

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 34 - neu -
(Neuaufstellung) der Stadt Mettmann für das Baugebiet
"Mettmann-Süd. - 07.09.1983

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südl. Bereich der Stadt Mettmann und wird im Norden durch die Beethovenstraße, im Osten durch den Grütener Weg, im Süden durch die Lisztstraße, den nördl. Teil der Brucknerstraße, die unteren Grundstücksgrenzen der südlichen Baugrundstücke Römerstraße, den westlichen Teil des Verbindungsweges Römerstraße/Händlerstraße, die Bachstraße und im Westen durch die Bachstraße bis zur Einmündung der Planstraße in die Straße Vogelskamp und abschließend durch die von dieser Planstraße nördlich im Abstand von 8,50 m zum Flurstück 3484 parallel verlaufenden Linie begrenzt. Der Geltungsbereich ist zeichnerisch im anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Die Stadt Mettmann entschied sich für einen dieser Entwürfe, der - ausgehend von dem damaligen Bedarf - überwiegend Geschosswohnungsbau in 3-bis 8geschossiger 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 diese Bebauungspläne wurden in den Jahren 71 - 73 durch die Genehmigung und Bekanntmachung abgeschlossen.

Im Gegensatz zu den anderen Bebauungsplänen setzte der Plan Nr. 34 hauptsächlich eine 2geschossige offene Bauweise fest. Die wenigen stärker verdichteten Bereiche, die eine bis zu 8geschossige Bebauung vorsahen, waren schwerpunktmäßig entlang der Beethovenstr. angeordnet.

Die höher verdichteten Zonen wurden jedoch im Falle des Gebietes im Nordwesten (südl. der Beethovenstraße) durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 34 A aufgehoben, bzw. im Falle des reinen Wohngebietes unmittelbar südlich der Einmündung Beethovenstraße/Gruitener Weg angesichts der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastung für nicht mehr vertretbar angesehen.

Da zusätzlich, in Abweichung vom Bebauungsplan, in der Linienführung der Straßen Vogelskamp und im nördl. Teil der Brucknerstraße technisch bedingte Korrekturen notwendig wurden, wird es aus Gründen der Rechtsklarheit für erforderlich gehalten, den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich südlich der Beethovenstraße neu aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Der Gebietsentwicklungsplan für den Kreis Düsseldorf-Mettmann von 1970 stellt den Bereich Mettmann-Süd, in dem das Planungsgewbiet 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 vom 21.6.1971, der am 31.7.1981 erneut bekannt gemacht wurde. Dieser bestehende Plan wird mit Rechtsverbindlichkeit der Neuaufstellung Nr. 34 für den neuen Geltungsbereich südlich der Beethovenstraße aufgehoben. Der übrige Teil des Bebauungsplanes Nr. 34 (alt), der im wesentlichen das Gebiet nördl. der Beethovenstraße, zwischen Blumenstraße und Gruitenerstraße, umfaßt, bleibt als selbständiger Bebauungsplan erhalten und somit von dem Aufstellungs-/Aufhebungsverfahren unberührt.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Dem zur Zeit noch bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 lag ein Konzept zugrunde, das bis auf die Schulerweiterungsfläche südl. der Beethovenstraße im wesentlichen 2geschossigen Einfamilienhausbau und im östlichen Teil durch eine totale Überplanung des Bestandes eine bis zu 8geschossige Bebauung vorsah.

Die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen gehen von einer Sicherung des Vorhandenen aus und setzen in diesem Bereich entlang der Beethovenstraße eine viergeschossige (GRZ 0,4 GFZ 1,1) und im Einmündungsbereich Römerstraße/Gruitener Weg eine 3geschossige (GRZ 0,4 GFZ 1,0) und auf den übrigen Flächen eine 2geschossige Bebauung fest.

Für das restliche Plangebiet ist ebenfalls eine 2geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstwert festgesetzt.

Damit wird dem hohen Bedarf an Einfamilienhausbebauung in Mettmann Rechnung getragen.

Die Flächen entlang der Beethovenstraße und des Gruitener Weges werden, ausgehend von der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung, und wegen der Belastung durch den Verkehr entsprechend § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete, die übrigen Bereiche nach § 3 BauNVO als reine Wohngebiete ausgewiesen. Das Gebiet südlich der Beethovenstraße und nördlich des Vogelskamp (Baugebiet Nr. 9), das sich im Eigentum der Stadt Mettmann befindet, war im Bebauungsplan Nr. 34 als schulische Erweiterungsfläche vorgesehen und durch Doppelfestsetzung als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt.

Auf die Ausweisung einer Fläche für Gemeindebedarf - Schule - wird bei der Neuaufstellung verzichtet, um bei einer künftigen geänderten Bedarfslage auch andere, einem allgemeinen Wohngebiet entsprechende, Nutzungen ohne erneute Planänderung zu ermöglichen.

