

Begründung
der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90
- Laubacher Feld -
gemäß §3 (2) BauGB

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes zwischen der Straße Champagne sowie dem geplanten Spielplatz und dem Kindergarten. Es ist ca. 1 ha groß.

Die westliche Hälfte des Plangebietes ist mit einem eingeschossigen Gebäude für einen Discountmarkt sowie den dazu gehörigen Stellplätzen bereits bebaut. Der östliche Teil ist derzeit un bebaut.

2. Erfordernis der Planänderung / Ziele der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90, 2. Änderung - Laubacher Feld - weist südlich der geplanten Spielplatzfläche und westlich der von der Straße Champagne abzweigenden Stichstraße eine dreigeschossige Bebauung mit einem größeren eingeschossigen Teil zur Ansiedlung einer Nahversorgung aus. Östlich dieser Stichstraße und südlich des Kindergartens ist eine maximal dreigeschossige Straßenbegleitende Bebauung vorgesehen.

Auf dem westlichen Teil wurde im Jahr 2004 ein eingeschossiger Baukörper mit einem Lebensmitteldiscounter errichtet. Dafür waren einige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Diese sollen aus Gründen der Rechtssicherheit im Rahmen dieses Änderungsverfahrens planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Im östlichen Teil plant der Eigentümer der Fläche die Errichtung von fünf Doppelhäusern, die U-förmig angeordnet werden sollen. Hierzu müssen die Baugrenzen, die geschlossene Bauweise und die zwingende Dreigeschossigkeit geändert werden. Diese geänderte Konzeption entspricht der derzeitigen Nachfragesituation und fügt sich besser in die in der Umgebung errichtete überwiegend zweigeschossige Einfamilienhausbebauung ein.

3. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Im Einzelnen sind mit der 6. Änderung folgende Maßnahmen und Festsetzungen verbunden:

1. Im westlichen Teil des Plangebietes werden die Baugrenzen verschoben und geringfügig ergänzt (Anlieferung des Discountmarktes) sowie die Unterteilung zwischen dem ein- und dreigeschossigen Bereich aufgehoben und die Festsetzungen so dem errichteten Baukörper angepasst.
2. Es erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen offenen Bauweise (GRZ 0,4, GFZ 0,8), da eine Dreigeschossigkeit an dieser Stelle nicht notwendig ist.
3. Die Stellplatzflächen werden geringfügig vergrößert und um Anpflanzgebote zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt, um einerseits die notwendigen Stellplätze für den Discountmarkt errichten zu können und andererseits eine gewisse Begrünung des Grundstücks sicherzustellen.
4. Die von der Straße Champagne in nördlicher Richtung abzweigende Stichstraße mit beiderseitigen öffentlichen Stellplätzen sowie der öffentliche Fußweg bleiben in Lage und Gestaltung erhalten.
5. Auf dem östlichen Teil des Plangebietes entfallen das Baufenster parallel zur Straße sowie die Ausweisung einer Fläche für die Tiefgarage.

6. Stattdessen werden drei kleinere Baufenster ausgewiesen, gemäß des vom Investor geplanten Konzeptes mit 10 Doppelhaushälften. Zwei rechtwinklig zur Straße Champagne, jeweils über private Stichwege erschlossen, das dritte Baufenster parallel zur Straße Champagne.
7. Hier wird Reines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise (GRZ 0,4, GFZ 0,8) ausgewiesen. Da aufgrund der Konzeption des Bauträgers eine reine Wohnbebauung entstehen wird, ist eine Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) wie vorher nicht notwendig.
8. Bei den Textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:
 - Die Festsetzungen A2, A5, A10, A11, B4, B7 und C3 des Bebauungsplanes Nr. 90, 2. Änderung, werden vollständig gestrichen, da sie für den Geltungsbereich der 6. Änderung nicht relevant sind.
 - Bei der Festsetzung A7 (Begrünung von Deckenflächen) wird der Teil über Tiefgaragen gestrichen, da er ebenfalls nicht relevant ist.
 - Die Festsetzungen A9 und A 12 (Begrünung von Flächen und dauerhafter Erhalt der Anpflanzungen) werden wegen ihres inhaltlichen Zusammenhangs zusammengefasst.
 - Bei der Festsetzung A13 (Zulässigkeit von Anschüttungen) wird das maximal zulässige Maß auf 1,0 Meter erhöht, um die geplante Bebauung bzw. die Übergänge zwischen den Gebäuden besser der Topographie anpassen zu können.
 - Bei der Zulässigkeit von Stellplätzen (Festsetzung B1) wird der Teil über besonders dafür festgesetzte Flächen geändert und der Teil über den 1,0-Meter-Abstand zu öffentlichen Fußwegen gestrichen, da es beide Fälle im Plangebiet nicht gibt.
 - Für die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (Festsetzung B3) wird eine neue Regelung über maximal zulässige Höhen in NN getroffen, da diese Art der Festsetzung rechtlich eindeutiger ist.
 - Bei der Gestaltungs-Festsetzung C2 werden die Hinweise auf Reihenhäuser und unterschiedliche Gebäudetiefen gestrichen, da diese für das Plangebiet nicht relevant sind.
 - Bei der zulässigen Drenpelhöhe (Festsetzung C6) entfällt aus dem gleichen Grund die bisher mögliche Ausnahme.
 - Neu aufgenommen wird die Festsetzung über den Ausschluss fernmeldetechnischer Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet, da gemäß des Beschlusses des Planungsausschusses in der Sitzung am 4.6.2003 in einem Umkreis von 100 Metern zu Kindergärten keine Mobilfunkmasten entstehen sollen.

4. Verkehrliche Erschließung

Eine Änderung der Erschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet bleiben in ihrer Trassenführung erhalten. 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 6. 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 nicht erforderlich. Da die Änderung im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig.

Im Bereich der 6. Änderung liegen keine Ausgleichsflächen. In der Textlichen Festsetzungen A3 wird jedoch die anteilmäßige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß §9 (1a) BauGB geregelt. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 90 - Laubacher Feld, Blatt 2, ausgewiesen.

7. Immissionsschutz

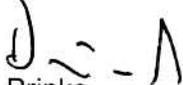
Das von der Firma Peutz für den Bebauungsplan Nr. 90 erstellte Schallgutachten kann übernommen werden. Wie schon unter 6. ausgeführt, ändern sich Quantität und Lage der ausgewiesenen Bauflächen nicht. Daher sind keine weiteren Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

8. Kosten

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

Mettmann, 08.06.2005

i.A.


Brinks