

1. Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Mettmann und wird im Norden begrenzt durch die Oderstraße, im Osten durch den Verbindungsfußweg Oderstraße/Herrenhauser Straße (westlich der Schule Herrenhauser Straße), im Südosten durch die Herrenhauser Straße, den Düsseldorfring von Herrenhauser Straße bis Fuldastraße und den Feldweg vom Düsseldorfring in Richtung Katers-Herrenhaus bis zur südwestlichen Grenze des Grundstücks Düsseldorfring 31 a und im Südosten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Mettmann, Flur 17, Nr. 3623 und 2012, vom Feldweg bis zur Stichstraße südlich der Häuser Düsseldorfring Nr. 85 und Nr. 79. Diese Straße sowie der Düsseldorfring bis zur Einmündung der Oderstraße bilden die westliche Begrenzung des Plangebietes.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich Mettmann-West wurde in den 60er Jahren gebaut und im wesentlichen durch die Bebauungspläne Nr. 7 - Karpendelle - und Nr. 6 - Am Schlagbaum - abgedeckt. Beide Gebiete wurden in großen Teilen durch Bauträger erstellt und weisen daher - jeweils bezogen auf ein oder mehrere Straßenzüge - ein gewisses Maß an Einheitlichkeit auf. Der Bebauungsplan Nr. 6 - Am Schlagbaum - vom 15.10.64 setzt, wie viele Bebauungspläne aus der damaligen Zeit, die vielfach im Entwurf von den Bauträgern selbst erstellt wurden, überbaubare Flächen fest, die exakt dem vorhandenen Baukörper entsprechen.

Dagegen stehen zum Teil sehr große Grundstücke und der damalig gültigen BauNVO entlehnte maximale Ausnutzungsziffern hinsichtlich Grund- und Geschoßflächenzahl. Diese lassen sich, bezogen auf die mögliche überbaubare Grundstücksfläche, gar nicht verwirklichen. Erweiterungswünsche der Eigentümer, hervorgerufen durch den Wunsch, das Haus an zeitgemäße Wohnansprüche anzupassen oder auch die Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum für weitere Familienmitglieder zu schaffen, mußten aufgrund dieser restriktiven Bebauungsplanfestsetzungen vielfach abgelehnt werden.

Wenn auch in der zurückliegenden Zeit in Einzelfällen zum Mittel der Befreiung gegriffen werden konnte, stellte sich dieses Instrument für viele andere Fälle als nicht anwendbar heraus. Grund hierfür war, daß es sich schon aufgrund des oben angegebenen großen Maßes an Einheitlichkeit im Siedlungsgefüge, insbesondere des Grundrisses der Häuser meist nicht um einen Einzelfall handelte.

Diese Gründe haben den Rat der Stadt bewogen, für den Bereich, der von dieser Problematik betroffen ist, den Bebauungsplan neu aufzustellen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird er als BP 88 - Düsselring - bezeichnet.

### 3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1986 stellt den Bereich Mettmann-West, in dem das Plangebiet liegt, als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist somit nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

3.2. In dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann vom 31.08.90 sind die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes besteht z.Z. der Bebauungsplan Nr. 6 - Am Schlagbaum - vom 15.10.64. Dieser bestehende Plan einschl. seiner Änderungen wird mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 88 für dessen Geltungsbereich aufgehoben. Der Teil, der den Geschößwohnungsbau zwischen Herrenhauser- und Eidamshäuser Straße sowie am Düsselring und das Grundstück der Schule Herrenhauser Straße bis zur Nourneystraße umfaßt, bleibt als selbständiger Bebauungsplan erhal-

ten und somit von dem Aufstellungs- und Aufhebungsverfahren unberührt.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen

Die planerische Konzeption für das Gebiet läßt sich in vier Teilbereiche grob untergliedern:

- A Im wesentlichen zweigeschossige Reihenhäuser entlang des Düsselrings, die auch von dort aus erschlossen werden.
- B Die mittig im Plangebiet liegende Ruhrstraße mit 1 1/2- bis zweigeschossigen Doppelhäusern.
- C Die drei Stichstraßen Elbe-, Sieg- und Fuldastraße mit zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern; hierbei haben die auf der nordöstlichen Straßenseite befindlichen Häuser ihren Garten parallel zur Straße und die auf der südwestlichen Straßenseite liegenden Häuser haben den Garten auf der von der Straße abgewandten Seite.
- D Die zwei Stichstraßen Weser- und Wupperstraße mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Während an der Weserstraße bezüglich der Hausstellung/Gartenzuordnung das gleiche Konzept - wie bei bereits unter C beschrieben - vorliegt, sind an der Wupperstraße die Gärten jeweils auf der von der Straße abgewandten Hausseite.

