

Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 58 - Gut Löffelbeck - und liegt im Nordosten des Ortsteiles Metzkausen zwischen der Hasseler- bzw. Homberger Straße und der Hochspannungsleitung des RWE.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 58 wurde im Jahre 1983 rechtsverbindlich. Ziel der Planung war die Errichtung einer neuen Wohnsiedlung hauptsächlich mit 2-geschossigen Reiheneinfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Diese Bebauung ist jedoch nicht realisiert worden. Der Eigentümer des überwiegenden Teiles des Plangebietes hat statt dessen bei der Stadt Mettmann eine Änderung der Planung mit folgender Zielsetzung beantragt:

- überwiegender Bau von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (und damit eine deutliche Verringerung der Zahl der Häuser und der Bebauungsdichte)
- Unterbringung der Garagen und Stellplätze überwiegend auf den einzelnen Grundstücken (und damit Abkehr von der nur fußläufigen Erschließung im inneren Plangebiet und der Anordnung von Garagenhöfen).

Die beantragte Änderung entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Mettmann, in diesem Teil des Stadtgebietes aufgrund seiner peripheren Lage zu einer aufgelockerteren und großzügigeren Bebauung zu kommen.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und die Ziele der Regional- und Landesplanung

Von den Änderungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes (für den Ortsteil Metzkausen besteht seit der kommunalen Neugliederung von 1975 kein gültiger Flächennutzungsplan) und die Ziele der Regional- und Landesplanung nicht berührt.

4. Bauliche Nutzung und planerisches Konzept

Auch nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 sind in großen Teilen des Plangebietes aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser planungsrechtlich möglich. Bedingt durch die geänderte Form der Erschließung und damit des Fortfalles der Garagenhöfe in Teilen des Plangebietes und aufgrund der weitgehenden ursprünglichen Ausrichtung der überbaubaren Flächen auf Reihenhäuser bzw. Hausgruppen, ergeben sich zahlreiche Änderungen. Diese sind für eine sinnvolle Anordnung der geplanten Bauformen mit Einzel- und Doppelhäusern notwendig und erstrecken sich auf große Teile des Plangebietes.

Dabei werden jedoch insgesamt die Grundzüge der Planung nicht berührt. Außerdem beschränken sich die Auswirkungen der Änderungen im wesentlichen auf das Plangebiet selbst. Insbesondere sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes zu erwarten.

Die Planänderung erfolgte daher als vereinfachte Änderung mit direkter Beteiligung der Betroffenen gem. § 13 BauGB.

Im einzelnen ergeben sich folgende Änderungen hinsichtlich des ausgewiesenen Baugebietes:

- Erweiterung der überbaubaren Flächen (vor allem dort, wo zuvor Garagenhöfe festgesetzt waren)

- Verbindung bzw. Verschiebung einzelner überbaubarer Flächen, um einen größeren Spielraum zur sinnvollen Anordnung freistehender Häuser zu haben (insbesondere im nordwestlichen und südöstlichen Planbereich)
- Ergänzung der Festsetzungen über die Bauweise um die Festsetzung: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (so weit es der gültige Plan nicht schon vorsieht); damit Sicherstellung der beabsichtigten Bauweise
- in Einzelfällen Fortfall der Festsetzung der geschlossenen Bauweise und Ersatz durch die Festsetzung wie oben beschrieben
- Änderung der Geschößzahl von bisher zwei Geschosse auf überwiegend ein Geschöß (außer in den Bereichen, die weiterhin für Reihenhäuser vorgesehen sind)
- Änderung der Geschößflächenzahl in den nunmehr eingeschossig bebaubaren Bereichen von 0,8 auf 0,5 entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung
- weitgehender Fortfall der Garagenhöfe, zum Teil Verschiebung von geplanten Stellplatzflächen
- Streichung der textlichen Festsetzung B. 4 über den Ausschluß von Garagen innerhalb des Haupterschließungsringes.

Das geänderte Bebauungskonzept sieht statt wie bisher 230 bis 240 Einfamilienhäuser nunmehr nur noch 170 bis 180 Einfamilienhäuser vor.

5. Grünflächen

Bei der Ausweisung öffentlicher Grünflächen ergeben sich geringfügige Änderungen:

- Grenzkorrektur aufgrund der fortfallenden Garagenanlage Nr. 12 im westlichen Teil der geplanten Grünzone im südlichen Planbereich
- geringfügige Verkleinerung der Grünfläche im östlichen Abschnitt zugunsten einer Vergrößerung der Fläche für Entsorgungsanlagen (Pumpwerk) und einer Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung der Hasselbeckstraße

Aufgrund der weniger verdichteten Bebauung und der zu erwartenden niedrigeren Einwohnerzahl kann künftig die nutzbare Spielplatzfläche kleiner ausfallen. Damit ist eine großzügigere Eingrünung dieser Anlagen möglich.

