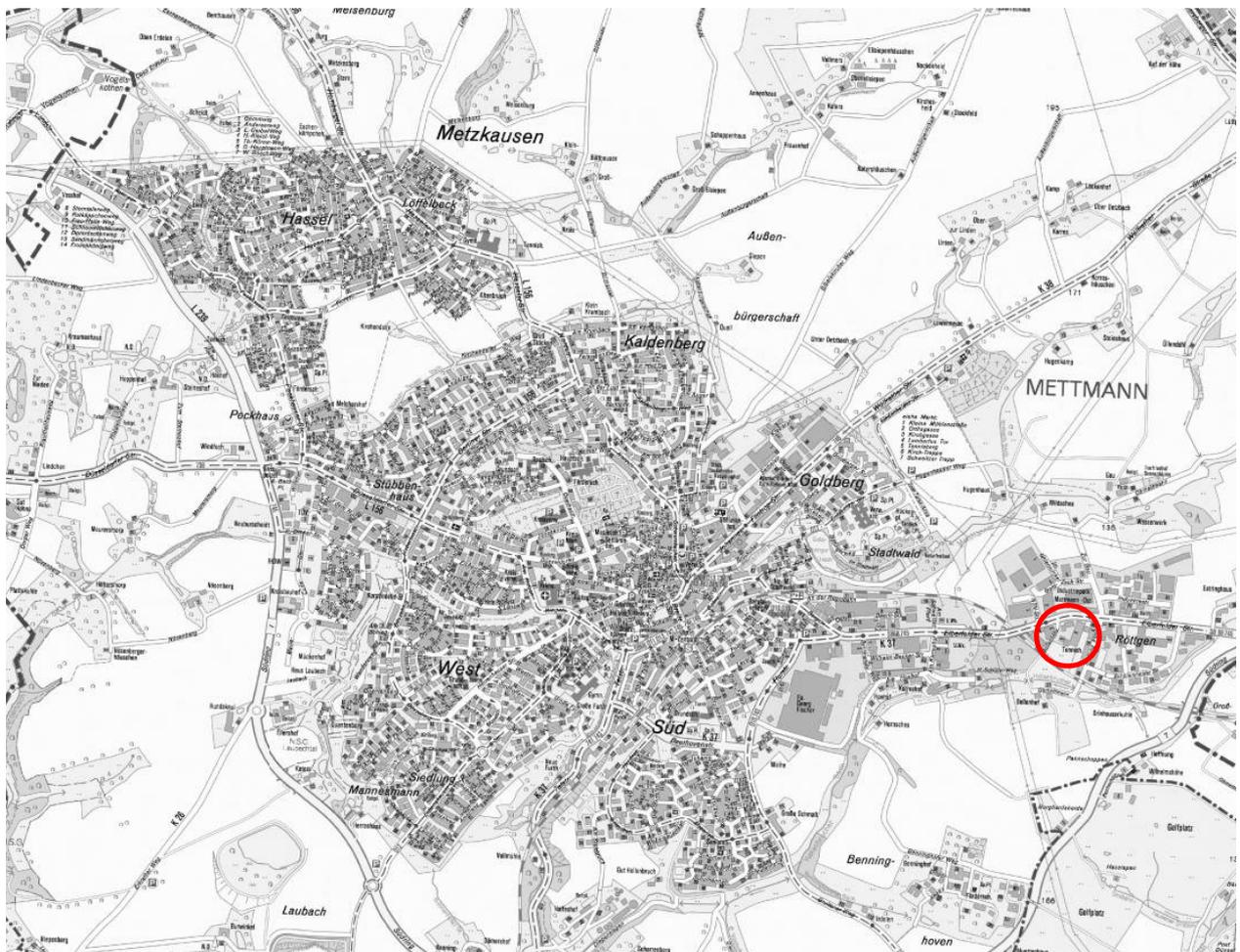


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 26  
- Röttgen –3. Änderung**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL 1: BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)</b>	<b>3</b>
<b>1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtliche Vorschriften</b>	<b>3</b>
2.1. .Rechtsgrundlagen	3
2.2. .Planungsrechtliche Situation	3
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
<b>4. Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>5. Planerisches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>6. Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>6</b>
6.1. .Art der baulichen Nutzung	6
6.2. .Maß der baulichen Nutzung	7
6.3. .Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4. .Erschließung	8
6.4.1. Verkehrserschließung	8
6.4.2. Öffentlicher Nahverkehr	8
6.4.3. Ruhender Verkehr	8
6.4.4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Abfall)	8
6.4.5. Soziale Infrastruktur	8
6.5. .Stellplätze und Garagen	8
6.6. .Grünordnerische Festsetzungen	8
<b>7. Altlastenbezogene Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>8. Lärm-Immissionen / Schallschutz</b>	<b>9</b>
<b>9. Gebietsgliederung</b>	<b>9</b>
