

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 100
- Fritsch/Jubiläumsplatz -

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt Mettmanns. Es erstreckt sich entlang der Schwarzbachstraße von dem Grundstück Jubiläumsplatz 2 über den Fritsch-Parkplatz bis zum Grundstück Schwarzbachstraße 28 (VHS) und entlang der Johannes-Flintrop-Straße bis zum Grundstück Johannes- Flintrop-Straße 19-31 (ehem. Tankstelle).

2. Angaben zum Bestand und gegenwärtiges Planungsrecht

An der nördlichen Grenze des Plangebietes steht das 1912 erbaute Gebäude der Volkshochschule Mettmanns. Vormalig diente es als Verwaltungsgebäude für den im Bereich des heutigen Fritsch-Parkplatzes gelegenen gewerblichen Betrieb. Die Freifläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes diente als Garten für die beiden Villen der Fabrikbesitzer, die im Norden außerhalb des Plangebietes stehen. Der sogenannte "Fritsch-Parkplatz" mit ca. 170 Stellplätzen wurde nach dem Abriß der Fabrikgebäude angelegt. Auf dem Parkplatz befindet sich auch ein Transformatorengebäude der RWE. Das 1967 erbaute Gebäude an der Kreuzung Schwarzbachstraße/Johannes- Flintrop-Straße wird im Erdgeschoß als Mettmanner Niederlassung der Deutschen Bank genutzt. In den Obergeschossen sind Büroräume aber auch Wohnungen untergebracht. Auf dem sich an der Johannes-Flintrop-Straße anschließenden Grundstück befindet sich das 1968 erbaute Gebäude der Caritas und ein vor 1900 errichtetes Gebäude mit Anbau, das als Schuhmacherwerkstatt mit Geschäft genutzt wird. Auf dem östlichsten Grundstück im Plangebiet stehen die Gebäude einer ehem. Tankstelle. Sie werden heute von einem Gebrauchtwagenhandel genutzt.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet - bis auf das VHS-Grundstück - als Kerngebiet dar. Das VHS-Grundstück ist als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch mit der symbolischen Darstellung "Gemeinbedarfsfläche, Schule" versehen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist planungsrechtlich noch der Bebauungsplan Nr. 1 "Jubiläumsplatz" aus dem Jahre 1966 rechtsverbindlich, dessen Festsetzungen - soweit sie in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 100 fallen - mit diesem aufgehoben werden. Der östliche Teil des Plangebietes ist nicht überplant und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Anlaß der Planung

Im Rahmen der in den 60er Jahren eingeleiteten Neuordnung der Innenstadt und insbesondere des Jubiläumsplatzes sollte die in diesem Bereich ansässige gewerbliche Nutzung aufgegeben und durch eine der innerstädtischen Lage gemäße Bebauung und Nutzung ersetzt werden.

Während für den westlichen Bereich des Jubiläumsplatzes diese Umgestaltung bereits in den 60er Jahren erfolgte, wurde der Abriß der östlich der Schwarzbachstraße gelegenen früheren Nudelfabrik Koch, später Fritsch, erst Ende der 70er Jahre durchgeführt. Das Grundstück wurde von der AOK erworben, mit dem Ziel, hier einen Neubau für die Hauptverwaltung der AOK des Kreises Mettmann zu errichten.

Für die Übergangszeit bis zur Realisierung der Neubaupläne gestattete die AOK der Stadt Mettmann die vorübergehende Nutzung des Grundstückes mit einem öffentlichen Parkplatz.

Im Zuge des Entscheidungsprozesses der AOK über die Verwendung des Grundstückes zeichnete sich ab, daß die ursprüngliche Absicht zur Errichtung einer neuen Hauptverwaltung aufgegeben und statt dessen nur die Geschäftsstelle der AOK-Mettmann mit

einem weit geringeren Flächenanspruch am Jubiläumsplatz untergebracht werden sollte. In Kenntnis dieser Entwicklung nahm die Stadt Mettmann die Gelegenheit wahr, im Rahmen des von ihr ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs für das Gelände der weiter östlich gelegenen ehem. Firma Seibel erste städtebauliche Vorstellungen auch für die weitere Neugestaltung des Jubiläumsplatzes zu erlangen. Zu diesem Zweck wurde das Grundstück der AOK mit in das Wettbewerbsgebiet einbezogen.

