

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 - Laubacher Feld - - gemäß §3 (2) BauGB

## 1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes zwischen den Neubaugebieten Quantenberg und Laubacher Feld sowie der Bebauung an der Eidamshauer Straße und ist ca. 4,4 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90 - Laubacher Feld - wurde aufgrund der Größe für die Realisierung in zwei Bauabschnitte geteilt. Der 1. Bauabschnitt wird begrenzt durch das Neubaugebiet Quantenberg im Norden, im Osten durch die zentrale Grünachse beziehungsweise einen ca. 70 Meter breiten Streifen östlich davon, die Eidamshauer Straße im Süden und das Laubachtal im Westen. Er ist inzwischen zum größten Teil in Bau bzw. bereits fertiggestellt. Den 2. Bauabschnitt bilden die verbleibenden Flächen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 umfasst allerdings nicht den gesamten 2. Bauabschnitt, sondern nur den südlichen Teil beiderseits der Straßen Champagne und Am Herrenhaus, die Spielplatz- und Kindergartenfläche, das nördliche Regenrückhaltebecken sowie den ca. 70 Meter breiten Streifen östlich der Grünachse. Die restlichen Flächen des 1. Bauabschnitts sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 angepaßt werden. Für die verbleibenden Flächen des 2. Bauabschnitts ergeben sich ebenfalls Änderungen, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

## 2. Erfordernis der Planänderung / Ziele der Planung

Bereits bei der Umsetzung des 1. Bauabschnitts aber auch beim 2. Bauabschnitt ergab sich die Notwendigkeit gewisser Änderungen. Der größere Teil der Flächen befindet sich nicht im Besitz der Stadt sondern eines privaten Bauträgers. Dieser hat das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept zwar weitgehend übernommen. Dennoch sind gewisse Anpassungen notwendig, die mit einem städtebaulichen Vertrag vorab geregelt wurden.

Vor allem auf der Fläche für das Nahversorgungszentrum werden größere Änderungen erforderlich, um hier eine Konzeption umsetzen zu können, die unter Betreibergesichtspunkten funktioniert und langfristig konkurrenzfähig ist. Unter Berücksichtigung der nach Osten hin ansteigenden Topographie soll die Bebauung vom Kreisverkehr abgerückt und in Teilen in den Hang gebaut werden. Zum Kreisverkehr schließt sich dann eine Stellplatzanlage an, die ebenerdig auf dem Eingangsniveau des geplanten SB-Lebensmittelmarktes angeordnet ist. Durch diese Konzeption wird ein neuer Zuschnitt der Baugrenzen erforderlich.

Weiterhin erhält die Fläche für den Spielplatz einen anderen Zuschnitt. Die Fläche der alten Hofanlage an der Straße Champagne wird künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus werden einige Baugrenzen geringfügig verschoben, sowie Dachneigung und Drenpelhöhe und einige Textliche Festsetzungen geändert. Eine detaillierte Auflistung der Änderungen findet sich unter Punkt 3.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 werden die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages planungsrechtlich abgesichert und die Voraussetzungen für eine Realisierung des sowohl für das Neubaugebiet als auch für den angrenzenden Bestand wichtigen Nahversorgungszentrums geschaffen.

### 3. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Im Einzelnen sind mit der 2. Änderung folgende Maßnahmen und Festsetzungen verbunden:

