

**Begründung zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 78 – Düsseldorf Straße / Erkrather Weg - , 1. Änderung
gem. § 3(2) BauGB**

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt und umfasst die Grundstücke zwischen der Düsseldorf Straße (B 7) im Norden, den bebauten Grundstücken der Straße Auf dem Hüls und dem ursprünglichen TÜV-Gelände im Osten, der Rudolf-Diesel-Straße im Süden und dem Südring (K 18) im Westen. Das Gebiet wird von der Willettstraße erschlossen. Die südlichen Grundstücke sind an die Rudolf-Diesel-Straße angebunden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5 ha.

Das Plangebiet ist Ende der neunziger Jahre für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und des Finanzamtes Düsseldorf – Mettmann erschlossen worden. Bis auf zwei Restbereiche sind inzwischen alle Flächen bebaut. Die Bebauung des als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Bereiches an der Düsseldorf Straße ist in Kürze beabsichtigt. Im Einmündungsbereich der Willettstraße befindet sich ein älteres, mittlerweile leerstehendes Gebäude, das nicht erhalten werden soll.

Die Umgebung des Plangebietes besteht im Westen und Süden aus der freien Landschaft, im Osten grenzen Gewerbebetriebe an. Auch im Süden ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Nördlich der Düsseldorf Straße befindet sich ein gemischt genutzter Bereich, bestehend aus Wohnhäusern und einem größeren Hotel.

2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung / Bestehendes Planungsrecht

Nach dem Gebietsentwicklungsplan von 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt überwiegend Gewerbegebiet und im Eckbereich Düsseldorf Straße / Südring Fläche für Gemeinbedarf/ Öffentliche Verwaltungen dar.

Für das Plangebiet besteht der im Jahre 1998 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 78 – Düsseldorf Straße / Erkrather Weg.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Im Zusammenhang mit der Bebauung des als Gemeinbedarfsfläche / Öffentliche Verwaltungen festgesetzten Grundstückes ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes. Dieses Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen für die Ansiedlung des

Finanzamt Düsseldorf-Mettmann und befindet sich im Besitz des Landes Nordrhein-Westfalen. Nach heutiger Sicht ist das Grundstück ausreichend groß bemessen, um hier zusätzlich auch noch die Kreispolizeibehörde neu errichten zu können. Das Land NRW hat im Jahre 2001 einen Architektenwettbewerb für beide Nutzungen durchgeführt. Die Realisierung des Polizeigebäudes soll kurzfristig erfolgen. In diesem Zusammenhang ist es nicht nur aus funktionalen und architektonisch-gestalterischen Gründen, sondern auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten wichtig, die zwischen dem Gemeinbedarfsgrundstück und der inzwischen ausgebauten Willettstraße liegende Restgrundstücksfläche in die künftige Baufläche einzubeziehen und nicht separat zu nutzen und zu bebauen. Dieses Grundstück mit aufstehender alter Bebauung wurde daher von der Stadt Mettmann erworben, um es dem Grundstück für die Kreispolizeibehörde und das Finanzamt anzugliedern. Außerdem soll eine Anpassung der übrigen Festsetzungen für das Grundstück in Anlehnung an den Realisierungsentwurf des Wettbewerbs erfolgen.

Eine weitere Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich für das im Südosten gelegene Grundstück eines Bürobetriebes. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hat es Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan gegeben, die in die Planänderung einfließen sollen.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt einmal die Ergänzung des Nutzungszweckes Kreispolizeibehörde für die Gemeinbedarfsfläche sowie die Nutzungsänderung des bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstückes zwischen der Willettstraße und der Gemeinbedarfsfläche in Fläche für Gemeinbedarf/ Öffentliche Verwaltungen - Kreispolizeibehörde und Finanzamt. Weiterhin wird die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der Nutzung in Anlehnung an den Realisierungsentwurf des Wettbewerbs neu festgesetzt. Dabei wird zunächst eine Verschmelzung der überbaubaren Flächen der bisherigen Einzelgrundstücke vorgenommen. Ziel ist es, eine markantere städtebauliche Betonung der Ecksituation Düsseldorfer – Willettstraße zu erreichen. Diese Konzeption war bereits Vorgabe für den Architektenwettbewerb.

Ausgehend vom Realisierungsentwurf wird auch die westliche Baugrenze für beide Neubauten neu definiert. Dabei wird ein Spielraum für weitere Entwicklungen belassen. Die Fläche zwischen der neu begrenzten überbaubaren Fläche und der Kreisstraße wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze sind auch in der überbaubaren Fläche zulässig.

