

Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung
– Seibel/Immalin -
Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Lage des Plangebietes, Größe, Bestand.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Mettmanner Stadtkerns in der Gemarkung Mettmann, Flur 23, westlich der Straße Schellenberg und umfasst folgende Flurstücke:

Flurstück 601, 603, 605, 607 und 617.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.257 qm. Der überwiegende Teil ist Gartenfläche, die jedoch nicht genutzt wird. Daneben befinden sich zwei Gartenhäuser sowie ein Teil der Treppenanlage zur Neandertalpassage im Plangebiet.

Über das Flurstück 601 verläuft der Fußweg vom Seibelgelände zur Neandertalpassage.

2. Planungsrechtliche Situation.

Im Regionalplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann sieht Wohnbaufläche vor. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 67, 1. Änderung - Seibel/Immalin - ist das Plangebiet bereits als WA-Gebiet festgesetzt.

3. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 67, 1. Änderung – Seibel/Immalin – setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Nach den Festsetzungen ist bis zum Fußweg eine 3-geschossige Bebauung und nördlich des Fußweges eine 2-geschossige Bebauung möglich.

Für die unbebauten Grundstücke westlich der Straße Schellenberg haben im letzten Jahr zwei Bewerber ihre Konzepte im Planungsausschuss vorgestellt. Nach intensiven Beratungen hat letztlich der Rat beschlossen, der NCC Deutschland GmbH den Zuschlag zu erteilen.

Im Zuge der Konkretisierung des vorgestellten Konzeptes ist der Bauträger mit dem Wunsch an die Stadt herantreten, ob für das 1. Gebäude (im Anschluss an das Wohngebäude Schellenberg Nr. 5) einer Überschreitung der Baugrenzen um 2 m zugestimmt werden kann. Hintergrund dafür ist die im B-Plan begrenzt festgesetzte Bebauungsbreite von ca. 15 m, die einen sinnvollen Wohnungsgrundriss für einen 2-Spanner erheblich erschwert. Die mit der

Überschreitung verbundene Lösung hätte den Vorteil, barrierefreie Wohnungen mit sinnvollen Grundrissen zu errichten. Als Ausgleich würde der 2. Baukörper (nördlich des Fußweges) von der festgesetzten Baugrenze entsprechend zurücktreten, so dass im Ergebnis die im B-Plan festgesetzten Abstände zwischen den Baukörpern sowie zwischen Fußweg und Baukörpern weiterhin eingehalten würden.

Da eine derartige Überschreitung der Baugrenzen – noch dazu über die gesamte Gebäudetiefe – zu umfangreich ist, um eine Befreiung erteilen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 sollen die Festsetzungen so angepasst werden, dass das Bauvorhaben in der geplanten Form realisiert werden kann.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung.

Die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben weiterhin erhalten. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich ein Verschieben der Baugrenzen. Dabei wird die südlich des Fußweges liegende Baugrenze um 2 m in nördlicher Richtung verlängert. Entsprechend wird auch die Lage des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes versehenen Fußweges um 2 m nach Norden verschoben. Da die Abstände zwischen den Baugrenzen und dem Fußweg nicht verändert werden, wird die Baugrenze nördlich des Fußweges entsprechend um 2 m zurück genommen.

In der Summe geht mit der Vergrößerung des Baufensters auf der einen Seite eine entsprechende Verkleinerung des Baufensters auf der anderen Seite einher. Die mit den ursprünglichen Festsetzungen verbundene planerische Intension, eine attraktive Fußwegeverbindung vom Seibelgrundstück über den Schellenberg bis zum Jubiläumspatz sicherzustellen, bleibt weiterhin bestehen. Die gewollte Durchlässigkeit ist weiterhin gegeben, da durch die Änderung lediglich ein Verschieben der gesamten stadträumlichen Struktur um 2 m in nördlicher Richtung erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind weder von Bürgern noch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen zur Planung vorgetragen worden. Insofern sind keine weiteren Belange zu berücksichtigen.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage geplant, die auch unterhalb der Fußwegeverbindung verläuft, und somit den Stellplatzbedarf von beiden Baukörpern abdeckt. Eine entsprechende Festsetzung über die räumliche Ausdehnung dieser Tiefgarage wird im Bebauungsplan getroffen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt. Diese erfolgt im Mischsystem und ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit sämtlichen Behörden abgestimmt worden. Da keine neuen Bauflächen hinzukommen, hat die seinerzeit abgestimmte Konzeption weiterhin ihre Gültigkeit.

Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers ist aufgrund der vorhandenen Bodensituation mit anstehendem Fels nicht möglich. Daher werden auch diese Wassermengen in die Kanalisation eingeleitet.

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert, Strom stellt das RWE bereit. Die Müllabfuhr erfolgt durch den städtischen Betrieb.

7. Immissionsschutz

Die Lärmbelastung durch bestehende sowie geplante (Seibelquerspange) Straßen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 bereits ausführlich untersucht. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Aktualisierung dieser Lärmuntersuchung durchgeführt. Deren Ergebnisse ergänzen die ursprünglichen Festsetzungen zum Lärmschutz des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel/Immalin und bleiben weiterhin gültig.

Unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 08.06.2006, Bericht Nr. VL 6409-1, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 – Seibel/Immalin erarbeitet wurde, werden Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. So sind innerhalb des Bebauungsplangebietes der 2. Änderung alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs 3 entsprechen.

Weitergehende Anforderungen sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht erforderlich.

8. Umweltbelange, Artenschutz

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 67 – Seibel/Immalin - wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und auch keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Mit der Planung erfolgt lediglich ein Verschieben vorhandener Baumöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch keine gesonderte Umweltprüfung.

Unabhängig hiervon sind die Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. Grundlage hierfür ist § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie der EU. Dabei geht es um den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Biotope. Ziel ist u. a. die Erhaltung der biologischen Vielfalt. § 44 BNatSchG normiert vier Zugriffsverbote für besonders bzw. streng geschützte

Arten. Der Umfang der Artenschutzprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. In Nordrhein-Westfalen erfolgt eine weitere Einschränkung auf die so genannten „planungsrelevanten Arten.“

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Prüfung erforderlich, inwieweit durch die Planung diese Arten betroffen sein können. Der Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung, sondern ist in jedem Fall zu beachten. Bei Konflikten mit dem Artenschutz können unter bestimmten Voraussetzungen in einigen Fällen Ausnahmen von den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen zugelassen oder Befreiungen erteilt werden. Die Prüfung erfolgt zweistufig. In der Vorprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wenn dies zutrifft, ist eine vertiefende Prüfung in Stufe 2 erforderlich. Daran schließt sich ggf. das Verfahren über die Erteilung möglicher Ausnahmen oder Befreiungen an.

Das Vorhandensein geschützter Arten hängt maßgeblich von den betroffenen Landschaftseinheiten und Biotoptypen ab. Davon wird auch der Untersuchungsaufwand mit bestimmt. Bei bebauten Plangebieten innerhalb des Siedlungsbereiches –wie im vorliegenden Fall- ist der notwendige Untersuchungsumfang daher i.d.R. anders zu beurteilen als bei der Inanspruchnahme landschaftlicher Flächen im Außenbereich.

Als Ausgangspunkt für die Informationsbeschaffung dienen grundsätzlich die Informationssysteme „FIS – Geschützte Arten in NRW“ und „FIS @LINFOS“ des Landes NRW. Weiterhin sind die Erkenntnisse der unteren Landschaftsbehörde, der biologischen Stationen und ggf. des ehrenamtlichen Naturschutzes zu berücksichtigen.

Für das aktuelle Plangebiet liegen nach den genannten Informationssystemen keine Hinweise auf die Existenz geschützter Arten vor.

Dies wird auch durch die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt. Danach sind im Fundortkataster der unteren Landschaftsbehörde im Planungsumfeld keine Fundpunkte enthalten. Auch im eigentlichen Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten bekannt. Insofern ist eine weiter gehende Artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

9. Kosten

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

Mettmann, 12.09.2011

Im Auftrag:

Bierbaum