

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 340/2014
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	10	05.11.2014

Bebauungsplan Nr. 139 - Raabestraße -
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
 Zustimmung zum städtebaulichen Konzept

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 – Raabestraße – wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes, in der Gemarkung Metzkausen, Flur 8, umfasst die Flurstücke Nr. 991, 992 und 995 und wird begrenzt,

im Norden und Osten	durch die Gebäude Uhlandstraße 4 bis 18
im Süden	durch die Gebäude Stintenberger Straße 35 bis 39
im Westen	durch die Raabestraße

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Planungsrecht für weitere Wohngebäude auf dem Grundstück einer ehemaligen Hofanlage zu schaffen.

2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
3. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt. Auf dieser Planungsgrundlage sollen die Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
AfD			
UBWG			
PIRATEN/LINKE			

Verwaltungserläuterung:

Die Eigentümer der ehemaligen Hofanlage Gut Stintenberg beabsichtigen auf dem Grundstück weitere Wohngebäude zu errichten. Nachdem zunächst eine stark verdichtete Bebauung – nach Abriss sämtlicher vorhandenen Gebäude - favorisiert wurde, hat die Verwaltung in mehreren Vorgesprächen deutlich gemacht, dass zwar eine Innenentwicklung durchaus im Sinne zukünftiger Stadtentwicklungspolitik liegt, gleichwohl der Umfang einer Nachverdichtung auch immer anhand der jeweiligen konkreten städtebaulichen Situation überprüft werden muss.

Bei dem Grundstück Raabestraße 1-3 handelt es sich um eine Binnenlage, die von drei Seiten von bestehender Wohnbebauung umgeben ist. Sämtliche Gärten/Freibereiche dieser Wohngebäude orientieren sich zum Grundstück. Das Grundstück selbst weist im rückwärtigen Bereich eine Reihe von Bäumen auf.

In Anbetracht des direkten städtebaulichen Umfelds wird daher planerisch eine behutsame Ergänzung des Baubestandes durch freistehende Gebäude befürwortet. Dadurch kann einerseits eine nachvollziehbare bauliche Entwicklung auf dem Grundstück stattfinden und gleichzeitig eine angemessene Berücksichtigung der bestehenden Wohngebäude gewährleistet werden.

Der Eigentümer hat daraufhin verschiedene städtebauliche Vorentwürfe für eine Bebauung des Grundstücks Raabestraße 1-3 erarbeiten lassen. Wesentliches Merkmal der Planungsüberlegungen war dabei auch der sinnvolle Erhalt bzw. Umgang mit der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Erschließung. Die vorliegende, mit der Verwaltung abgestimmte Konzeption sieht als zentrales Planungsthema den Erhalt des Gebäudes Nr. 3 mit drei Wohneinheiten und des Gebäudes Nr.1 mit zwei Wohneinheiten vor. Lediglich die verschiedenen Nebengebäude werden abgerissen. Das Gebäude Nr. 1 soll um einen Neubau ergänzt werden, der durch seine Anordnung mit den Bestandsgebäuden einen attraktiven Innenhof bildet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sieht das Konzept zwei einzelne Wohnhäuser auf großzügigen Grundstücken vor. Die Erschließung erfolgt im Norden in Verlängerung der vorhandenen Zufahrt als private Straße. Diese ist gegenüber der anschließenden bestehenden Wohnbebauung durch einen bepflanzten Grünstreifen abgesetzt.

Im Bereich der Erschließung verläuft noch quer durch das Grundstück eine alte Wegeparzelle (Flur 8, Flurstück Nr. 992), die sich im Eigentum der Stadt Mettmann befindet. Diese Parzelle ist mittlerweile isoliert und wird für öffentliche Zwecke nicht mehr gebraucht.

Aus Sicht der Verwaltung kann diese Parzelle veräußert werden. Da sich die Raabestraße im Bereich des Hofgrundstücks als Engpass darstellt, wird planerisch empfohlen, durch einen Grundstückstausch diesen Engpass zu beheben.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt sollte für den Bereich der ehemaligen Hofanlage Gut Stintenberg den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen, und der vorgestellten Konzeption zustimmen. Darauf aufbauend können dann die Beteiligungsverfahren eingeleitet werden.