Entscheidungsbegründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
- Am Freistein -

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt zwischen der Eidamshauser Straße im Norden und dem Mettmanner Bach im Süden. Die 2. Änderung umfaßt das im Westen liegende unbebaute Grundstück des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 77 - Am Freistein. Das Plangebiet wird begrenzt

im Nordosten durch die Straße Am Freistein und die südwestlichen Grenzen der Hausgrundstücke Am Freistein 38-48 (gerade),

im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Mettmann, Flur 14, Nr. 6167,

im Südwesten durch die nordöstlichen Grenzen der Hausgrundstücke Nachtigallenweg 10, Drosselweg 8 und 10,

im Nordwesten durch die südöstlichen Grenzen der Hausgrundstücke Am Freistein 12 und 14.

Die genauen Grenzen des Plangebietes sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 77 wurde im Jahre 1984 rechtsverbindlich. Inzwischen sind alle Baugebiete des Bebauungsplangebietes bebaut. Das die Änderung betreffende Grundstück ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstücks beantragt nun bei der Stadt Mettmann eine Änderung der Planung mit dem Ziel, Wohngebäude auf dem Grundstück zu errichten. Die beantragte Änderung entspricht den Zielen der Stadt Mettmann, in diesem Bereich ein

Baugebiet auszuweisen, um dadurch eine Abrundung des Siedlungsbereiches vorzunehmen.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und die Ziele der Regional- und Landesplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Ziele der Regional- und Landesplanung werden durch die Änderung nicht berührt.

4. Bauliche Nutzung und planerisches Konzept

Das Plangebiet ist von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben. Insofern ist bei der gewünschten Abrundung des Siedlungsbereiches eine besondere Rücksichtnahme gegenüber dem angrenzenden Bestand erforderlich.

Die städtebaulich-räumliche Struktur erfolgt in Anlehnung an das im Osten angrenzende Baugebiet. Für den südlichen Grundstücksteil ist Geschoßwohnungsbau, im nördlichen Bereich sind Einfamilienhäuser in Form von Hausgruppen geplant. Gegenüber dem ersten Planentwurf sind jedoch eine Reihe von Änderungen erfolgt, nachdem im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Bedenken gegen die Planänderung geäußert wurden. Von verschiedenen Einsprechern wurde bemängelt, daß durch eine bis zu dreigeschossige Bebauung im südlichen Plangebiet die Sonneneinstrahlung und Belichtung der vorhandenen Wohngebäude Am Freistein 46 und 48 erheblich eingeschränkt wird. Daneben wurde die geplante Bebauung als zu massiv beurteilt und ein damit verbundener Abriegelungseffekt zur Landschaft hin befürchtet. Weiterhin wurden Bedenken gegen die zweigeschossige Bebauung im Norden vorgetragen, da die bestehenden eingeschossigen Flachdachgebäude bei der Planung nicht berücksichtigt würden. Hier wird eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach oder gering geneigtem Satteldach zur Berücksichtigung der bestehenden Gebäude gefordert.

Der Bebauungsplan sieht nunmehr eine durchgängig zweigeschos-

sige Bebauung vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Plangebiet sind insgesamt reduziert worden, wobei der Abstand zur Grundstücksgrenze auf 10 m vergrößert wurde. Dadurch werden ausreichende Belichtungsverhältnisse gewährleistet. Durch die Zurücknahme der Baugrenzen im Süden wird ein Verriegelungseffekt vermieden und in Verbindung mit den Festsetzungen über Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein harmonisches Einfügen in die Umgebung gewährleistet. Zur Berücksichtigung der Flachdachbebauung ist im nördlichen Bereich die Tiefe der überbaubaren Fläche auf 13 m reduziert und der Abstand zu den Nachbargrundstücken vergrößert worden, wodurch eine noch großzügigere Durchlässigkeit gewährleistet wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von einem Anlieger weiterhin Anregungen und Bedenken geäußert worden, da die Planung überhaupt keine Rücksicht auf die vorhandene Flachdachbebauung nordwestlich des Plangebietes nimmt. Zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse wird eine weitere Reduzierung der Festsetzungen (Herabzonung auf ein Geschoß, Verschiebung/Verringerung der Baugrenzen) gefordert.
Die erneut vorgetragenen Anregungen und Bedenken können zu keiner weiteren Änderung der Planung führen.

Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise im nördlichen Plangebiet ist städtebaulich nicht sinnvoll. Der Siedlungsbereich ist überwiegend durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldach geprägt. Insofern orientiert sich die Planung zur Abrundung des Siedlungsbereiches an dieser überwiegend vorhandenen Struktur. Ein weiterer Grund für diese verdichtete Bebauung ist der dringende Bedarf an Wohnraum. Eine weitere Reduzierung der Baugrenzen ist vor dem Hintergrund einer gewissen Grundrißflexibilität nicht mehr zu vertreten. Eine Verschiebung der Baugrenzen ist unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes und der Grundstücksflächen nicht möglich. Die mit verschiedenen Rechten belasteten Flächen im nördlichen Plangebiet sind auf ein notwendiges Minimum reduziert worden.

Garagen und Stellplatzflächen sind an die öffentliche Verkehrsfläche verlegt worden.

Weiterhin sind für sämtliche überbaubaren Flächen max. zulässige Firsthöhen festgesetzt, die in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen (Geschossigkeit, Dachneigung) die Gesamthöhenentwicklung auf ein angemessenes Maß begrenzen.

Zusammengenommen tragen diese Maßnahmen dazu bei, daß eine den baulich-räumlichen Verhältnissen und den berechtigten Interessen der Anwohner gerecht werdende Bebauung gewährleistet wird.

In Anlehnung an die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Insgesamt lassen sich in dem neuen Baugebiet ca. 30-35 Wohneinheiten errichten.

In dem Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen. Gleichzeitig werden dadurch die Wohnbedürfnisse der ansässigen Bewohner in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf 6,0 m festgesetzt, um eine sinnvolle Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen.

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 - Am Freistein - werden größtenteils übernommen, um sicherzustellen, daß sich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes in den Gesamtzusammenhang der Siedlungsstruktur einfügt und einheitliche Gestaltungsmerkmale ablesbar bleiben. Im einzelnen handelt es sich um Festsetzungen über

- die Außengestaltung der Gebäudefassaden,
- die Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen,
- die Unterbringung beweglicher Abfallbehälter,
- die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Einschnitte zur Talseite hin.

5. Verkehr

5.1 Straßenverkehr

Das Baugebiet wird über einen Stich von der Straße Am Freistein erschlossen, der in einem Wendehammer endet. Diese Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Von dem Wendehammer zweigen verschiedene mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen ab, die die Erschließbarkeit sämtlicher Gebäude gewährleisten.

5.2 Ruhender Verkehr

Bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird ein Bedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit für den Geschoßwohnungsbau und zwei Stellplätzen pro Einfamilienhaus zugrunde gelegt.

Die notwendigen Stellplätze für den Geschoßwohnungsbau sind in einer kombinierten Parkplatzanlage untergebracht, wobei die untere Ebene als Tiefgarage mit eigener Zufahrt ausgebildet ist. Auf dem Deckel dieser Tiefgarage ist eine offene Stellplatzebene vorgesehen, die direkt von dem Wendehammer erschlossen wird. Durch Festsetzungen der maximalen Höhe der einzelnen Ebenen wird sichergestellt, daß die Anlage nicht so dominant in Erscheinung tritt (visueller Effekt) und Lärmimmissionen eingeschränkt werden. Daneben sind weitere Gemeinschaftsstellplätze entlang des Wendehammers festgesetzt.

