

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 018/2016
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	10	17.02.2016

Bebauungsplan Nr. 144 - Wohnungsbau Peckhauser Straße -
 Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB
 Zustimmung zum städtebaulichen Konzept

Finanzielle Auswirkungen nein
 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 – Wohnungsbau Peckhauser Straße – wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

 Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt, im Ortsteil Metzkausen in der Gemarkung Metzkausen, Flur 5, umfasst die Flurstücke 1711, 1712 und Teilflächen des Flurstücks 1706 und wird begrenzt im

Norden	durch das Grundstück Gemarkung Metzkausen, Flur 5, Flurstück 2851
Osten	durch die Förderschule des Kreises Mettmann
Süden	durch das Grundstück Gemarkung Metzkausen, Flur 5, Flurstück 1142
im Westen	durch die Peckhauser Straße

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die Voraussetzungen für preisgünstigen Mietwohnungsbau zu schaffen.

2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

CDU

SPD

Die Grünen

FDP

AfD

UBWG

PIRATEN/LINKE

Verwaltungserläuterung:

Im Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik hat die Verwaltung in den letzten Monaten die Suche nach geeigneten Standorten für die Unterbringung von Asylsuchenden weiter intensiviert. Dabei geht es neben der Bereitstellung von geeigneten Flächen für die kurzfristige Errichtung von temporären Notunterkünften auch um die Frage, wo für entsprechende Bevölkerungskreise auch dauerhaft bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Als ersten geeigneten Standort schlägt die Verwaltung das städtische Grundstück zwischen der Peckhauser Straße und der Förderschule des Kreises vor. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 7.000 m² und ist voll erschlossen. Es ist zwar planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Gleichwohl sind nach Auffassung der Verwaltung die Voraussetzungen gegeben, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück direkt an die Ortslage angrenzt, von zwei Seiten von Bebauung und von einer Seite durch eine öffentliche Verkehrsfläche begrenzt wird und auch durch die begrenzte Größe dem besiedelten Raum eindeutig zugeordnet werden kann.

Die Verwaltung hat ein erstes städtebauliches Konzept entwickelt, das als Anlage beigefügt ist. Danach ist in Anlehnung an die bereits nördlich angrenzende Wohnbebauung des Mettmanner Bauvereins eine Zeilenbebauung mit unterschiedlich großen Gebäuden denkbar. Es wird eine 3-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dach vorgeschlagen. Im Zentrum kann durch eine entsprechende räumliche Anordnung der Gebäude ein ruhiger Innenhof geschaffen werden, der multifunktional nutzbar ist. Je nach Aufteilung der einzelnen Wohnhäuser und in Abhängigkeit der Grundrissgestaltung könnten ca. 45-65 Wohneinheiten entstehen.

Da das Grundstück topographisch höher liegt als die Peckhauser Straße bietet es sich an, den ruhenden Verkehr in einem zur Straße offenen Untergeschoss unterzubringen. Als Alternative wäre auch eine Stellplatzanlage im direkten Anschluss an die Peckhauser Straße vorstellbar. Dies ginge jedoch dann teilweise zu Lasten der baulichen Ausnutzbarkeit. Ob die dargestellte Ausnutzbarkeit sich vollständig realisieren lässt muss noch näher untersucht werden, da sich im nördlichen Teil umfangreicher Baumbestand befindet.

In Höhe der jetzigen Zufahrt zur Förderschule soll eine öffentliche Erschließung von der Peckhauser Straße in das Gelände und bis zum Grundstück des Kreises geführt werden.

Dadurch wird die Option eröffnet, gegebenenfalls in einem weiteren, späteren Planungsschritt eine Erweiterung des Wohngebietes im Sinne einer zurzeit noch nicht beabsichtigten Nachnutzung auf den Flächen des Kreises vorzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und dem Konzept zuzustimmen, damit die ersten Beteiligungsverfahren durchgeführt werden können. Parallel dazu kann eine weitere Konkretisierung der Planung erfolgen.