

212/03 PL 6
1. Nachtrag

**Begründung zur
der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90
- Laubacher Feld -
gemäß § 9 (8) BauGB**

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes im Bereich des Neubaugebietes Laubacher Feld zwischen der Bebauung an der Straße Am Herrenhaus, der Siedlung Mannesmann, der Eidamshauser Straße und der Straße Champagne. Es ist ca. 1 ha groß und umfasst einen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld. Das Plangebiet ist noch unbebaut.

2. Erfordernis der Planänderung / Ziele der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 90 sowie dessen 1. Änderung sehen in diesem Bereich eine Bebauung mit Reihenhäusern einschließlich einer dazu gehörigen Garagenanlage vor. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass eine wirtschaftliche Vermarktung bei dieser Art von Bebauung äußerst schwierig ist. Daher wurde ein alternatives Baukonzept entwickelt, das auch Rücksicht auf die zum Teil schwierige Topographie nimmt und der bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Gebäude entgegenkommt. Einige Festsetzungen des Bebauungsplans stehen jedoch einer Realisierung dieses Konzeptes im Wege. Daher soll im Rahmen der 4. Änderung entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

3. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Das planerische Konzept nimmt die schon bestehenden Erschließungsstrukturen auf und sieht die Errichtung von dreizehn freistehenden Gebäuden vor. Die bisherigen Baugrenzen bleiben in ihrer Form und Größe erhalten. Ebenso die GRZ mit 0,4. Da eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, wird die GFZ auf 0,5 reduziert. Die Ausweisung H (Hausgruppe) wird in E (Einzelhäuser) geändert. Lediglich ein Teilbereich im Nordwesten wird durch eine Nutzungsgrenze abgetrennt. Hier wird als Übergang zum angrenzenden dreigeschossigen Gebäude mit Eigentumswohnungen zwingend eine Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Die GFZ bleibt mit 0,8 erhalten. Für alle Gebäude gilt eine Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad.

In ihrer Form und Größe erhalten bleiben die ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Grundstücke, da hier bereits die Kanalisation verlegt ist, sowie die beiden ausgewiesenen Flächen für eine Trafostation und Wertstoffsammelbehälter. Ebenfalls unverändert bleibt die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg östlich angrenzend an den zu bebauenden Bereich sowie die öffentliche Grünfläche bis zur Grenze der Siedlung Mannesmann.

Es entfällt jedoch die Garagenanlage hinter dem Lärmschutzwall zur Eidamshauser Straße, da die notwendigen Garagen und Stellplätze auf den ausreichend großen Grundstücken untergebracht werden können. Auf dieser Fläche wird parallel zum südlichsten Stichweg eine weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit ca. 25 Meter Länge und 4 Meter Breite ausgewiesen. Parallel zu dem neuen Stichweg wird ein weiteres Baufenster mit 14 Meter Bautiefe ausgewiesen.

Nördlich angrenzend an das zu bebauende Gebiet weist der rechtskräftige Bebauungsplan einen drei Meter breiten Fußweg (öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich) mit jeweils 3 Meter breiten Pflanzstreifen zu beiden Seiten aus. Die Erschlie-

Bung der nördlichen Bauzeile soll nicht wie bisher vorgesehen von der Gartenseite aus erfolgen - was bei einer Bebauung mit freistehenden Gebäuden aber auch aufgrund der Topographie nicht zweckmäßig erscheint - sondern künftig über diesen Weg. Dazu muss dieser auf 4,5 Meter verbreitert werden. Dies geschieht in südlicher Richtung, der dortige Pflanzstreifen entfällt. Die verbleibenden 1,5 Meter werden den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen, wobei die Baugrenzen jedoch in ihrer bisherigen Ausweisung erhalten bleiben. Der Vorgartenbereich vergrößert sich somit.

Die besondere Zweckbestimmung wird in Verkehrsberuhigter Bereich geändert. Da dieser Weg lediglich der Erschließung von drei freistehenden Gebäuden dient und auch keine Verbindung über den Fußweg östlich angrenzend an die Bebauung zur Straße Am Herrenhaus geschaffen wird, ist mit nur sehr geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher wird auf eine Wendemöglichkeit verzichtet. Das zweigeschossige Gebäude soll direkt von der Straße Champagne aus erschlossen werden.