<b>10. Maßnahmen zur Durchführung</b>	<b>9</b>
<b>11. Kosten</b>	<b>9</b>

## **TEIL 1: BEGRÜNDUNG** (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### **1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand**

Das Plangebiet liegt im Osten Mettmanns und wird begrenzt durch die Elberfelder Straße im Norden, durch die Siedlung Röttgen im Osten, weitere Gewerbeflächen im Süden und der Straße Bollenhöhe im Westen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,05 ha und umfasst die Grundstücke Bollenhöhe 1 und 3 (Gemarkung Mettmann, Flur 11, Flurstücke 634, 660 teilweise, 661, 662, 670, 671, 886 teilweise, 1068).

Im Plangebiet befindet sich auf dem westlichen Grundstück ein Gewerbebetrieb mit einem Bürogebäude und einer Halle. Das östliche Grundstück ist mit einer Sporthalle fast vollständig bebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Bollenhöhe.

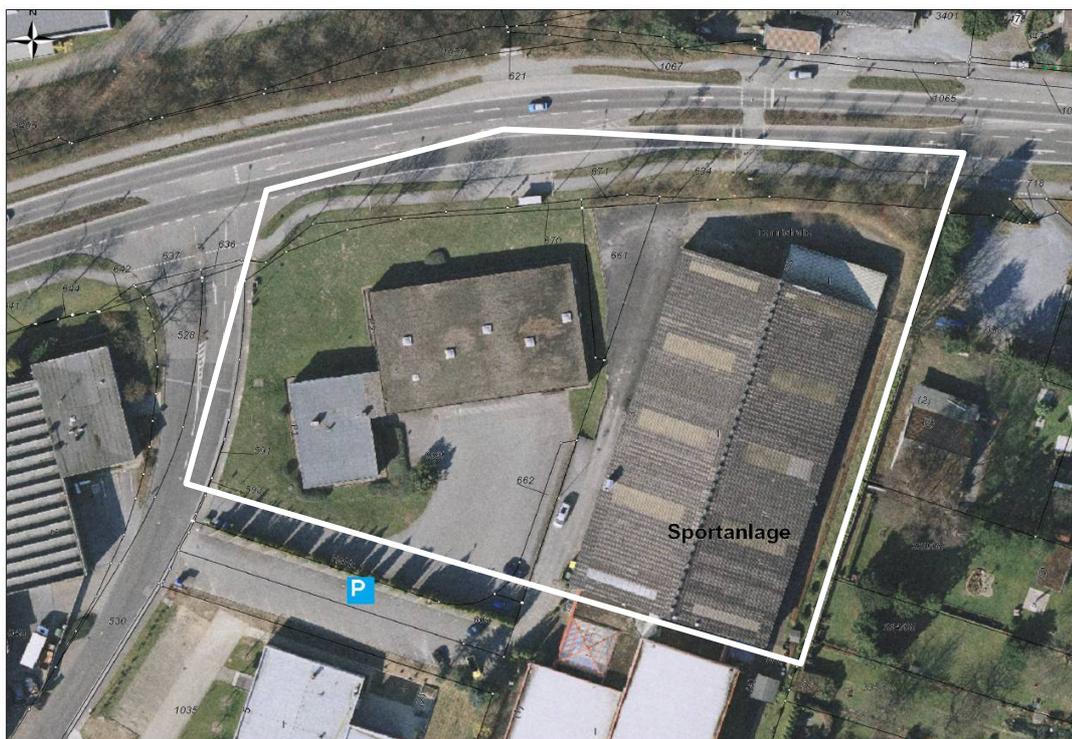


Abb. 1: Luftbild Stand 2009, Stadt Mettmann, unmaßstäblich

## **2. Rechtliche Vorschriften**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV). Darüber hinaus gelten u.a. die Landesbauordnung (BauO NRW) und das Landschaftsgesetz (LG) in den jeweils gültigen Fassungen.

