

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 23

- Groß-Goldberg, 4. Änderung -

1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten des bebauten Stadtgebietes zwischen der Straße Klein Goldberg und der Johannes-Flintrop-Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.000 qm. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch ein Wohnhaus und die dazu gehörigen Gartenflächen genutzt. Im Süden befindet sich eine ehemalige öffentliche Grünfläche, die zwischenzeitlich zwecks Bebauung veräußert wurde. Dieser Teil des Plangebietes ist unbebaut und mit Büschen und Bäumen bewachsen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 – Groß-Goldberg - ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Im Bereich des bestehenden Wohnhauses Nr. 47 ist ein achtzehn Meter tiefes Baufenster festgesetzt. Allerdings war in Höhe des Hauses ursprünglich eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Daher springt das Baufenster an dieser Stelle zurück. Die festgesetzte Wendemöglichkeit wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens gestrichen, in nordwestliche Richtung verschoben und angrenzend an die Johannes-Flintrop-Straße ausgewiesen. Der Rücknahme des Baufensters blieb jedoch erhalten.

In Verlängerung der bestehenden Bebauung Johannes-Flintrop-Straße Nr. 132 – 138 ist nun eine etwa zwölf Meter tiefe zweigeschossige Bebauung geplant, die im Bereich des Rücksprungs die Baugrenzen überschreitet.

Auf den beiden südöstlich angrenzenden Parzellen ist im Bebauungsplan Nr. 23 mittig ein zwanzig Meter breites und zwanzig Meter tiefes Baufenster ausgewiesen. Hier ist ebenfalls eine etwa zwölf Meter tiefe zweigeschossige Bebauung geplant, die jedoch länger als zwanzig Meter sein soll und somit die bestehenden Baugrenzen an beiden Seiten überschreitet.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde die Festsetzung öffentliche Grünfläche für den südlichen Teil des Plangebietes in Reines Wohngebiet (WR) geändert. Aufgrund der Größe des Grundstücks ließ sich jedoch nur ein neun Meter breites Baufenster vorsehen. Im Rahmen der 4. Änderung soll das Baufenster auf zwölf Meter verbreitert werden, um die Bebaubarkeit des Grundstücks zu verbessern.

Da die Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht zu umfangreich sind, um Befreiungen zu rechtfertigen, sollen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 die notwendigen Änderungen vorgenommen werden, um die geplante Bebauung realisieren zu können.

Die beabsichtigte künftige Nutzung stellt eine Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet dar. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist das in §13a (1) Nr. 1 BauGB aufgeführte Kriterium für einen Bebauungsplan der Innenverdichtung erfüllt. Die Änderung soll daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, um so zügig Baurecht zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Gebiet des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann sieht Wohnbaufläche vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig. In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 23 – Groß-Goldberg und Nr. 23, 3. Änderung ist das Plangebiet bereits als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

4. Planerisches Konzept

Das gesamte Plangebiet wird auch künftig als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Darin werden durch Baugrenzen drei parallel angeordnete Baufenster vorgesehen. Der Abstand zwischen den Baufenstern beläuft sich auf 15 bzw. 14 Meter. Zusätzlich wird im Bereich der beiden nördlichen Baufenster eine Fläche zur Anlage einer Gemeinschaftstiefgarage ausgewiesen.

6. Bauliche Nutzung

Im Rahmen der Festsetzungen (GRZ 0,4, GFZ 0,8, zwei Vollgeschosse, offene Bebauung im nördlichen Teil) ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Es sollen vier Wohnhäuser mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen entstehen. Jeweils zwei dieser Wohnhäuser werden aneinander gebaut. Die Dachneigung liegt bei 40 Grad.

Im südlichen Teil ermöglicht der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung mit einem Doppelhaus oder zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit einer Dachneigung von 20 – 40 Grad.

7. Verkehr

Alle Teilflächen sind über das bestehende Straßennetz vollständig erschlossen.

8. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die Eigentumswohnungen wird in einer Tiefgarage zwischen (eventuell auch unter) den Wohngebäuden untergebracht. Angrenzend an das Einfamilienhaus soll eine Garage entstehen.

