

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 268/2023
Beschlussvorlage		
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadt- entwicklung und Bauen	9	06.09.2023

38. Flächennutzungsplanänderung - Bereich Kirchendelle

Aufhebung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (8) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz
☒ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Aufstellungsbeschluss zur 38. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Kirchendelle – vom 18.05.2011 wird gemäß § 1 (8) BauGB aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes südlich der Ortsteils Metzkausen in der Gemarkung Metzkausen, Flur 5, und wird begrenzt

im Norden	durch die Florastraße sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Bereiche südlich der Florastraße
im Osten	durch die Hasseler Straße
im Süden	durch den vorhandenen Siedlungsrand entlang des Stübbehäuser Baches, den Melchershof und die anschließende bestehende Wohnbebauung im Bereich Akazienweg

im Westen durch den Spessartweg und das Grundstück der Schulen an der Spessartstraße und der Peckhauser Straße

Weiterhin gehört zum Geltungsbereich eine Fläche westlich der Peckhauser Straße zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Norden, der Einzelhandelsnutzung im Süden und der L 239 im Westen in eine Größe von 3,7 ha.

Die genaue Lage und räumliche Ausdehnung der 38. Flächennutzungsplanänderung ist aus dem beige-fügten Übersichtsplan ersichtlich.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
M.U.T			
Bürgermeisterin			

Verwaltungserläuterung:

Der damalige Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.05.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 38. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Kirchendelle gefasst. Damit wurde das Ziel verfolgt, durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen, die Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Siedlungsgefüge der Stadt Mettmann zu schaffen. Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 43 ha.

Grundlage des Beschlusses war ein erstes städtebauliches Konzept für diesen Bereich. Dieses sah 5 Wohnbauflächen mit ca. 560 Wohneinheiten überwiegend im Einfamilienhaussegment mit Grün- und Ausgleichsflächen vor. Darüber hinaus beinhaltet die Flächennutzungsplanänderung die Gemeinbedarfsflächen für die Kindertagesstätte Kirchendelle. Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellte geplante örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen der L239 (Südring) und Hasseler Straße wurde bei den Planungen als Erschließungsstraße für die Wohngebiete übernommen.

Eine Umsetzung dieses Konzeptes ist bis zum heutigen Tage nicht erfolgt, da die Entwässerung des Gebietes nicht sichergestellt werden konnte. Hierzu muss zunächst eine umfangreiche neue Entwässerungsplanung für den Bereich des Stübbenhauser Baches erarbeitet und umgesetzt werden. Darüber hinaus sind die Flächen überwiegend nicht in städtischem Besitz, was eine Umsetzung des gesamten Konzeptes zusätzlich erschwert.

Realisiert wurde im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung der Neubau des Kindergarten Kirchendelle. Der dazu notwendige Bebauungsplan Nr. 135 konnte aufgestellt werden, da bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan an der Stelle eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist. Hier befand sich ursprünglich eine Schule, die abgebrannt ist. Errichtet wurde stattdessen der Kindergarten.

Eine Wohnflächenentwicklung mit ca. 550 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment mit entsprechender Erschließung und Grünflächen entspricht nicht mehr dem Bedarf der Stadt Mettmann. Derzeit passt die Stadt Mettmann ihre soziale Infrastruktur mit Kindertagesstätten und Schulen an die heute Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohner an. Die Entwicklung von neuen Wohngebieten hätte einen weiteren Ausbau der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur zur Folge, die derzeit in der Stadt Mettmann nicht realisiert werden kann. Eine reine Wohnbauentwicklung entspricht vor dem Hintergrund der knappen Flächenressourcen im Stadtgebiet nicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen werden die Flächen effektiver ausgenutzt und produzieren weniger Verkehr.

Statt einer großen Flächennutzungsplanänderung soll das Gebiet durch mehrere kleinteilige Flächennutzungsplanänderungen überplant werden. Somit kann besser auf sich ändernde Bedarfe und städtebauliche Entwicklungen reagiert werden. Treten in einem Planverfahren Konflikte auf, ist nicht die gesamte Planung in der Umsetzung gefährdet.

Zeitliche Verzögerungen ergeben sich bei der kleinteiligeren Umsetzung nicht, da in jedem Fall auch noch Bebauungspläne aufgestellt werden müssen – auch für den Bereich der Gesamtplanung. Beide künftige Bauleitplanverfahren können aber parallel durchgeführt werden.

Die Entwässerungsplanung für den Stübbenhauser Bach erfolgt im Rahmen der geplanten Flächennutzungsplanänderung für die Gesamtschule südlich der Sportanlage Auf dem Pfennig.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurde für eine Teilfläche am 09.09.2020 durch den damaligen Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt der Aufstellungsbeschluss zur 46. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Feuerwache Peckhauser Straße gefasst. Eine Umsetzung der Feuerwache ist zeitnah möglich, da sich für die Entwässerung hier inzwischen andere Möglichkeiten bieten. Derzeit wird diese Entwässerungsplanung durch ein externes Büro erstellt. Der Geltungsbereich der 46. Flächennutzungsplanänderung muss noch auf Flächen westlich der Peckhauser Straße erweitert werden. Diese Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 – Feuerwache Peckhauser Straße.



Abb. Geltungsbereich der 46. Änderung Flächennutzungsplan Feuerwache Peckhauser Str.

Derzeit geprüft wird die Nutzung weiterer kleinerer Teilflächen. Hierzu zählt z.B. auch ein mögliches Nahversorgungszentrum an der Hasseler Straße gegenüber von dem geplanten Gesamtschulstandort. Dieses könnte das ursprünglich an der Florastraße angedachte Nahversorgungs-

zentrum ersetzen, dessen Erschließung auf Grund der geringen Fahrbahnbreite problematisch ist. Ein Aufstellungsbeschluss für eine Flächennutzungsplanänderung in dem Bereich erfolgt aktuell jedoch noch nicht. Denn zunächst muss in einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mettmann sowie in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt werden, ob der Standort an der Hasseler Straße verträglich ist.

Hier zeigt sich der Vorteil der künftigen kleinteiligen Flächennutzungsplanänderungen. Bei einer Gesamtplanung wäre z.B. die Umsetzung der Feuerwache dann abhängig von den Ergebnissen der Untersuchungen zur Verträglichkeit des Nahversorgungszentrums. Bei der Teilung des Gebietes können Teilflächen schon weiterentwickelt werden, während die Prüfung für andere Flächen noch läuft.

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen sollte daher den Aufstellungsbeschluss zur 38. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Kirchendelle aufheben.

Janseps