

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 59,

1. Änderung

- Ratinger Straße -

1. Lage des Plangebietes, Größe, Bestand.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Metzkausen, östlich der L 239. Es umfaßt den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 59 und 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.

Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Baugebiete werden z.Z. die Erschließungsmaßnahmen und die Hochbaumaßnahmen durchgeführt. Das als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte, ca. 2.000qm große Grundstück liegt dagegen brach, da hier eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist.

2. Erfordernis und Ziele der Planung.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept zum B-Plan Nr. 59 sah entlang der Geländebruchkante zum Landschaftsschutzgebiet eine durchgängige Bebauung mit verschiedenen Doppelhäusern und Einzelhäusern vor. Dies beinhaltete auch eine Bebauung mit Wohnhäusern für die o.a. landwirtschaftliche Fläche. Wegen eines Versprungs der Grenze des LSG gegenüber der Geländebruchkante lagen diese Flächen zwar räumlich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; faktisch waren sie jedoch wie die umliegenden Bereiche ackerbaulich genutzt. Deshalb wurde die Änderung der Grenze des LSG an die tatsächlichen Nutzungsstrukturen und naturräumlichen Gegebenheiten angestrebt. Da dies im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 59 aus formalen Gründen nicht geregelt werden konnte, blieb es zunächst bei der Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

Ungeachtet dessen hat die Stadt Mettmann für diesen Bereich einen Antrag auf Änderung des Landschaftsplanes mit dem Ziel gestellt, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf die markante Geländebruchkante zurückzunehmen.

Nachdem im Rahmen der 3. Änderung des Landschaftsplanes die Grenze des LSG entsprechend dem Antrag der Stadt Mettmann geändert wurde, stehen der ursprünglichen Bebauungskonzeption keine öffentlichen Belange mehr entgegen, so daß diese nunmehr vollständig umgesetzt werden kann.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

3. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung.

Gemäß dem ursprünglichen Konzept soll in dem Bereich der Fläche für die Landwirtschaft die aufgelockerte städtebauliche Struktur ergänzt bzw. vervollständigt werden. Insgesamt orientiert sich das Konzept an den Geländegegebenheiten und fügt sich in die angrenzende Struktur ein.

Im Einzelnen sind mit der 1. Änderung folgende Maßnahmen und Festsetzungen verbunden:

1. Die Grenze des LSG wird auf die markante Geländebruchkante zurückgenommen.
2. Die im Anschluß an das LSG festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a wird in einer Breite von 7,0 m in östlicher Richtung bis zur Obstwiese weitergeführt.
3. Das westlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten privaten Erschließung liegende neue Baugrundstück wird in das daran anschließende WR-Gebiet integriert. Die Festsetzungen von Baugrenzen und zur Höhenlage und Höhenentwicklung erfolgen analog der schon bestehenden Festsetzungen.
4. Das westlich der privaten Erschließung liegende Baugrundstück wird in Anlehnung an die ehemalige Hofanlage als WA-Gebiet festgesetzt. Im Unterschied dazu wird wegen der Lage am LSG die Ausnutzbarkeit begrenzt und lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen.
5. Die textliche Festsetzung über die Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Souteraingeschossen auf die GFZ wird ersatzlos gestrichen. Mit dieser Festsetzung sollte vorrangig eine zu massive Bebauung am Rande des LSG verhindert werden. Dieses Ziel konnte auch mit der Festsetzung der Baugrenzen in Form einzelner Baufelder erreicht werden. Dadurch ist die textliche Festsetzung nicht mehr erforderlich, zumal sie bei den Reihenmittelhäusern westlich der Erschließungsstraße zu planerisch nicht gewollten Problemen führte.

Weiterhin werden kleinere Änderungen (z.B. geringfügige Verschiebungen einzelner Baugrenzen) und Ergänzungen (z.B. zur Höhenlage) vorgenommen, die eher redaktioneller bzw. klarstellender Art sind und die Grundzüge der städtebaulichen Planung in keinsten Weise berühren.

4. Verkehrliche Erschließung.

Eine zusätzliche Erschließung wird durch die Änderung des B-Planes nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche sichert auch die Erschließung der beiden neuen Baufelder.

5. Ver- und Entsorgung.

Das für den B-Plan Nr. 59 erarbeitete Entwässerungskonzept ist auf das ursprüngliche städtebauliche Konzept abgestimmt. Anschlußmöglichkeiten an den angrenzenden Schmutzwasserkanal sind gegeben. Das Regenwasser der einzelnen Baukörper wird direkt über den Filterkörper in das Feuchtbiotop eingeleitet. Diese separate Entwässerung wird im Rahmen von Einzelanträgen geplant, dimensioniert und mit den zuständigen Wasser- und Landschaftsbehörden abgestimmt.

6. Grün- und Freiflächen, Landschaftspflegerische Belange.

Der für den B-Plan Nr. 59 erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan ist ebenfalls auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungskonzeptes aufgestellt worden. Er hat somit in seiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die in Rede stehenden Bauflächen bereits berücksichtigt. Im Vorgriff auf diese Änderung sind sämtliche Ausgleichsmaßnahmen bereits Gegenstand der abgeschlossenen städtebaulichen Verträge geworden.

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 59 werden daher keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7. Immissionsschutz.

Wie schon im Ursprungsplan sind auch hier keine gesonderten Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

8. Kosten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Kosten für die Stadt Mettmann verbunden.

Mettmann, den 07.02.2000

Im Auftrag:

Brinks