

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 214/2018
Informationsvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	7	05.09.2018

Potenziale der Innenentwicklung für die Stadt Mettmann
 Sachstandsbericht

Finanzielle Auswirkungen
 Kosten
 Produkt
 Haushaltsjahr
 Folgekosten
 Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein
 Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

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

Verwaltungserläuterung:

Für die Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes im Sinne der Novelle des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung hatte die Planungsabteilung bereits 2013 eine umfassende Bestandsanalyse für das Mettmanner Stadtgebiet durchgeführt. Dabei wurden neben den klassischen Baulücken auch Nachverdichtungspotentiale sowie größere Arrondierungsflächen bewertet und kartiert. Bewertungskriterien waren u.a. das geltende Planungsrecht, Entwicklungschancen aber auch vorhandene Restriktionen.

Schon bei der damaligen Bestandserfassung wurde deutlich, dass innerhalb des bebauten Stadtgebietes lediglich ein begrenztes Entwicklungspotential vorhanden ist. Gleichwohl konnten in den letzten Jahren die verschiedensten Flächen für Wohnungsbau aktiviert werden. Dazu war oftmals zunächst die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu gehören der

- B-Plan Nr. 130 – Friedhofstraße –
- B-Plan Nr. 137 – Eschenkämpchen Weg –
- B-Plan Nr. 139 – Raabestraße –
- B-Plan Nr. 34B neu, 2. Änderung
- B-Plan Nr. 34B neu, 3. Änderung
- B-Plan Nr. 138 – Metzkausener Straße/Hassel –

sowie der B-Plan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße, der sich in Aufstellung befindet.

Neben diesen planungsrechtlichen Voraussetzungen war aber auch die Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Investoren/Bauträgern ausschlaggebend dafür, dass in den letzten Jahren neben den oben angesprochenen Planungen eine beachtliche Anzahl von Wohneinheiten errichtet werden konnten, die aus einer weiteren städtebaulichen Nachverdichtung im Bestand resultieren. Dies geschah überwiegend im unbeplanten Innenbereich, wo eine Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB gegeben war. Als Beispiele seien genannt:

- | | |
|--|-------|
| • Neanderstraße/Laubacher Straße | 25 WE |
| • Feierabendweg | 19 WE |
| • Peckhauser Straße | 33 WE |
| • Teichstraße/Kaldenberger Weg (geplant) | 35 WE |
| • Hasseler Str./Gartenkampsweg (geplant) | 20 WE |

Im Rahmen der aktuell durchgeführten Überprüfung hat sich die Verwaltung darauf beschränkt, Entwicklungspotenziale aufzuzeigen, die für den Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern geeignet sind. Außen vor bleiben dabei die klassischen Baulücken zur Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern, die für den Wohnungsbau nicht geeignet bzw. relevant sind. Weiterhin nicht aufgelistet sind denkbare Nachverdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken. Dies setzt in der Regel zunächst den Abbruch der Altbebauung voraus. Dieses Potenzial kann von der Verwaltung letztlich nicht seriös ermittelt werden. Gleichwohl werden daraus auch immer wieder Projekte generiert, die zu zusätzlichen Wohnungsangeboten führen.

Wie aus der als Anlage beigefügten Auflistung zu entnehmen ist, ergeben sich im bebauten Stadtgebiet von Mettmann Entwicklungspotenziale auf ca. 53.900 qm Grundstücksflächen. Davon sind ca. 10.700 qm (Flächen Nr. 1-5) kurz-/mittelfristig verfügbar. Für die Flächen Nr. 6 und Nr. 7 sind ergänzende Untersuchungen erforderlich, die eine mittelfristige Umsetzung erwarten lassen. Die Flächen Nr. 8-10 haben eher eine langfristige Entwicklungsperspektive, da hier z.T. noch umfangreiche Planverfahren erforderlich sind.

Aktuell ist die Verwaltung in Abstimmungsgesprächen bzgl. der Fläche Nr. 3 Beethovenstraße/Albert-Kemmann-Straße. Hier ist ein städtebauliches Konzept für Wohnungsbau entwickelt worden, welches der Eigentümer teilweise selbst umsetzen will. Sobald die Grundlagenplanung abgeschlossen ist, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ein weiteres Wohnbauprojekt ist die Absicht der Derr Wohnbau, im Bereich Rheinstraße/Saarstraße eine Nachverdichtung zu realisieren. Nach mehreren Vorgesprächen ist ein konkreter Bebauungsvorschlag bei der Verwaltung eingegangen, der zurzeit geprüft wird. Nach einer ersten Einschätzung kann von einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit ausgegangen werden.

Nicht zuletzt dient auch die Neuaufstellung bestehender, älterer Bebauungspläne u.a. dazu, Chancen einer behutsamen Nachverdichtung zu eröffnen. Hierzu gehören aktuell die B-Pläne Nr. 145, 146, 147 und 148. Darüber hinaus wird die Verwaltung auch weiterhin bestehende Bebauungspläne dahingehend überprüfen, ob durch entsprechende Änderung oder Neuaufstellung weitere Nachverdichtungspotenziale erschlossen werden können.