Neben der Zielsetzung der räumlichen Fassung des Jubiläumsplatzes an der östlichen Platzseite und somit der Abrundung der Innenstadt kam dem Grundstück eine wichtige Funktion zu für die Anbindung des eigentlichen Wettbewerbsgebietes (Ziel: Schaffung eines innenstadtnahen Wohngebietes) an die Innenstadt. Über das AOK-Gelände sollte eine fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem neuen Wohngebiet geschaffen werden.

Weiteres Ziel war eine Verkehrsberuhigung des Platzes, die ermöglicht werden sollte durch den Bau einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Schwarzbachstraße und der Johannes-Flinthrop-Straße durch das Neuordnungsgebiet Seibel, die sogenannte "Querspange".

Die genannten Zielvorstellungen (Schaffung eines neuen Wohngebietes, Neubau einer Straßenverbindung, räumliche Fassung des Jubiläumsplatzes) sollten ursprünglich insgesamt durch einen Bebauungsplan abgesichert werden. Aufgrund der mittlerweile aufgetretenen Altlastenproblematik im Bereich der ehemaligen Firmen Seibel und Immalin müssen jedoch verschiedene Bebauungsplangebiete gebildet werden, die unabhängig voneinander zu sehen sind. Während für die Neuordnung des Bereiches Seibel und den Neubau der Verbindungsstraße zunächst eine endgültige Klärung der Altlastenfrage und der weiteren Verwendungsmöglichkeit der belasteten Grundstücke erforderlich ist, kann die Neugestaltung des Fritsch-Parkplatzes unabhängig von dieser Problematik erfolgen.

Die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs gewonnenen Erkenntnisse für den Bereich Jubiläumsplatz können auch dieser vorgezogenen Planung zugrunde gelegt werden. Dies sind im wesentlichen folgende Überlegungen:

- Räumliche Begrenzung des Platzes durch eine an oder in den heutigen Straßenraum heran- bzw. hineinreichende Bebauung; Ziel: Schaffung einer für Mettmann angemessenen Platzdimension
- Schaffung eines fußläufigen Aufganges zum Schellenberg z.T. begleitet von einer Bebauung (in Anlehnung an die Aufgänge zum Marktplatz)
- Anlage eines attraktiven Innenhofes im hinteren Grundstücksbereich in Verbindung mit dem Aufgang zum Schellenberg.

Diese Zielsetzungen, die sich aus den Entwürfen der ersten Preisträger des Wettbewerbes ablesen lassen, können zwar nicht unverändert von den im Wettbewerb vorgestellten Lösungen übernommen werden, jedoch sind sie für Rat und Verwaltung Vorgaben für die jetzt vorliegende städtebauliche Planung. Diese Planung wurde aus der Konzeption eines privaten Investors entwickelt, der inzwischen das Grundstück von der AOK erworben hat. Die AOK hat - nach der endgültigen Aufgabe ihrer ursprünglichen Absicht zur Errichtung der Hauptverwaltung an dieser Stelle - das Grundstück veräußert und beabsichtigt, dort künftig Büroräume für die Geschäftsstelle Mettmann anzumieten.

Im Abstimmungsprozeß mit dem Investor und der AOK wurde letztlich ein Konzept weiterverfolgt und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, das die Verwaltung auf Grundlage einer Planung des Investors entwickelt hat. Durch entscheidende Modifizierungen wurde sichergestellt, daß die genannten Zielsetzungen für die

