

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister Informationsvorlage Stadtentwicklung, Umwelt, öffentlich ☒ Bau Geschorec, Kurt Werner nicht öffentlich ☐		Drucksachennummer 167/2017
Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	8	10.05.2017
Rahmenplanung Kirchendelle Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes		
<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Kosten Produkt 09.09.01 Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag		
<u>Anmerkung der Stadtkämmererin:</u>		
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich: ☐ Abfall ☐ Wasserhaushalt ☐ Klima ☐ Boden ☐ Natur- und Artenschutz ☐ Emissionen / Immissionen		

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt hat am 01.03.2017 beschlossen, dass die Verwaltung zur heutigen Sitzung einen aktuellen Sachstandsbericht vorlegt. Dieser Bericht baut auf dem seinerzeitigen Planungsstand und dem Erläuterungsbericht (Anlage 1 und 2), die auch auf der Homepage der Stadt Mettmann veröffentlicht sind, auf.

Stand der städtebaulichen Planung

Am 18.05.2011 hatte der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur 38. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Kirchendelle“, basierend auf der als Anlagen 1 und 2 beigefügten Rahmenplanung mit Erläuterungsbericht, beschlossen. Die Verwaltung hat daraufhin das Verfahren der Landesplanerischen Abstimmung bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingeleitet.

Im Planungsausschuss am 22.02.2012 hatte die Verwaltung dann berichtet, dass im Rahmen der Landesplanerischen Abstimmung für die Rahmenplanung Kirchendelle eine Stellungnahme der Bezirksregierung eingegangen sei. Es wurde eine grundsätzliche Zustimmung zu der Planung signalisiert, wobei allerdings Teilflächen westlich der Peckhauser Straße und östlich des Akazienweges zunächst von der Zustimmung ausgenommen wurden. Die Bezirksregierung hatte aber zugesagt, im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans über diese Flächen erneut zu beraten. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, allerdings beinhaltet der aktuelle Entwurf des Regionalplans alle seitens der Stadt vorgeschlagenen Flächen an der „Kirchendelle“.

Der Rat der Stadt Mettmann hat am 17.12.2013 den Baulandbeschluss (Anlage 3) gefasst. Dieser Beschluss beinhaltet, dass als Weg der Baulandbereitstellung prioritär der kommunale Zwischenerwerb verfolgt wird und nur in Ausnahmefällen städtebauliche Verträge zur Anwendung kommen können, wenn sichergestellt ist, dass die Erreichung der Ziele in dem Maße erreicht wird, wie sie beim kommunalen Zwischenerwerb erreicht werden können.

Des Weiteren ist in dem Baulandbeschluss festgehalten, dass sich die darin enthaltenen Regelungen ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen und Gewerbe oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen oder dem Gewerbe dient und hierdurch ein signifikanter Wertzuwachs (Wertsteigerung > 50 %) entsteht, beziehen. Fälle, in denen das Baurecht am Stichtag (01.01.2014) bereits vorhanden war oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll bzw. bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurde, sind hiervon nicht betroffen. Die Stadt Mettmann leitet zukünftig

unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB neue städtebauliche Planungen nur dann ein, wenn die Flächen im Eigentum der Stadt Mettmann stehen, im Eigentum einer von der Stadt zu bestimmenden Person, Institution oder Gesellschaft stehen oder wenn sichergestellt ist, dass die Grundstücke entsprechend den Zielsetzungen des Grundsatzbeschlusses genutzt bzw. weiter veräußert werden und sich die Eigentümer und Investoren an den Folgekosten beteiligen, die mit der Schaffung von Bauland entstehen. Sollten diese Voraussetzungen nicht gegeben sein, so wird die Planung nicht bzw. nur eine Teilrealisierung der Planung weiterverfolgt. Bei allen Baulandentwicklungen sind die im Beschluss aufgeführten Verfahrenswege einzuhalten.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund ist die städtebauliche Planung zurückgestellt worden. Die Rahmenplanung wird angesichts des geänderten Wohnraumbedarfs für überarbeitungsbedürftig und in diesem Sinne auch für entwicklungsfähig gehalten.

Stand der Erschließungsplanung

Zum Stand der Planung der Erschließungsstraße ist festzuhalten, dass die positiven verkehrlichen Auswirkungen bereits im Verkehrskonzept zur Entlastung der Innenstadt von 2005 nachgewiesen wurden. Im Zuge der Rahmenplanung wurde dann ein Vorentwurf, vor allem unter Prüfung der Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes, auf seine grundsätzliche Machbarkeit untersucht. Die Ergebnisse sind in der Rahmenplanung dargestellt. Weitergehende Planungen wurden nicht beauftragt, da die Verfügbarkeit von Grundstücken Auswirkungen auf die Straßenplanung haben kann. Belastbare Aussagen zu den Kosten sind mit dem derzeitigen Planungsstand daher nicht möglich.

Die Entwässerung des Plangebiets ist von der Sanierung des Kanalnetzes im Einzugsbereich des Stübberhauser Baches (südlich der Leipziger Straße) abhängig. Die ursprünglichen Entwässerungsplanungen aus dem Jahr 2003/2004 sind aufgrund der Änderung rechtlicher und technischer Regeln nicht mehr umsetzungsfähig. Sie wurden im Sinne einer technisch weniger aufwändigen und damit wirtschaftlicheren Lösung grundlegend überarbeitet. Für das Entwässerungskonzept liegt nunmehr eine Machbarkeitsstudie vor, die weiterhin von der Umlegung des Stübberhauser Baches ausgeht. Im alten Bachbett sollen dann offene Niederschlagsrückhaltungen für das Sanierungsgebiet entstehen. Ein neuer Schmutzwassersammler wird neben dem umgelegten Bach gebaut. Die beiden heute existierenden Pumpwerke (Hasseler Straße, Bülthausen) sollen beibehalten und aufgerüstet werden. Die Machbarkeitsstudie ist fertiggestellt und soll nun mit der Bezirksregierung (Obere Wasserbehörde), der Unteren Wasserbehörde des Kreises (UWB) und dem Bergisch-Rheinischen

Wasserverband (BRW) abschließend abgestimmt werden. Bei der Dimensionierung des neuen Schmutzwassersammlers sind die aus den potentiellen Entwicklungsflächen aufzunehmenden Abwassermengen berücksichtigt. Die Rückhalteräume für das Niederschlagswasser hingegen sind in der Planung der jeweiligen Neugebiete zu berücksichtigen. Für die Gewässerumlegung und den Ausbau von Nebengewässern mit Retentionsräumen sind von der UWB Planfeststellungsverfahren nach Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen. Da hiervon zahlreiche Privatgrundstücke berührt sind, dürften die Verfahren nicht problemfrei durchzuführen sein. Für den Kanalneubau, die Regenrückhaltungen und die Gewässereinleitungen sind zusätzlich die nach Wasserhaushaltsgesetz bzw. Landeswassergesetz vorgesehenen Verfahren zu führen.