

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 192/2015
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	8	17.06.2015

Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne -, 1. Änderung
 Beschluss des Entwurfes und der
 öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne -, 1. Änderung wird beschlossen.

 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne -, 1. Änderung soll mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
AfD			
UBWG			
PIRATEN/LINKE			

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 10.09.2014 die Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung beschlossen, da die Firma „Gartencenter Schley“ Erweiterungen und Modernisierungen plant, die zum Teil nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und aufgrund in der Vergangenheit bereits erteilter mehrerer Befreiungen nicht mehr über eine Befreiung von den Festsetzungen genehmigt werden können. Gleichzeitig wurden auch seitens des Hotelbetriebs Erweiterungswünsche geäußert, so dass der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Bebauungsplanangebot gefasst wurde.

Zwischenzeitlich wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß §4 (1) BauGB durchgeführt.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Bei der Beteiligung der Behörden wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Der Kreis Mettmann - 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.

Der Kreis Mettmann - 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schalltechnische Untersuchung ist inzwischen fertiggestellt. Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde genannten Werte wurden darin zugrunde gelegt, so dass die Anregung berücksichtigt wird. Das Gutachten wurde dem Kreis übermittelt, um kurzfristig bis zur Aus-

schusssitzung eine ergänzende Stellungnahme einzuholen.

Der Kreis Mettmann - 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 sollte 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 Kreis Mettmann - Kreisgesundheitsamt hat bisher keine Anregungen zum Bebauungsplan, kann eine endgültige Stellungnahme jedoch erst nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung abgeben.

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. Außerdem soll sie im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schalltechnische Untersuchung ist inzwischen fertiggestellt. Sie wurde dem Kreis übermittelt, um kurzfristig bis zur Ausschusssitzung eine ergänzende Stellungnahme einzuholen. Die Hinweise auf den Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage wurden an den Eigentümer zwecks Beachtung bei der Umsetzung weitergeleitet. Die Trinkwassergewinnungsanlage wurde in die zeichnerische Darstellung aufgenommen.

Der Kreis Mettmann - Untere Landschaftsbehörde kann noch keine abschließende Stellungnahme abgeben, da der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Artenschutzrechtliche Prüfung noch nicht vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist inzwischen fertiggestellt und wurde dem Kreis übermittelt, um kurzfristig bis zur Ausschusssitzung eine ergänzende Stellungnahme einzuholen.

Die Stadtwerke Düsseldorf haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Es werden jedoch 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 werden an beide Eigentümer übermittelt, zwecks Beachtung bei anstehenden Baumaßnahmen. Insofern werden die Allgemeinen Hinweise der Stadtwerke im Planverfahren berücksichtigt.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Es werden 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. Änderungen 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. Insofern werden die Allgemeinen Forderungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Rhein-Sieg Netz GmbH (Nachfolger Rhenag) 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. Insofern sind die Anregungen bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf verweist nach Auswertung von Luftbildern und anderen historischen Unterlagen auf Kampfhandlungen im Plangebiet während des zweiten Weltkriegs (aufgrund Geschützstellungen und militärischer Anlagen) und benennt einige Verdachtsflächen. Diese liegen teilweise unter den bestehenden Gebäuden. 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 werden an die beiden Grundstückseigentümer im Plangebiet zwecks Beachtung bei den anstehenden geplanten Hochbaumaßnahmen weitergeleitet. Die Hinweise werden auch an die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mettmann zwecks Beachtung bei anstehenden Baugenehmigungsverfahren übermittelt.