9. Umweltbelange / Arten- und Biotopschutz

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Groß Goldberg – soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird daher verzichtet. Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist danach nicht notwendig.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. Grundlage hierfür ist § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie der EU. Dabei geht es um den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Biotop. Ziel ist unter anderem die Erhaltung der biologischen Vielfalt. § 44 BNatSchG normiert vier Zugriffsverbote für besonders bzw. streng geschützte Arten. Der Umfang der Artenschutzprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. In Nordrhein-Westfalen erfolgt eine weitere Einschränkung auf die so genannten „planungsrelevanten Arten“.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Prüfung erforderlich, inwieweit durch die Planung diese Arten betroffen sein können. Der Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung, sondern ist in jedem Fall zu beachten. Bei Konflikten mit dem Artenschutz können unter bestimmten Voraussetzungen in einigen Fällen Ausnahmen von den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen zugelassen oder Befreiungen erteilt werden. Die Prüfung erfolgt zweistufig. In der Vorprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wenn dies zutrifft, ist eine vertiefende Prüfung in Stufe 2 erforderlich. Daran schließt sich ggf. das Verfahren über die Erteilung möglicher Ausnahmen oder Befreiungen an.

Das Vorhandensein geschützter Arten hängt maßgeblich von den betroffenen Landschaftseinheiten und Biotoptypen ab. Davon wird auch der Untersuchungsaufwand mit bestimmt. Bei bebauten Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches ist der notwendige Untersuchungsumfang daher i.d.R. anders zu beurteilen als bei der Inanspruchnahme landschaftlicher Flächen im Außenbereich.

Als Ausgangspunkt für die Informationsbeschaffung dienen grundsätzlich die Informationssysteme „FIS – Geschützte Arten in NRW“ und „FIS@LINFOS“ des Landes NRW. Weiterhin sind die Erkenntnisse der unteren Landschaftsbehörde, der biologischen Stationen und ggf. des ehrenamtlichen Naturschutzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall gibt es laut Aussage der Unteren Landschaftsbehörde keine Hinweise auf das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten. Auch werden keine lokalen Populationen streng geschützter Arten durch die Planung beeinträchtigt.

10. Lärm-Immissionen - Schallschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes ist aufgrund vorhandener Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der Johannes-Flintrop-Straße vorbelastet. Nach einer Zählung des Landesbetriebs Straßenbau aus dem Jahr 2005 weist die Straße eine Belastung von 15.247 Kfz pro Tag auf (inklusive LKW). Im Rahmen des Umstufungskonzeptes für das Straßennetz in Mettmann wurde aus der Landesstraße eine Stadtstraße.

Anhang A der DIN 18005 von 2002 enthält ein vereinfachtes Schätzverfahren für Verkehrsanlagen zur Ermittlung der vom Verkehr erzeugten Beurteilungspegel. Gemäß der Diagramme A.1 und A.2 kann für die geplante Bebauung im nördlichen der drei Baufenster ein Beurteilungspegel von 65,5 dB (A) tags und 54,5 dB (A) nachts abgeleitet werden. Erhöhungen durch den Straßenbelag oder Abzüge wegen der Geschwindigkeit kommen nicht zum Tragen.

Insgesamt werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für Reines Wohngebiet (WR) von 50 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts um 15,5 dB (A) tags und 14,5 dB (A) nachts überschritten.

Diese Belastung entspricht der Bestandssituation, die sich nach Fertigstellung der Osttangente, die den Verkehr aus Richtung Wülfrath nach Westen und umgekehrt, künftig zur Elberfelder Straße leiten soll, ändern wird. Zurzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für die Osttangente, das voraussichtlich Anfang 2011 beendet werden kann. Fördergelder des Landes sind in Aussicht gestellt, so dass mit einer zügigen Umsetzung der Straßenplanung zu rechnen ist. Da jedoch eine Bebauung im Plangebiet auch bis zur Fertigstellung der Osttangente vor Lärmbelastung geschützt werden muss, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungen notwendig.

Grundsätzlich sollten aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder –wand) vorgesehen werden. Im Plangebiet sind zwei Varianten denkbar, die jedoch beide Probleme bereiten.

Zum einen kann eine Lärmschutzwand in dem 25 Meter Streifen zwischen Johannes-Flintrop-Straße und nördlichem Baufenster vorgesehen werden. Diese von der Straße abgerückte Wand müsste aber deutlich höher ausfallen, da das Plangebiet bis zu zwei Meter tiefer liegt als die Johannes-Flintrop-Straße und der Schall daher über eine niedrigere Lärmschutzwand fließen würde. Der Aufwand zur Errichtung einer derart hohen Wand ist jedoch unangemessen. Außerdem ist eine solche Wand sowohl städtebauliche als auch für die geplante Bebauung im Plangebiet wenig attraktiv.