Bei den Textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:

- Die Festsetzungen A1, A2, A3, A 5, A8, A 9, A10, A11, A12, B5, B6, B7, B10, B11, C2, C6 und C7 werden gestrichen, da sie für das Plangebiet nicht relevant sind.
- Bei der Festsetzung A7 wird die Regelung für die Begrünung der Deckenflächen von Tiefgaragen gestrichen, da sie für das Plangebiet nicht relevant ist.
- Bei der Festsetzung A13 wird der Hinweis auf B-Bereiche gestrichen, da es solche Bereiche im Plangebiet nicht gibt.
- Bei der Festsetzung B1 wird der Hinweis auf besonders festgesetzte Garagen- und Stellplatzflächen gestrichen, da solche im Plangebiet nicht mehr vorkommen. Außerdem wird die Definition von vorderer und hinterer Baugrenze geändert, da der bisherige Bezug auf die Hauptfirstrichtung nach dem Verzicht auf deren Festsetzung nicht mehr möglich ist.
- Bei der Festsetzung B4 wird der Bezug für die Berechnung des arithmetischen Mittels den Festsetzungen im Plangebiet angepasst. Außerdem werden die Hinweise auf Doppelhäuser, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau, die im Plangebiet nicht mehr zulässig sind, gestrichen.
- Bei der Festsetzung C1 werden die Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung auf die Nutzung von Sonnenenergie und Dachbegrünung beschränkt.
- Bei der Festsetzung C4 werden die Ausnahme für die Überschreitung der Breite der Dachgauben sowie die Hinweise auf Doppelhäuser gestrichen.
- Bei der Festsetzung C5 werden die Ausnahme für die Überschreitung der Höhe des Dremels sowie die Hinweise auf Doppelhäuser gestrichen.
- Gestrichen werden auch die Bezeichnungen B, C und G für Baubereiche, da es solche Bereiche im Plangebiet nicht gibt.

4. Verkehrliche Erschließung

Eine grundsätzliche Änderung der Erschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die bereits festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der Fußweg östlich angrenzend an den zu bebauenden Bereich bleiben in ihrer Trassenführung erhalten und werden durch ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung von zwei weiteren Baugrundstücken ergänzt. Bereits für die ursprünglich an dieser Stelle festgesetzte Reihenhausbauung ergab sich nicht die Notwendigkeit, am Ende der Wege eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Durch die nun geplante Bebauung mit freistehenden Gebäuden reduziert sich die Verkehrsbelastung auf den Wegen.

Geändert wird die Erschließung der nördlichen Bauzeile, wie unter Punkt 3 beschrieben. Eine Verbindung zur Straße Am Herrenhaus ist nicht vorgesehen. Vielmehr soll eine Trennung durch Pfosten zum Fußweg parallel zur Siedlung Mannesmann erfolgen. Da der Stichweg lediglich der Erschließung von drei Gebäuden dient - das zweigeschossige Gebäude als Übergang zum Ge-

schoßwohnungsbau kann direkt von der Straße Champagne aus erschlossen werden - ist mit nur geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine Gefährdung von Fußgängern, die die bisherige Fußwegeverbindung nutzen, kann somit ausgeschlossen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Das für den Bebauungsplan Nr. 90 erarbeitete Entwässerungskonzept kann für den Bereich der 4. Änderung beibehalten werden. Danach wird das Wasser von den Dachflächen und Terrassen über ein Trennsystem in die Regenrückhaltebecken im Neubaugebiet Laubacher Feld geleitet und von dort dem Laubach zugeführt. Das verschmutzte Wasser wird direkt in den Hauptsammler Mettmann-West und von dort zur Kläranlage geleitet. Die entsprechenden Leitungen sind in den bisher festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bereits verlegt worden, müssen nur in dem zusätzlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergänzt 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 nur geringfügig verändert werden, hat die seinerzeit vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weiterhin Gültigkeit. Aufgrund der reduzierten Gebäudezahl und des Verzichts auf den Garagenhof ist trotz der Verbreiterung des Fußweges und des zusätzlichen Stichweges eine Reduzierung der versiegelten Flächen zu erwarten.

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 bereits ausgewiesenen Bauflächen nicht. Neu hinzu kommt die Baufläche südlich davon. Die darin entstehenden Häuser liegen weiter von der Eidamshauser Straße entfernt als die Gebäude Champagne Nr. 92 und 94. Für diese beiden Gebäude jedoch sieht das oben genannte Schallgutachten neben dem Lärmschutzwall und der generellen Festsetzung des Lärmpegelbereichs III keine weitergehenden Maßnahmen vor. Insofern sind auch für die beiden neuen Gebäude im Bereich der 4. Änderung keine weitergehenden Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des UVP-Gesetzes in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht notwendig, da die entsprechende Mindestgröße von 2,0 ha nicht erreicht wird. Unabhängig davon ist festzustellen, dass durch das geänderte Konzept an dieser Stelle eine weniger dichte Bebauung entstehen wird und sich damit mehr Grün- und Freiflächen ergeben. Nachteilige Umweltauswirkungen können damit ausgeschlossen werden.

9. Kosten

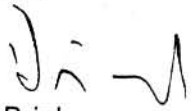
Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Mettmann keine Kosten für zu-

212/03 PL 6
1. Nachtrag

sätzliche Gutachten, da die bereits existierenden weiter Gültigkeit haben. Die zusätzliche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche kann im Zusammenhang mit den anderen Stichwegen ausgebaut werden, nachdem die neuen Kanäle verlegt wurden. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen gehen anteilig in Besitz der jeweiligen Anlieger der Wege über.

Mettmann, 02.12.2003

i.A.



Brinks