

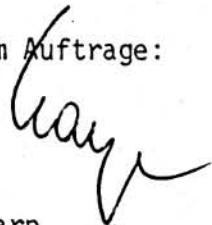
§ 9 (8) BBauG x)

Entscheidungs-Begründung gem. ~~§-2-a(6)-BBauG~~

zum Bebauungsplan Nr. 77 "Am Freistein"

x) Geändert gemäß Genehmigungsverfügung des Reg.-präses.
vom 19.1.1984 - Ziffer 3 der Auflagen.

Im Auftrage:


Karp

1. Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der bebauten Ortslage Eidamshauser Straße und der Landstraße 403 von Mettmann nach Erkrath, oberhalb des Mettmanner Bachtals, südwestlich der Straße "Große Furth" und anschließend an das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 - Nachtigallenweg und Finkenweg. Bei dem Gelände handelt es sich im zu bebauenden Bereich um einen leichten Südhang, die als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Teile des Plangebietes sind stark hängig.

II. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Wohnbereich ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan vom 31.5.1969 entwickelt. Für den vorgesehenen Spielbereich A und B und die Forstfläche innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche wird eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

III. Planung

Der Entwurf sieht nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein gegliedertes WR (Reines Wohngebiet) und WA (Allgemeines Wohngebiet) vor mit Eigenheimbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise sowie Geschoßwohnungsbau für Eigentums- und Mietwohnungen in 3-geschossiger Bauweise. Wegen der Hanglage sind in einzelnen Bereichen sowohl an der Straßenseite als auch an hinteren Baugrenzen Traufhöhen festgesetzt, welche nicht überschritten werden sollen.

Im Plangebiet sind ca. 290 Wohneinheiten - davon ca. 90 als Einliegerwohnungen-, unterteilt nach Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschoßwohnungsbauten vorgesehen.

Die Verkehrsanbindung zur Eidamshauser Straße findet über einen bereits erstellten Teil der Straße "Am Freistein" statt. Die innere Erschließung soll verkehrsberuhigt und durch Fußgängerbereiche erfolgen. Zu diesem Zweck werden die Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Eine Notausfahrt kann möglicherweise im nordöstlichen Bereich zur Eidamshauser Straße angelegt werden. Den fußläufigen Bereichen sind die bestehenden Wohnbereiche, insbesondere die Altenwohnungen an der Eidamshauser Straße, angegliedert.

Der Bebauungsplan wurde erneut öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung mußte aus verfahrensrechtlichen Gründen noch einmal wiederholt werden. Gegenüber dem ursprünglichen Plankonzept enthält der Entwurf im wesentlichen folgende Änderungen:

- wegen der ungünstigen topographischen Beschaffenheit wurde die zunächst im Hangbereich vorgesehene öffentliche Grünfläche aufgegeben,
- der Spielbereich A und z.T. auch B wird vom Hangbereich in den Talbereich verlegt,
- innerhalb der nunmehr landwirtschaftlichen Fläche wird eine öffentliche Zuwegung zum Spielbereich A und B festgesetzt,
- die Parzelle 2276 aus Flur 14 ist mit Bäumen bestanden und wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt,
- südlich der Wohnbaufläche wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für unterirdische Kanalleitungen festgesetzt,
- die Geschößzahlen werden als Obergrenze und nicht mehr zwingend festgesetzt,
- die Baugrenzen werden in einigen Bereichen etwas großzügiger festgesetzt, um eine größere Flexibilität zu gewährleisten,

- anstelle der Gartenhofbebauung ist eine 2-geschossige Reihenhausbauung vorgesehen,
- auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen bis auf Ställe für Kleintierhaltung (um Nachbarbelästigungen aufgrund der geringen Grundstücksgröße auszuschließen) zulässig sein,
- die Festsetzung über verkehrsberuhigende Bereiche sollen sich auf die gesamte Erschließungsstraße erstrecken,
- die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen vor Garagen entfällt, über die Anrechenbarkeit des Stauraumes soll im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden,
- die Festsetzung über die im sozialen Wohnungsbau zu errichtenden Wohnungen entfällt, da sie keine Bindungswirkung hat.

IV. Pflanzgebote nach § 9 (1) -Ziffer 25 -

Entlang der Haupteerschließungsstraße sind Anpflanzungen von Bäumen als gliedernde Elemente festgesetzt.

