

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 59

- Ratinger Straße -

1. Lage des Plangebietes, Größe, Bestand.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Metzkausen, östlich der L 239. Es wird begrenzt, im Norden

- durch die Grundstücke Herderstr. 15 -25

im Osten

- durch die bebauten Grundstücke entlang des Carl-Schmachtenbergweges (Nr.1 - 21) sowie die Grundstücke Karl-May-Weg 20 und Ratinger Straße 20

im Süden und Westen

- durch die Ratinger Straße.

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 2,2 ha.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird z.Z. als Ackerland genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine alte Scheune als Relikt einer ehemaligen Hofanlage. Im nördlichen Anschluß daran erstreckt sich eine alte Streuobstwiese. Der stark nach Nordosten abfallende Acker mündet in eine vernäßte Tallage mit Feuchtbereichen und vereinzelt Quellen. Im Norden, Osten und Süden schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

2. Planungsrechtliche Situation.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Der Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist als Grünfläche dargestellt.

3. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung

Ein Investor beabsichtigt auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäuser zu erstellen. Da der größte Teil des Plangebietes (abgesehen von der ehemaligen Hofanlage) als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen ist, sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan angestrebt, die vorhandenen schützenswerten Landschaftsbestandteile zu sichern bzw. aufzuwerten. Das Vorhaben, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes im südöstlichen Planbereich an die tatsächlichen Nutzungsstrukturen und naturräumlichen Gegebenheiten anzupassen, kann mit dem B-Plan jedoch nicht umgesetzt werden. Hierfür hat der vorliegende Bebauungsplan lediglich eine Anstoßwirkung für eine Änderung des Landschaftsplanes (siehe auch Punkt 7).

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Die geplante Bebauung soll ein städtebauliches Bindeglied zwischen den aufgelockerten, gewachsenen, teilweise noch dörflichen Strukturen im Süden und der Wohnbebauung der 70er Jahre im Norden darstellen.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll die bestehende Scheune erhalten, um einen Anbau erweitert und durch einen weiteren Baukörper ergänzt werden, um den Gehöftcharakter wieder aufleben zu lassen und damit die gegenüberliegende Gebäudegruppe aufzunehmen und abzurunden. Um dieses Ensemble gruppieren sich verschiedene Wohngebäude, die die Aufgelockertheit und Vielfalt der Bebauung des direkten Umfeldes widerspiegeln sollen.

Für diesen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Vor dem Hintergrund der stark bewegten Topographie sind zur Einbindung der Baukörper in den vorhandenen Landschaftsraum Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude (durch max. zulässige OKF Höhen) sowie Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (über max. Firsthöhen) getroffen worden.

Im Anschluß an das allgemeine Wohngebiet ist eine in sich abgeschlossene Siedlung als Übergang zur Wohnbebauung Kantstraße/Herder Straße geplant. Über eine Erschließung von der Ratinger Straße, die sich innerhalb des Baugebietes verzweigt, wird eine überwiegend straßenbegleitende Anordnung der Gebäude vorgenommen. Dabei werden zur Ratinger Straße hin kleinere Hausgruppen angeordnet. In Richtung Landschaftsschutzgebiet erfolgt eine Reduzierung der städtebaulichen Dichte über die Festsetzung von Doppelhäusern und freistehenden Einzelhäusern. Die Erschließung liegt der Topographie des Gelände folgend parallel zur Ratinger Straße auf der mittleren Höhenlage. Von hier aus sind die Souterraingeschosse der Hausgruppen und die Erdgeschosse der Doppelhäuser bzw. der freistehenden Einzelhäuser zugänglich. Insgesamt orientiert sich das Konzept an den Geländegegebenheiten, wodurch sich für die Baustruktur eine abgestufte, der Topographie angepaßte Erscheinungsform ergibt.

Das gesamte Gebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, wobei die zum Landschaftsschutzgebiet hin aufgelockerte städtebauliche Struktur über die Festsetzung der zulässigen Bauweise gewährleistet wird. Zur Einbindung in den Landschaftsraum und zur angemessenen Berücksichtigung der Topographie werden -wie beim WA-Gebiet- ergänzende Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen getroffen. In diesem Kontext steht auch der Ausschluß von Dachaufbauten für die straßenabseitigen, zur freien Landschaft gerichteten Dachflächen der direkt an das Landschaftsschutzgebiet grenzenden Bauflächen. Dadurch soll verhindert werden, daß die Gebäude zu massiv in Erscheinung treten und dadurch das Landschaftsbild übermäßig beeinträchtigt wird.

