

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 236/2015
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	10	02.09.2015
Haupt- und Finanzausschuss	23	15.09.2015
Rat der Kreisstadt Mettmann	23	29.09.2015

Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung

Beschluss über Anregungen und Bedenken und

Beschluss als Satzung gemäß § 10 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung des Stadtkämmerers:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

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

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung und den Beschlussvorschlägen in Anlage 1 beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung - wird gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wird zugestimmt.
3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne - aufgehoben.

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

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 17.06.2015 den Entwurf und die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Gut Höhne, 1. Änderung – gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Dabei wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt, die aus formalrechtlichen Gründen aber auch dem Rat vorgelegt werden müssen. Während der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB sind weitere Anregungen eingegangen. Siehe beigefügte Schreiben, Stellungnahmen der Verwaltung sowie Beschlussvorschläge in Anlage 1.

Weder im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB noch im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind Anregungen von Bürgern eingegangen.

Nach Beschluss über die Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 70 – Gut Höhne, 1. Änderung - als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden.

Anlage 1

Anregungen
zum Bebauungsplan Nr. 70 – Gut Höhne, 1. Änderung

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB:

01.
Kreis Mettmann
Am Kolben 1
40822 Mettmann

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser des Hotels Gut Höhne in ein Gewässer außerhalb des Planbereiches abgelaufen ist und in Kürze neu beantragt werden soll. Die Erweiterungsflächen sollen in diesen Neuantrag aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die Aufnahme der Erweiterungsflächen in die Neubeantragung wird an den Antragsteller (Hotel Gut Höhne) weitergeleitet.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern in einem Schalltechnischen Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass durch den Betrieb des Hotels und des Gartencenters die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für „Gesundes Wohnen“ (60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) vor den nächst benachbarten Wohnhäusern nicht überschritten werden.

In einer ergänzenden zweiten Stellungnahme nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert. Es wird allerdings angeregt, einige Hinweise des Gutachters zum Schutz der Hotelgäste in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schalltechnische Untersuchung lag zum Zeitpunkt der ersten Stellungnahme noch nicht vor. Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde genannten Werte wurden der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt.

Die Hinweise in der zweiten Stellungnahme wurden in die Textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Die Untere Bodenschutzbehörde verweist auf die im informellen Altablagerungs- und Standortkataster des Kreises Mettmann aufgeführte Aufschüttung im Plangebiet, die über die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnete Altablagerung hinausgeht. Diese Aufschüttung wurde bisher nicht untersucht und sollte daher in den Bebauungsplan zeichnerisch und textlich aufgenommen werden. Außerdem soll die Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligt werden, sofern diese Bereiche betroffen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Darstellung der Altablagerungsfläche wird in den Bebauungsplan zeichnerisch und textlich aufgenommen. Der Hinweis auf die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im baurechtlichen Genehmigungsverfahren wird an die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mettmann weitergeleitet und wurde außerdem in die Textliche Festsetzung A10 aufgenommen.

Das Kreisgesundheitsamt hat in der ersten Stellungnahme keine Anregungen zum Bebauungsplan, da die Schalltechnische Untersuchung nicht vorlag. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass sich im Bereich der Hotelerweiterungsflächen eine Trinkwassergewinnungsanlage befindet. Bei den Erweiterungen ist daher darauf zu achten, dass diese Trinkwassergewinnungsanlage nicht negativ beeinträchtigt wird. Sie soll außerdem im Plan dargestellt werden.

In einer zweiten Stellungnahme werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden akzeptiert. Es wird angeregt, in die Begründung einige ergänzende Erläuterungen hierzu aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf den Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage wird an den Eigentümer des Hotels zur Berücksichtigung bei den geplanten Erweiterungen weitergeleitet. Die ergänzenden Erläuterungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untere Landschaftsbehörde macht in der ersten Stellungnahme keine Anregungen, da der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Artenschutzrechtliche Prüfung noch nicht

vorlagen.

In der zweiten Stellungnahme werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert. Das Landschaftsschutzgebiet sowie das Entwicklungsziel laut Landschaftsplan werden im Bebauungsplan berücksichtigt, es erfolgt eine zulässige „Doppeldeckung“.

Der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehene Ausgleich im Rahmen einer externen Kompensationsfläche wird grundsätzlich akzeptiert, sollte jedoch vor Durchführung im Detail mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden.

Die Aussagen zum Artenschutz werden ebenfalls akzeptiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgleichsmaßnahme wird von der Stadt Mettmann durchgeführt, die Kosten hierfür tragen die beiden im Bebauungsplangebiet ansässigen Betriebe. Details der Umsetzung werden vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Mettmann:

Alle Anregungen des Kreises Mettmann werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

02.
Stadtwerke Düsseldorf
Höher Weg 100
40233 Düsseldorf

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren erhoben, allerdings einige so genannte Allgemeine Hinweise geäußert. Diese beziehen sich ausschließlich auf den Schutz bestehender, sowohl übergeordneter als auch der Erschließung des Bebauungsplangebietes dienender Leitungen, die weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen. Dies gilt auch für eventuell notwendige neue Leitungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt ausdrücklich den auch im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Schutzstreifen für parallel zur Düsseldorfer Straße verlaufende Leitungstrassen. Alle das Plangebiet erschließenden Leitungen verlaufen derzeit laut Leitungsplan der Stadtwerke im Bereich der bestehenden Erschließungsflächen. Hier sind keine Änderungen geplant. Neue Leitungen werden - sofern notwendig - wieder in den bestehenden Erschließungsflächen vorgesehen. Die entsprechenden Hinweise der Stadtwerke wer-

den an beide Eigentümer übermittelt, zwecks Beachtung bei anstehenden Baumaßnahmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Stadtwerke Düsseldorf (Allgemeine Hinweise) werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

03.