### **2.2. Planungsrechtliche Situation**

Der **Gebietsentwicklungsplan** weist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Mettmann stellt den Plangeltungsbereich als Gewerbefläche dar. Westlich und südlich des Planbereiches grenzen weitere Gewerbeflächen an.

In direkter Nachbarschaft im Osten ist ein Mischgebiet dargestellt, in dem sich neben Wohnbebauung heute u. a. ein Hotel mit Restaurant direkt an der Elberfelder Straße befindet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Rahmen dieser Planung nicht notwendig.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** des Kreises Mettmann und die zur Bebauung vorgesehenen Flächen greifen weder in Landschafts- oder Naturschutzgebiete noch in geschützte Landschaftsbestandteile, § 62-Biotope oder FFH-Gebiete ein. Es gibt auch kein im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen verzeichnetes Biotop.

Für den Bereich gelten der **Bebauungsplan** Nr. 26 (rechtskräftig seit 15.12.1967), sowie die 1. Änderung (rechtskräftig seit 05.10.1995) und die 2. Änderung (rechtskräftig seit 26.02.2010).

Der Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet festgesetzt, zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, ausnahmsweise ist die geschlossene Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 die Geschößflächenzahl 1,2. Die überbaubare Grundstücksfläche hat im Norden zur Elberfelder Straße gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einen Abstand von 20 m, da die Straße zur Zeit der Aufstellung des B-Planes als Bundesstraße klassifiziert war. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße Bollenhöhe. Die Grünfläche zur Straße Bollenhöhe ist einheitlich mit Rasen zu begrünen, bei Strauchpflanzungen auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Sichtdreieck zu beachten. Betriebswohnungen sind im B-Plan allgemein zulässig.

Mit der 1. Änderung wurde der Ursprungsplan an die Baunutzungsverordnung 1990 angepasst. Im Rahmen der 2. Änderung wurde u.a. Einzelhandel und Vergnügungsstätten im B-Plan ausgeschlossen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird der heute rechtskräftige B-Plan Nr. 26 – Röttgen - mit seinen Änderungen aufgehoben.

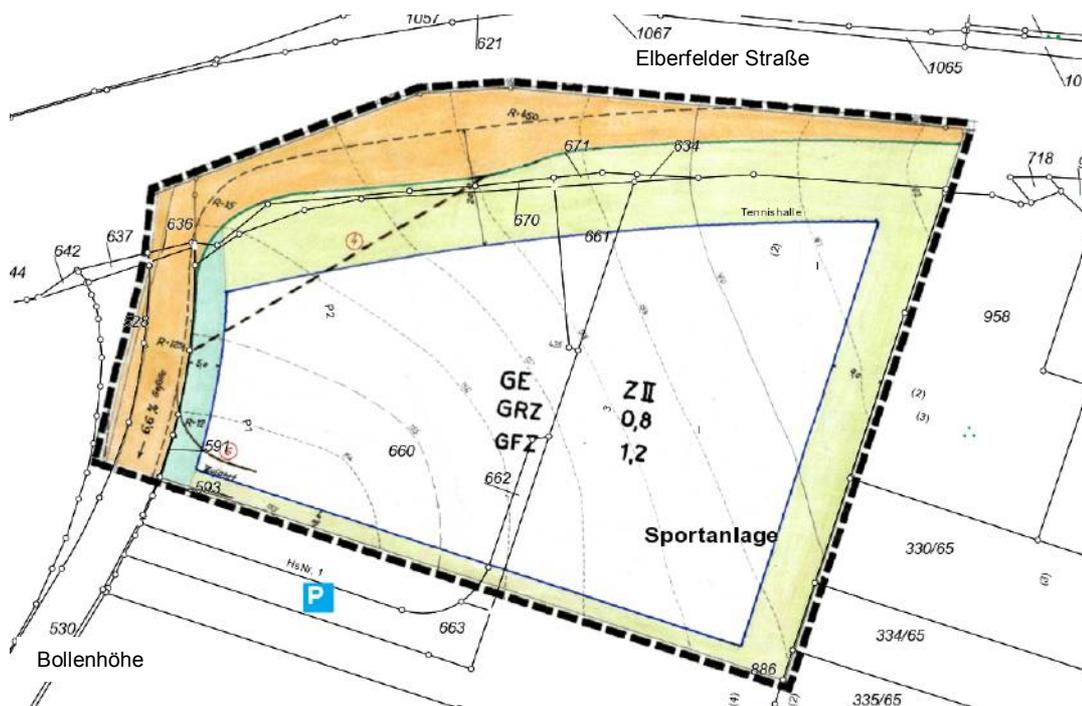


Abb. 3: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 26 „Röttgen“, unmaßstäblich

### 3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel der Planung

Mit dem Bau der Osttangente und der Seibelquerspange als Umgehungsstraßen für das Zentrum Mettmann wurde die Klassifizierung der Straßen in Mettmann geändert. Die Bundesstraße B7 verläuft nun statt wie bisher durch das Zentrum über den Südring um das Zentrum herum. Die Osttangente ist Teil der Kreisstraße, die den Süden (Talstraße) mit dem Norden (Wülfrather Straße) verbindet. Die ehemalige B7, zu der auch die Elberfelder Straße gehörte, ist nun in dem Abschnitt zwischen dem neuen Kreisverkehr der Osttangente und der östlichen Stadtgrenze als Stadtstraße eingestuft (siehe Abb. 4).