Das gesamte Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Insofern werden in den WR-Gebieten sämtliche nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, und im WA-Gebiet die mit einem verhältnismäßig hohen Störgrad versehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um eine angemessene Wohnruhe und damit auch Wohnqualität zu gewährleisten. Weiterhin kann durch den Ausschluß dieser Nutzungen auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen gesteuert werden, was vor dem Hintergrund der geplanten sparsamen, teilweise minimierten Erschließung unbedingt erforderlich ist. Um eine ausreichende Kapazität der geplanten Erschließung sicherzustellen, wird ergänzend in den WR-Gebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf 6,0 m festgesetzt, um ausreichend nutzbare Grundstücksflächen zu gewährleisten. Bei geringeren Grundstücksbreiten sind insbesondere die Freiräume kaum individuell nutzbar, wodurch Konflikte mit den angrenzenden Grundstückseigentümern vorprogrammiert sind.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sind ergänzende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Bauordnung NW in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dadurch, daß diese Festsetzungen sich immer nur auf in sich abgeschlossene Baueinheiten beziehen (z.B. bezogen auf eine Hausgruppe oder ein Doppelhaus), sind im Plangebiet unterschiedliche Formensprachen denkbar, die sich lediglich in einen unter stadtbildpflegerischen Gesichtspunkten stimmigen Gesamtkontext einordnen müssen.

Eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der ursprünglichen Konzeption ergibt sich aus den Bedenken der Unteren Landschaftsbehörde bezüglich der Bebauung von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Entsprechend der Forderung der ULB sind diese Flächen als Bauflächen aus dem Bebauungsplan herausgenommen und nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden.

Da mit einem Antrag auf Änderung des Landschaftsplanes (siehe auch Punkt 7) zu einem späteren Zeitpunkt die ursprüngliche Konzeption weiterhin möglich bleiben soll, ist der Landschaftspflegerische Begleitplan nicht entsprechend an die geänderte Planung angepaßt worden. Insofern werden trotz des reduzierten Eingriffs sämtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sozusagen im Vorgriff auf eine spätere zusätzliche Bebauung, die dann über eine Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht würde, durchgeführt.

Die vom NABU Deutschland vorgetragenen Anregungen können dagegen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanes führen. Die Forderungen nach einer Vergrößerung des Abstandes zum Landschaftsschutzgebiet auf 35-40 m sowie der Verzicht auf eine Erschließungsstraße incl. einer zweiten Häuserzeile im Anschluß an das LSG können nicht berücksichtigt werden, da sie zu einer unverhältnismäßig hohen Reduzierung der verbleibenden Baugrundstücke führen würden und neben einer völlig unbefriedigenden Ausnutzung des Baugebietes die gesamte Sinnhaftigkeit des Bebauungsplanes in Frage gestellt wäre.

Nicht zuletzt durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan (siehe auch Punkt 7) wird bestätigt, daß der mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft mit den entsprechenden Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

Die vom NABU Deutschland geforderte Erhaltung der Vernässung des Quellbereiches wird durch die Einleitung der Regenwässer aus dem Plangebiet gewährleistet. Abgesehen von einem Gehölzstreifen entlang der Grenze wird das LSG seiner natürlichen Entwicklung überlassen. Dieser Gehölzstreifen dient dem Schutz und stellt keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes dar.

Insgesamt trägt der Bebauungsplan damit dem Gebot der gerechten Abwägung unterschiedlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausreichend Rechnung.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine T-förmige Straße mit Anschluß an die Ratinger Straße. Dabei wird eine ca. 40 m lange Zufahrtsstraße in das Gelände geführt, wovon zwei Stichwege mit ca. 50 m und 60 m Länge abzweigen, an deren Enden Wendemöglichkeiten für PKW vorgesehen sind. Im Bereich der Abzweigungen ist eine Aufweitung der Erschließungsfläche vorgesehen, die Wendemöglichkeiten, bzw. Rangier- und Bewegungsflächen für Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsdienste etc. eröffnen, so daß diese nicht die Stichwege befahren müssen. In diesem Zusammenhang sind im Bereich der Zufahrtsstraße zwischen Ratinger Straße und der Aufweitung beidseitig öffentliche Parkplätze und Flächen für die Müllentsorgung eingeplant. Durch diese Konzeption dienen die Stichwege ausschließlich dem Anliegerverkehr, so daß die Breite in Teilen auf den Begegnungsfall Pkw/Pkw reduziert werden konnte.