Die ursprüngliche Unterteilung der überbaubaren Fläche in zwei Bereiche hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhen wird aufgegeben. Einerseits wird der überbaubare Bereich kompakter, so dass sich eine Unterteilung erübrigt, andererseits liegt der konkrete Entwurf als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Danach wird eine generelle Obergrenze der Geschosshöhe von 6 festgesetzt. Diese Geschosshöhe war auch bisher schon in großen Teilen des Grundstückes zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die besondere Funktion der neuen Nutzungen do-

kumentiert und der Ortseingang der Stadt deutlich markiert. Die Gebäude finden ein entsprechendes bauliches Gegenüber durch das ebenfalls an der Düsseldorfer Straße gelegene Hotel.

Die Werte für die Grundflächen- und der Geschossflächenzahl bleiben unverändert.

Die Festsetzung zur Begrünung entlang der Düsseldorfer Straße wird in Anlehnung an die Zusammenfügung der bisher getrennten überbaubaren Flächen erweitert. Da auf den bisherigen Gebäudebestand keine Rücksicht mehr zu nehmen ist, kann der Grünstreifen entlang der Düsseldorfer Straße fortgeführt werden.

Für das am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegene und heute mit einem Bürogebäude bebauten Grundstück enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zur Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes und seiner Ergänzung. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan wurden hierzu Aussagen getroffen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung mit diesen Festsetzungen nicht zu erreichen gewesen wäre. Im Rahmen der Baugenehmigung für einen Bürobetrieb wurden daher von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Befreiungen erteilt. Danach wurde die Forderung zur Erhaltung aller vorhandenen Bepflanzungen aufgegeben. Erst dadurch konnten die Voraussetzungen für die Anlage von ausreichenden Stellplätzen, der notwendigen Feuerwehrumfahrt und einer späteren Erweiterung des Gebäudes geschaffen werden. Die Abweichungen bzgl. der Grünfestsetzungen wurden durch eine Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes untersucht und durch entsprechende modifizierte Vorschläge zur Begrünung ausgeglichen. Diese Vorgehensweise wurde mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Die Änderung des Bebauungsplanes bietet nun die Möglichkeit, die Abweichungen nunmehr auch planungsrechtlich abzusichern. Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die überbaubare Fläche wird im westlichen Grundstücksbereich reduziert. Hier werden stattdessen Stellplätze und eine weitergehende Begrünung festgesetzt.
- Die überbaubare Fläche wird im nördlichen und südlichen Bereich erweitert.
- Die mit einem Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot versehenen Flächen werden zugunsten der Anlage von Stellplätzen im westlichen Grundstücksbereich und zugunsten einer Verschiebung des Gebäudes und der Anlegung der Feuerwehruzufahrt im südlichen und östlichen Grundstücksbereich reduziert.

Die beschriebenen Änderungen der Begrünung sind in der Änderung des landschaftspflegerischen Begleitplanes und Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 78 vom Juli 2000 dargestellt. Gegenüber diesen Darstellungen ergibt sich eine geringfügige Modifizierung bzgl. der Flächenauftei-

lung für Stellplätze und Pflanzmaßnahmen, die in einem Nachtrag zur Änderung des LPB – behandelt wird.

5. Grün- und Freiflächen

In Anbetracht der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet und Fläche für Gemeinbedarf sind keine vorrangigen Grünflächenausweisungen vorgesehen. Eine besondere Rolle bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 spielten aber die innerhalb des Gebietes vorhandenen Gehölzstrukturen, die auf die ursprüngliche Nutzung des Gebietes als landwirtschaftlicher Hausgarten und Wiesenfläche zurück gehen. Soweit mit der angestrebten Neunutzung vereinbar wurden sie im Bebauungsplan festgesetzt und durch entsprechende Vorgaben für eine Neubepflanzung ergänzt. Diese Vorgaben erfolgten im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsregelung im Landschaftspflegerischen Beitrag/Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Auf Modifizierungen wurde oben hingewiesen. Mit diesen Maßnahmen läßt sich eine deutliche Eingrünung und teilweise Durchgrünung des Plangebietes erreichen. Zugleich sind diese Begrünungen auch Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu erfolgen weitere Aussagen in einem späteren Abschnitt.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird über die nach dem Bebauungsplan Nr. 78 neu ausgebaute Willettstraße erschlossen. Die beiden südlichen Grundstücke sind über die Rudolf- Diesel-Straße erreichbar. Zufahrten von der Düsseldorfer Straße und dem Südring sind nicht zulässig. Eine Ausnahme vom festgesetzten Zu- und Ausfahrtsverbot wird für Notfalleinsätze der Polizei im Bebauungsplan festgesetzt. Diese bezieht sich auf Ausfahrten zum Südring.