Dieses städtebauliche Grundkonzept sollte im wesentlichen erhalten bleiben und schlägt sich daher auch in den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes nieder. Es sind einerseits die Wünsche vieler Eigentümer aus unterschiedlichen Motiven nach der Erweiterbarkeit ihrer Häuser zu berücksichtigen, andererseits geht es darum, auch diejenigen Interessen mit in die Abwägung einzubeziehen, die im Vertrauen auf den z.Z. rechtsverbindlichen Plan z.B. von bestimmten Gebäudestellungen, Beson-

nungsmöglichkeiten und von einem starken Durchgrünungsgrad des Quartiers ausgehen.

Daher werden trotz der für heutige Verhältnisse zum Teil großen Grundstücke nur Erweiterungsmöglichkeiten in begrenztem Umfang eingeräumt. Dies geschieht auch, um einer zusätzlichen Flächenversiegelung entgegenzuwirken und die anwachsenden Ansprüche an den ruhenden Verkehr möglichst klein zu halten.

Im Gegensatz zum ersten Bebauungsplanentwurf weist der zweite aktuelle Entwurf zum B-Plan Nr. 88 - Düsselring - großzügigere Erweiterungsmöglichkeiten zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen bzw. zur Ermöglichung eines größeren Spielraumes bei Anbauten und Erweiterungsbauten auf.

Aus diesem Grund wurde für den Teilbereich A entlang des Düsselrings die gartenseitige Erweiterung von vorher 3 m auf 4 m, soweit es die Grundstücksverhältnisse zuließen, festgesetzt. Die Reihenendhäuser halten aufgrund der großen Grundstückszuschnitte eine giebelseitige Vergrößerungsfläche in der Hauptgebäuerichtung (entspricht der Firstrichtung) von 3 m. Dieses reicht für eine zusätzliche Raumentiefe aus. Die eingeschossige Reihenhausbebauung im südlichen Teilbereich A erhält gartenseitig eine Erweiterung von 5 m. Die beiden Endhäuser erhalten giebelseitig Erweiterungen von 4 m und 8 m, um zusätzlichen Wohnraum durch Anbauten schaffen zu können.

Den 1 1/2-geschossigen Doppelhäusern im Teilbereich B entlang der Ruhrstraße sowie den zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern entlang der nordöstlichen Straßenseite der Elbe-, Sieg- und Fuldastraße im Teilbereich C wird sowohl gartenseitig als auch in der Hauptgebäuerichtung (entsprechend der Firstrichtung) eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit von 4 m gewährt. Diese ermöglicht zusätzliche Anbauten zur Wohnraumerweiterung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen an den Wendehämmern der Fulda-, Sieg- und Elbestraße sowie der Ruhrstraße wurden etwas

großzügiger bemessen, da es sich um relativ große Grundstücke handelt. Die Erweiterbarkeit der im Teilbereich C auf südwestlicher Straßenseite liegenden Häuser wird aus dem vorgenannten Grund ebenfalls etwas größer angesetzt.

Für die eingeschossigen Gebäude im Teilbereich D, entlang der Weser- und Wupperstraße sowie südlich der Oderstraße wird die gartenseitige Erweiterung von vormals 4 m auf 5 m erhöht, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Aufgrund der relativ großen Grundstücke an der östlichen Weserstraße wird auch hier eine zusätzliche Anbaumöglichkeit in der Hauptgebäuerichtung (entspricht der Firstrichtung) gewährt.

Im Gegensatz zum ersten Entwurf entfällt in allen Teilbereichen der zusätzliche Anbauspielraum von 1 m entlang der dem Eingangsbereich zugeordneten Gebäudeseite. Hierdurch soll, jeweils bezogen auf ein oder mehrere Straßenzüge, ein gewisses Maß an Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes erhalten bleiben.

