

|                                            |                  |                                                                                                               |
|--------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KREISSTADT METTMANN<br>Die Bürgermeisterin |                  | Drucksachennummer<br><br><div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">145/2024</div> |
| <b>Beschlussvorlage</b>                    |                  |                                                                                                               |
| 3.1 Amt für Stadtplanung<br>und Vermessung | öffentlich       | <input checked="checked" type="checkbox"/>                                                                    |
| Wilmsen, Jürgen                            | nicht öffentlich | <input type="checkbox"/>                                                                                      |

|                                                                     |         |            |
|---------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| Gremium:                                                            | TOP-NR: | Datum:     |
| Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen | 15      | 22.05.2024 |

Bebauungsplan Nr. 44 - Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung  
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) 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:
 

|                                                  |                                                           |                                                                          |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Abfall                  | <input checked="checked" type="checkbox"/> Wasserhaushalt | <input checked="checked" type="checkbox"/> Klima / Auswirkung CO2-Bilanz |
| <input checked="checked" type="checkbox"/> Boden | <input type="checkbox"/> Natur- und Artenschutz           | <input type="checkbox"/> Emissionen / Immissionen                        |

**BESCHLUSSVORSCHLAG**  
  

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Das Plangebiet umfasst die gesamten Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße sowie der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes. Es liegt südöstlich des Kaldenbergs an der Teichstraße in der Gemarkung Mettmann, Flur 7 und wird begrenzt

im Norden      durch die nördliche Grenze des Grundstücks Teichstraße Nr. 20 (Flurstück 2566)

- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks Teichstraße Nr. 20 (Flurstück 2566) bis zu Bibelskircher Weg, der nördlichen Grenze des Bibelskircher Weges, der östlichen und südliche Grenze des Flurstücks 886 (verlängert bis zur nördlichen Grenze des Bibelskircher Weges), der östlichen und südlichen Grenze des Grundstücks Bibelskircher Weg Nr. 2 (Flurstücke 2383, 2382, 2270), der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Teichstraße Nr. 12 – 8 (Flurstücke 2276, 2506, 2505, 2579)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Hammerstraße
- im Westen durch die östliche Grenze der Teichstraße

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

3. Ziel des Bebauungsplanes sind die Anpassung der planungsrechtlichen Nutzungen und der Schutz des Plangebietes im Falle von Überschwemmungen durch Starkregen.
4. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung werden der Bebauungsplan Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße sowie die 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes vollständig aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

|                         | Ja | Nein | Enthaltungen |
|-------------------------|----|------|--------------|
| CDU                     |    |      |              |
| Die Grünen              |    |      |              |
| SPD                     |    |      |              |
| FDP                     |    |      |              |
| Zur Sache!ME            |    |      |              |
| WGME                    |    |      |              |
| AfD                     |    |      |              |
| M.U.T                   |    |      |              |
| Fraktionsloses Mitglied |    |      |              |
| Bürgermeisterin         |    |      |              |

Verwaltungserläuterung:

Der Bebauungsplan Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße ist seit dem 01.02.1975 rechtsverbindlich. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit dem 06.10.1995) erfolgte eine Anpassung des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 an die geänderte Baunutzungsverordnung von 1990 in der zuletzt gültigen Fassung. Hintergrund waren die dadurch verbesserten Möglichkeiten zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die Änderung erfolgte auch aufgrund eines gemeinsamen Erlasses der damaligen Ministerien für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr sowie Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft. Aufgehoben wurden allerdings lediglich die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes, so dass Teile davon weiterhin rechtsverbindlich sind.

Eine in den Folgejahren geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht zum Abschluss gebracht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 26.02.2010 rechtsverbindlich. Hierdurch erfolgte der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen im dem festgesetzten Gewerbegebiet. Davon ausgenommen war ein vorhandener Betrieb zum Verkauf von Textilien. Ebenfalls ausgeschlossen wurden Gewerbebetriebe mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten.

Zwischenzeitlich liegt ein Bauantrag zur Errichtung einer Stellplatzanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes vor. Planungsrechtlich ist diese Stellplatzanlage zulässig. Allerdings wurden sowohl von der Abteilung Stadtentwässerung der Stadt Mettmann als auch von der Unteren Wasserbehörde des Kreis Mettmann erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Die 2017 im Auftrag der Abteilung Stadtentwässerung durchgeführte stadtgebietsweite Überflutungsanalyse zeigt, dass der betrachtete Bereich bereits bei einem Starkregen mit der Wiederkehrzeit  $T=30$  Jahre massiv überflutet wird. Ursächlich sind hierfür das oberflächlich zufließende Wasser und der über die Ufer tretende Hammerbach. Es kommt zu maximalen Wasserständen von über 2 m. Damit handelt es sich um einen der am stärksten bei Starkregen überfluteten Bereiche im Stadtgebiet.

Daher sollen im Rahmen der aufzustellenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 die Festsetzungen des Bebauungsplanes an diese Situation angepasst und mögliche Schutzmaßnahmen festgesetzt werden. Hierzu wird es voraussichtlich im Jahr 2024 von den für Hochwasserschutz zuständigen Behörden weitergehende Empfehlungen geben.

Aufgrund des vorliegenden Bauantrags, der laut derzeitigem Planungsrecht genehmigungsfähig wäre, soll aber bereits jetzt der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes

gefasst werden. Diese wiederum bildet die Grundlage für eine Veränderungssperre. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, auf die aktuelle Situation zu reagieren. Sobald die weitergehenden Erkenntnisse über Festsetzungsmöglichkeiten vorliegen, kann das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden.

Es ist beabsichtigt, mit der 4. Änderung alle vorherigen Pläne vollständig aufzuheben, um so die Lesbarkeit des geltenden Planungsrechtes auch für die Bürger der Stadt Mettmann, die die Bebauungspläne über die Homepage der Stadt einsehen können, zu erleichtern. Derzeit müssen alle noch geltenden Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 44 herangezogen werden, um festzustellen, welche Festsetzungen noch gelten und welche nicht.

Der Ausschuss sollte daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung beschließen. Der Beschluss über die Veränderungssperre erfolgt in einem separaten TOP (152/2024).

Gez. Janseps