

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin Beschlussvorlage 3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung öffentlich ☒ Wilmsen, Jürgen nicht öffentlich ☐		Drucksachennummer 168/2025
--	--	---

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	15	04.06.2025
Haupt- und Finanzausschuss	17	17.06.2025
Rat der Kreisstadt Mettmann	15	02.07.2025

Bebauungsplan Nr. 146 - Karpender Weg / August-Burberg-Straße, 1. Änderung
 Beschluss über Anregungen und
 Beschluss als Satzung gemäß § 10 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:

☐ Abfall	☒ Wasserhaushalt	☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz
☒ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

- Über die vorgebrachten Anregungen wird gemäß der Verwaltungserläuterung beschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 146 – Karpender Weg / August-Burberg-Straße, 1. Änderung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes in der Gemarkung Mettmann, Flur 17 und wird begrenzt

- im Norden durch die nördlich Grenze des Karpendeller Weges sowie die nördliche Grenze des Grundstücks Karpendeller Weg Nr. 16 (Flurstück 6104) verlängert bis zur südlichen Seite des Karpendeller Weges
- im Osten durch die südliche Seite des Karpendeller Weges verlängert bis zu östlichen Grenze des Grundstücks Karpendeller Weg Nr. 19 (Flurstück 5976) sowie der östlichen Grenze dieses Grundstücks
- im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Karpendeller Weg Nr. 19 (Flurstück 5976)
- im Westen durch die westliche Grenze des Grundstücks Karpendeller Weg Nr. 19 (Flurstück 5976) verlängert bis zur nördlichen Grenze des Karpendeller Weges

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes, um dort die wohnungsverträgliche Ansiedlung von Einzelhandel zu ermöglichen.

3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 – Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße, 1. Änderung wird der im Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 146 – Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße aufgehoben.
4. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146 – Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße, 1. Änderung gemäß § 9 (8) BauGB wird zugestimmt.

<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 20.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 – Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße, 1. Änderung beschlossen.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO für den Bereich des sogenannten Ringcenters und des Wohn- und Geschäftshauses nördlich des Karpendeller Weges. Diese geänderte Ausweisung ermöglicht einen größeren Nutzungsspielraum für das leer stehende Ladenlokal. Das ursprünglich hier im bestehenden Einzelhandelskonzept festgelegte Nahversorgungszentrum wird im Rahmen der Teil-Fortschreibung dieses Einzelhandelskonzeptes aufgehoben und durch „solitärer Einzelhandelsstandort“ ersetzt. Das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine bzw. Reine Wohngebiet ermöglicht nur eine Nahversorgung. Das leer stehende Ladenlokal weist jedoch eine Größe auf, die nicht mehr der Größe eines Nahversorgers entspricht. Durch die Änderung in Urbanes Gebiet kann auch eine andere Nutzung dort ermöglicht werden.

Zwischenzeitlich wurde die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt: Zum einen fand eine Präsenzveranstaltung statt, in der Bürger ihre Anregungen vorbringen konnten. Darüber hinaus konnte der Plan zwei Wochen im Rathaus und online eingesehen werden.

Im Rahmen der Präsenzveranstaltung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht. Es wurde jedoch angeregt, weiterhin eine Nahversorgung vorzusehen. Weiterhin wurde auf Verkehrsprobleme sowie ein möglicherweise steigendes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen für die Umgebung durch Kunden- und Anlieferverkehr hingewiesen.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Eine Nahversorgungsnutzung ist durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes nicht ausgeschlossen. Es wird nur ein größeres Nutzungsspektrum ermöglicht für den Fall, dass keine Nahversorgung angesiedelt wird. Die Stellplätze für das leer stehende Geschäft befinden sich im Wesentlichen auf der westlichen, von der Wohnbebauung abgewandten Seite. Anlieferungen werden nicht zu Nachtzeiten oder am Wochenende erfolgen. Die Erreichbarkeit des Ringcenters ist über den Düsselring möglich. Die Verkehrsprobleme in angrenzenden schmaleren Straßen wird die Verwaltung überprüfen und soweit möglich für Abhilfe sorgen.

Im Rahmen der Einsichtnahme im Rathaus wurde der Erhalt der vorhandenen Bepflanzung begrüßt und eine Ergänzung / Verbesserung gewünscht. Dies wird in den Textlichen Festsetzungen

des Bebauungsplanes sichergestellt. Bei der online-Einsichtnahme wurden keine Anregungen vorgebracht.

Parallel fand die Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB statt. Seitens der Behörden wurden keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht. Die Stadtwerke Düsseldorf verweisen auf ihre vorhandenen Leitungen, deren Erreichbarkeit und Erhalt sichergestellt werden muss. Die Leitungen verlaufen im Karpendeller Weg, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Insofern ist die Erreichbarkeit der Leitungen sichergestellt.

Zwischenzeitlich erfolgte die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB. Dabei wurden keine Bedenken vorgebracht. Seitens des Kreis Mettmann erfolgten einige Anregungen:

- Bei Veränderungen der Fassade und/oder des Daches sind die artenschutzrechtlichen Belange, v.a. im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel zu beachten.
- Ein Gehölzstreifen nordwestlich des Karpendeller Weges ist zu erhalten.
- Sofern großflächige Glasfassaden, Scheiben oder Glas-/Kunststoffflächen geplant sind, werden Anregungen hinsichtlich der Gestaltung im Hinblick auf den Vogelschutz vorgebracht.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Anregungen zur Fassade / zum Dach werden in die Begründung im Kapitel Artenschutz aufgenommen.

Der Erhalt des Gehölzstreifens ist wünschenswert. Er liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und kann daher im Plan nicht festgesetzt werden.

Die Anregungen zur Gestaltung von großflächigen Fensterflächen werden in die Begründung im Kapitel Artenschutz aufgenommen.

Der Ausschuss sollte nach dem Beschluss über die Anregungen gemäß der Ausführungen in der Verwaltungserläuterung den Bebauungsplan Nr. 146 – Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße als Satzung gemäß § 10 BauGB beschließen.

Gez. i.A. Havlat