

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin Beschlussvorlage 3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung öffentlich ☒ Wilmsen, Jürgen nicht öffentlich ☐		Drucksachennummer 191/2025
--	--	---

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	16	04.06.2025

Bebauungsplan Nr. 159 - Auf dem Pfennig / Am Heimsang - Vorstellung des Plankonzeptes
 50. FNP-Änderung - Bereich Hasseler Straße - Vorstellung des Plankonzeptes

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. Dem städtebaulichen Konzept für den Bebauungsplan Nr. 159 – Auf dem Pfennig / Am Heimsang wird zugestimmt.
2. Dem städtebaulichen Konzept für die 50. FNP-Änderung – Bereich Hasseler Straße wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Verwaltungserläuterung:**Bebauungsplan Nr. 159 – Auf dem Pfennig / Am Heimsang**

Das am Ortsrand Metzkausens gelegene ca. 5,5 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Straße Auf dem Pfennig und wird derzeit als landwirtschaftlich Fläche genutzt.

Aufgrund der Nähe zum offenen Landschaftsraum und der Lage im Kontext einer vorhandenen Wohnbebauung bietet es gute Ausgangsvoraussetzungen als bereits integrierter Wohnstandort gefestigt und weiterentwickelt zu werden sowie zur Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage beizutragen.

Für den Bereich wurde vom Fachausschuss der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 159 – Auf dem Pfennig / Am Heimsang sowie parallel dazu die 50. Flächennutzungsplan-Änderung – Bereich Hasseler Straße gefasst. Der nun vorliegende städtebauliche Entwurf sieht die Bebauung mit insgesamt vier punktförmigen Mehrfamilienhäusern und einem zeilenförmigen Geschosswohnungsbau vor. Die leicht gedrehte Gebäudeanordnung ermöglicht weiterhin Blickbeziehungen der Bestandsbebauung zum Landschaftsraum und dient der Belichtung. Die höchsten Gebäude mit 3 Geschossen und Staffelgeschoss liegen im Osten am tiefsten Punkt im Gelände, während zur Landschaft Richtung Westen die Gebäude aus Rücksicht zur vorhandenen niedrigen Bebauung nur zweigeschossig sind. Die Wohngebäude mit Staffelgeschoss verfügen über Dachterrassen – in den sonstigen Etagen weisen alle Gebäude Terrassen und Balkone auf. Die bewusst gewählte dichtere Gebäudetypologie greift als bauliches Vorbild den nordöstlich bestehenden Geschosswohnungsbau auf und setzt diesen fort, geht sparsam mit Grund und Boden um und schafft ein differentes Angebot an Formen individuellen Wohnens für verschiedene Bewohnerzielgruppen unterschiedlichen Alters.

Das städtebauliche Konzept sieht eine bestandsangepasste Höhenentwicklung vor.

- Die beiden westlichen Punkthäuser werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet und berücksichtigen den topographischen Höhenunterschied von ca. 6 m im Osten im Bereich des Feldweges in Richtung des Endes der Straße Auf dem Pfennig.
- Das von Westen aus dritte Punkthaus soll mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet werden. Die Gebäudehöhe übersteigt nicht die Höhe der vorhandenen Gebäude.
- Der östliche, zeilenförmige Bau soll zukünftig über eine 3,5-geschossige Bauweise verfügen. Er reagiert auf die dortige, deutlich tiefere Geländelage und orientiert sich an der vorhandenen, nordöstlichen 2,5- bis 3,5-Geschossigkeit der Doppel-, Reihen- und Geschosswohnungsbauten an der Straße Am Altenbruch.

Die geplanten maximalen Gebäudehöhen von ca. 9,5 m fügen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung und Geländetopographie ein. Begrünte Dächer setzen die Dachlandschaft der Bebauung südlich der Straße Am Altenbruch fort und bilden Retentionsflächen für die Regenwasserentwässerung.

In Verbindung mit Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen und begrünten, straßenbegleiteten Carports wird u.a. der Nachhaltigkeitsaspekt der energieautarken Planung unterstrichen, ein Beitrag zum Klimaschutz/der Klimaanpassung geleistet und modernes Wohnen unter Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht.

Der ruhende Verkehr, erschlossen über die Straße Auf dem Pfennig, wird über Stellplätze in Carports (Stellplatzschlüssel gem. Stellplatzverordnung NRW: 1 St/WE, 3% behindertengerecht; 1,5 Fahrrad-St/WE) entlang der Punkthäuser und über eine Tiefgarage im Bereich des Zeilenbaus realisiert – zudem sind gebäudenah Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen.

Als Maßnahme zum Umgang mit Starkregenereignissen und zur ortsnahe Niederschlagsversickerung sieht der Entwurf eine multifunktionale Retentionsfläche an der tiefgelegensten Stelle im Osten des Plangebiets vor. Eine Kombination mit Zisternen ermöglicht u.a. eine private Gartenbewässerung. Auch sind Gehölzanpflanzungen zur Begrünung / Verschattung zur Entstehung eines naturnahen Lebensraums inmitten des Quartiers denkbar.

