

Begründung

gemäß § 9(8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 61 A/B
- Schöllersheider Straße/Röttgen -, 1. Änderung

1. Lage des Plangebietes/Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes südlich der Elberfelder Straße (B 7). Es wird begrenzt im Norden durch die Elberfelder Straße und im Osten und Süden durch die Schöllersheider Straße. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Verzinkerei Kliss und durch das Betriebsgrundstück der Spedition Hunold.

Das Plangebiet wird z.Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nord-westlichen Bereich werden Grundstücksteile (Container-Abstellplatz sowie der östliche Teil des Werkstattgebäudes) der genannten Spedition erfaßt. Entlang der bereits in den 70er Jahren als Baustraße angelegten Schöllersheider Straße hat sich im Böschungsbereich z.T. eine natürliche Vegetation aus Bäumen und Sträuchern entwickelt.

2. Einfügung in die Ziele der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung/bestehendes Planungsrecht

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Mettmann liegt das Plangebiet innerhalb eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann von 1990 stellt gewerbliche Baufläche dar.

Der größte Teil des Änderungsgebietes liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 61 A der Stadt Mettmann. Ein geringfügiger Teil am westlichen Rand wird derzeit vom Bebauungsplan Nr. 61 B erfaßt.

Während der Bebauungsplan Nr. 61 B -Mettmann Ost/Röttgen- sich

im wesentlichen mit der Bestandsicherung vorhandener Nutzungen befaßt, stellt der Bebauungsplan Nr. 61 A -zusammen mit dem nördlich der Elberfelder Straße gelegenen Bebauungsplan Nr. 65 -Zur Gau- und seiner Erweiterung- die für eine gewerbliche Entwicklung der Stadt dringend benötigten Erweiterungsmöglichkeiten dar. Als Art der Nutzung ist gegliedertes Industriegebiet festgesetzt. Die Einschränkungen der industriellen Nutzung erfolgen insbesondere unter dem Gesichtspunkt, eine Vereinbarkeit des neuen Industriegebietes mit der westlich gelegenen Wohnsiedlung Röttgen herzustellen.

3. Erfordernis der Planaufstellung/Planerisches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 61 A sieht -innerhalb des Änderungsreiches- den Bau einer Erschließungsstraße vor, die das Plangebiet in eine nördliche und eine südliche Hälfte unterteilt. Diese Straße soll einerseits zur Erschließung des Baugebietes dienen, andererseits aber auch eine alternative Anbindung der bestehenden chemischen Fabrik Centralin und der Spedition Hunold ermöglichen. Die genannten Betriebe werden z.Zt. über die Straße Siedlung Röttgen bzw. die Elberfelder Straße erschlossen.

Die Festsetzung zum Bau dieser Erschließungsstraße widerspricht nunmehr der Absicht eines großen internationalen Speditionsbetriebes, im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 A eine Zweigniederlassung zu errichten. Um die beabsichtigte Grundstücksfläche zur Verfügung stellen zu können, ist daher eine Änderung der bisher beabsichtigten Planung erforderlich.

4. Planerisches Konzept

4.1 Erschließung

Gegenstand der Änderung ist in erster Linie eine veränderte Erschließungsplanung für das Baugebiet. Die bisher geplante Straße wird aufgegeben. Statt dessen wird eine neue Erschließ-

ung im Westen des Plangebietes neben der bestehenden Verzinke-
rei als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Dies dient
vor allem der Erschließung der nördlich der Verzinkerei ge-
legenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.
61 B sowie einer alternativen Anbindung der Firma Centralin.
Das Ziel, auch die Spedition Hunold über die neue Erschließ-
ungsstraße anzubinden, wird aufgegeben. Die andernfalls not-
wendig werdenden Umwegfahrten für den Speditionsverkehr über
die Schöllersheider Straße und die neue Erschließungsstraße
wären nicht gerechtfertigt. Statt dessen soll die bestehende
östliche Zufahrt des Speditionbetriebes an der B 7 weiter ge-
nutzt werden. Sofern das Rheinische Straßenbauamt Düsseldorf
dieser Zufahrt künftig widersprechen würde, wäre jedoch auch
eine Anbindung über die private Erschließung möglich.

Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt künftig über
private Grundstückszufahrten von der Schöllersheider Straße
aus oder auch z.T. über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
belastete Fläche. Diese wurde mit 12 m relativ breit festge-
setzt, um auch notwendige Böschungen zu berücksichtigen. Die
Festsetzung einer GFL-Fläche hat gegenüber einer öffentlichen
Verkehrsfläche den Vorteil, daß sie in eine Schalluntersuchung
bei der Ansiedlung von Betrieben einbezogen werden kann. Dies
kommt den Interessen der Bewohner der Siedlung Röttgen entge-
gen.