V: Öffentliche Kinderspielplätze

Diese sind nach Typ A, B und C gegliedert ausgewiesen gem. dem Rd.Erl. des Innenministers vom 29.7.1974. Die Spielbereiche C sind zum Teil innerhalb des Wohngebietes ausgewiesen und den einzelnen Wohnbereichen zugeordnet. Der Spielbereich B liegt z. T. unmittelbar am Südhang im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche zusammen mit einem weiteren C-Bereich. Der restliche Spielbereich B ist gemeinsam mit dem Spielbereich A außerhalb der Hanglage im Talbereich festgesetzt.

Bei ca. 290 WE, einer angenommenen Einwohnerzahl von ca. 870 und einer Fläche von 3 qm/Einwohner, ist eine Spielplatzfläche von 2.610 qm erforderlich. Vorgesehen sind insgesamt:

für Spielbereich A	ca. 1.500 qm	Nettospielfläche
"	B "	1.000 qm "
"	C "	500 qm "

so daß die Anforderungen des "Spielplatzerlasses" erfüllt sind. Bei Gebäuden von mehr als 2 WE/Grundstück sind nach der Satzung der Stadt Mettmann über Größe und Beschaffenheit von Spielplätzen in Verbindung mit § 10 BauONW auf den Grundstücken private Spielbereiche erforderlich.

Während der erneuten Auslegung wurden Bedenken gegen die Anlegung eines Spielplatzes im Mettmanner Bachtal geäußert. Diese Bedenken können nicht geteilt werden und nach Abwägung aller Gesichtspunkte nicht zu einer Änderung der Planung führen. Der naturnahe Zustand des Bachtals soll durch den Spielplatz keineswegs zerstört werden. Auch wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Vielmehr soll durch eine landschaftsnahe Gestaltung Rücksicht auf die naturräumlichen Gegebenheiten genommen werden.

So ist z.B. die Befestigung größerer Flächen nicht beabsichtigt. Der überwiegende Bereich des Spielplatzes soll durch einen Holzplatz genutzt werden, wobei die Landschaft im ursprünglichen Zustand (Wiese) verbleiben soll. Als Spielgeräte sollen ausschließlich in das Landschaftsbild passende Holzgeräte verwendet werden. Ähnliche Spielplätze gibt es bereits in den Landschafts- oder Naturschutzgebieten des Neandertales oder des Stinderbachtals. Abpflanzungen zum Mettmanner Bach und zur angrenzenden Forstfläche sichern weiterhin die Einpassung in das Landschaftsbild. Im übrigen handelt es sich bei dem betreffenden Gelände nicht um ein Landschaftsschutzgebiet.

Der jetzt für den Spielplatz gewählte Standort im Mettmanner Bachtal stellt gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Standort (1. Auslegung des B-Planes Nr. 77) am Hangbereich unterhalb der Bebauung auch unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten eine wesentliche Verbesserung dar, da ein Spielplatz in der Hanglage das Landschaftsbild sicherlich beeinträchtigt hätte. Bedenken gegen diesen Standort wurden aber nicht geäußert, Der jetzige Standort wurde gewählt, weil er die einzige ebene Fläche innerhalb des Plangebietes ist, auf der auch ein größerer Bolzplatz angelegt werden kann, der für das neue Baugebiet erforderlich ist. Die Zuordnung zu dem Wohngebiet ist nicht nur unter Gesichtspunkten der Spielplatzversorgung, sondern auch aus erschließungsrechtlichen Aspekten notwendig. Nach Darlegung dieser Gesichtspunkte und Unterbreitung eines Gestaltungsvorschlages haben die untere Landschaftsbehörde und der Zweckverband Neandertal im Gegensatz zur oberen Landschaftsbehörde ihre ursprünglich geäußerten Bedenken zurückgestellt,

VI. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist gesichert durch die unter III. angeführten Straßen. Das Abwasser wird über den Hauptsammler Talstraße der bestehenden Kläranlage des BRW zugeleitet. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist durch Anschluß an bestehende Leitungsnetze möglich. Die Kosten der Erschließung wurden auf 3,1 Mill. DM geschätzt,

davon	1,7 Mill. DM Straßen u. Wege
"	0,9 Mill. DM Entsorgung
"	0,4 Mill. DM Versorgung
"	0,1 Mill. DM Kinderspielplätze.

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Der Erwerb der öffentlichen Flächen ist durch freihändigen Ankauf möglich.

Mettmann den 12.9.1983

Im Auftrage:

Brinks
Brinks