

**Begründung zur
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90
- Laubacher Feld -
gemäß § 9 (8) BauGB**

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes und ist ca. 7,5 ha groß. Es umfasst einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld. Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Größe für die Realisierung in zwei Bauabschnitte geteilt. Der 1. Bauabschnitt wird begrenzt durch das Neubaugebiet Quantenberg im Norden, die zentrale Grünachse im Osten, die Eidamshauer Straße im Süden und das Laubachtal im Westen. Den 2. Bauabschnitt bilden die restlichen Flächen. Hierfür wurden zwischenzeitlich die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

2. Erfordernis der Planänderung / Ziele der Planung

Im Rahmen der Umsetzung des 1. Bauabschnittes ergab sich die Notwendigkeit gewisser Änderungen unter anderem bedingt durch die teilweise schwierige Topographie, die Grundstückszuschnitte und die Tatsache, dass sich ein Teil der Flächen im Besitz eines privaten Bauträgers befand. Dieser hat das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept zwar weitgehend übernommen. Dennoch sind gewisse Anpassungen notwendig. So wurde die ursprünglich vorgesehene geschlossene U-förmige Bebauung mit Wohnblocks aufgegeben und durch eine Kombination aus Wohnungsbau und Reihenhäusern ersetzt. Dabei blieb die U-Form leicht aufgelockert erhalten. Die notwendigen Änderungen wurden in einem städtebaulichen Vertrag vorab geregelt.

Auf den ursprünglich städtischen Flächen wurden in Teilbereichen die Baugrenzen geringfügig verschoben. Außerdem sind am Nordende der Straße Katershöhe statt einer winkelförmigen Bebauung nun drei Doppelhäuser vorgesehen. Generell wurden zusätzliche öffentliche und private Stellplätze ausgewiesen sowie kleinere Änderungen bei den Ausweisungen und den Textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Änderungen findet sich unter 3. Insgesamt werden jedoch die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht verändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wird aus Gründen der Rechtssicherheit durchgeführt, um das Planungsrecht an den aktuellen Planungsstand anzupassen.

3. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Im Einzelnen sind mit der 1. Änderung folgende Maßnahmen und Festsetzungen verbunden:

1. Auf dem Grundstück am Ende der Straße Katershöhe entfallen die winkelförmigen Baugrenzen. Statt dessen werden Baugrenzen vorgesehen, die die Errichtung von drei Doppelhäusern ermöglichen.
2. Die östlich an dieses Grundstück angrenzende Garagen- / Stellplatzanlage wird verkleinert und ausschließlich dem Projekt Gruppenselbsthilfe zur Errichtung von Stellplätzen zugeordnet.
3. Auf der dazu nicht mehr benötigten Fläche werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Ebenso am nördlichen Ende des Wendehammers.
4. Die Fläche für das Projekt Mettmanner Hofhaus wird zugunsten des östlich angrenzenden Projektes der Gruppenselbsthilfe verkleinert.
5. Für diese westliche Gebäudezeile der Gruppenselbsthilfe wird an der Straße Am Laubacher Feld eine Fläche für Stellplätze / Carports ausgewiesen.

6. An der Straße Katershöhe werden westlich des Hofhauses im Bereich der Rechtskurve der Straße öffentliche Stellplätze ausgewiesen.
7. Die Flächen für die Tiefgaragen auf den Grundstücken des öffentlichen Wohnungsbaus (nördlich der Rückhaltebecken) werden vergrößert. Außerdem werden zusätzliche oberirdische Stellplätze entlang der Straße Am Laubacher Feld ausgewiesen.
8. Die Baugrenzen für den öffentlichen Wohnungsbau werden in Teilen geringfügig verschoben.
9. Die Baugrenzen bei den Grundstücken für freistehende Bebauung an der südlichen und mittleren Stichstraße Katershöhe werden in Teilen geringfügig verändert, um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.
10. Die Festsetzung "ED" auf den Grundstücken für eine freistehende Bebauung wird durch die Festsetzung "E" ersetzt. Dies gilt auch die Gebäude Katershöhe Nr. 1 - 7, wo nur Einzelhäuser errichtet wurden.
11. Bei den Einzelhäusern Katershöhe Nr. 1 - 7 wird die Firstrichtung analog zu den anderen Einzelhausgrundstücken nicht mehr festgesetzt.
12. Bei den Grundstücken mit Doppelhausbebauung an der westlichen Seite der Straße Champagne zwischen Grünachse und Katershöhe werden die Baugrenzen geringfügig verschoben. Außerdem entfallen die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen und die Fläche für die Tiefgarage.
13. Beim Geschosswohnungsbau auf der östlichen Seite der Straße Champagne werden die Flächen für Tiefgaragen vergrößert sowie Flächen für Stellplätze und Garagen angrenzend an den westlichen Kreisverkehr ausgewiesen.
14. Die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich werden verkleinert. Hier wird die geschlossene Bauweise durch die Festsetzung "Hausgruppe" ersetzt. Außerdem werden zusätzliche Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen und den Hausgruppen zugeordnet. Für die Reihenhäuser werden generell zwei Vollgeschosse festgesetzt.
15. Einige der festgesetzten Standorte für Einzelbäume werden verschoben, die Standorte für Einzelbäume in den öffentlichen Grünflächen entfallen.
16. Der Einleitungspunkt in den Hauptsammler Mettmann-West wird als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt und die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 geringfügig zurückgenommen.
17. Zwei der ausgewiesenen Standorte für Wertstoffsammelbehälter werden künftig als Flächen für Versorgungsanlagen (Strom und Telefon) ausgewiesen.
18. Die Abgrenzung des Reitplatzes wird an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen angepasst, ebenso die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
19. Der Grünstreifen vor der östlichen Hauszeile der Gruppenselbsthilfe wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
20. Bei den Textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:
 - Bei der Mindestbreite der Grundstücke (Festsetzung A1) wird der Teil über die Mindestbreite von 7,5 m in bestimmten Bereichen gestrichen.
 - Die Zuordnung der Ausgleichsflächen (Festsetzung A3) wird an die geänderte Gesetzeslage angepasst.
 - Die Zahl der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (Festsetzung A5) hat sich erhöht.
 - In der Festsetzung A7 wird die Begrünung von Garagendächern etc. konkretisiert.
 - Die Festsetzung A8 hinsichtlich der Begrünung von Fassadenteilen wird gestrichen.
 - Die Festsetzung bezüglich der dauerhaften Anlage und Pflege der geforderten Bepflanzung (A13) wird um die Erneuerung bei Abgang ergänzt.
 - In der Festsetzung A14 werden in bestimmten Bereichen Ausnahmen hinsichtlich der Höhe der Anschüttungen bis zu 1,5 m zugelassen.
 - Das Wort "ausnahmsweise" bei der Zulässigkeit von Stellplätzen (Festsetzung B1) wird durch das Wort "außerdem" ersetzt.
 - Der Mindestabstand von 1,0 m von Garagen zu Straßen, mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belegten Flächen oder einem Fußgängerbereich (Festsetzung B1) wird gestrichen.
 - Bei den Stützmauern auf Grundstücksgrenzen (Festsetzung B2) werden die generellen

Sonderregelungen gestrichen und durch eine Ausnahmeregelung lediglich für einen topographisch sehr schwierigen Bereich bis zu einer Höhe von 1,5 m ersetzt.

- Neu hinzu kommt die Festsetzung B4, wonach fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) ausgeschlossen werden.
- Die Festsetzung über die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss (Festsetzung B3) gilt nicht für die Bereiche mit Geschosswohnungsbau und für Grundstücke, die von der Erschließung aus zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hin ansteigen.
- Die zulässige Traufhöhe (Festsetzung B4) kann überschritten werden, wenn die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes eingehalten wird. Die Definition der Traufhöhe wird konkretisiert.
- Bei der Überschreitung der Baugrenzen durch einen Wintergarten wird dessen Höhe auf 3,5 m beschränkt.
- Neu hinzu kommt die Festsetzung B10, wonach die Baugrenzen auch zur Errichtung eines Abstellraumes im Anschluss an eine Garage überschritten werden dürfen.
- Die Dachneigung (Festsetzung C1) gilt nur für Wohngebäude und ist künftig bis 40 Grad zulässig.
- Die Festsetzung C2 hinsichtlich der Gestaltung von Fassade, Dach und Höhenlage der Gebäude gilt künftig nur noch für Doppelhäuser. Die Festsetzung für Fensterrahmen entfällt.
- Die Festsetzung C3 des Bebauungsplanes Nr. 90 entfällt.
- Die Definition der Länge einer Dachgaube oder sonstiger Dachaufbauten wird an die neue Landesbauordnung angepasst.
- Bei der Gestaltung und Größe von Dachaufbauten (Festsetzung C5) wird eine Ausnahme bei der Breite zugelassen, wenn die zulässige Geschosszahl nicht ausgenutzt wird.
- Die zulässige Drempelhöhe (Festsetzung C6) darf überschritten werden, unter der Voraussetzung, dass die Gesamthöhe des Gebäudes hinter dem zurückbleibt, was bei vollständiger Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig wäre und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird. Die Definition eines Drempels wird konkretisiert.
- Die Festsetzung C8 bezüglich der Gestaltung der Vorgartenflächen wird dahingehend geändert, dass künftig nur noch eine vollständige Versiegelung nicht zulässig ist. Die bisherige Festsetzung hinsichtlich einer Mindestbegrünung hat sich als nicht praktikabel erwiesen.
- Die Festsetzung hinsichtlich der Nicht-Zulässigkeit der Einfriedung bestimmter begrünter Bereiche (Festsetzung C9) wird gestrichen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll den jeweiligen Hauseigentümern ein größtmöglicher Spielraum eingeräumt werden. Gleichzeitig soll aber auf die zum Teil schwierige Topographie Rücksicht genommen und bestimmte stadtgestalterische Elemente sollen durchgesetzt werden. Insbesondere die gleiche Gestaltung zweier aneinander gebauter Doppelhaushälften ist aufgrund negativer Erfahrungen aus der Vergangenheit notwendig.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken vorgetragen, die zu einer Änderung des Plankonzeptes führten. Nach Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde die versehentlich nicht im Plan der 1. Änderung dargestellte unterirdische Gasleitung nachgetragen. Diese war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 berücksichtigt und der Lärmschutzwand entlang der Eidamshäuser Straße so ausgestaltet worden, dass Beeinträchtigungen der Leitung nicht gegeben sind. Daher ergeben sich durch den Nachtrag keinerlei Änderungen am Plankonzept.

4. Verkehrliche Erschließung

Eine Änderung der Erschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben in ihrer Trassenführung erhalten. Lediglich am südlichen Ende der Straße Am Herrenhaus wird ei-

ne geringfügige Erweiterung der Verkehrsfläche vorgesehen, um das Wenden an dieser Stelle zu erleichtern. Da die ausgewiesenen Bauflächen in Quantität und Lage beibehalten werden, ist eine Ergänzung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen nicht notwendig. Zusätzlich ausgewiesen werden eine Reihe von öffentlichen Stellplätzen.

5. Ver- und Entsorgung

Das für den Bebauungsplan Nr. 90 erarbeitete Entwässerungskonzept kann für den Bereich der 1. Änderung beibehalten werden. Danach wird das Wasser von den Dachflächen und Terrassen über ein Trennsystem in die Regenrückhaltebecken in der Mitte des Neubaugebietes geleitet und von dort dem Laubach zugeführt. Das verschmutzte Wasser wird direkt in den Hauptsammler Mettmann-West und von dort zur Kläranlage geleitet.

6. Grün- und Freiflächen, Landschaftspflegerische Belange

Der für den Bebauungsplan Nr. 90 erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan kann ebenfalls beibehalten werden. Da Quantität und Lage der ausgewiesenen Bau- sowie der Verkehrsflächen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten werden, hat die seinerzeit vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weiterhin Gültigkeit.

Durch die Ausweisung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Einleitungspunkt in den Hauptsammler Mettmann-West) entfallen an dieser Stelle ca. 450 qm Fläche, die bisher als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und als Ausgleichsfläche festgesetzt waren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90, Blatt 2 wurden auf der westlichen Seite des Laubachtales (südlich des Ellershofes) mehr Flächen mit der gleichen Zweckbestimmung ausgewiesen als für den Ausgleich notwendig waren. Sie sollen für nördlich angrenzende künftige Bebauungspläne genutzt werden. Hier lassen sich jedoch auch die nun entfallenden 450 qm nachweisen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Das von der Firma Peutz für den Bebauungsplan Nr. 90 erstellte Schallgutachten kann übernommen werden. Wie schon unter 6. ausgeführt, ändern sich Quantität und Lage der ausgewiesenen Bauflächen nicht. Daher sind keine weiteren Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des UVP-Gesetzes in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt, da die entsprechende Mindestgröße von 2,0 ha erreicht wird. Als Ergebnis ist festzustellen, dass keiner erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu verzeichnen sind. Neue Auswirkungen durch das Vorhaben sind ebenso wenig gegeben, wie neue Belastungen für die künftigen Bewohner. Die ursprünglichen Untersuchungen und Festsetzungen behalten wie unter 6. und 7. ausgeführt ihre Gültigkeit. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

9. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Mettmann.

Mettmann, 10.04.2002
i.A.

Brinks