50. FNP-Änderung – Bereich Hasseler Straße

Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 159 – Auf dem Pfennig / Am Heimsang ist die 50. FNP-Änderung – Bereich Hasseler Straße. Deren Geltungsbereich ist deutlich größer und umfasst auch den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 158 Hasseler Straße. Sie wird begrenzt durch die bestehende Bebauung an der Straße Am Altenbruch und Auf dem Pfennig im Norden, der Hasseler Straße im Osten und dem Areal des Kindergartens am Kirchendeller Weg im Süden. Die westliche Grenze wird durch eine Verlängerung der westlichen Grenzen der Bebauung Auf dem Pettenbruch / Auf dem Kamp / Auf dem Pfennig gebildet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 wird Wohnbaufläche dargestellt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 158 – Hasseler Straße ist die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in Kombination mit Wohnnutzung. Das genaue städtebauliche Konzept befindet sich derzeit in der Erarbeitung und wird in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorgestellt. Dieser Bereich wird als Sondergebiet (SO) für ein Nahversorgungszentrum dargestellt, Ausgenommen davon ist die vorhandene kleine Waldfläche, die schon bei der Erarbeitung des VBP Nr. 5 – Am Altenbruch als ökologisch wertvoll und erhaltenswert klassifiziert wurde. Auch im FNP ist hier geschützter

Landschaftsbestandteil (LB) dargestellt. Diese Darstellung wird in eine Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 158 übernommen.

Die ursprünglich angedachte 38. FNP-Änderung für den gesamten Bereich zwischen L239 im Westen und der Hasseler Straße im Osten (Kirchendelle) wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Stattdessen sind mehrere kleinere FNP-Änderungen vorgesehen, die nach Bedarf durchgeführt werden sollen. Grundsätzlich beibehalten werden soll aber eine angedachte Straßenverbindung zwischen der L239 im Westen und der Hasseler Straße im Osten. Daher erfolgt im südlichen Teil der 50. Flächennutzungsplanänderung weiterhin die Darstellung einer Straßenverbindung. Hierbei soll es sich aber um eine innerstädtische Straße handeln und nicht mehr wie ursprünglich geplant um eine Bundesstraße. Die im aktuellen FNP noch dargestellten Schutzstreifen an beiden Seiten gem. Fernstraßengesetz sind daher nicht mehr notwendig. Dieses dargestellte Straßenstück wird auch der Erschließung des Nahversorgungszentrums dienen und mit einem Kreisverkehr an die Hasseler Straße angebunden.

Die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Hinweis zur zeichnerischen Darstellung:

Bei der Erstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1990 wurden einige Planzeichen verwendet, die heute nicht mehr Bestandteil der Planzeichenverordnung (PlanzVO) sind.

Hierzu gehört z.B. die gelb-weiß schraffierte Darstellung einer geplanten Straße. Diese findet sich in dem oberen Ausschnitt aus dem Bestands-FNP. Für die 50. FNP-Änderungen werden nur noch die in der aktuellen PlanzVO enthaltenen Planzeichen verwendet. Daher ist der Teil der angedachten Straßenverbindung zwischen L 239 und Hasseler nun flächig gelb dargestellt (wie z.B. auch die Hasseler Straße), obwohl die gesamte Straße in der Planzeichnung die gleiche Funktion hat.

Ebenfalls nicht mehr enthalten sind die Bezeichnungen „A“ für Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet. Die entsprechenden Flächen sind nur noch mit der Signatur laut PlanzVO umrandet.

Für das weitere Bauleitplanverfahren wird die Legende zur 50. Flächennutzungsplanänderung dahingehend angepasst, dass sowohl „alte“ als auch aktuelle Signaturen enthalten sind.

Weiteres Verfahren:

Für die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP) (Stufe 1) durchgeführt (ebenso für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 – Hasseler Straße). Die Ergebnisse machen eine weitergehende Untersuchung (Artenschutzrechtliche Untersuchung -Stufe 2) notwendig. Dieses Gutachten befindet

sich derzeit in Arbeit. Mit Ergebnissen ist voraussichtlich im August 2025 zu rechnen. Die Verwaltung beabsichtigt, im Anschluss umgehend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Mit der Zustimmung zum städtebaulichen Konzept nutzt die Verwaltung die Zeit zu Vorabstimmungen mit anderen Fachämtern, um möglichst viele Belange schon vor der öffentlichen Auslegung zu klären und das Verfahren so schnell wie möglich durchführen zu können.

Der Ausschuss sollte den städtebaulichen Konzepten für den Bebauungsplan Nr. 159 – Auf dem Pfennig / Am Heimsang und die 50. FNP-Änderung zustimmen, so dass die Verwaltung wie skizziert die Bauleitplanverfahren fortsetzen kann.

Gez. i.A. Havlat