Zum anderen ist der Bereich des Plangebietes entlang der Straße dicht bepflanzt. Ein Teil dieser Bepflanzung müsste für die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Straße weichen. Es erfolgt also ein Eingriff. Wenn auch gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB durch den Bebauungsplan verursach-

te Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten, so ist dennoch gemäß §1a (3) BauGB die Vermeidung eines Eingriffs bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Nicht-Errichtung der Lärmschutzwand kann ein Eingriff in eine seit Jahren bestehende Bepflanzung vermieden werden. Weiterhin stellt die Errichtung einer hohen, von der Straße abgerückten Lärmschutzwand einen unangemessenen Aufwand dar und ist für die direkt daneben geplante Neubebauung nicht attraktiv. Außerdem hätte sie aufgrund der Beschränkung auf das Baugrundstück nur eine begrenzte Wirkung. Ein angemessener Lärmschutz kann auch auf andere Weise erreicht werden.

Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen eine akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmen Seite), der Einbau schalldämmender Fenster, die Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, eine akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche und Balkone sowie eine Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen zum Tragen kommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes erfolgt die Anordnung der überbaubaren Grundstücksbereiche in südöstlicher Richtung. Die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Balkone in den geplanten neuen Gebäuden werden somit eine möglichst optimale Ausrichtung und Besonnung erhalten. Zumindest einige Schlafräume werden aber vermutlich nach Norden, also der Straße zugewandt angeordnet werden.

Um bei der Ausgestaltung der Fenster und Fassaden auf die Lärmsituation Rücksicht nehmen zu können, werden „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen. Zur Festsetzung sind die so genannten maßgeblichen Außenlärmpegel bezogen auf den Zeitraum des Tages heranzuziehen. Hierbei unterscheidet sich der maßgebliche Außenlärmpegel bei Verkehrslärm von dem berechneten Beurteilungspegel zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB (A). Das heißt, es ist ein Wert von 68,5 dB (A) tags zu berücksichtigen. Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ist bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel ab 66 dB (A) der Lärmpegelbereich IV festzusetzen. Daraus resultiert eine Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von 40 dB (A).

Das mittlere Baufenster hat einen Abstand von 55 m zur Johannes-Flintrop-Straße. Anhand der Diagramme A.1 und A.2 ergäben sich bei ungehinderter Ausbreitung der Verkehrsemissionen Beurteilungspegel von 60,0 dB (A) tags und 48,5 dB (A) nachts. Aus diesen Werten ergibt sich Lärmpegelbereich III. Durch die Bebauung im nördlichen Baufenster (also bei nicht mehr ungehinderter Ausbreitung der Verkehrsemissionen) reduzieren sich die Belastungswerte jedoch noch.

Im Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

- Für das nördliche Baufenster Lärmpegelbereich IV
- Für das restliche Plangebiet Lärmpegelbereich III. Dies stellt keine zusätzliche Belastung für die Bebauung da, da bei Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung automatisch auch die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III eingehalten werden.

Weiterhin sollen schalldämmende eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen in zum Schlafen geeigneten Räumen zur Johannes-Flintrop-Straße vorgesehen werden. Diese Anregung wird als Konkretisierung der Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

11. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert.

Den elektrischen Strom stellt das RWE bereit. Möglich sind auch Maßnahmen zu einer alternati-

ven Energieversorgung, wie z.B. Solarkollektoren, Solarzellen, Wärmepumpen und weitere regenerative Energien.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig. Flächen für die temporäre Lagerung von wieder verwertbaren Wertstoffen in Containern werden im Bereich der Baugebietesänderung nicht vorgesehen, da sie in den angrenzenden Bereichen vorhanden sind.

12. Maßnahmen zur Durchführung

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Der nördliche Teil des Baugebietes soll zur Bebauung an einen Bauträger veräußert werden. Besondere Maßnahmen zur Durchführung sind nicht notwendig.

13. Kosten

Kosten für die Stadt Mettmann entstehen nicht.

Mettmann, 27.04.2011

i.A.

Wilmsen