

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 34 B - neu -
(Neuaufstellung) der Stadt Mettmann für das Baugebiet "Mettmann-Süd"

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Mettmann und wird im Norden durch den westlichen Teil des Verbindungsweges Römerstraße/Händlerstraße, die hinteren Grundstücksgrenzen der südlichen Baugrundstücke Römerstraße, den nördlichen Teil der Brucknerstraße und der Lisztstraße, im Osten durch den Gruitener Weg, im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke an der Straße Am Schnutenteich und Schumannstraße sowie im Westen durch die nördlichen Weideflächen des Hofes Gut Hellenbruch, einen Teil der Mozartstraße und der Bachstraße/Händlerstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich ist zeichnerisch im anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Ende der 60er/Anfang der 70er Jahre war der Bedarf an Wohnraum in Mettmann so groß, daß mehrere Planungen für den Stadtteil "Mettmann-Süd" für ca. 12.000 Einwohner erstellt wurden.

Die Stadt Mettmann entschied sich für einen dieser Entwürfe, der - ausgehend von dem damaligen Bedarf - überwiegend Geschößwohnungsbau in 3- bis 8-geschossiger Bauweise und nur zu einem geringen Teil Einfamilienhäuser, zweigeschossig und in meist offener Bauweise, vorsah, und machte diese Planung zur Grundlage für mehrere Bebauungspläne.

Die Verfahren für die Bebauungspläne wurden in den Jahren 1971 - 1973 durch die Genehmigung und Bekanntmachung abgeschlossen. In der darauffolgenden Zeit zeigte es sich, daß

die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen gesunken, die nach Einfamilienhäusern erheblich angestiegen war.

Diesem veränderten Bedarf wurde durch zahlreiche Bebauungsplanänderungen Rechnung getragen, so daß es nunmehr aus Gründen der Rechtsklarheit für notwendig gehalten wird, den Bebauungsplan neu aufzustellen.

Das Erfordernis einer Neuauufstellung ergibt sich zusätzlich daher, daß das Verwaltungsgericht Düsseldorf im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung einer Einzelfallgenehmigung zu der Ansicht gekommen ist, daß der Bebauungsplan Nr. 34 B aus unterschiedlichen, zum Teil nicht heilbaren Mängeln unwirksam ist.

Da bei Ungültigkeit eines Bebauungsplanes auch sämtliche Änderungen unwirksam werden, ist es notwendig, durch einen neuen verbindlichen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Der Gebietsentwicklungsplan für den Kreis Düsseldorf-Mettmann von 1970 stellt den Bereich Mettmann-Süd, in dem das Planungsgebiet liegt, als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist somit nach § 1 Abs. 4 BBauG den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

3.2 Für den Bereich der Stadt Mettmann besteht seit dem 31.5.1969 ein wirksamer Flächennutzungsplan. In diesem sowie in dem zur Zeit in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- 3.3 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes besteht zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 34 B vom 31.1.1973, der am 31.7.1981 erneut bekanntgemacht wurde, sowie die 2. Änderung vom 15.5.1976, die 3. Änderung vom 28.2.1978, die 4. Änderung vom 15.4.1980 und die 5. Änderung vom 14.4.1979.

Dieser bestehende Plan einschließlich seiner Änderungen wird mit Rechtsverbindlichkeit der Neuaufstellung für den neuen Geltungsbereich aufgehoben.

Nicht zum neuen Planbereich gehören und somit nicht in das gleichzeitige Aufhebungsverfahren mit einbezogen werden die Flächen für die Landwirtschaft südlich des neuen Geltungsbereichs. Es wird nicht für sinnvoll gehalten, Flächen, die auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan als Außenbereich geschützt sind, zusätzlich planerisch zu sichern.