Die zwischen der Willettstraße und der Rudolf-Diesel - Straße im Süden des Plangebietes festgesetzte Fußwegeverbindung ist bereits angelegt.

Die ÖPNV – Anbindung erfolgt durch die Buslinien 745 und 738 über die Düsseldorfer Straße. Die von der Rheinbahn angeregte Anbindung an die Regiobahn spielt insbesondere eine Rolle bei der erst im zweiten Schritt vorgesehenen Ansiedlung des Finanzamtes und der Erschließung des südlich gelegenen neu geplanten Wohn- und Gewerbegebietes an der K 18 und soll bei zukünftigen Netzabstimmungen mit der Rheinbahn in die Überlegungen einfließen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie, Erdgas und Wasser ist grundsätzlich gewährleistet und im Anschlussfall mit den örtlichen Versorgern abzuklären.

Das Plangebiet entwässert über den neu angelegten Hauptsammler West zum Klärwerk Mettmann. Der Anschluss erfolgt über einen Sammelkanal entlang der K 18. Ein weiterer Anschlusskanal befindet sich in der Willettstraße. Die Entwässerung geschieht im modifizierten Trennsystem. Das Niederschlagswasser von den unverschmutzten Dachflächen wird ausschließlich über einen Regenwasserkanal in der Willettstraße gesondert erfasst und dem westlich der K18 liegenden Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die Wahl des Anschlusssammlers für das Schmutzwasser zur Entwässerung der Kreispolizeibehörde und des Finanzamtes wird in Abhängigkeit von der Höhenlage der Gebäude erfolgen.

8. Immissionsschutz / Altlasten

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 78 enthält Festsetzungen zum erforderlichen Schallschutz an den Gebäuden. Quellen der Immissionsbelastung sind die umgebenden klassifizierten Straßen, die eine hohe Verkehrsbelastung aufweisen. Bei der Düsseldorfer Straße ist dies vor allem die absolute Verkehrsmenge, während bei der K 18 ein hoher Anteil an LKW – Verkehr zu verzeichnen ist. Grundlage der Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Krause von Mai 1997. Die Festsetzungen zum Schallschutz in der Bebauungsplanänderung werden für den Bereich entlang der B 7 nunmehr lückenlos getroffen. Die bisher getrennten überbaubaren Flächen wurden vereinigt. Hinsichtlich der Verlegung der westlichen Baugrenze auf dem Grundstück der geplanten Kreispolizeibehörde und der Auswirkungen auf den notwendigen Schallschutz wurde eine Ergänzung des Schallgutachtens erarbeitet und bei den Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt.

Eine Belastung des Plangebietes oder der näheren Umgebung mit Altlasten ist nicht bekannt. Anhaltspunkte für Belastungen liegen nicht vor.

9. Prüfung der Umweltverträglichkeit / Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Plangebiet eine Allgemeine Vorprüfung über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Nach bisherigem Kenntnisstand liegen Anhaltspunkte für die Notwendigkeit zur Durchführung einer UVP nicht vor. Es handelt sich um ein im wesentlichen bebautes Gebiet mit wenigen freien Grundstü-

cken. Für die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes wurde der Bebauungsplan Nr. 78 aufgestellt. Im Aufstellungsverfahren wurden die wesentlichen umweltrelevanten Themen durch Erarbeitung von Fachgutachten behandelt. So wurde ein schalltechnisches Gutachten und ein landschaftspflegerischer Begleitplan / Grünordnungsplan aufgestellt, in denen die hauptsächlich in Frage kommenden Umweltbelange behandelt wurden. Diese Gutachten können für die Planänderung weiterhin verwendet werden. Anpassungen, bzw. Ergänzungen zur Berücksichtigung inzwischen eingetretener Änderungen liegen vor.

Die mit der vorliegenden Planaufstellung verbundenen planerischen Änderungen sind von untergeordneter Bedeutung und z.T. bereits realisiert (Änderungen im Zusammenhang mit dem Bürogebäude). Die wesentliche Änderung auf dem Grundstück des Landes NRW hat sogar eine Reduzierung der überbaubaren Fläche und damit eine geringere Bodenversiegelung zur Folge.

Ergebnis der bisher vorliegenden Prüfung ist daher, dass wesentliche Umweltauswirkungen der Planänderung nicht gegeben sind.

10. Kosten

Da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind, fallen hierfür keine weiteren Kosten an. Dies gilt auch für die Ausgleichsmaßnahmen, die auf stadteigenen Grundstücken erstellt worden sind.

Mettmann, 22.05.02

i.A.

Brinks