

Entscheidungsbegründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34A
- Mettmann-Süd -

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt, östlich der Bahnlinie Mettmann - Düsseldorf. Es wird begrenzt

im Norden durch die Beethovenstraße,

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Mettmann, Flur 14, Flurstück Nr. 5574 und 5573,

im Süden durch die Albert-Kemmann-Straße,

im Westen durch die Haydnstraße.

Die genauen Grenzen des Plangebietes sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein 2-3geschossiger Gebäudekomplex, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Im Erdgeschoß ist vereinzelt Geschäftsnutzung vorhanden. Der östliche Teil des Plangebietes ist unbebaut und liegt größtenteils brach. Entlang der Beethovenstraße ist ein Grünstreifen mit dichter Bepflanzung vorhanden. Im Anschluß daran befindet sich im Nord-Osten ein Spielplatz der Kategorie C. Zwischen den beiden Wendehämmern an der Albert-Kemmann-Straße sind teilweise Gemeinschaftsstellplätze angeordnet.

2. Planungsrechtliche Situation

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt den Änderungsbereich als Kerngebiet (MK) dar. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34A, 1. Änderung ist entsprechend dem Flächennutzungsplan Kerngebiet festgesetzt.

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Umzonung von Kerngebiet (MK) in allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen wird, ist auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die 5. Flächennutzungsplanänderung wird parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführt, wobei die Darstellung von Kerngebiet (MK) in Wohnbauflächen (W) geändert wird.

3. Anlaß der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Wohnsiedlungsbereiches Mettmann-Süd. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne für diesen Siedlungsbereich war das Änderungsgebiet als Standort für die Nahversorgung und für Büro- und Geschäftsflächen vorgesehen. Insofern wurde es als Kerngebiet festgesetzt. Dieser Gebietscharakter wurde auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34A beibehalten, obwohl auf einen wesentlichen Teil der geplanten Büro- und Geschäftsflächen zugunsten des Wohnungsbaues verzichtet wurde. Das im westlichen Teil des Plangebietes realisierte Bauvorhaben umfaßt neben kleineren Läden und Geschäftsflächen in größerem Umfang Wohnungen, so daß faktisch nicht von einem Kerngebiet gesprochen werden kann.

Für den unbebauten Teil des Kerngebietes wurde 1989 ein Bauantrag auf Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von über 4.000 m² gestellt. Da dieser Verbrauchermarkt das Maß der für die Nahversorgung erforderlichen Geschäftsflächen erheblich überschreiten und die Funktion des Stadtzentrums als Mittelpunkt der übergreifenden Versorgungsaufgaben beeinträchtigen würde, hat der Rat der Stadt Mettmann am 20.02.1990 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34A beschlossen und parallel dazu beantragt, die Entscheidung über das Baugesuch gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. Ergänzend ist zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen worden, die zwischenzeitlich mit Zustimmung des Regierungspräsidenten zum zweiten Mal verlängert worden ist.

Ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist dabei die Reduzierung der zulässigen Geschäftsflächen auf ein gesamtstädtisch verträgliches Maß, wobei die Nahversorgung des Wohnsiedlungsbereiches Mettmann-Süd gewährleistet werden soll.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Zur Ermittlung einer sinnvollen Größenordnung privater Versorgungseinrichtungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches für Mettmann-Süd ist eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben worden. Als Ergebnis wird die Begrenzung der zulässigen Gesamt-Geschäftsfläche auf maximal 2.400 m² empfohlen, wobei ein Lebensmittelsupermarkt (als Frischemarkt) eine Verkaufsfläche von 800 - 1.000 m² nicht überschreiten sollte.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wird eine Umzonung von Kerngebiet (MK) in allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen, um sicherzustellen, daß keine Umwandlung verschiedener Geschäftsflächen in einen Verbrauchermarkt erfolgt. Gleichzeitig ist auch die Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches im Sinne des Gutachtens in einem allgemeinen Wohngebiet möglich. Da auch die vorhandenen Nutzungen bezüglich ihrer Art und Größenordnung in den Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet passen, wird mit der Herabzonung auch kein Eingriff in ausgeübte Nutzungen vorgenommen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung des bebauten Teils des Plangebietes und der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung.

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Ursprungsplan liegt in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Ausdehnung in östlicher Richtung erfolgt zum einen vor dem Hintergrund einer sinnvolleren Grundstücksausnutzung. Gleichzeitig wird durch den damit verbundenen Fortfall der Gemeinschaftsstellplatzanlage eine Verbesserung der städtebaulichen

Situation bezogen auf Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohngebäude erreicht. Gegenüber der vorhandenen Bebauung sind die Baugrenzen in der Form angeordnet worden, daß durch eine Gruppierung von Baukörpern um den vorhandenen Innenhof dieser räumlich geschlossen werden kann. Im nördlichen Bereich orientieren sich die Baugrenzen an der Beethovenstraße und sind in der Form angeordnet, daß ein weiterer Innenhof gebildet wird und die Baukörper gleichzeitig Schallschutzfunktionen übernehmen können.

Während der öffentlichen Auslegung sind von einem betroffenen Grundstückseigentümer Anregungen und Bedenken geäußert worden. Sie richten sich vorwiegend gegen die beabsichtigte Umzonung von Kerngebiet in allgemeines Wohngebiet und gegen die grenzüberschreitende Festsetzung überbaubarer Flächen, da hierdurch die Realisierung des Planungskonzeptes verhindert wird.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken können zu keiner Änderung der Planung führen. Durch die Umzonung von Kerngebiet in allgemeines Wohngebiet soll vorrangig die Errichtung großflächiger Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß trotz über 10jähriger Rechtskraft des Bebauungsplanes keine anderen kerngebietstypischen Nutzungen realisiert worden sind. Dies ist auch ein Indiz dafür, daß dieser Standort - abgesehen von dem beantragten Verbrauchermarkt - als Kerngebiet offensichtlich unattraktiv ist. Dies wird nicht zuletzt durch die im Plangebiet realisierten Nutzungen bestätigt. Die weiterhin beabsichtigte Versorgung des Siedlungsbereiches Mettmann-Süd mit Gütern des täglichen Bedarfs kann auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sichergestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstückes gegenüber dem Ursprungsplan gewährleistet. Bei der grenzüberschreitenden Festsetzung der Baugrenzen handelt es sich lediglich um untergeordnete Teilflächen, die - wie schon ausgeführt - eine geschlossene Raumbildung ermöglichen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept kann je-

doch auch unter Berücksichtigung der gegebenen Grundstückssituation realisiert werden.

Wegen der bewegten Topographie und des zum Teil erheblichen Höhenunterschieds - insbesondere zur bestehenden Bebauung im Osten - ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse im östlichen Bereich auf 2 begrenzt worden. Ergänzend werden Festsetzungen über die maximal zulässigen Traufhöhen, die maximal zulässigen Firsthöhen und die maximal zulässigen Höhen der Erdgeschoßfußböden getroffen. Neben der gebotenen Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarschaft wird damit auch eine dem natürlichen Höhenverlauf entsprechende Höhenstaffelung der Baukörper gewährleistet.

Die Festsetzung der Dachneigung von 30°-45° berücksichtigt einerseits die bestehende Bebauung, eröffnet auf der anderen Seite aber auch ausreichend Spielraum für individuelle, ggf. gestaffelte Lösungen.

Mit der Begrenzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf max. 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche wird sichergestellt, daß Dächer auch flächenmäßig als solche erkennbar sind.

Der Ausschluß von Dachaufbauten für eine einzelne Dachfläche im östlichen Plangebiet hat nachbarschützenden Charakter. Mit dieser Festsetzung soll eine zu massiv in Erscheinung tretende Bebauung - insbesondere auch im Dachbereich verhindert werden.

5. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Zur Verbesserung der städtebaulichen Situation - insbesondere für die angrenzenden Wohngebiete - ist für einen Großteil des ruhenden Verkehrs der noch bebaubaren Flächen die Unterbringung in einer Tiefgarage vorgesehen. Die im Ursprungsplan im östlichen Plangebiet festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage kann dadurch entfallen.

Weiter wird durch die Verlegung der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage von der Albert-Kemmann-Straße zur Beethovenstraße eine Verringerung der Lärmimmission in den angrenzenden Wohngebieten angestrebt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe durch die Haltestelle Beethovenstraße der Linie 739 gewährleistet.

6. Grünflächen

Im Nord-Osten des Plangebietes an der Beethovenstraße liegt ein Kinderspielplatz der Kategorie C. Mit der Änderung des städtebaulichen Konzeptes und besonders durch die Verlegung der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage an die Beethovenstraße wird auch eine Verlegung des Spielplatzes erforderlich. Er wird südlich seines jetzigen Standortes in gleicher Größe festgesetzt. Die beabsichtigte Verlegung ist auch städtebaulich positiv zu bewerten, zumal die jetzige Lage direkt an der Beethovenstraße, besonders unter Sicherheitsgesichtspunkten, äußerst ungünstig ist. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes wird durch Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belastet werden, gesichert.

Gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung wird der Spielplatz durch einen 3 m breiten Grünstreifen abgegrenzt. Für diese Fläche wird im Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Die entlang der Böschung zur Beethovenstraße vorhandene umfangreiche Bepflanzung soll größtenteils erhalten werden. Der für die Zu- und Abfahrt notwendige Eingriff ist allein schon durch die Lage der Erschließung im Bereich der geringsten Böschungstiefe minimiert. Als Ausgleich für den unvermeidbaren Resteingriff wird entlang der Böschung ein bis zu 3 m breiter Grünstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Weiterhin werden für die Teile der Tiefgarage, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen, Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in den Sammler Beethovenstraße. Von dort erfolgt die Weiterleitung über den Hauptsammler Talstraße zum Klärwerk Mettmann, wo die Behandlung der klärpflichtigen Abwässer vorgenommen wird. Für die Regenwasserbehandlung ist das Regenüberlaufbecken Freistein vorhanden. Weiterhin ist ein Regenüberlauf im Einmündungsbereich Beethovenstraße/Talstraße (RÜ 12) vorgesehen. Die Planung hierfür ist beim Regierungspräsidenten zur Erteilung der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung eingereicht worden.

Vorbehaltlich der Genehmigung des Regierungspräsidenten kann 1994 mit dem Bau des RÜs Beethovenstraße begonnen werden. Die notwendigen finanziellen Mittel sind im Investitionsplan der Stadt für 1994 enthalten. Insofern kann davon ausgegangen werden, daß zeitgleich mit der Errichtung neuer Bauvorhaben das RÜ Beethovenstraße fertiggestellt ist.

Die erforderliche Sanierung des Klärwerkes Mettmann - bezogen auf den Parameter Stickstoff - kann nach den Vorstellungen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes Ende 1996 abgeschlossen sein. Vor diesem Hintergrund sind sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung von zusätzlichen Abwässern anzuwenden, z.B. Versickerung des nicht klärpflichtigen Niederschlagwassers auf dem Baugrundstück. In welchem Umfang zusätzliche, durch Bauvorhaben verursachte Abwasseraufkommen dem Klärwerk zugeführt werden können, muß anhand eines konkreten Bauantrages im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Die Stromversorgung und die Wasserversorgung sind durch das vorhandene Netz sichergestellt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den städtischen Betrieb zur Müllverbrennungsanlage Düsseldorf. Wertstoffe werden im Rahmen des Dualen Systems durch die Stadt bzw. private Entsorgungsträger eingesammelt.

8. Immissionsschutz

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs ist als Beitrag zur Lärmimmissionsminderung zu sehen. Unabhängig davon ist das Plangebiet Lärmimmissionen durch die im Norden liegende Beethovenstraße ausgesetzt. Zur Ermittlung erforderlich werdender Lärmschutzmaßnahmen ist eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden. Nach dem Gutachten der Akustikberatung Peutz GmbH, Düsseldorf werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) z.T. erheblich überschritten, wobei tagsüber bis zu 8 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A) höhere Werte ermittelt wurden. Im wesentlichen erstreckt sich die Überschreitung der Richtwerte auf Bereiche, die der Beethovenstraße zugewandt sind.

Wegen der stadträumlichen Gegebenheiten und der topographischen Verhältnisse können aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen und/oder -wänden nicht ausgeführt werden. Insofern werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung werden textliche Festsetzungen über die notwendige Schalldämmung von Fassaden im Bebauungsplan getroffen.

Nördlich des Änderungsgebietes liegt die Altablagerung Blumenstraße, Kreis-Nr. 6879/2 Me. Es handelt sich dabei um bis zu 8 m mächtige Ablagerungen aus Bodenaushub, Bauschutt, Schlacken und teilweise Hausmüll. Diese Ablagerung ist in verschiedenen Gutachten untersucht worden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist nach Auffassung des Gutachters bei den bestehenden Verhältnissen vor Ort eine Beeinflussung der Bodenluft in Bereichen südlich der Beethovenstraße durch migrierendes Methan nicht zu erwarten. Vorsorglich sollte jedoch bei Realisierung eines Bauvorhabens die Einrichtung mindestens einer

dauerbeprobaren Bodenluftmeßstelle sowie die Entnahme einer Bodenluftprobe und ihre Analyse auf Deponiegashauptkomponenten erfolgen. Ein Hinweis hierzu wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Hiermit werden vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vorgetragene Bedenken berücksichtigt.

9. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen, auszugleichen- den Eingriffe beziehen sich im wesentlichen auf die Tiefgarage und deren Zu- und Abfahrt. Als Ausgleich dafür sind Festset- zungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen worden, die den vorhandenen Grünbestand ergänzen bzw. negative Auswirkun- gen der Tiefgarage mindern sollen.

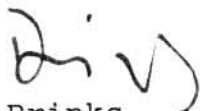
Als Maßnahme zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind ebenerdige Stellplätze in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen zu erstellen.

10. Kosten

Für die Verlegung des Spielplatzes entstehen für die Stadt Kosten in Höhe von ca. 70.000 DM, sofern diese nicht von einem Bauträger übernommen werden.

Mettmann, 31. August 1993

Im Auftrag:


Brinks