Ein Teil des Gruitener Weges, der zur Sicherung des Einmündungsbereiches der Mozartstraße Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 34 (alt) war, wird ebenso von diesem Verfahren ausgeklammert, da die Baumaßnahmen endgültig abgeschlossen und sich die Flächen in öffentlicher Hand befinden sowie öffentlich gewidmet sind.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Die dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 B zugrundeliegende Konzeption sah eine städtebauliche Verdichtung in Form von 3- bis 8-geschossiger Bebauung zu beiden Seiten entlang der Mozartstraße (als Haupteerschließungsstraße) vor. Südlich und nördlich dieser Verdichtungszone war eine maximal 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Da es sich im Laufe der Zeit zeigte, daß der Bedarf an Geschosßwohnungsbau in der Stadt Mettmann nicht mehr so groß war, wie ursprünglich prognostiziert, wurden durch entspre-

chende Änderungen des Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen, anstelle des mehrgeschossigen Wohnungsbaues Einfamilienhäuser in im wesentlichen 2-geschossiger offener Bauweise zu errichten.

Lediglich im Mittelpunkt des Plangebietes, südlich der Mozartstraße, wurde - in Anlehnung an das alte städtebauliche Konzept - durch eine maximal 5-geschossige Bebauung (Altenwohnheim) und östlich davon, in den mit der Ziffer 15, 18, 20, 21 und 22 bezeichneten Bereichen durch eine maximale Dreigeschossigkeit eine höhere Verdichtung festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl ist hier mit 1,65 (Baugebiet 23) und 1,0 (Baugebiet 15, 18, 20, 21 und 22) höher als in den übrigen Gebieten, in denen sie im wesentlichen 0,8 beträgt. Die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschoßflächenzahl im Baugebiet 23 ergibt sich aus der Sicherung des Bestandes und ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Einmal wird es aus stadträumlichen Gesichtspunkten für erforderlich gehalten, in einem Baugebiet mit hauptsächlich 2- bis 3-geschossiger Bebauung an zentraler Stelle einen städtebaulichen Mittelpunkt zu schaffen, zum anderen verlangt die zentralörtliche Funktion (Altentagesstätte, Kirche) eine entsprechende bauliche Ausformung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zudem durch die Umgebung mit einem Wohngebiet mit geringer baulicher Ausnutzung und anschließenden großen Erholungs- und Freiflächen gegeben. Am Grundstück selbst beginnt ein Südhang, welcher einen stärkeren Sonnen- und Lichteinfall als normal zuläßt.

Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl wird somit als ausgeglichen angesehen.

Den Bedürfnissen des Verkehrs wird durch großzügige Straßen mit beiderseitigen Parkflächen Rechnung getragen. Die Möglichkeit der Benutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln ist in unmittelbarer Nachbarschaft bereits gegeben.

Sonstige öffentliche Belange stehen der erhöhten baulichen Nutzung nicht entgegen.

Während der öffentlichen Auslegung sind von einem Anlieger des Verbindungsweges Händelstr./Römerstr. Bedenken gegen die max. Zweigeschossigkeit im Baugebiet Nr. 2 geäußert worden, mit der Begründung, daß in der näheren Umgebung nur eingeschossige Bauten vorhanden seien. Da entgegen der Behauptung des Einsprechers im näheren Umkreis des Baugebietes durchaus auch 2-geschossige Wohnbauten vorhanden sind und im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auch im nördlich angrenzenden Plan Nr. 34 eine mindestens 2-geschossige Bauweise zulässig ist, wurde von einer entsprechenden Planänderung abgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich entsprechend der Lage zu den Hauptverkehrsstraßen festgesetzt. Entlang der Mozartstraße und dem Gruitener Weg / L 423 wird nach § 4 BauNVO "allgemeines Wohngebiet" und in den ruhigeren Bereichen im Inneren des Plangebietes oder in der Randlage hin zur freien Landschaft wird "reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzt.

In diesem Bereich - in den Baugebieten Nr. 33 und 34 - sollen auf Forderung des Forstamtes Mettmann gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Min.Bl. 1975 S. 1377) die überbaubaren Flächen nach Süden hin reduziert werden, um dem erforderlichen Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung von 35 m soweit wie möglich Rechnung zu tragen. Diese Forderung wurde berücksichtigt, indem die Baugrenzen so verändert wurden, daß dennoch weiterhin die Möglichkeit offengehalten wird, die betroffene Bebauung in begrenztem Umfang zu erweitern.