Die gesamten Erschließungsanlagen sind als Mischverkehrsfläche geplant und sollen überwiegend gepflastert werden. Wegen des stark fallenden Geländes ist selbst unter Berücksichtigung einer Längsneigung der Zufahrtsstraße von 12% an deren Ende im Bereich der Wendemöglichkeit eine Geländeaufschüttung von ca. 1,65 m erforderlich. Für die beiden Stichwege werden keine wesentlichen topographischen Veränderungen notwendig, da sie überwiegend parallel zu den vorhandenen Höhenschichtlinien verlaufen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in Garagen, Carportanlagen bzw. offenen Stellplatzanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen. Lediglich im Süden ist für einen Baublock eine Tiefgarage geplant. Grundsätzlich sind zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus bzw. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im Bebauungsplan werden hierfür entsprechende Flächen festgesetzt. Darüber hinaus sind zusätzliche Stellplatzflächen nur noch innerhalb der Baugrenzen sowie ausnahmsweise zwischen der Erschließungsstraße und der angrenzenden Baugrenze zulässig. Mit dem Ausschluß auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll sichergestellt werden, daß zusammenhängende Freiflächen von einer zusätzlichen Inanspruchnahme verschont bleiben. Dies gilt besonders für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücksflächen.

Gemäß den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wird vor dem Hintergrund der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen eine Minimierung des Versiegelungsgrades angestrebt. Deshalb sind nicht überdachte Stellplätze und Garagenvorplätze in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch einen Kanal abgeführt, der zunächst innerhalb der Erschließungsflächen und danach innerhalb einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche zum südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft und dort an den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal DN 800 angeschlossen wird. Der Sammler ist ausreichend bemessen und aufgrund der geringen zusätzlichen Abwassermenge bestehen seitens der Stadt keine Bedenken. Das Abwasser wird in der Kläranlage Mettmann-Metzkausen behandelt. Der Bergisch-Rheinische Wasserverband als Klärwerksbetreiber hat gegen die Erhöhung der zusätzlich zu behandelnden Abwassermenge (0,622 l/s) keine Bedenken.

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen sowie das gering verschmutzte Wasser der Fahrbahnflächen soll dem unterhalb der Baugebiete liegenden Feuchtbiotop zugeführt werden. Das in einem eigenständigen Kanal (parallel zum Schmutzwasser geführt) gesammelte Regenwasser wird im Süden des Plangebietes in eine zentrale Rigolenanlage mit Filterkörper geleitet und von dort über eine Steinschüttung dem Feuchtbiotop zugeführt. Durch die Lage in direktem Anschluß an eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehene Fläche ist die Anfahrbarekeit jederzeit gewährleistet.

Für die unterhalb des Regenwasserkanals liegende Bebauung ist die direkte Einleitung des Regenwassers über einen Filterkörper in das Feuchtbiotop vorgesehen. Diese separate Entwässerung wird im Rahmen von Einzelanträgen geplant und dimensioniert.

Die beschriebene Vorgehensweise ist mit der zuständigen Wasser- und Landschaftsbehörde abgestimmt. Die dauerhafte Sicherung der Einleitungsrechte wird im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrages geregelt.

Die vom BRW im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Vorbehalte beziehen sich nicht auf die grundsätzliche Entwässerungsplanung sondern lediglich auf die Einleitungsmenge. Die für die Einleitung in das Feuchtbiotop reservierte Fläche ist ausreichend groß bemessen, um ggf. erforderlich werdende technische Einrichtungen zur Drosselung des Abflusses dort unterzubringen. Eine Klärung dieser Frage erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren gemäß § 7 WHG.

Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf wird im Bereich der Geländebruchkante das Verbot einer Anschüttung zur Niveauanhebung der anschließenden Baugrundstücke durch eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB geregelt.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Düsseldorf sichergestellt. Die rhenag beabsichtigt die Weiterführung ihres vorhandenen Netzes, um das Plangebiet mit Gas zu versorgen.

Die Müllentsorgung und Wertstoffsammlung erfolgt durch den städtischen Baubetriebshof. Dazu werden im Bereich der Zufahrtsstraße, im Anschluß an die öffentlichen Parkplätze Flächen als Sammelstandorte eingerichtet, so daß die Müllfahrzeuge nicht die schmalen Stichwege befahren müssen.