1. Die von der Straße Champagne in nördliche Richtung abzweigende Stichstraße wird um ca. 9 Meter in die als Spielplatz ausgewiesene Fläche verlängert und mit einem Wendebereich versehen, der sich künftig zu beiden Seiten der Straße aufweitet.
2. Das Grundstück für das Nahversorgungszentrum wird ebenfalls um ca. 9 Meter zu Lasten der Fläche für den Spielplatz vergrößert. Die Baugrenzen werden auf diesem größeren Grundstück so angeordnet, dass eine der Topographie angepasste Bebauung möglich ist. Das Nahversorgungszentrum wird zur Straße Champagne hin in Teilen und zur Stichstraße zum Kindergarten hin vollständig im Untergeschoß liegen.
3. Die an den Kreisverkehr (Abzweig Straße Am Hang) angelehnten halbrunden Baugrenzen entfallen, da hier Stellplatzflächen für das Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden, das somit niveaugleich erreicht werden kann.
4. Der Fußweg neben der Stichstraße wird um ca. 5 Meter in östliche Richtung verschoben. Dadurch werden die Flächen für den Kindergarten und die Wohnbebauung entsprechend verkleinert. Gleichzeitig wird die Fläche für den Spielplatz jedoch vergrößert, so dass insgesamt keine Nachteile entstehen. Die Fläche für den Kindergarten ist weiterhin ausreichend dimensioniert.
5. Die Baugrenzen auf der Fläche für den Kindergarten werden an den aktuellen Entwurf für das Gebäude angepaßt.
6. Die Baugrenzen und Angaben zur Geschossigkeit werden so ausgewiesen, dass das über dem Nahversorgungszentrum geplante Wohngebäude sowie die Wohnbebauung auf der Fläche östlich des Stichweges nicht mehr direkt an der Straße Champagne sondern zurückgesetzt errichtet werden.
7. Beiderseits der Stichstraße werden öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung sowie auf der Nordseite des Wendehammers private Stellplätze für den Kindergarten vorgesehen.
8. Auf der nördlichen Seite der Straße Champagne werden vor dem Nahversorgungszentrum Stellplätze in Senkrechtaufstellung errichtet.
9. Auf der Fläche südlich der Straße Champagne wird kein Geschoßwohnungsbau sondern eine Reihenhausbauung entstehen: eine Zeile entlang der Straße Champagne und je eine etwa rechtwinklig dazu. Die für den Bereich typische "U-Form" wird zwar aufgelockert, bleibt aber erhalten. Die Baugrenzen für die rechtwinklige Bebauung müssen teilweise geringfügig verschoben werden.
10. Die Festsetzung "g" für geschlossene Bauweise wird hier durch "a" für abweichende Bauweise ersetzt, wobei die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude über 50 Meter Länge zulässig sind.
11. Die bisher als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Verbindung zwischen dem Kreisverkehr in der Straße Champagne sowie der Straße Am Herrenhaus wird künftig als Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich - ausgewiesen.
12. Die Ausweisung "Landwirtschaftliche Fläche" für die Hofanlage östlich des Kindergartens wird durch WA ersetzt und die bestehenden Gebäude durch Baugrenzen abgesichert. Die Denkmalfestsetzung für Teile der Hofanlage bleibt erhalten.
13. Bei den Textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:
  - Die Festsetzungen A12, B4, B5 und C9 des Bebauungsplanes Nr. 90 werden vollständig gestrichen, da sie für den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht relevant sind.
  - 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 Festsetzung bezüglich der dauerhaften Anlage und Pflege der geforderten Bepflanzung (A13) wird um die Erneuerung bei Abgang ergänzt.
  - Bei den Geländeaufschüttungen (Festsetzung A14) werden die möglichen Ausnahmen gestrichen.
  - Das Wort "ausnahmsweise" bei der Zulässigkeit von Stellplätzen (Festsetzung B1) wird durch das Wort "außerdem" ersetzt.

- Bei den Stützmauern auf Grundstücksgrenzen (Festsetzung B2) werden die Sonderregelungen gestrichen.
- Neu hinzu kommt die Festsetzung B7, wonach in dem mit "a" - Abweichende Bauweise - festgesetzten Bereich bei der Offenen Bauweise auch Gebäude mit über 50 Meter Länge zulässig sind.
- Die Dachneigung (Festsetzung C1) ist künftig bis 40 Grad zulässig. Die bisher zulässigen Abweichungen werden gestrichen.
- Die zulässige Drenpelhöhe (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 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.

#### **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 weitgehend erhalten. Wie unter 3. ausgeführt ergibt sich nur eine Verschiebung der Stichstraße und des Fußweges. Die Ausweisung eines ehemaligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts als Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich - stellt lediglich eine andere rechtliche Festsetzung dar, die jedoch an dem tatsächlichen Ausbau der Straße nichts ändert. Da die ausgewiesenen Bauflächen außerdem in Quantität und Lage beibehalten werden, ist eine Ergänzung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen nicht notwendig.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Das für den Bebauungsplan Nr. 90 erarbeitete Entwässerungskonzept kann für den Bereich der 2. Änderung beibehalten werden.

#### **6. Grün- und Freiflächen, Landschaftspflegerische Belange**

Der für den Bebauungsplan Nr.90 erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan kann 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. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Bereich der 2. Änderung liegen keine Ausgleichsflächen. Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen (A3) wird jedoch die anteilmäßige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß der geänderten Gesetzeslage §9 (1a) BauGB geregelt. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 90 - Blatt 2 - ausgewiesen.

#### **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**

Gemäß §3c Abs1 Satz 1 des UVP-Gesetzes in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt, da die entsprechende Mindestgröße von 2,0 ha erreicht wird. Es treffen jedoch keine der relevanten Standortfaktoren auf den vorliegenden Fall zu. 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**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Kosten für die Stadt Mettmann verbunden.

Mettmann, 11.10.2001  
i.A.

Brinks