

**Begründung
der 5. 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 Straße Am Laubacher Feld, der Bebauung an der Straße Am Hang, dem Regenrückhaltebecken und der Grünachse. Es ist ca. 0,5 ha groß und umfasst einen Teil der 3. 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 3. Änderung sehen in diesem Bereich eine Bebauung mit Wohnungsbau in Form eines Riegels parallel zum Regenrückhaltebecken und zwei rechtwinklig davon abzweigenden Gebäudeteilen vor. Ein ähnlicher Baukörper ist auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück errichtet worden. Zwischenzeitlich wurde aufgrund der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt seitens der Stadt als Grundstückseigentümer beschlossen, stattdessen dort Reiheneigenheime zu errichten. Verschiedene Bauträger wurden um Abgabe eines Entwurfes gebeten. Die Entscheidung fiel schließlich zugunsten der Firma Dornieden aus Kaarst, die bereits ein nordwestlich angrenzendes Grundstück bebaut haben. Der Entwurf nimmt zwar die ursprüngliche Konzeption teilweise auf. Dennoch stehen einige derzeitige Festsetzungen des Bebauungsplans einer Realisierung dieses Konzeptes im Wege. Daher soll in Rahmen der 5. Änderung entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

3. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Das planerische Konzept nimmt die ursprüngliche Baukonzeption, die auf dem Ergebnis eines Städtebaulichen Wettbewerbs aufbaut, auf. Es ist eine Reihenhauseszeile mit zehn Gebäuden parallel zum Regenrückhaltebecken geplant. Zu dieser Seite hin wird das Untergeschoss offen liegen und eine Garage aufnehmen. Außerdem wird das Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit einer Terrasse ebenfalls zum Becken hin ausgeführt. Diese Gebäudezeile wird dreigeschossig errichtet und ermöglicht so einen Übergang zwischen dem Wohnungsbau südwestlich (drei Vollgeschosse plus Dach) und der Einfamilienhausbebauung an der Straße am Hang (zwei Vollgeschosse plus Dach). Gleichzeitig erhält der Bereich mit den Regenrückhaltebecken auch an dieser Stelle eine bauliche Einfassung und es wird die ansteigende Topographie berücksichtigt. Die über den Garagen liegenden Wohnräume erhalten so einen ebenerdigen Ausgang in den Garten. Abgrabungen sind nicht notwendig.

Rechtwinklig dazu werden zwei weitere Reihenhauseszeilen mit jeweils fünf zweigeschossigen Gebäuden vorgesehen. Auch dies nimmt die ursprüngliche Baustruktur auf, wobei jedoch die südwestliche Zeile weiter von der Grünachse entfernt vorgesehen wird, damit noch ausreichend Platz für die nach Südwesten ausgerichteten Hausgärten bleibt. Die Anordnung der beiden Reihenhauseszeilen bildet somit eine Fortsetzung der von der Firma Dornieden nördlich der Straße Am Laubacher Feld errichteten Reihenhäuser. Insofern fügt sich das Konzept in die Umgebung ein.

Die schon bestehenden Erschließungsstrukturen bleiben bestehen. Die Garagen in den Untergeschossen werden über die ursprünglich als Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehene Fläche abzweigend von der Straße Am Hang erreicht. Diese wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Zwischen den Garagenvorplätzen und dem Fußweg entlang der Regenrückhaltebecken wird eine Heckenpflanzung vorgesehen, um Gefährdungen von Fußgängern zu vermeiden.

Die GRZ-Ausweisung 0,4 bleibt erhalten, die GFZ wird im nordwestlichen Teil des Plangebietes auf 0,8 reduziert, da hier die Gebäude zweigeschossig errichtet werden. Die Ausweisung g (geschlossene Bauweise) wird in H (Hausgruppe) geändert. Für alle Gebäude gilt eine Dachneigung zwischen 20 und 38 Grad.

Das entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung auf der südwestlichen Seite der Straße Am Hang vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt erhalten. Es wird ergänzt um ein weiteres zu Erschließung der südwestlichen Reihenhauserzeile. Dieses Wegerecht entsteht in Verlängerung des Wegerechts nördlich der Straße Am Laubacher Feld zur Erschließung der dortigen Reihenhäuser der Firma Dornieden.

Parallel zur Straße Am Laubacher Feld werden angrenzend an die Reihenhauserzeilen Flächen zur Errichtung von Stellplätzen und/oder Garagen ausgewiesen.

Bei den Textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:

- Die Festsetzungen A2, A3, A5, A10, B3 und C3 werden gestrichen, da sie für das Plangebiet nicht relevant sind.
- Aus dem gleichen Grund werden bei der Festsetzung A7 die Regelung für die Begrünung der Deckenflächen von Tiefgaragen, bei den Festsetzungen B1 und B2 der Hinweis auf den 1,0-Meter-Abstand, bei der Festsetzung C1 die Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung und bei der Festsetzung C6 die mögliche Ausnahme für die Überschreitung der Höhe des Drepels gestrichen.
- Bei der Festsetzung A11 wird die Höhe der Geländeanschlüttungen auf 2,10 Meter und bei der Festsetzung B2 die Höhe der Stützmauern auf 1,10 Meter erhöht, um der bewegten Topographie in dem Bereich Rechnung zu tragen.
- Zusätzlich werden für jedes Baufenster zwei Höhen über NN für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgelegt. Zwischen diesen Höhenwerten ist innerhalb des Baufens-ters die Höhe für die einzelnen künftigen Bauabschnitte zu interpolieren, wobei die Höhen-werte Maximalwerte sind, die nicht überschritten werden dürfen. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude generell beziehungsweise bei einer höhenmäßig und/oder versetzten Anordnung die Reihenhäuser in gleicher Lage.
- Außerdem werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) ausgeschlossen.

4. Verkehrliche Erschließung

Eine Änderung der Erschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig. Das bereits festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt erhalten und wird durch zwei weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der südwestlichen Reihenhauserzeile sowie der parallel zum Regenrückhaltebecken ergänzt.

5. Ver- und Entsorgung

Das für den Bebauungsplan Nr. 90 erarbeitete Entwässerungskonzept kann für den Bereich der 5. 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.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Nahwärmeversorgung Mettmann-West.

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 geringfügig reduziert werden, hat die seinerzeit vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weiterhin Gültigkeit. Aufgrund des Verzichts auf Gebäudeteile ist trotz 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.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

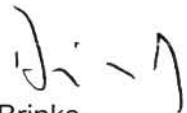
Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des UVP-Gesetzes in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht notwendig, da die entsprechende Mindestgröße von 2,0 ha nicht erreicht wird. Unabhängig davon ist festzustellen, 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.

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90, 5. Änderung - Laubacher Feld - am 13.07.2004 durch den Rat der Stadt Mettmann gefasst wurde und außerdem mit einem Abschluss des Verfahrens im Jahr 2005 zu rechnen ist, kann das Planverfahren noch nach den Regeln des alten Baugesetzbuches durchgeführt werden.

9. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Mettmann keine Kosten für zusätzliche Gutachten, da die bereits existierenden weiter Gültigkeit haben. Die Erschließungsanlagen wird der Bauträger im Zusammenhang mit der Neubebauung errichten. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen gehen anteilig in Besitz der jeweiligen Anlieger der Wege über.

Mettmann, 04.02.2005



Brinks