Eine einschneidende Reduzierung der überbaubaren Flächen wird in Anbetracht der Tatsache, daß die Wohnbebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 (alt) erstellt worden ist, für nicht vertretbar angesehen.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 2 a (6) BBauG wurde von dem Eigentümer eines 3-geschossigen Reihenhauses östlich des Verbindungsweges zwischen der Regerstraße und der Mozartstraße (Baugebiet Nr. 15) angeregt, die Baugrenze in Richtung Weg um ca. 3 - 4 m zu verschieben, um die Möglichkeit für den Anbau eines Windfanges zu erhalten.

Die in einem Abstand von etwa 1 - 1,5 m vor den o.a. Reihenhäusern verlaufende Baugrenze hat den Zweck, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den ohnehin knapp bemessenen Abstand zu den gegenüberliegenden Reihenhäusern (Baugebiet 16) durch zu große Anbauten noch weiter zu verringern. Der vorhandene Spielraum sollte ausreichen, um Vorhaben wie einen Windfang zu ermöglichen.

Im nordwestlichen Teilbereich nördlich der Mozartstraße wird eine 3-geschossige offene Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit der weiteren Bestimmung "Fläche für Gemeinbedarf", Kirche, dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die Wohnruhe der Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen.

Um in den Bereichen Nr. 7, 9, 10 und auch für das Gebiet des Altenwohnheimes Hausgruppen bzw. Baukörper mit mehr als 50 m Länge zu ermöglichen, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Errichtung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind die außerhalb der Grundstücksflächen liegenden Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze den zugeordneten Baugrundstücken anteilmäßig hinzuzurechnen.

Auf eine vom Rheinischen Straßenbauamt geforderte Darstellung einer 20 m Schutzzone gemäß § 25 LStRG, innerhalb derer bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig sind, wird verzichtet, da nur zwei unbebaute Grundstücke - oberhalb der Pfitznerstraße bzw. Lortzingstraße - davon betroffen würden. Die bestehende Bebauung wurde nach Angaben der Straßenbauverwaltung ohnehin von dieser Regelung ausgenommen.

5. Versorgung der Bevölkerung, Grün- und Erholungsflächen

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch ein Ladenzentrum in ca. 300 m Entfernung von der nördlichen Plangebietsgrenze abgedeckt. In unmittelbarer Nachbarschaft südlich des Zentrums stehen im Kindergarten ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung.

Der schulischen Versorgung dient die Hauptschule Gruitener Straße. Die nach Spielplatzerlaß des Innenministers erforderlichen Spielflächen werden im Geltungsbereich abgedeckt. Die Plätze der Kategorie C sind in etwa gleichmäßig über das Gebiet verteilt, so daß Entfernungen über 200 m bis auf wenige Ausnahmen nicht überschritten werden. Spielplätze der Kate-

gorie A und B sind wegen der Störungen, die von ihnen ausgehen, im westlichen Randbereich angeordnet.

Flächennachweis:	Kategorie A)	ca. 2.800 qm	56 %
	Kategorie B)		
	Kategorie C	ca. 2.200 qm	44 %
	Summe	ca. 5.000 qm	100 %

Als Spielflächenbedarf werden 3,0 qm pro Einwohner angesetzt. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 1.600 ergibt sich somit der Gesamtbedarf von ca. 4.800 qm, der durch obigen Flächennachweis erfüllt wird.

Die über die Sollflächen hinaus vorhandenen Spielflächen dienen der Bedarfsdeckung der angrenzenden Baugebiete.

Die Größe der öffentlichen Grünflächen, einschließlich des zum Teil im Geltungsbereich liegenden Landschaftsschutzgebietes, beträgt insgesamt ca. 7.400 qm.

6. Verkehr

Das Plangebiet, dessen Erschließungssystem nahezu vollständig vorhanden ist, wird durch eine Haupteerschließungsstraße, die Mozartstraße, in zwei Teile geteilt und im Osten direkt an den Gruitener Weg / L 423, im Westen über das Plangebiet 34 A an die Beethovenstraße angebunden. Der südliche Teil wird hauptsächlich durch eine Schleifenstichstraße - die Schumannstraße - sowie durch einige untergeordnete Stichstraßen erschlossen. Lediglich durch die Straßen Kleine Schmalz und Am Schnutenteich besteht eine Verbindung zur Schumannstraße. Diese ist jedoch so angeschlossen, daß Durchgangsverkehr kaum zu erwarten und das Ziel einer möglichst großen Wohnruhe gewahrt bleibt.