6. Verkehr

Die angestrebte Befahrbarkeit fast aller Erschließungswege (auch des bisher als fußläufig gedachten Bereiches innerhalb des Ringes der Haupterschließungsstraße) bedingt folgende Änderungen:

- Verbreiterung der beiden Verbindungsachsen innerhalb des Haupterschließungsringes zur Anpassung an die Erfordernisse des Verkehrs
- Ausweisung der bisher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen dabei geringfügige Verbreiterung. Damit wird der aktuellen Rechtsprechung zu Erschließungsstraßen Rechnung getragen.

Weiterhin ergeben sich folgende Änderungen:

- weitgehende Anhebung der Straßenhöhen (i. d. R. um ca. 70 cm) und entsprechende Erhöhung des Geländes, um einen Massenausgleich des zu bewegenden Bodens innerhalb des

Plangebietes zu ermöglichen und zur Verringerung der Straßenausbaukosten

- Verlegung von Fußwegen und Stellplatzflächen am nördlichen Rand des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zur nördlichen Grünanlage, um eine sinnvolle Anordnung der geplanten Gebäude zu ermöglichen
- geringfügige Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Fortführung der Hasselbeckstraße am östlichen Rand des Plangebietes.
- Verringerung des Querschnittes der geplanten Straßenverbindung zwischen dem östlichen, über die Hasselbeckstraße erreichbaren Erschließungsring und dem mittleren, über die neue Haupterschließungsstraße erreichbaren Erschließungsring; damit Betonung, daß hier nur eine fußläufige Verbindung beabsichtigt ist
- geringfügige Erweiterung der Fläche des Wendehammers in Verlängerung der westlichen Hasselbeckstraße zur rückwärtigen Anbindung des Grundstücks Hasseler Straße 87.

7. Ver- und Entsorgung, Gewässer

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Änderungen:

- Erweiterung der Fläche für Entsorgungsanlagen innerhalb der Grünfläche im südöstlichen Plangebiet zur Unterbringung der mit dem Abwasserpumpwerk verbundenen Anlagen
- keine Verrohrung des Pettenbrucher Baches (wie bisher beabsichtigt), deshalb
- geringfügige Verschiebung der geplanten Abwasserleitung in der südlichen Grünanlage um ca. 2 m nach Norden, zum Schutz des Bachlaufes
- Verlegung einzelner Trafo-Stationen.

8. Immissionsschutz

Änderungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht beabsichtigt und erforderlich.

9. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die beabsichtigten Änderungen bringen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt mit sich.

Eher sind in verschiedenen Umweltbereichen positive Wirkungen anzunehmen. Diese lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die Verringerung der Zahl der Wohneinheiten und der Bewohner bedeutet eine geringere Verkehrszunahme und damit weniger Abgase und Verkehrslärm und eine geringere Neubelastung des umgebenden Straßennetzes
- die niedrigere Einwohnerzahl bedeutet gleichzeitig auch eine reduzierte Zunahme der Abwasserbelastung
- die niedrigeren Häuser (ein- anstatt zweigeschossig) ermöglichen eine bessere Einpassung des Baugebietes in die landschaftliche Umgebung
- der Pettenbrucher Bach bleibt als offenes Gewässer erhalten

10. Kosten

Die beschriebenen Änderungen haben keinen nachteiligen Einfluß auf die Gesamtkosten. Zwar ergibt sich ein geringfügig höherer Anteil der Erschließungskosten durch die Ausweisung der bisher privaten Erschließungswege als öffentliche Verkehrsflächen, dafür ergeben sich aber Einsparungen beim Straßenausbau durch die Anhebung der Straßenhöhen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken gegen die geänderte Bebauungs- und Erschließungskonzeption vorgetragen. In Absprache mit dem BRW und den Wasserbehörden soll das Regenrückhaltebecken im Seitenschluß zum Pettenbrucher Bach angelegt werden. Oberhalb des Beckens ist ein naturnaher Ausbau des Baches anzustreben. Auch der in der nordwestlichen Grünanlage gelegene Nebenlauf des Benthäuser Baches sowie die gewässerbegleitenden Grünflächen sollen naturnah belassen bzw. gestaltet werden. Der Forderung der Unteren Landschaftsbehörde, die Ausgestaltung der Grünfläche, des Spielplatzes, der Zuwegungen sowie der Bepflanzung mit ihr abzustimmen, soll entsprochen werden.

Soweit generelle Bedenken gegen eine Bebauung des Plangebietes bestehen, können diese nicht berücksichtigt werden.

Mettmann, 28. Juni 1988

Brinks

Brinks