5. Versorgung der Bevölkerung, Grün- und Erholungsflächen

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des tägl. Bedarfs wird hauptsächlich durch ein Ladenzentrum in ca. 100 m Entfernung von der westl. Plangebietsgrenze abgedeckt. Weitere Möglichkeiten sind in der mit WA bezeichneten Fläche im nordöstl. Bereich gegeben. Kindergartenplätze stehen im vorhandenen Kindergarten in Zentrumsnähe außerhalb des Geltungsbereichs in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Der schulischen Versorgung dient die Hauptschule Gruitener Straße. Die nach Spielplatzerlaß des Innenministers notwendigen Spielplätze werden durch die dafür festgesetzten Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 34 A und 34 B - neu - abgedeckt.

Ausgegangen wurde von max. ca. 620 Einwohnern und einem Spielflächenbedarf von 3,0 qm/EW gleich 1900 qm. Die vorhandenen bzw. geplanten Spielplatzflächen innerhalb der Bebauungspläne Nr. 34 B - neu - und 34 A betragen ca. 10 000 qm, von denen ca. 8000 zur eigenen Bedarfsdeckung benötigt werden.

Die im Spielplatzerlaß angegebenen maximalen Entfernungen für die Plätze der Kategorie C werden überschritten. Da im Plangebiet hauptsächlich Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, d.h. nahezu jede Wohneinheit über einen eigenen Garten mit entsprechenden Spielmöglichkeiten verfügt, werden diese Entfernungsüberschreitungen für vertretbar angesehen.

Die Größe der öffentlichen Grünflächen beträgt ca. 2300 qm,

6. Verkehr

Das Plangebiet, dessen Erschließungssystem nahezu vollständig vorhanden ist, ist direkt durch die Straße Vogelskamp an die Hauptverkehrsstraße, die Beethovenstraße, angebunden. Weitere indirekte Verbindungen erfolgen über die Haydnstraße und an die L 423/Gruitener Weg über die Regerstraße und Mozartstraße.

Die innere Erschließung geschieht hauptsächlich durch 2 südliche Einhängen, die von der Straße Vogelskamp ausgehen. Zum einen durch die Bachstraße/Händlerstraße, zum anderen durch die Römerstraße/Gustav Overhoff Straße. Zusätzliche, meist kleinere Stichstraßen oder untergeordnete Querverbindungen vervollständigen die Erschließung. Bis auf eine durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesicherte private Stichstraße im Baugebiet 4 - hier werden nur 2 Grundstücke angedient - erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke über öffentliche Verkehrsflächen.

Das Straßensystem sowie die durch Versätze geprägte Straßenführungen sollen Durchgangsverkehr und schnelles Fahren möglichst verhindern und somit ein großes Maß an Wohnruhe gewährleisten. Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken am Haus untergebracht. Lediglich in dem Bereich, in dem Geschößwohnungsbau festgesetzt ist, und im Einmündungsbereich Brucknerstraße/Regerstraße werden die erforderlichen Stellplätze als Gemeinschaftsflächen in Form von Garagenhöfen den Baugrundstücken zugeordnet.

Bei den privaten Stellplätzen wird ein Verhältnis von 2 St/WB für Einfamilienhäuser und von 1,5 St/WE für Geschößwohnungen angesetzt. Auf ein vom Rheinischen Straßenbauamt gefordertes Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Gruitener Weges/L 423 wird verzichtet, da aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Anbindung des einen betroffenen Grundstücks ohnehin nicht möglich ist.

Auf die Darstellung der 20 m Linie, gemäß § 25 LSTRG, wird ebenso verzichtet, da durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen nur 2 Grundstücke, deren Bebauung vorhanden ist, davon betroffen würden. Diese Grundstücke wurden entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 34 bebaut. Öffentliche Parkflächen liegen, über das Plangebiet verteilt, parallel angeordnet an den öffentlichen Straßen. Wesentliche Stichstraßen sind durch Fußweg an das Fußwegsystem angeschlossen. Eine Hauptfußwegachse in Nord-Süd-Richtung verbindet auf kürzestem Wege das Einkaufszentrum einschließlich Kirche und Kindergarten mit dem Naherholungsgebiet am Hellenbrucher Bach und den dort befindlichen größeren Spielflächen.

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 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 der Beethovenstraße und des Gruitener Weges ausgesetzt und welche in Zukunft noch zu erwarten sind.

Laut Schallschutzgutachten liegen die (maßgeblichen) Nachtbelastungswerte entlang der Beethovenstraße und des Gruitener Weges momentan bei 51,8 dB (A) bzw. 53,8 dB (A). Die entsprechenden prognostizierten Daten aufgrund von Belastungszahlen des Generalverkehrsplanes der Stadt Mettmann von 1982, Netzfall 3, betragen 53,9 dB (A) und 55,4 dB (A).

Somit bewegen sich die Ist-Nachtwerte bereits heute oberhalb des Toleranzspielraumes für allgemeine Wohngebiete entsprechend der Vornorm der DIN 18005 von 1971.

