

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 350.1/2025
Beschlussvorlage		
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Janseps, Tobias	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Rat der Kreisstadt Mettmann	22	24.03.2026

Bebauungsplan Nr. 160 - Goldberger Straße / Böttinger Weg

Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "Bau-Turbo" und

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

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

1. Der Rat stimmt der Anwendung des „Bau-Turbo“ und des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor zu. Inhalt des Vertrages sind die in der Vorlage aufgelisteten Regelungsinhalte.
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 – Goldberger Straße / Böttinger Weg vom 15.11.2025 wird aufgehoben.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
FDP			
M.U.T			
Die Grünen			
SPD			
AfD			
Zur Sache!ME			
Frau Dr. Lenz (fraktionslos)			
Herr Schuh (fraktionslos)			
Herr Trox (fraktionslos)			
Bürgermeister			

Verwaltungserläuterung: Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat dem Beschlussvorschlag der Verwaltung in seiner Sitzung vom 11.03.2026 zugestimmt und dem Rat den entsprechenden Beschluss empfohlen.

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 – Goldberger Straße / Böttinger Weg beschlossen. Anlass des seinerzeitigen Beschlusses war die Überlegung der Stadt, auf dem Grundstück Goldberger Straße / Ecke Böttinger Weg sowie auf einigen angrenzenden Grundstücken eine weitere städtische Grundschule zu errichten. Im Rahmen der Erstellung des Masterplans Schulen wurde die Notwendigkeit nach einem neuen Standort festgestellt. Im Verlauf der konkreteren Planungen wurde aber beschlossen, die vorhandenen Grundschulen zu erweitern. Insofern konnte auf die zusätzliche Grundschule im Plangebiet verzichtet werden.

In einem weiteren Schritt erfolgten Überlegungen, hier eine weitere Kindertagesstätte zu errichten. Da der Kreis Mettmann seine ursprünglichen Überlegungen, das Kreisgebäude dort zu veräußern, aufgegeben hat, reicht die verbleibende Fläche zur Errichtung einer ausreichend großen KITA nicht mehr aus.

In der Sitzung des Ausschusses für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen am 04.06.2025 wurde daher die Änderung des Plankonzeptes beraten, wonach auf den noch zur Verfügung stehenden Flächen Wohnungsbau vorgesehen werden soll. Der Ausschuss folgte damals einstimmig dem Beschlussvorschlag. In den Beratungen wurde auch das Thema öffentlich-geförderter Wohnungsbau angesprochen. Dieser ist an der zur Diskussion stehenden Fläche nicht geplant, wird aber mit dem Investor für andere Projekte grundsätzlich besprochen.

Am 27.10.2025 hat der Bundestag das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt am 29.10.2025). In diesem auch „Bau-Turbo“ genannten Gesetz werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie der Wohnungsbau beschleunigt werden kann. Hierzu zählt unter anderem die Möglichkeit, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten und stattdessen für das dadurch gemäß § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich – zu beurteilende Bauvorhaben in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor Regelungen zu treffen, die sonst als zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen würden. Somit kann sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und es nicht zu Beeinträchtigungen der bestehenden angrenzenden Bebauung kommt.

Die Verwaltung schlägt vor, dieses Instrument im vorliegenden Fall anzuwenden. Der konkrete städtebauliche Vertrag befindet sich derzeit in der Erarbeitung.

Über die planerischen Inhalte besteht zwischen Stadt und Investor aber bereits eine Einigung. Der städtebauliche Vertrag soll folgende Regelungsinhalte beinhalten:

- Lage der Gebäude auf dem Grundstück
- Regelung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen, insbesondere des südlichen Baukörpers, um eine Sichtachse freizuhalten
- Konkrete Festlegung der maximalen Gebäudehöhen sowie der Geschossigkeit mit Staffelgeschoss, um einen vertraglichen Übergang zur bestehenden angrenzenden Bebauung sicherzustellen
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Errichtung einer Tiefgarage für den gesamten ruhenden Verkehr der entstehenden Wohneinheiten, mit einem Abstand von 3,0 Metern zur Grundstücksgrenze
- Anwendung der Stellplatz-Verordnung
- Zusätzliche oberirdische Stellplätze, davon einer behindertengerecht
- Schaffung von Abstellflächen für Fahrräder oberirdisch
- Intensive Begrünung der Tiefgarage zur Zwischenspeicherung von Regenwasser / Minderung von Starkregenabflüssen / Verbesserung des Mikroklimas
- Kartierung und Bilanzierung des bestehenden Baumbestandes unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung
- Ersatzpflanzungen für alle abgehenden Bäume
- Heckenpflanzungen am Übergang zur bestehenden Bebauung im Osten und Süden
- Städtebaulich relevante Modifikationen der Baukörper, Nutzungen, Fassadengestaltungen sowie der zuvor aufgelisteten Punkte sind nur in Abstimmung mit der Stadt möglich.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass mit diesem städtebaulichen Vertrag die geplante Bebauung in die Umgebung eingefügt werden kann, ohne dass es zu Beeinträchtigungen, bodenrechtlichen Spannungen (Verschattungen) und ähnliches kommt.

Sofern der Ausschuss dieser Vorgehensweise zustimmt, besteht keine Notwendigkeit, das ursprünglich geplante Bauleitplanverfahren fortzusetzen. Der Ausschuss sollte dann Aufstellungsbeschluss vom 15.11.2025 aufheben.



Janseps