

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin Beschlussvorlage 3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung öffentlich ☒ Wilmsen, Jürgen nicht öffentlich ☐		Drucksachennummer 183/2025
---	--	---

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	17	04.06.2025

Bebauungsplan Nr. 160 - Goldberger Straße / Böttinger Weg
 Änderung Plankonzept

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 Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem neuen Plankonzept zu, wonach im südwestlichen Teil des Plangebietes eine auf die vorhandene Bebauung abgestimmte Wohnbebauung vorgesehen wird.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>

	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 hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 – Goldberger Straße / Böttinger Weg beschlossen. Hintergrund der Aufstellung war die Überlegung im Rahmen des Masterplans Schulen für die Stadt Mettmann, im Osten des Stadtgebietes eine weitere Grundschule zu errichten, um den Bedarf an Schulplätzen zu decken und die bestehende Grundschule Am Neandertal zu entlasten.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Mettmann in seiner Sitzung am 12.12.2023 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen, da für einen Teil des Plangebietes eine Bauvoranfrage vorlag, die den Planungszielen entgegenstand.

Zwischenzeitlich hat der Rat der Stadt Mettmann in seiner Sitzung am 01.04.2025 den Masterplan Schulen für die Stadt Mettmann beschlossen. In der Endfassung dieses Masterplans wurde die Idee einer zusätzlichen Grundschule im Osten des Stadtgebietes aufgegeben. Die vorhandenen Grundschulen sollen stattdessen erweitert werden.

Die Verwaltung hat daraufhin geprüft, ob im Plangebiet statt der Grundschule eine ebenfalls notwendige Kindertagesstätte errichtet werden könnte. Da das Grundstück für eine vier gruppige Kita zu klein ist und kleinere Kitas nicht wirtschaftlich betrieben werden können, wird auch diese Planung nicht weiterverfolgt.

Die Bauvoranfrage eines Bauträgers, die aufgrund der Veränderungssperre nicht weiterverfolgt wurde, besteht allerdings weiterhin. Vorgesehen sind zwei mehrgeschossige Baukörper auf dem Eckgrundstück Goldberger Straße / Böttinger Weg. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung würde sich eine Wohnbebauung an dieser Stelle in der Massivität nicht in die Umgebung einfügen.

Der Baukörper direkt an der Goldberger Straße greift die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebung auf. Vorgesehen sind drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss. Der südöstlich davon liegende zweite Baukörper soll zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten. Er überragt zwar die Firsthöhen der angrenzenden Gebäude nicht, erscheint allerdings auch aufgrund der Gebäudebreite und des Flachdaches deutlich massiver als die vorhandene Einfamilienhausbebauung am Stadtwald. Dies ist insofern relevant, als bereits aufgrund der einengenden und bedrängenden Wirkung der Neubebauung deutliche Bedenken dagegen geäußert wurden.

Weiterhin sieht die Bauvoranfrage eine großflächige Versiegelung auch aufgrund einer Tiefgarage mit Zufahrt direkt an der östlichen Grundstücksgrenze vor. Dies entspricht nicht dem Charakter der Umgebung und löst Spannungen in der Nachbarschaft aus.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Planungen zu einer grundsätzlichen Wohnnutzung an der Stelle zwar weiterzuverfolgen. Allerdings sollen mit dem Bauträger, der die Bauvoranfrage gestellt hat, Gespräche geführt werden, um die Planungen dahingehend zu überarbeiten, dass eine dem Standort angemessenen Dichte und einem verträglichen Übergang zu Nachbarbebauung sichergestellt wird. Bei einem ersten Gespräch mit dem Bauträger hat dieser bereits eine konstruktive Zusammenarbeit zugesagt.

Die Veränderungssperre soll zunächst bestehen bleiben. Sofern eine verträgliche bauliche Konzeption für den Bereich gefunden wird, kann die Veränderungssperre zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt normalerweise zwei Jahre. Das heißt, sofern sie nicht verlängert wird, tritt sie im Dezember 2025 automatisch außer Kraft.

Der Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen sollte dem geänderten Plankonzept und der weiteren Vorgehensweise der Verwaltung zustimmen.

Gez. i.A. Havlat