Entsprechend dem Bestand wird eine ein- bzw. zweigeschossige Einzel-, Doppelhausbebauung oder Hausgruppe festgesetzt. Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen mit 0,3 / 0,6 für zweigeschossige Bauten und die Grundflächenzahl von 0,3 für eingeschossige Bauten bleibt unter den Höchstwerten des § 17 der BauNVO. Sie entspricht aber im wesentlichen den neuen überbaubaren Grundstücksflächen und somit den weiter oben angegebenen Zielvorstellungen, vor allem der des Erhaltes der intensiv durchgrünter aufgelockerten Siedlungsstruktur innerhalb des Planbereiches. Lediglich im südwestlichen Plangebiet wird aufgrund der besonders kleinen Grundstücke als Reihenhausbebauung eine GRZ/GFZ von 0,4 / 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Das gesamte Gebiet wird wie im Bebauungsplan Nr. 6 und auch entsprechend seiner jetzigen Nutzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Den Schwerpunkt bei den gestalterischen Festsetzungen bilden die Aussagen über die Dachneigung, die Dachform und Dachgauben.

Da das Dach zu einem der wesentlichsten Gestaltungselemente in bezug auf die Einheitlichkeit dieses Wohnsiedlungsbereiches zählt, soll die vorhandene Dachform beibehalten werden und die Dachneigung einzelner Hausgruppen oder Gebäudezeilen aufeinander abgestimmt sein.

Die Dachneigung ist mit 26°-35° auszuführen. Die Festsetzung von 26° als geringste Neigung wurde aus dem Bestand entnommen. Durch eine maximale Neigung von 35° wird eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit für den Dachausbau gegeben, ohne jedoch die Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu zerstören. Für Anbauten und Garagen können Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.

Für die Gestaltung eines Hauses sind Festsetzungen über die Länge der Dachgauben und Dacheinschnitte von Bedeutung, da sie ein augenfälliges und bei Hausgruppen rhythmisierendes Element darstellen. Daher ist die max. Längenmaßangabe der Gauben und Dacheinschnitte in bezug auf die Traufenlänge des jeweiligen Gebäudes festgesetzt worden.

Die farbgestalterische Angleichung der Garagen an das jeweilige Hauptgebäude soll zur Einfügung neuer baulicher Anlagen in die vorhandene Bebauung beitragen.

#### 5. Versorgung der Bevölkerung, Grün- und Erholungsflächen

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist einmal durch die Ladenzeile an der Nourneystraße in ca. 200 m Entfernung vom Rande des Plangebietes und durch das Einkaufszentrum am Karpendeller Weg/Ecke Düsseldorf in ca. 400 m Entfernung abgedeckt. Kindergärten befinden sich im na-

hegelegenen Evangelischen Gemeindehaus an der Donaustraße (in ca. 180 m Entfernung) sowie an der Herrenhauser Straße.

Der schulischen Versorgung dient die Grundschule an der Herrenhauser Straße.

Spielplätze der Kategorie A, B, C befinden sich im direkten Anschluß an den Planbereich im Nordosten, allerdings besteht für den gesamten Mettmanner Westen ein Spielplatzdefizit.

Im Flächennutzungsplan sind im Bereich der künftigen Mettmanner Stadterweiterung in der Nähe des Laubachtals zahlreiche Spielplätze vorgesehen, die den Bedarf von Mettmann-West mitabdecken.

Da im Plangebiet hauptsächlich Einfamilienhäuser vorhanden sind, d.h. nahezu jede Wohneinheit über einen eigenen Garten mit entsprechenden Spielmöglichkeiten verfügt, wird das derzeitige Spielplatzdefizit vorübergehend als vertretbar angesehen, zumal das Plangebiet durchgehend bebaut und daher keine Flächen zur Anlegung eines Spielplatzes verfügbar sind.

## 6. Verkehr

### 6.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist, wie schon unter Punkt 4 angegeben, durch mehrere Stichstraßen, Stichwege und ein Fußwegenetz erschlossen. Es ist über den Düsselring an die B 7 sowie an die Eidamshauser Straße (Innenstadt, K 18) angebunden. Das Stichstraßensystem unterbindet Durchgangsverkehr und schnelles Fahren und gewährleistet somit ein großes Maß an Wohnruhe. Schule, Kindergarten, Spielplatz sowie beide Einkaufsstandorte können über das separate Fußwegenetz erreicht werden.

Einige Doppelhäuser sowie nahezu alle Hausgruppen sind über private Wohnwege erschlossen. Für diese werden Geh-,

Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

## 6.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der Einzel- oder Doppelhäuser wird auf den Grundstücken am Haus untergebracht. Für die Hausgruppen bestehen zugeordnete Gemeinschaftsgaragen/-Stellplätze.

