

|                                            |                  |                                     |                   |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|
| KREISSTADT METTMANN<br>Die Bürgermeisterin |                  |                                     | Drucksachennummer |
| <b>Beschlussvorlage</b>                    |                  |                                     |                   |
| 3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung    | öffentlich       | <input checked="" type="checkbox"/> | <b>010/2024</b>   |
| Wilmsen, Jürgen                            | nicht öffentlich | <input type="checkbox"/>            |                   |

|                                                                     |         |            |
|---------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| Gremium:                                                            | TOP-NR: | Datum:     |
| Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen | 9       | 21.02.2024 |

Bebauungsplan Nr. 157 - Peckhauser Straße  
 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 type="checkbox"/> Wasserhaushalt         | <input checked="" type="checkbox"/> Klima / Auswirkung CO2-Bilanz |
| <input checked="" type="checkbox"/> Boden | <input type="checkbox"/> Natur- und Artenschutz | <input type="checkbox"/> Emissionen / Immissionen                 |

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

- Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 – Peckhauser Straße – wird beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes in der Gemarkung Metzkausen, teilweise Flur 5, teilweise Flur 8 und wird begrenzt

|           |                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Norden | durch eine in ca. 6 Meter Abstand parallel zu den südlichen Grenzen der Bebauung Odenwaldstraße, Allgäuer Weg und Peckhauser Straße (Flurstücke 1803, 3783, 3782, 3781, 3779, 3777, 3775, 3773, 4629, 6268) verlaufende Linie |
| im Osten  | durch die westliche Seite der Peckhauser Straße                                                                                                                                                                               |

- im Süden durch die nördliche Grenze der Parkplatzflächen des Lebensmittelfrischemarktes und des Discounters am Steinesweg (Flurstücke 3063, 3064, 2600, 5470)
- im Westen durch die Lärmschutzwand zur L 239 auf einer Länge von ca. 50 Metern, einer danach rechtwinklig nach Osten abzweigenden Linie (Länge ca. 18 Meter) sowie einer danach rechtwinklig nach Norden abzweigenden Linie bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

2. Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Gewerbegebietes zu schaffen.
3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 157 – Peckhauser Straße wird ein in den Geltungsbereich fallender kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 86a – Peckhauser Straße, 1. Änderung aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

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

Verwaltungserläuterung:

Die Fläche westlich der Peckhauser Straße zwischen dem Nahversorgungszentrum am Steinesweg im Süden und der bestehenden Bebauung an der Odenwaldstraße sowie dem Allgäuer Weg wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Eine schmale an die Wohnbebauung angrenzende Fläche sowie eine etwas größere an den Lärmschutzwall zur L 239 angrenzende Fläche wird zur Errichtung notwendiger Entwässerungsanlagen für die neue Feuerwache benötigt. Diese Bereiche werden in die 46. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Feuerwache Peckhauser Straße bzw. den Bebauungsplan Nr. 152 – Feuerwache Peckhauser Straße einbezogen. Hierzu werden zu einem späteren Zeitpunkt die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 157 umfasst die verbleibenden Restflächen. Hier soll entgegen der ursprünglichen Planung der 38. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Kirchendelle (der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Ausschusses für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen am 06.09.2023 aufgehoben) nicht mehr Wohnbaufläche festgesetzt werden. Stattdessen ist aufgrund des angrenzenden Nahversorgungszentrums mit entsprechender Verkehrsbelastung, vor allem aber auch aufgrund des dringenden Bedarfs in der Stadt Mettmann die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Im Rahmen der weiteren Planungen werden die notwendigen Schutzmaßnahmen für die vorhandene Wohnbebauung ermittelt und dann entsprechend in der 49. Flächennutzungsplanänderung (siehe separaten TOP) dargestellt bzw. im Bebauungsplan Nr. 157 festgesetzt. Wie in vergleichbaren Gewerbegebieten auch werden voraussichtlich gemäß Abstandserlass störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Ebenso erfolgt ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel.

Die genaue Konzeption wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und zu gegebener Zeit vorgestellt. Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen sollte mit dem Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren beginnen.

Gez. Janseps