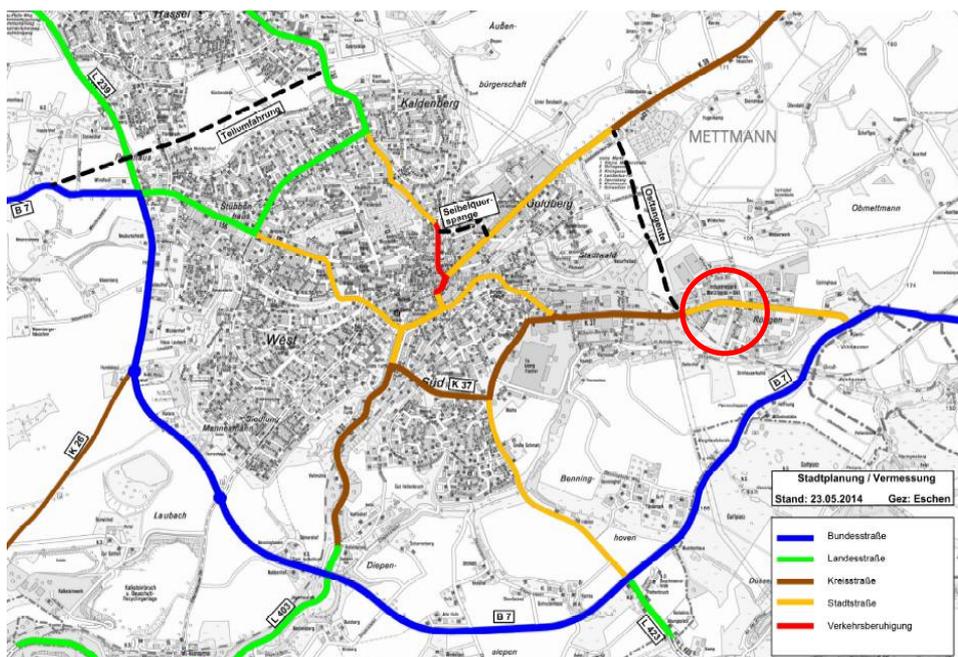


Abb. 4: aktuelle Klassifizierung der Straßen in Mettmann, unmaßstäblich

Der im B-Plan Nr. 26 festgesetzte Abstand zur ehemaligen Bundesstraße gem. FStrG kann nun zu Gunsten einer besseren Grundstücksausnutzung aufgegeben werden. Für das Grundstück Bollenhöhe 1 gibt es Interessenten, die eine bauliche Erweiterung in der bisher von Bebauung frei zu haltenden Fläche Richtung Elberfelder Straße planen. Diesem Wunsch soll auf Grund des nicht mehr erforderlichen Abstandes zur Straße durch die Änderung des Bebauungsplanes entsprochen werden. Die Bushaltestelle und die vorhandenen Bäume werden bei der Planung berücksichtigt.

#### **4. Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauBG) aufgestellt. In diesem Verfahren ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

#### **5. Planerisches Konzept**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Ausnutzung der Grundstücke erhöht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Verringerung des Abstandes zur Elberfelder Straße und zum südlichen Plangeltungsbereich vergrößert. Darüber hinaus wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, auch eine höhere Ausnutzung erreicht.

#### **6. Planinhalte und Festsetzungen**

##### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Darüber hinaus werden die Elberfelder Straße und die Straße Bollenhöhe als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem heute rechtskräftigen B-Plan.

##### **Ausschluss von Nutzungen**

Zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels hat der Rat 2009 (Erstfassung 2007) das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann (Büro Junker und Kruse, Dortmund) beschlossen. Das Konzept sieht eine Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte vor. An nicht integrierten Standorten und in Gewerbegebieten, die vorrangig für gewerbliche Nutzungen wie insbesondere produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen gesichert werden sollen, wird **Einzelhandel** ausgeschlossen. Diese Zielsetzung wurde im Plangebiet im Rahmen der 2. Änderung in den B-Plan festgesetzt und wird in diesem B-Planverfahren übernommen.

**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sollen vorrangig an besser integrierten Standorten innerhalb des Stadtgebietes errichtet werden. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Der **Ausschluss von Vergnügungsstätten** dient zunächst zum einen der Flächensicherung für primär gewerbliche Nutzungen. Zum anderen können Betriebe des Vergnügungsgewerbes ein Absinken des qualitativen Niveaus des Gewerbegebietes und eine Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes bewirken. Ebenso soll auf die dem Gewerbegebiet benachbarte Wohnnutzung Rücksicht genommen werden, für die eine Ansiedlung der dem genannten Gewerbe zuzurechnenden Betriebe nicht zumutbar wäre.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die als Gewerbebetriebe geltenden **Bordelle, bordellähnliche Betriebe**, Eroscenter oder Beherbergungsbetriebe mit erotischen Angeboten, da sie der Struktur eines Gebietes mit vorwiegend traditionellen Gewerbe- und Handwerksbetrieben nicht entsprechen und die nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes vermieden werden sollen.

Das Ziel der Sicherung gewerblicher und industrieller Flächen für den ursprünglichen Nutzungszweck trägt den Belangen der Wirtschaft hinsichtlich des Fortbestandes der Betriebe bzw. einer künftigen Weiterentwicklung oder Umstrukturierung Rechnung.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze eines Gewerbegebietes (§ 17 BauNVO) und ermöglicht somit die beste bauliche Ausnutzung für Gewerbebetriebe. Dies entspricht auch dem heutigen Baurecht. Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich durch die GRZ und eine maximale Gebäudehöhe von 170,65 m ü NN bestimmt. Auf diese Weise können nur Gebäude gebaut werden, die sich im Maß in die Umgebung einfügen. Die maximale Höhenbegrenzung entspricht dem höchsten Bestandsgebäude, der Sporthalle.