4.2 Bauliche Nutzung

Durch die Neufestsetzung der bezeichneten Erschließung ergibt
sich auch eine geringfügig geänderte Festsetzung der Baugren-
zen im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 61 B. Aus
diesem Grunde werden auch geringe Teile des Bebauungsplange-
bietes 61 B mit in das Änderungsgebiet einbezogen. Die Bau-
grenze wird nunmehr mit einem Abstand von den Parzellengrenzen
und nicht mehr unmittelbar darauf festgesetzt.

Auch in anderen Bereichen wird die Baugrenze an die geänderte
Planung angepaßt. Durch Fortfall der zentralen Erschließung

wird die überbaubare Fläche entsprechend vergrößert.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten.

Die Festsetzungen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen werden an die geplanten Gebäudehöhen angeglichen. Es erfolgt eine Anhebung im nördlichen Bereich von 2 m. Da die Erschließungsstraße als Trennung des Baugebietes entfällt, übernimmt nunmehr eine Nutzungsgrenze die Abgrenzungsfunktion zwischen den beiden Höhenbereichen.

4.4 Immissionsschutz

Die bisherige Gliederung der Industriegebiete wird beibehalten. Sie erfolgt jedoch nun entsprechend der neuen Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990. Dabei bleiben die auszu-schließenden Abstandsklassen unverändert. Eine Anpassung erfolgt hinsichtlich der nun in die einzelnen Klassen fallenden Betriebe und Anlagen.

Auch die Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen werden beibehalten. Bezugslinie für die Einhaltung der Richtwerte ist die Plangebietsgrenze.

Die erfolgten Einschränkungen des Industriegebietes sollen sowohl den Schutzbelangen der benachbarten Bewohner Rechnung tragen als auch noch einen ausreichenden Spielraum für die Gewerbetreibenden gewährleisten.

4.5 Begrünung

Die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen einerseits der Gliederung des Gewerbebereiches und seiner Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dienen, zum anderen sollen sie einen Ausgleich für die Inanspruchnahme landschaftlicher Flächen darstellen. Dabei sind die getroffenen Festsetzungen im Änderungsgebiet nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit den

Festsetzungen im restlichen Plangebiet zu sehen.

Die Festsetzung zur Schaffung einer Schutzpflanzung entlang der B 7 bleibt bestehen. Die ursprünglich südlich der geplanten zentralen Erschließungsstraße vorgesehene Bepflanzung (Baumriegel) wird nunmehr entlang der südlichen Schöllersheid-der Straße festgesetzt.

Zusätzlich wird im Sinne der Schaffung einer Vernetzung der einzelnen Pflanzstreifen und der Durchgrünung des Gebietes eine Bepflanzung entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen vorgeschrieben.

Da in der Rechtsprechung an die zwingende Festsetzung einer Dachbegrünung außerordentliche hohe Ansprüche gestellt werden, wird diese - zusammen mit einer Fassadenbegrünung - nur in einem Hinweis empfohlen.

4.6 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den in der Schöllersheid-der Straße gelegenen Kanal zum Bach. Dieser leitet das anfallende Abwasser zum Klärwerk Mettmann. Aufgrund der nicht dem Stand der Technik entsprechenden Regenentlastungen im Zuge des Kanalnetzes, ist die entwässerungsmäßige Erschließung des Plangebietes zur Zeit nicht gesichert.

Diese ist erst dann sichergestellt, wenn

- der Regenüberlauf mit kombiniertem Regenrückhalte- und Hochwasserrückhaltebecken Röttgen und
- das Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken Benninghofer Weg

erstellt sind. Diese Maßnahmen sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen zu beachten.

Als weitere Voraussetzung für die Sicherung der Erschließung ist die Sanierung der Kläranlage Mettmann in Bezug auf den Parameter Stickstoff zu sehen. Da diese voraussichtlich erst im Jahre 1996 abgeschlossen sein wird, soll bei zuvor beantragten Baugenehmigungen geprüft werden, inwieweit von der Ausnahmemöglichkeit (10 %-Klausel) des Erlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW v. 9.1.1992 Gebrauch gemacht werden kann.

5. Altlasten

Da in der Umgebung des Plangebietes zwei Standorte mit Altablagerungen bzw. Bodenverunreinigungen vorhanden sind und eine nähere Untersuchung hierüber nicht vorliegt, enthält der Bauungsplan den Hinweis, daß Bauanträge bzw. Bauvoranfragen der zuständigen Unteren Wasserbehörde vorzulegen sind. Diese wird zu einem ggf. vorhandenen Gefährdungspotential im Einzelfall Stellung nehmen.

6. Kosten

Die für die Entwässerungsbauwerke entstehenden Kosten werden ca. 4,8 Mio. DM betragen, die von der Stadt Mettmann getragen werden müssen. Der Bau ist für die Jahre 1994 bis 1996 vorgesehen. Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan sowie im Investitionsprogramm enthalten. Die für die Straßenerschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und die Begrünung entstehenden Kosten sind von den privaten Investoren zu tragen.

Mettmann, 7. Februar 1994

Im Auftrag:



Brinks