Den Einfamilienhäusern werden Garagen und Stellplätze - soweit möglich - direkt auf dem Grundstück zugeordnet.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich ein Haltepunkt der Linie 745, die u.a. die Mettmanner

Innenstadt anfährt. Damit ist ein Anschluß an das gesamte ÖPNV-Netz gewährleistet.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das neue Baugebiet wird an das vorhandene Kanalisationsnetz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 angeschlossen. Der aus östlicher Richtung kommende Sammler wird in den südlichen Teil des Plangebietes verlängert. Weitere Stichkanäle, die aus dem Plangebiet von Norden herangeführt werden, sichern die Entwässerung. Für den zu verlängernden Sammler und die Stichkanäle werden Leitungstrassen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgesichert.

Der vorgenannte Sammler stellt die mängelfreie Abwasserentsorgung des Plangebietes sicher und leitet die Abwässer zum Hauptsammler in die Talstraße. Die Abwasserbehandlung wird im Klärwerk Mettmann, Ausbaustufe 100.000 EGW, vorgenommen. Die erforderliche Sanierung des Klärwerks Mettmann - bezogen auf den Parameter Stickstoff - kann nach den Vorstellungen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes Ende 1996 abgeschlossen sein. Vor diesem Hintergrund sind sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung von zusätzlichen Abwässern anzuwenden, z.B. Versickerung des nicht klärpflichtigen Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück. In welchem Umfang zusätzliche, durch Bauvorhaben verursachte Abwasseraufkommen dem Klärwerk zugeführt werden können, muß anhand eines konkreten Bauantrags im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll wird durch die städtische Müllabfuhr zur Müllverbrennungsanlage Düsseldorf abgefahren. Sonderabfälle werden nach Angabe des Kreises Mettmann durch Spezialunternehmen abgefahren und schadlos beseitigt. Wertstoffe werden im Rahmen des Dualen Systems durch die Stadt bzw. private Entsorgungsträger eingesammelt.
Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt, die Stromversorgung wird durch das RWE gesichert.

7. Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich, da erhöhte Beeinträchtigungen, z.B. durch Straßenlärm, nicht zu erwarten sind.

8. Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist - analog zur Straße Am Freistein - das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Im Bereich des Anschlusses an die Straße Am Freistein wird eine öffentliche Grünfläche als Abstand zur bestehenden Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Abpflanzung der kombinierten Parkplatzanlage durch einen 2-5 m breiten Pflanzriegel.

- Abpflanzung der Stellplätze entlang des Wendehammers gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung durch einen 5 m breiten Pflanzriegel.

9. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die beabsichtigte Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein reines Wohngebiet bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Ermittlung der notwendigen Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat die Stadt einen Auftrag zur Erstellung eines landschaftspflegerischen Beitrages vergeben. Dieser landschaftspflegerische Beitrag ist eine Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ermittelt worden und erstrecken sich über eine Fläche von ca. 3.750 m². Nachdem der landschaftspflegerische Beitrag erarbeitet wurde, ist der

Bebauungsplan in Teilbereichen geändert worden. Diese Änderungen beziehen sich im wesentlichen auf den Anschluß der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche an die Straße Am Freistein sowie auf eine mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche und einzelne Stellplätze und Garagen. Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, die gegenüber der ursprünglichen Planung sogar zu einer Verringerung der versiegelten Flächen führen, wird eine Ergänzung bzw. Anpassung des landschaftspflegerischen Beitrags nicht für erforderlich gehalten.

Ein Großteil der Flächen, auf denen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, liegen außerhalb des Plangebietes. Um sicherzustellen, daß die erforderlichen Maßnahmen auch durchgeführt werden, ist eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer der Flächen, dem Bauträger und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann erforderlich. Für die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrads sind ebenerdige Parkplatzflächen in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen auszuführen.

10. Kosten

Die Kosten für die Erschließungsanlagen belaufen sich auf ca. 580.000,00 DM, davon ca. 500.000,00 DM für die Entwässerung und ca. 80.000,00 DM für den Straßenbau einschließlich Grunderwerb. Die erforderlichen Mittel werden im Haushaltsplan 1994 berücksichtigt.

Mettmann, 23. August 1993

Im Auftrag:

Brinks