Während der Offenlage ist angeregt worden, die Schumannstraße und die Schubertstraße verkehrsberuhigt auszuweisen, um fremde Kraftfahrer zum langsamen Fahren anzuhalten und den Kindern weitere Spielmöglichkeiten zu eröffnen.

Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, weil gerade die o.a. Straßen durch ihre Linienführung, geprägt durch häufige Vorsätze, bereits ein ausreichendes Maß an Verkehrsberuhigung gewährleisten.

Zusätzlich verkehrsberuhigende Maßnahmen können zudem, sollten sie einmal nötig werden, auch ohne einen Bebauungsplan getroffen werden.

Der nördliche Teil wird ebenso maßgeblich durch eine Schleifenstichstraße (Brucknerstraße / Regerstraße) bestimmt, die im Norden - außerhalb des Geltungsbereiches - an die Beethovenstraße angebunden ist.

Die übrigen Bereiche werden wiederum durch kleine Stichstraßen mit Wendehammer, um die sich kleine Wohnquartiere herumgruppieren, erschlossen.

Entlang des Gruitener Weges / L 423 besteht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG ein Zugangs-, zufahrts-, Ausgangs- und Ausfahrtsverbot.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes, zwischen der Lisztstraße und der Pfitznerstraße, sollen auf den tiefen Grundstücken drei zusätzliche Hauszeilen ermöglicht werden. Die zur Zeit vorhandenen 3 m breiten Stichwege (Lortzingstraße / Leharstraße), die keine Wendemöglichkeit besitzen, werden dann den Belangen der Verkehrssicherheit nicht mehr genügen. Andererseits sollen mit Rücksicht auf die dort vorhandene Bebauung einschneidende Veränderungen vermieden werden.

So wird auf Wendehämmer am Ende der Straßen verzichtet und der Straßenquerschnitt nach RAS-E lediglich von 3 m auf 4,50 m verbreitert, um Ein- und Ausrangieren von den Privatgrundstücken zu erleichtern und Gegenverkehr zu ermöglichen, so daß ein Rückwärtsstoßen auf die Regerstraße künftig vermieden wird.

Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken am Haus oder in Garagenhöfen untergebracht. Die öffentlichen Parkplätze liegen über das Plangebiet verteilt, parallel angeordnet an den öffentlichen Straßen.

Bei den privaten Stellplätzen wurde von einem Verhältnis von 2 St/WE (Einfamilienhaus) und 1,5 St/WE (Geschoßwohnungen) ausgegangen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind den mit gleicher Zahl versehenen Bauflächen zugeordnet.

Nahezu alle Stichstraßen sind durch Wege miteinander verbunden, so daß es möglich ist, fußläufig kurz und gefahrlos (durch einen Tunnel unter der Mozartstraße) das Naherholungsgebiet am Hellenbrucher Bach mit den dort befindlichen größeren Spielbereichen sowie Kindergarten, Einkaufszentrum und über die durch Lichtzeichenanlage gesicherte Kreuzung Beethovenstraße / Brucknerstraße die Hauptschule zu erreichen.

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet nahezu vollständig vorhanden.

7.1 Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt aus dem Netz der RWE bzw. Rhenag.

7.2 Trinkwasser wird von den Stadtwerken Düsseldorf bezogen.

7.3 Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Hellenbruch des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes.

7.4 Der Abtransport fester Abfallstoffe geschieht durch die Müllabfuhr der Stadt Mettmann zur Müllverbrennungsanlage Düsseldorf.

7.5 Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinien 739 und 742 der Rheinischen Bahngesellschaft AG.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens durch das Institut für Lärmschutz, Düsseldorf, wurde geprüft, welchen Immissionsbelastungen die Bereiche entlang des Gruitener Weges / L 423 ausgesetzt und welche in Zukunft noch zu erwarten sind. Laut Schallschutzgutachten liegen die (maßgeblichen) Nachtwerte momentan bei 53,8 dB(A) nördlich der Mozartstraße und bei 50,5 dB(A) südlich davon.