Laut gem. 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" (Planungs-erlaß), 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. Ihre Berücksichtigung unterliegt der Abwägung.

Die Schallimmissionen ausgesetzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34 - neu - lassen sich in 2 Gebiete mit unterschiedlicher Problematik unterteilen.

In den Randbereich zwischen der Einmündung der Straße Vogelskamp in die Beethovenstraße bis zu den Flächen des Gruitener Weges/L 423, der im wesentlichen bereits bebaut ist, sowie in den unbebauten Bereich südlich der Beethovenstraße und nördl. des Vogelskamps.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 34 (alt) wurde seinerzeit die L 423 - in Zusammenhang mit der Erstellung der Beethovenstraße - nach Osten verlegt und somit ein größerer Abstand zu der damals schon größtenteils vorhandenen Bebauung geschaffen.

Diese Maßnahme erreichte bereits eine Verringerung der Immissionsbelastung im Vergleich zu der ursprünglichen Straßenführung, bei der nachts ein gleicher Dauerschallpegel von 54,8 dB (A) gemessen wurde. Weitere aktive Schallschutzvorkehrungen lassen sich in diesem Bereich nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand und nur in städtebaulich unzumutbarer Form, durch eine nahezu vollständige Umbauung mit Lärmschutzwänden, die den Wohnwert erheblich mindern würden, erreichen.

Für die Anlage eines Schallschutzwalls stehen nicht genügend Flächen zur Verfügung.

Ein ausreichender Lärmschutz für die oberen Stockwerke der 4- bis zu 4geschossigen Bebauung wäre dadurch dennoch nicht gegeben.

Für die belasteten Flächen der Baugebiete 10, 11 und 13 werden daher passive Schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Klasse 1 bzw. 2 nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechend den textl. Festsetzungen gefordert, so daß sich für die Innenräume

nachts 25 bis 30 dB (A) selbst unter Zugrundelegung der Prognosebelastung des Netzfalles 3 erreichen lassen.

Im 2. Problembereich, dem noch unbebauten Baugebiet Nr. 9, südl. der Beethovenstraße, sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der topographischen Verhältnisse nur in begrenztem Umfang machbar. Laut Gutachten würde durch die im Bebauungsplan festgesetzte Errichtung einer Schallschutzwand/wandanlage entlang der Beethovenstraße und einer Schallschutzwand entlang der Straße Vogelskamp - in deren Einmündungsbereich in die Beethovenstraße - (Höhe über Straßenniveau insgesamt 3 m) im Erdgeschoß in einem Abstand von 17 m (entspricht der Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 34 alt) eine Minderung der Werte um 3,2 dB (A) bewirken. In den höheren Stockwerken bliebe der Pegel davon unbeeinflusst,

Durch die Zurücknahme der Baugrenze auf einen 25 m Abstand wird für alle Geschosse eine zusätzliche Minderung um 2,1 dB (A) erreicht, so daß Schallschutzfenster der Klasse 1 ausreichen,

Diese Fenster sind normale Verbundfenster ohne zusätzliche Dichtung mit MD-Verglasung, wie sie schon allein aus Gründen des Wärmeschutzes bauaufsichtlich gefordert werden.

Durch diese aktiven Maßnahmen, deren Herstellung sich in einem vertretbaren, finanziellen Rahmen bewegt, wird erreicht, daß sich zumindest die derzeitigen Schallpegel innerhalb des Toleranzbereichs der Vornorm der DIN 18005 befinden.

Auf die Weiterführung der Schallschutzmaßnahme ist im angrenzenden Bebauungsplanbereich Rücksicht zu nehmen.

Weitergehende Schallschutzvorkehrungen, wie höhere Wall/Wandanlagen oder die Einhaltung noch größerer Abstände für die künftige Bebauung, würden nur unmaßgebliche Minderungen bewirken und die Bebaubarkeit der Flächen stark einschränken.

Die obigen Festsetzungen werden daher unter den gegebenen Umständen auch für den Netzfall 3 des Generalverkehrsplanes, der aufgrund seiner langfristigen Prognosen bis 1995 bezüglich des Motorisierungsgrades und der Bevölkerungsentwicklung Unsicherheiten beinhaltet, als ausreichend angesehen.

Die kombinierte Wall/Wandanlage dient ausschließlich dem Schutz des Baugebietes Nr. 9 und ist von dem Eigentümer dieser Flächen vor Fertigstellung einer Bebauung zu errichten. Sie stellt daher keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 dar.

9. Erschließungskosten, Bodenordnung

Die Erschließungsanlagen, wie Öffentliche Verkehrsflächen, Kanalbau und Öffentliche Grünflächen sind nahezu vollständig fertiggestellt.

Durch Ratsbeschluß vom 2.9.1980 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, den 7. 9. 1983

Im Auftrage:



Foitzik