

Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 86 A – Peckhauser Straße gem § 9 (8) BauGB

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet umfasst den vollständigen Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes Nr 86 – Peckhauser Straße. Es wird an drei Seiten begrenzt durch vorhandene Straßen. Dies sind im Osten die Peckhauser Straße, im Süden die Düsseldorfer Straße (B7 n) und im Westen die L 239. Die nördliche Begrenzung wird durch die geplante B7 n gebildet. Der Planfeststellungsbeschluss für diese Straße liegt seit Ende 1999 vor.

Das Plangebiet weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Zu der ursprünglich vorhandenen Wohnbebauung sind in den vergangenen Jahren auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes verschiedene gewerbliche Nutzungen hinzugekommen. Hierzu gehören das Hotel im Eckbereich Peckhauser / Düsseldorfer Straße, ein Bürogebäude, ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt sowie ein weiteres Lebensmittelgeschäft.

Das innere Plangebiet ist nach wie vor nur teilweise bebaut. Die geplante Erschließungsstraße ist noch nicht vollständig hergestellt, die vorhandenen Erschließungswege reichen für eine vollständige Bebauung nicht aus. Dies gilt auch für die derzeit bestehenden Entwässerungsanlagen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet wurde im Jahre 1987 der Bebauungsplan Nr. 86 – Peckhauser Straße - verabschiedet. Dieser Plan weist – ebenso wie der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann – für das Plangebiet überwiegend Mischgebiet, im südlichen Bereich für das Hotelgrundstück Kerngebiet und im Norden ein Gewerbegebiet aus. Entlang der L 239 ist eine Grünfläche vorgesehen.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Wesentliche Gründe für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die veränderte Nutzungsvorstellung für das ursprünglich geplante Gewerbegebiet und damit einhergehend eine veränderte Erschließungskonzeption im nördlichen Plangebiet sowie Anpassungen der Erschließungsstraße im südlichen Bereich zur besseren Berücksichtigung der berechtigten Vorstellungen der Anlieger. Gleichzeitig soll die bisherige starre Unterteilung des Mischgebietes in zwei Zonen (gewerbliche Zone und Wohnzone) aufgegeben werden.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Die grundsätzliche Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet soll erhalten und durch Einbeziehung des bisher geplanten Gewerbegebietes im nördlichen Plangebiet ausgeweitet werden. Aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Nutzungsstruktur bietet sich diese Ausweisung an. Das Gebiet ist weder für eine Ausweisung als Wohngebiet am Ortseingang der Stadt Mettmann in einer verkehrsreichen Umgebung noch als Gewerbegebiet bei einer auch durch eingestreutes Wohnen geprägten Nutzungsstruktur geeignet.

Die Zielsetzung zur Schaffung einer gewerblichen Zone im Randbereich der geplanten B7 n wurde aufgegeben, nachdem sich die Eignung dieses Bereiches für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben gezeigt hat. Der Standort Peckhauser Straße übernimmt mangels verfügbarer anderer geeigneter Standorte in Metzkäusen die Funktion der Nahversorgung für diesen Ortsteil Mettmanns. Auch für die angrenzende Restfläche des jetzigen Gewerbegebietes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes beantragt. Hierbei handelt es sich um einen Discounter, der das Frischeangebot der vorhandenen Betriebe vervollständigen soll. Damit kann ein leistungsfähiger Nahversorgungsschwerpunkt für den nordwestlichen Bereich Mettmanns geschaffen werden.

Eine weitere Änderung hinsichtlich der Gebietsausweisung ergibt sich aus der Notwendigkeit, dem Discounter eine ausreichend große Stellplatzfläche zuzuordnen, die innerhalb des verbleibenden Gewerbegebietes und des süd-östlich angrenzenden Mischgebietes nicht mehr zur Verfügung steht. Daher wird der bisher unmittelbar südlich des Gewerbegebietes geplante Spielplatz aufgegeben und in das Mischgebiet einbezogen. Der Spielplatz wird stattdessen in die Grünfläche im westlichen Plangebiet integriert. Die Abschirmung zur angrenzenden L 239 übernimmt der dort schon vorhandene Lärmschutzwall. Die Lage des Spielplatzes ist in diesem Planabschnitt insgesamt ungestörter und geschützter.

Die Unterteilung des Mischgebietes in zwei unterschiedliche Nutzungszonen wird aufgegeben. Hierbei handelte es sich um eine rein theoretische Festsetzung, die in die Praxis nicht umgesetzt werden konnte. Die Unterteilung eines Grundstückes in zwei Nutzungszonen setzt voraus, daß sich auf diesem Grundstück sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung niederläßt. Dies ist tatsächlich allerdings nicht oder nur in Ausnahmefällen zu verwirklichen. Realistischer ist vielmehr die Vorstellung einer grundstücksweisen Nutzungsmischung, so wie sie auch schon vorhanden ist. Es bestehen z. Z. sowohl Absichten für weiteren Wohnungsbau als auch für gewerbliche Nutzungen – jedoch auf unterschiedlichen Grundstücken.

Die überbaubaren Flächen auf den einzelnen Grundstücken können sich durch diese veränderte Ausweisung im Einzelfall ändern. Anpassungen der überbaubaren Flächen ergeben sich auch durch eine auf Wunsch der Anlieger etwas veränderte Führung der Erschließungsstraße im südlichen Plangebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird z. T. an die inzwischen geänderten Werte der Baunutzungsverordnung angepaßt. Änderungen ergeben sich bezüglich der Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ bzw. GFZ) für die Mischgebiete. Hier erfolgt eine Anhebung der GRZ auf 0,6 – mit Ausnahme der westlich gelegenen Mischgebiete, die vornehmlich durch Wohnen geprägt sind und für die ein Wert von 0,4 als angemessen erachtet wird – und eine Anhebung der GFZ auf 0,8 bzw. 1,0 in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse. Diese wird in zwei Fällen angehoben. Entlang der Peckhauser Straße wird in Anpassung an die zweigeschossige Altbebauung, die überhöhte Geschosshöhen aufweist, die Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht. Ein Neubau mit drei Geschossen erreicht in etwa die Höhe eines älteren Gebäudes mit zwei Geschossen. Zum anderen wird für das Mischgebiet im westlichen Planbereich nach Aufgabe der zonalen Gliederung durchgehend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Für das neu geplante Mischgebiet im Norden wird eine zweigeschossige Bebauung und eine GFZ von 1.0 festgesetzt.

Das bestehende Kerngebiet im südlichen Planbereich soll unverändert erhalten bleiben. Dies gilt sowohl für die Festsetzung der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung. Geringfügige Anpassungen erfolgen bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Berücksichtigung des inzwischen vorhandenen Bestandes.

Für die Mischgebiete werden Sattel- bzw. Walmdächer vorgeschrieben, um eine Einfügung der Neubauten in den Bestand zu erreichen. Auch für den Bereich der Nahversorgungsbetriebe werden diese Dachformen aus gestalterischen Gründen zur besseren städtebaulichen Integration in das Gesamtgebiet festgesetzt.

Der im Plangebiet vorhandene Lebensmittelmarkt überschreitet, wenn er mit dem angegliederten Getränkemarkt als Einheit gesehen wird, die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 (3) BauNVO. Um eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt notwendig werdende Erneuerung zu gewährleisten, erfolgt eine diesbezügliche textliche Festsetzung gemäß § 1(10) BauNVO.

5. Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Das Gebiet östlich der L 239 wird als Grünfläche festgesetzt. Ein näheres Heranrücken der Bebauung an die Landstraße wird so vermieden. Ein wesentlicher Teil dieser Fläche erhält die Zweckbestimmung Kinderspielplatz der Kategorien B und C auf der Grundlage des Spielplatzerlasses von 1974. Bei einer angenommenen Einwohnerzahl von 300 und einer Fläche von 2,4 qm / Einwohner für die Spielplatztypen B und C ergibt sich eine notwendige Größe von 720 qm, die innerhalb der Grünfläche dargestellt werden kann. Durch den vorhandenen Lärmschutzwall entlang der Straße wird der geplante Spielplatz vom Verkehr abgeschildert.

Wie auch im bestehenden Bebauungsplan wird der Baumbestand an der B7 auf dem Hotelgrundstück als private Grünfläche festgesetzt. Zum Schutz der zum Teil sehr alten Bäume – auch auf anderen Grundstücken – werden die angrenzenden überbaubaren Flächen soweit möglich in angemessenem Abstand zu den Baumkronen festgesetzt. Bei vorhandenem Gebäudebestand wird auf den Abstand verzichtet.

Auf den Grundstücken für die vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsbetriebe im Norden des Plangebietes werden Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgesehen. Die Pflanzflächen dienen vor allem der Abschirmung der umfangreichen Stellplatzflächen gegenüber der Nachbarbebauung.

Die Problematik der Eingriffs- / Ausgleichsregelung reduziert sich aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechtes auf einige wenige, durch die Änderung bedingte Eingriffssituationen. Hierzu zählen die künftige bauliche Nutzung der ursprünglich geplanten

Spielplatzfläche sowie die erhöhte Versiegelung aufgrund der Anhebung der Geschossflächenzahl in den Mischgebieten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt auf Grundlage des landschaftspflegerischen Beitrages des Büros Nardus, Ökologische Untersuchungen, Wiehl, vom Januar 2000. Für den Ausgleich wird eine am Löffelbeckweg in Metzkausen im Bereich Buchenbusch gelegene und im Eigentum der Stadt Mettmann befindliche Fläche bereitgestellt.

Einzelheiten der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sind dieser Untersuchung zu entnehmen.

6. Verkehr

6.1 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird von den Buslinien 745, 746 und 748 und künftig auch von der SL 2 angefahren. Haltestellen befinden sich auf der Düsseldorfer und Peckhauser Straße.

6.2 Straßenverkehr

Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind bis auf die B7 n vorhanden. Es ist beabsichtigt, in der Peckhauser Straße nördlich der Einmündung der Erschließungsstraße in das Plangebiet eine Fußgängerinsel anzulegen.

Der Planfeststellungsbeschluss zur B7 n liegt seit Ende 1999 vor. Gegen diesen Beschluss wurden Klagen von verschiedenen Betroffenen eingereicht. Der Baubeginn der Straße kann nach positivem Abschluss der gerichtlichen Verfahren in den nächsten Jahren erfolgen.

Die Erschließungsstraße für das Plangebiet wurde bisher nur insoweit hergestellt, wie sie für die Erschließung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erforderlich war. Wegen der bereits an anderer Stelle beschriebenen veränderten Nutzungskonzeption im Norden des Plangebietes kann der ursprünglich geplante nördliche Wendehammer entfallen.

Eine geringfügige Verschiebung erfährt die Erschließungsstraße in ihrem südlichen Abschnitt. Hierdurch wird eine günstigere Bebauung der angrenzenden Grundstücke im Sinne der Anlieger ermöglicht.

Dazu gehört auch die Verlegung des geplanten westlichen Wendehammers in die geplante Grünfläche und eine Reduzierung der Breite des südlichen Abschnittes des Steinesweges zwischen der B7 und der neuen Erschließungsstraße. Das genannte Teilstück des Steinesweges soll künftig nur noch als Fuß- und Radweg dienen.

7. Immissionsschutz

In Anbetracht der besonderen Lage des Plangebietes zwischen drei und künftig sogar zwischen vier stark befahrenen Straßen kommt dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Schallgutachten des Ingenieurbüros Krause, Essen vom Dezember 1999 ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Ausgangspunkt hierfür ist das bereits mit dem derzeit noch bestehenden Bebauungsplan Nr. 86 erstellte Schallgutachten. Es erfolgt eine Fortschreibung aufgrund der aktuellen Anforderungen an den Lärmschutz und eine Anpassung an die zum Teil geänderte Gebietsausweisung. Die Auswirkungen der geplanten B7n sind in der Schalluntersuchung mit berücksichtigt worden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch im Planfeststellungsverfahren der B7 n das Thema Schallschutz für die angrenzenden Baugebiete bereits behandelt wurde. Für die in der Vergangenheit neu gebaute L 239 n ist der notwendige Schallschutz vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Zukunft sowohl hinsichtlich des Schmutzwassers als auch hinsichtlich des Niederschlagwassers über den Hauptsammler ME-West. Dies entspricht der ursprünglichen Entwässerungskonzeption bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 im Jahre 1989. Die in der Zwischenzeit entstandenen provisorischen Entwässerungsanlagen (privater Stauraumkanal für verschmutztes Niederschlagwasser, Rückhalteteich für unverschmutztes Niederschlagwasser der Dachflächen) zur Abführung des Abwassers des Hotels oder des Lebensmittelmarktes werden aufgegeben. Auch scheidet eine Versickerung des Niederschlagwassers aufgrund der nicht geeigneten Bodenverhältnisse oder die Ableitung über ein zentrales Rückhaltebecken in den nächstgelegenen Vorfluter aufgrund der nicht gegebenen Platzverhältnisse, der nicht gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und der technischen Schwierigkeiten durch die nach dem Bau der B7n bestehende vollständige Abschottung des Plangebietes durch die umgebenden Straßen aus.

Die Stromversorgung wird durch das RWE gesichert, Trinkwasser durch die Stadtwerke Düsseldorf bereitgestellt.

9. Kosten

Folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen für die Erschließungsanlagen und die Ausgleichsmaßnahmen:

Straßenbau:	ca. 640.000 DM
Entwässerung:	ca. 800.000 DM
Ausgleichsmaßnahmen:	ca. 35.000 DM

Die Mittel für die Erschließung sind im Haushaltsplanentwurf 2000 eingeplant.

Mettmann, 8.5..2000

i.A.

gez.
Brinks