Die Gebäude, die in geringerem Abstand zum Gruitener Weg stehen (nördlich und südlich der Straße am Schnutenteich), werden zur Zeit mit 53,2 dB(A) belastet. Die entsprechenden Prognosewerte für den Netzfall 3 des Generalverkehrsplanes der Stadt Mettmann von 1982 liegen bei 55,4 dB(A), 52,2 dB(A) sowie 54,9 dB(A). Sämtliche Ist-Nachtwerte bewegen sich oberhalb des Toleranzspielraums für allgemeine Wohngebiete entsprechend der Vornorm der DIN 18005 von 1971.

Gemäß Rd.Erl. des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung, des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 8.7.1982, "Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie bei der Genehmigung von Vorhaben (Planungserlaß)", sollen die Planungsrichtpegel aus Abschnitt 5 der Vornorm DIN 18005 für die Beurteilung von nicht vorbelasteten Baugebieten herangezogen werden. Die Planungsrichtpegel sind keine Grenzwerte, sondern Hilfswerte für die Planung.

Sämtliche o.a. Werte beziehen sich auf die unmittelbar dem Gruitener Weg zugewandten, zum überwiegenden Teil vorhandenen Hausfronten. Lediglich zwei Grundstücke, nördlich der Lortzingstraße und oberhalb der Pfitznerstraße, sind in diesem am stärksten belasteten Bereich noch unbebaut.

Wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen müßten lückenlos und parallel zum Gruitener Weg, zur Mozartstraße in ihrem Einmündungsbereich sowie am nördlichen und südlichen Ende des Plangebietes bis zu einer gewissen Tiefe parallel zur Grenze des Geltungsbereiches angelegt werden.

Aus Platzmangel käme ein Schallschutzwall nicht in Frage. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand wäre jedoch eine merkliche Schallminderung nur in den Bereichen zu erwarten, die aufgrund ihres größeren Abstandes zum Gruitener Weg ohnehin geringer belastet sind. Für die anderen Gebiete, in denen die Wohnbebauung zum Teil nur 3 m von der Straßenbegrenzungs-

linie entfernt beginnt, stünden die Aufwendungen für aktive Schallschutzmaßnahmen in keinem Verhältnis zu dem Ergebnis.

Da auch eine Teillösung für die Bereiche mit größerem Abstand zum Gruitener Weg wegen des hohen Aufwandes und einer städtebaulich unbefriedigenden Form (die betroffenen Grundstücke müßten auch noch seitlich mit Wänden versehen werden) nicht in Frage kommt, wird für den gesamten Geltungsbereich von der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Stattdessen werden für die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen der Baugebiete 14, 17 und 36 nach VDI-Richtlinie 2719 Schallschutzfenster der Klasse 2 für die Hausteile festgesetzt, die parallel zum Gruitener Weg verlaufen. Für sämtliche anderen Gebäudefronten innerhalb der obigen Flächen und für die Gebäude in den gekennzeichneten Flächen des Gebietes Nr. 16 werden Schallschutzfenster der Klasse 1 gefordert.

9. Erschließungskosten, Bodenordnung

Die Erschließungsanlagen wie öffentliche Verkehrsflächen, Kanalbau und öffentliche Grünflächen einschließlich Kinderspielplätze sind nahezu vollständig fertiggestellt. Lediglich kleinere Grünflächen/Kinderspielplätze, deren Kosten im Haushalt der Stadt Mettmann abgedeckt sind, müssen noch erstellt werden.

Durch Ratsbeschluß vom 02.09.1980 ist das gesamte Gebiet Mettmann-Süd als ein Abrechnungsgebiet festgelegt worden. Gegenwärtig werden die endgültigen Kosten für die Schlußabrechnung ermittelt.

Sollten bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes erforderlich sein, stellt dafür der Bebauungsplan die notwendige Grundlage dar.

Mettmann,

Im Auftrage: