

|                                                                                                                  |                  |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| KREISSTADT METTMANN<br>Die Bürgermeisterin<br><br><div style="text-align: center;"><b>Beschlussvorlage</b></div> |                  | Drucksachennummer<br><br><div style="text-align: center;"><b>152/2024</b></div> |
| 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 | 16      | 22.05.2024 |
| Haupt- und Finanzausschuss                                          | 12      | 11.06.2024 |
| Rat der Kreisstadt Mettmann                                         | 13      | 25.06.2024 |

Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen  
 Bebauungsplan Nr. 44 - Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung  
 Beschluss gemäß § 14, § 16 und § 17 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                        |

**BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Mettmann folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Mettmann beschließt gemäß § 14, § 16 und § 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1, S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 der Gemeinordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NRW.S. 666 / SGV.NRW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung die Satzung der Stadt Mettmann über die Veränderungssperre in der folgenden Fassung:

**S a t z u n g**  
der Stadt Mettmann über die

**Veränderungssperre**  
**für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44**  
**- Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung -**  
**vom .....2024**

Der Rat der Stadt Mettmann hat am .....2024 aufgrund der § 14, § 16 und § 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666 / SGV.NRW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung folgende Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen:

**§ 1**

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Mettmann hat für das in § 2 bezeichnete Gebiet beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße aufzustellen. Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße sowie die Geltungsbereiche der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße. Er 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 südlichen 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Maßgeblich ist der in der Anlage dargestellte Geltungsbereich, der Bestandteil der vorliegenden Satzung ist.

**§ 3**

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben sowie Aufschüttung und Abgrabungen größeren Umfangs und Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten (§ 29 BauGB) nicht durchgeführt werden
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§ 4**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Mettmann als Genehmigungsbehörde.

**§ 5**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 6**

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung außer Kraft, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren. Die Stadt kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmal verlängert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen soll in seiner Sitzung am 22.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung beschließen (siehe Vorlage 145/2024). Planungsziel sind die Anpassungen der planungsrechtlichen Nutzungen und der Schutz des Plangebietes vor Überschwemmungen durch Starkregen.

Zur Sicherung des Planungsziels ist eine Veränderungssperre notwendig, da ein Bauantrag zur Errichtung einer Stellplatzanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes vorliegt. Planungsrechtlich ist diese Stellplatzanlage zulässig. Allerdings wurden sowohl von Abteilung Stadtentwässerung der Stadt Mettmann als auch von der Unteren Wasserbehörde des Kreis Mettmann erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Im Nachgang zu den massiven Überschwemmungen im Sommer 2021 werden derzeit Starkregenkarten erstellt, die aufzeigen, welche Flächen betroffen sein könnten. Hierzu zählt ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 44 und auch das Grundstück, auf dem die Stellplatzanlage vorgesehen ist. Im Falle einer Überflutung könnten daher dort geparkte Fahrzeuge weggeschwemmt und dadurch vorhandene Wasserabflüsse verstopft werden. Vergleichbares ist bei den Überschwemmungen im Sommer 2021 passiert. Insofern steht dieser Bauantrag dem Planungsziel entgegen.

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 bereits jetzt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung gefasst werden, der wiederum die Grundlage für diese Veränderungssperre bildet. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße, 4. Änderung keine Veränderungen stattfinden, die dem Planungsziel entgegenstehen. Vorhaben, die dem Planungsziel nicht widersprechen, können während der Dauer der Veränderungssperre als Ausnahme von derselben zugelassen werden. Die Veränderungssperre hat gemäß § 17 BauGB zunächst eine Geltungsdauer von zwei Jahren, wobei die Frist um bis zu zwei Jahre verlängert werden kann.

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Mettmann.

Gez. Janseps