städtebauliche Gestaltung und Funktion dieses Bereiches ausreichend berücksichtigt werden. Außerdem sind weitere Vorgaben des Planungsausschusses (z.B. bezüglich einer Begrenzung der Gesamt-Geschoßfläche bzw. der Geschoßzahl, usw.) in die Planung eingeflossen. Neben den obengenannten Zielsetzungen des Wettbewerbes waren die Vermeidung einseitiger Nutzungsstrukturen und eine ausreichende Berücksichtigung von innerstädtischem Wohnen die herausragenden Zielsetzungen.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht eine zu einem Hof angeordnete Bebauung auf dem sogenannten "Fritschparkplatz" vor. Zur stärkeren Betonung der Raumbildung am Jubiläumsplatz wurde die Bebauung weitmöglichst an die Schwarzbachstraße herangerückt - unter Einbeziehung und Erweiterung des heutigen Anbaues der Deutschen Bank. Die sich daraus ergebende Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung ist zwar unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung ungünstiger als eine Ost-West-Ausrichtung - hierauf wurde vom BUND während der öffentlichen Auslegung hingewiesen -, aber im Hinblick auf die zentrale stadtgestalterische Zielsetzung dieses Bebauungsplanes - der stadträumlichen Fassung der Ostseite des Jubiläumsplatzes - unumgänglich. Durch die deutliche Teilung des Gebäudekomplexes in zwei Teile entlang der Schwarzbachstraße wird die gesamte Bau-masse gegliedert, der eigentliche Platzbereich des Jubiläumsplatzes deutlich definiert und gleichzeitig der fußläufige Aufgang zum Schellenberg stadträumlich betont. Verstärkt wird diese Wirkung durch das Abwinkeln der nördlichen Gebäudezeile in Höhe von Otto Mess und die festgesetzte Zahl der Geschosse. Die durch die Grundstückstiefe mögliche zweite Zeile wird zu einem Hof angeordnet, um eine eindeutige Raumbildung zu erreichen. Die Hofffläche des rückwärtigen Innenhofes liegt auf der Plus-1-Ebene, wodurch einerseits der Höhenunterschied zwischen Jubiläumsplatz und

Schellenberg überbrückt und andererseits die Möglichkeit zur (stadt-)vertraglichen Unterbringung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung eröffnet wird.

Das Plangebiet liegt an einem der zentralen Plätze der Innenstadt von Mettmann, dem Jubiläumsplatz. Die den Platz umgebende Nutzung wird durch Geschäfte, aber auch - für Mettmann - zentralen Einrichtungen der Wirtschaft (z.B. Banken) gekennzeichnet. Diese Nutzungen sollen auch innerhalb des Plangebietes realisiert werden, daher wird als Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" festgesetzt, um dem Gebietscharakter dieses Bereichs als Kristallisationspunkt "städtischen" Lebens gerecht zu werden. Das Grundstück der VHS wird als Fläche für Gemeinbedarf - entsprechend der symbolhaften Darstellung des FNP - festgesetzt.

Bereits in der Umgebung vorhanden ist ebenfalls die Wohnnutzung, die auch weiterhin aus städtebaulicher Sicht dort angestrebt wird, um einer Verödung der Innenstadt nach Büro- und Geschäftsschluß entgegenzuwirken. Zur Realisierung einer solchen Nutzungsmischung und damit einer lebendigen Innenstadt eröffnet die Baunutzungsverordnung verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, die teilweise in diesem Bebauungsplan angewandt werden. So sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO in allen Kerngebieten ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen allgemein zulässig. Im Übergangsbereich zwischen dem zentralen städtischen Platz und der im Nordosten angrenzenden Wohnbebauung Am Schellenberg sind gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO im rückwärtigen Teil der Bebauung des Fritsch-Parkplatzes ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen - einschließlich ihrer Nebenräume wie Keller usw. - zulässig, um die unter Punkt 3 ausgeführte städtebauliche Zielsetzung umzusetzen.

Zum Schutz der zukünftig erwünschten Wohnbevölkerung vor vergnügungsstätten-typischen Beeinträchtigungen, wie Lärm vor allem zu Ruhezeiten, aber auch, um die Erdgeschoßzone in

erster Linie den Geschäftsnutzungen vorzubehalten, die sich z.B. durch attraktive Schaufenster zum Jubiläumsplatz orientieren und zu seiner Belebung beitragen, sind im Platzbereich kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Auch innerhalb des übrigen Plangebietes sind kerngebiets-typische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig, damit die Bewohner der Wohngebiete und die der Kerngebiete insbesondere vor nächtlichen Ruhestörungen geschützt werden können.