Bei den privaten Stellplätzen wird ein Verhältnis von 2 ST/WE für Einfamilienhäuser und von 1,5 ST/WE für Geschößwohnungen angesetzt.

## 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das überplante Gebiet wird von den Buslinien 650 und 745 mit den Haltestellen "Siegstraße", "Ruhrstraße" und "Oderstraße" angedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 250 m.

## 7. Ver- und Entsorgung

7.1 Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt aus dem Netz der RWE bzw. Rhenag.

### 7.2 Abfallwirtschaft:

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll wird durch die stadteigene Müllabfuhr zur MVA Düsseldorf abgefahren. Sonderabfälle werden nach Maßgabe des Kreises Mettmann durch Spezialunternehmen abgefahren und schadlos beseitigt. Wertstoffe werden im Rahmen des Dualen Systems durch die Stadt bzw. private Entsorgungsträger eingesammelt.

### 7.3 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Der Abwasserablauf erfolgt durch die einzelnen Kanäle der jeweiligen Straßen zum Hauptsammler in der Nourneystraße, Weststraße, Große Furth bis zum Regenüberlauf Nr. 7 im Bereich des Mettmanner Baches an der Talstraße. Von hier aus wird der klärpflichtige Teil des Abwassers durch die bestehende Kanalanlage in der Talstraße zur Kläranlage Mettmann weitergeleitet.

Im Kanalsanierungsentwurf für den Einzugsbereich "Mettmanner Bach", genehmigt durch den RP Düsseldorf, ist das Plangebiet enthalten. Die Berechnungsannahmen sehen einen Versiegelungsgrad von bis zu 30% für das Plangebiet vor. Aufgrund der unzulänglichen Entwässerungsverhältnisse im Plangebiet wurden gegen diesen Bebauungsplan bisher Bedenken von seiten der Wasserbehörden vorgebracht. In nachfolgenden Gesprächen kam man zu dem Ergebnis, daß die wesentliche Voraussetzung für Planungen und Neubaumaßnahmen die Herstellung des Hauptsammlers Mettmann-West ist. Vor Fertigstellung dieser Maßnahme könnten ggf. Bauvorhaben genehmigt und entsprechende Bebauungspläne aufgestellt werden, wenn

1. eine hydraulische Überprüfung des Kanalnetzes erfolgt und diese ergibt, daß durch gewisse Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Abwassernetzes die Zulassung einzelner Bauvorhaben nicht zu einer Verschlechterung des heutigen Zustandes führt oder
2. durch andere Regelungen im Einzelfall sichergestellt wird, daß eine Verschlechterung der gegenwärtigen Entwässerungssituation nicht erfolgt.

Diese Maßnahmen könnten im 2. Fall z.B. bedeuten, daß zusätzlich anfallendes Regenwasser nicht dem Kanal zugeführt, sondern auf den Grundstücken versickert bzw. in Teichen zurückgehalten oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt wird. Zusätzliches Abwasser darf nicht anfallen. Somit dürfen Vorhaben im Einzelfall nur dann zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist, d.h., wenn keine zusätzlichen Abwässer anfallen und das entstehende Regenwasser, wie bereits oben ausgeführt, abgeleitet wird. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan angebracht.

Für den Neubau von Wohnungen im Plangebiet wäre es zusätzlich erforderlich, das Kanalnetz so zu entlasten, daß auch zusätzliches Abwasser aufgenommen werden kann. Das wäre z.B. denkbar, indem das Regenwasser der Dachflächen von den an den Düsselring angrenzenden Geschoßwohnungsbauten über Rückhalteteiche dem Laubach zugeführt würde.

#### 8. Immissionsschutz

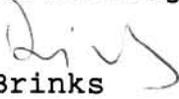
Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Wohnbebauung und den angrenzenden Wohnsammelstraßen "Düsselring" und "Herrenhauser Straße" ist die zu erwartende Geräuschbelastung Tag/Nacht für die kritischen Immissionspunkte im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben worden. Damit wurde auch einer Forderung des Kreises Mettmann entsprochen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, daß für die an die obengenannte Sammelstraße angrenzende Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Grundlage hierfür ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Buchta vom 7. August 1991. Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Erschließungskosten, Bodenordnung

Die Erschließungsanlagen, wie öffentliche Verkehrsflächen und Kanalbau, sind vollständig fertiggestellt. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Mettmann, 17. November 1992

im Auftrag:

  
Brinks