7. Grün- und Freiflächen, Landschaftspflegerische Belange

Mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans (LPB) ist das Büro Nardus, Wiehl beauftragt worden. Ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse sind die verschiedenen vorhandenen Biotoptypen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit bzw. Empfindlichkeit im Hinblick auf bauliche Eingriffe eingestuft worden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß die im Plangebiet für Baugebiete vorgesehenen Flächen einen sehr geringen bis geringen ökologischen Wert besitzen, da es sich überwiegend um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen handelt. Dies gilt auch für einzelne Teilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Es handelt sich dabei um den Bereich im südlichen Teil des Plangebietes, wo die Landschaftsschutzgrenze „verspringt“. Gemäß der Bewertung im LPB (siehe Seite 49 unter Abwägungsprozeß) soll der fachlich nicht begründete „Versprung“ korrigiert werden. Es wird angestrebt, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes parallel zur morphologisch markanten Geländekante verlaufen zu lassen. Da dies mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich ist, hat die Stadt Mettmann im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 3. Änderung des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann einen Antrag auf die Zurücknahme des Landschaftsschutzgebietes für diesen Bereich entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme des Landschaftspflegerischen Begleitplanes gestellt.

Ungeachtet dessen sind in den übrigen Bereichen des Landschaftsschutzgebietes verschiedenartige Biotoptypen sowie die nordöstlich der Scheune liegende Streuobstwiese besonders schützenswert.

In Bezug auf den mit der städtebaulichen Planung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt lassen sich im wesentlichen zwei Konfliktschwerpunkte nennen:

1. Kleinflächige Beeinträchtigung der Streuobstwiese (ca. 210qm).
2. Funktionsverlust der Böden durch Flächenversiegelung.

Nach den Ergebnissen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vom Juli 1998 können diese Beeinträchtigungen durch verschiedene Kompensationsmaßnahmen so ausgeglichen werden, daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben (Vollkompensation). Hierzu werden im Bebauungsplan verschiedene Flächen mit folgenden Festsetzungen gesichert:

1. Ein 5-7 m breiter Streifen am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes mit einem Anpflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

2. Die gesamte vernähte Tallage einschließlich des angrenzenden Böschungsbereichs als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
3. Die vorhandene Streuobstwiese zuzüglich einer Erweiterung in nördlicher Richtung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

Auf diesen Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan unter den Punkten Kompensationsmaßnahme -K 1 „Entwicklung von naturnahen, feldheckenartigen Gehölzstreifen mit heimischen und bodenständigen Gehölzarten“ (siehe Seite 57-58, Ziffer 6.5.1) und Kompensationsmaßnahme -K 2 „Entwicklung und Ergänzung einer Streuobstwiese“ (siehe Seite 60, Ziffer 6.5.2) aufgeführten Einzelmaßnahmen durchzuführen.

Parallel dazu wird die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Vermeidung potentieller Beeinträchtigungen angestrebt. Dazu sind im LPB auf Seite 53 unter Ziffer 6.2 verschiedene Schutz- und Sicherungsmaßnahmen aufgelistet, die bei der Umsetzung der Baumaßnahmen einzuhalten sind.

Da sämtliche Flächen des Plangebietes sich im Eigentum zweier Investoren befinden, ist eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Baugrundstücken entbehrlich. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden städtebauliche Verträge gemäß § 11 (1) Nr.2 BauGB mit dem jeweiligen Investor geschlossen.

8. Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 150 m, verläuft die L 239. Obwohl im Einzugsbereich dieser Straße gelegen, sind keine wesentlichen Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Baugebiet zu befürchten, zumal entlang der Landstraße ein Lärmschutzwall mit einer mittleren Höhe von ca. 4,0 m existiert. Dies wird durch die gutachterliche Stellungnahme der Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 25.01.99 bestätigt, wonach die durch schalltechnische Berechnungen ermittelten Beurteilungspegel die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete durchgehend unterschreiten. Insofern sind keine gesonderten Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

9. Kosten

Nach der vom Ing. Büro Brechtefeld & Nafe erarbeiteten Entwurfsplanung für die Erschließungsanlagen ergeben sich für die gesamte Erschließung geschätzte Kosten in Höhe von ca. 660.000,- DM.

Die Stadt Mettmann beabsichtigt, mit dem Investor einen Erschließungsvertrag über die Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen abzuschließen.

Mettmann, den 12.05.1999

Im Auftrag:

Brinks