## **6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt allgemein die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Demnach sind sowohl Gebäude unter wie auch über 50 m zulässig, soweit dies gem. den Abstandsregelungen der Landesbauordnung (BauO NRW) zulässig ist. Dies erhöht die Flexibilität der baulichen Ausnutzung der Gewerbeflächen und entspricht dem Bestand.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bereich zur Elberfelder Straße um ca. 9 m nach Norden erweitert, auf diese Weise können Erweiterungsbauten für die vorhandenen Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

## **6.4. Erschließung**

### **6.4.1. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße Bollenhöhe. Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich Bollenhöhe/ Elberfelder Straße hat sich auf Grund der geänderten Straßenklassifizierung gegenüber dem heutigen Baurecht stark verkleinert. Das Sichtdreieck befindet sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche, eine zeichnerische Festsetzung ist im B-Plan nicht notwendig, da eine Überbauung auf Verkehrsflächen ohnehin unzulässig ist.

### **6.4.2. Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist auch durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Unmittelbar angrenzend auf der Elberfelder Straße befindet sich die Bushaltestelle Bollenhöhe der Linien 745 (Rudolf-Diesel-Straße – Wuppertal Vohwinkel) und der Schnellbus SB68 (Jubiläumsplatz – Wuppertal Hbf).

### **6.4.3. Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken gem. § 51 BauO NRW nachzuweisen.

### **6.4.4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Abfall)**

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert.

Den elektrischen Strom stellt das RWE bereit. Möglich sind auch Maßnahmen zu einer alternativen Energieversorgung, wie z.B. Solarkollektoren, Solarzellen, Wärmepumpen und weitere regenerative Energien.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage. Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers ist nur in Teilbereichen möglich. Daher wird der überwiegende Teil der Wassermassen in die Kanalisation eingeleitet. Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig. Die nächstgelegenen Altglascontainer und eine Altkleidersammelstelle befinden sich in der Straße zur Gau in ca. 300 m Entfernung.

### **6.4.5. Soziale Infrastruktur**

Nahezu alle sozialen Einrichtungen befinden sich im Zentrum Mettmann in ca. 2 km Entfernung.

## **6.5. Stellplätze und Garagen**

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken gem. § 51 BauO NRW nachzuweisen.

## **6.6. Grünordnerische Festsetzungen**

Die vorhandenen Bäume zur Elberfelder Straße sind Teil einer straßenbegleitenden Begrünung, aus diesem Grund sind sie im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Abgängige Bäume müssen entsprechend ersetzt werden.

Zur Straße Bollenhöhe ist ein Anpflanzgebot festgesetzt, dies entspricht dem heutigen Baurecht und ist im Bestand im gesamten Gewerbegebiet umgesetzt. Um diesen durchgrünten Charakter des Gewerbegebietes beizubehalten, soll der Vorgartenbereich entweder mit Rasen oder mit einer niedrigen Bepflanzung (max. 0,50 m) begrünt werden.

## **7. Altlastenbezogene Festsetzungen**

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt (Behördenportal des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalens, Altlastenkataster Kreis Mettmann 2013). Werden Altlasten während der Bauphase entdeckt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

## **8. Lärm-Immissionen / Schallschutz**

Bestehende Festsetzungen des Ursprungsplanes für zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 1(4) BauNVO werden aktualisiert und an die heutigen Vorschriften angepasst. Die Gliederung der Gewerbegebiete unter Immissionsschutzgesichtspunkten erfolgt nunmehr nach dem Abstandserlass des Landes NRW v. 2007 und der zugehörigen Abstandsliste. Danach werden Betriebe der Abstandsklassen I – VII ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe oder Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, sofern eine Verträglichkeit in Bezug auf den Immissionsschutz zum östlich angrenzenden Mischgebiet und dem südöstlichen Wohngebiet nachgewiesen werden kann. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Gebiete, in dem sich neben einem Hotel auch Wohnnutzungen befinden.

## **9. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	ca. 8.432 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 2.072 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 10.504 m<sup>2</sup></b>

## **10. Maßnahmen zur Durchführung**

Die Grundstücksflächen der Straße sind in städtischem Besitz. Die Gewerbegrundstücke befinden sich vollständig in privatem Besitz. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Umlegungsverfahren o.ä. sind nicht erforderlich.

## **11. Kosten**

Kosten fallen nicht an.

Mettmann, 20.04.2015

Im Auftrag:

Gez.

Anne Havlat