

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 003/2014
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss	9	26.02.2014

Entwicklungskonzept Quartier Bahnhof Mettmann-Stadtwald

Vorstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

für eine städtebauliche Neuordnung

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

Nach Ergebnis der Beratungen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Bündnis 90 – Die Grünen			
FDP			
UBWG			

Verwaltungserläuterung:

In der Sitzung des Planungsausschuss vom 09.10.2013 hat die CDU-Fraktion den Antrag gestellt, für den Bereich zwischen Bahnstraße, Elberfelder Straße und Regio-Bahn Überlegung für eine städtebauliche Neuordnung anzustellen. Dies vor dem Hintergrund, dass Konzepte in der Vergangenheit nicht umgesetzt werden konnten, seitens der Grundstückseigentümer aber zwischenzeitlich Interesse an dieser Neuordnung bekundet wurde.

In der anschließenden Diskussion wurde dieser Antrag sowohl von anderen Fraktionen als auch der Verwaltung grundsätzlich begrüßt. Ergänzt um den Hinweis, dass die Umsetzung in der Vergangenheit oft jedoch an den finanziellen Vorstellungen der Grundstückseigentümer gescheitert ist.

Die Verwaltung hat sich zwischenzeitlich mit der Thematik beschäftigt und zunächst die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die gewünschte städtebauliche Neuordnung untersucht. Diese lassen sich kurz wie folgt zusammenfassen:

Der Regionalplan stellt ‚GIB – Bereiche für gewerbliche- und industrielle Nutzungen‘ dar, ergänzt um Flächen für die Regiobahn und P&R-Parkplätze. Östlich und südlich der Elberfelder Straße folgen weitere GIB-Darstellungen. Südwestlich der Bergstraße schließt sich die Darstellung ‚ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich‘ an. Der Regionalplan befindet sich zwar zurzeit in der Neuaufstellung. Eine Änderung der Darstellungen ist für den Bereich Quartier Bahnhof Mettmann-Stadtwald jedoch nicht vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt in diesem Bereich sowie südlich der Elberfelder Straße Gewerbeflächen dar. Östlich schließen sich zunächst Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannwerk RWE) an, gefolgt von weiteren Gewerbeflächen. Südwestlich sind im FNP ‚Besonderes Wohngebiet‘ sowie Flächen für Öffentliche Einrichtungen (hier Berufsschule) dargestellt, nördlich die Flächen für die Regiobahn. Weiterhin enthalten sind zwei Altlastenflächen.

Für den Bereich beiderseits der Emil-Beerli-Straße hat der Rat im November 2011 den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 131 beschlossen. Dieser setzt hier, neben einigen privaten Grünflächen, ausschließlich Gewerbegebiet fest. Im Vorgriff wurde hierzu die 36. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, in der Flächen für Versorgungsanlagen (angrenzend an das Umspannwerk des RWE) in Gewerbeflächen geändert und ein Teil der Altlastenflächendarstellung gestrichen wurde.

Die Darstellungen in Regionalplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan entsprechen weitgehend den tatsächlichen Gegebenheiten. Denn sowohl das Quartier Bahnhof Mettmann-Mitte als auch die östlich und südlich angrenzenden Bereiche sind, trotz mehrerer Wohngebäude, als überwiegend durch Gewerbe geprägte Gebiete anzusehen. Die vorhandene im Umfang deutlich untergeordnete Wohnnutzung ist teilweise auch historisch gewachsen (ehemalige Werkswohnungen).

Der oben genannte Bebauungsplan Nr. 131 wurde seinerzeit aufgestellt, um gerade eine Wohnnutzung in dem Bereich zu verhindern und dadurch zu erwartende Probleme beim Schallschutz zwischen Gewerbe und Wohnen sowie Umspannwerk und Wohnen zu vermeiden. Auch wenn die Darstellung einer Altlastenfläche gestrichen werden konnte, so sind zwei aus dem Altlastenkataster des Kreises übernommene Flächen weiterhin enthalten, die einer angrenzenden Wohnnutzung eher widersprechen.

Basierend auf den planungsrechtlichen Vorgaben und den Gegebenheiten innerhalb des Quartiers Bahnhof Mettmann-Stadtwald, aber auch auf den östlich und südlich angrenzenden Flächen, ist eine Wohnnutzung an dieser Stelle planungsrechtlich nicht darstellbar und auch nicht erstrebenswert (insbesondere im Hinblick auf das Thema Schallschutz). Insofern werden die zu erarbeitenden Konzepte den in Nr. 2 des Antrags der CDU-Fraktion aufgeführten Aspekt ‚Wohnen‘ außen vor lassen und sich ausschließlich auf die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen konzentrieren - sowohl (soweit möglich) unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung als auch bei teilweiser oder vollständiger Freiräumung des Areals.

Diese Konzepte sollen dann – in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung – mit den Grundstückseigentümern diskutiert werden.