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Niederrhein
Breitenbachstraße 90
41065 Mönchengladbach

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren geäußert, jedoch einige so genannte „Allgemeine Forderungen Bundesstraßen“ geäußert: Unter anderem soll die Schutzzone der Bundesstraße in den Bebauungsplan eingetragen werden. In einer Entfernung von zwanzig Metern zum Fahrbahnrand sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs ebenso wenig zulässig wie Anlagen der Außenwerbung und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Lagerflächen). In einem Abstand von vierzig Metern zum Fahrbahnrand sind weitere Hochbaumaßnahmen nur eingeschränkt zulässig. Das Plangebiet ist zur Bundesstraße hin einzuzäunen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schutzzone zur Bundesstraße ist bereits im bestehenden Bebauungsplan dargestellt und wird auch im Rahmen der 1. Änderung wiederum dargestellt. Hochbaumaßnahmen sind in diesem Bereich laut Ausweisung des Bebauungsplanes nicht möglich. Lagerflächen sind dort nicht vorgesehen. Der Hinweis bezüglich der notwendigen Pflichtstellplätze wurde an die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mettmann und an den Betreiber des Gartencenters weitergeleitet, ebenso die eingeschränkten Hochbaumaßnahmen im vierzig Meter Abstand. Das bestehende Gebäude des Gartencenters liegt außerhalb dieses Abstands. Das Plangebiet ist bereits vollständig zur Bundesstraße hin eingezäunt. Hier sind keine Änderungen geplant. Die Allgemeinen Hinweise wurden darüber hinaus in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW (Allgemeine Forderungen) werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

04.
 Rhein-Sieg Netz GmbH (Nachfolger Rhenag)
 Bachstraße 3
 53751 Siegburg

Die Rhein-Sieg Netz GmbH haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Gasversorgungsleitungen in ihrem Bestand zu sichern sind und weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen verlaufen im Rahmen der bestehenden Erschließung sowie Parkplatzflächen des Gartencenters. Im Bereich der Parkplatzflächen ist auch aufgrund der notwendigen Schutzstreifen zur Bundesstraße eine Bebauung gar nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Insofern ist der Schutz der Leitungen hier sichergestellt. Die Erschließung des Hotels erfolgt laut Leitungsplan im Wesentlichen über Erschließungsflächen außerhalb und nur in einem kleinen nicht für eine Überbauung vorgesehenen Teil des Plangebietes.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung der Rhein-Sieg-Netz wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

05.
 Bezirksregierung Düsseldorf
 Kampfmittelbeseitigungsdienst
 Mündelheimer Weg 51
 40472 Düsseldorf

Nach Auswertung von Luftbildern und anderen historischen Unterlagen wird auf Kampfhandlungen im Plangebiet während des zweiten Weltkriegs (aufgrund Geschützstellungen und militärischer Anlagen) verwiesen. Weiterhin werden einige Verdachtsflächen benannt, die teilweise auch unter den bestehenden Gebäuden liegen. Es wird daher eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Zur Vorgehensweise hierzu werden Hinweise gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Hinweise werden darüber hinaus sowohl an die beiden Grundstückseigentümer im Plangebiet zwecks Beachtung bei den anstehenden geplanten Hochbaumaßnahmen weitergeleitet, als auch an die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mettmann zwecks Beachtung bei anstehenden Baugenehmigungsverfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:

01.
Kreis Mettmann
Am Kolben 1
40822 Mettmann

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt weitere Informationen zu der möglichen Altlastenfläche innerhalb des Plangebietes und regt an, diese in die Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Informationen wurden in die Begründung eingearbeitet.

Das Kreisgesundheitsamt weist darauf hin, dass in der Begründung und im Umweltbericht versehentlich auf Anregungen von der Unteren Wasserbehörde verwiesen wurde, die jedoch vom Kreisgesundheitsamt stammten. Außerdem wird noch einmal die Darstellung der Trinkwassergewinnungsanlage im Plan angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die falschen Bezeichnungen in der Begründung und im Umweltbericht wurden korrigiert. Die Darstellung der Trinkwassergewinnungsanlage sollte schon nach der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in den Plan aufgenommen werden. Dies ist versehentlich nicht erfolgt, wurde nun aber nachgeholt. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine redaktionelle Ergänzung und keine Änderung des Planes, so dass keine erneute öffentliche Auslegung notwendig ist.

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Mettmann:

Alle Anregungen des Kreises Mettmann werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

02.
Stadtwerke Düsseldorf
Höher Weg 100
40233 Düsseldorf

Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Ausführungen weiter oben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Stadtwerke Düsseldorf werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

03.
Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Niederrhein
Breitenbachstraße 90
41065 Mönchengladbach

Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Ausführungen weiter oben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

04.
Rhein-Sieg Netz GmbH (Nachfolger Rhenag)
Bachstraße 3
53751 Siegburg

Die Rhein-Sieg Netz GmbH haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass bestehende Gasversorgungsleitungen weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies entspricht der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB. Siehe daher Ausführungen weiter oben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung der Rhein-Sieg-Netz wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

05.
Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf

Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Ausführungen weiter oben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.