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" und unter Berücksichtigung des Bestandes wurde das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, wobei im Bereich der geplanten Bebauung auf dem Fritsch-Parkplatz die Geschoßfläche als absolute Zahl festgesetzt wurde, auf der Basis der im Planungsausschuß diskutierten Größenordnung. Ziel der Begrenzung der GF auf 12.000 m² in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Geschoßzahl ist die Schaffung eines attraktiven rückwärtigen Innenhofes, der zu einem städtebaulich qualitätvollen Wohnumfeld der zukünftigen Bewohner beitragen soll. Auch aus verkehrlicher Sicht wäre die Zulassung einer größeren Geschoßfläche an dieser Stelle nicht zu vertreten (s. Punkt 5).

Die Festsetzungen zur Geschoßzahl unterstreichen das oben genannte stadträumliche Konzept, indem eine abgestufte Geschossigkeit entlang der Schwarzbachstraße zur Betonung des Platzraumes vorgesehen ist, während die Geschossigkeit entlang der Flintropstraße bestandsorientiert festgesetzt wurde.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum wurde ermöglicht, um das Bauvorhaben des Investors auf dem Fritsch-Gelände realisieren zu können, ohne die Zahl der Vollgeschosse insgesamt im Bebauungsplan zu erhöhen.

Zur Berücksichtigung der topographischen Situation wurde für den rückwärtigen Teil der geplanten Wohnbebauung auf dem Fritsch-Parkplatz - ergänzend zur Festsetzung über die Geschossigkeit - die maximale Traufhöhe festgesetzt. Sie wurde anhand eines Geländeschnittes ermittelt.

Die abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge und Grenzbauung bei grundsätzlich offener Bauweise sind zulässig) wurde festgesetzt, um eine Bebauung in der städtebaulich gewünschten Form zu ermöglichen. Wie bereits unter Pkt. 3 ausgeführt, ist die räumliche Fassung des Jubiläumsplatzes eines der zentralen städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplans. Die Festsetzung einer Bauweise für das VHS-Gebäude wird nicht für notwendig gehalten, da sich die überbaubare Fläche auf das bereits vorhandene Gebäude beschränkt.

Die Zielsetzung zur räumlichen Fassung des Jubiläumsplatzes erfordert u.a. auch eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes Jubiläumsplatz 2 (Deutsche Bank). Die Funktion der Verkehrsfläche als Gehweg darf hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Insofern wird eine lichte Höhe von mindestens 3 m festgesetzt. Die heute ebenfalls in dem Bereich liegende Busbucht kann nach dem Verkehrsentwurf bei Realisierung der Bebauung verlegt werden.

Die entlang der Schwarzbachstraße festgesetzten Arkaden sollen zur Attraktivierung der Geschäftsnutzung am Jubiläumsplatz und damit zu seiner Belebung beitragen. Zur Ergänzung der Bebauung an der Joh.-Flintrop-Straße dienen die Festsetzungen der Überbaubarkeit auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück.

Zusätzlich zu den Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch wurden noch Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW in Verbindung mit

§ 9 Abs. 4 BauGB getroffen, um der besonderen Bedeutung dieses Bereichs für das Stadtbild der Mettmanner Innenstadt, die auch durch die Durchführung des Wettbewerbs dokumentiert wurde, Rechnung zu tragen.

Wie bereits ausgeführt, ist das stadtgestalterische Ziel die räumliche Begrenzung des Jubiläumsplatzes durch eine Bebauung, die in ihrer Gestalt- und Formsprache - im Gegensatz zu der z.T. in der Umgebung vorhandenen Bebauung aus den 60er und 70er Jahren - kleinteiliger gegliedert ist und stärker an traditionelle Bauweisen anknüpft.

Aufgrund der Länge der Gebäudefront entlang der Schwarzbachstraße und des Bauvolumens ist eine Untergliederung der Fassade notwendig. Neben der erfolgten Gliederung der Baukörper durch Festsetzung der Baugrenzen i.V. mit der Geschossigkeit hätte die kleinteilige Gliederung auch durch die Festsetzung des klassischen Gliederungselementes in Form von Vor- bzw. Rücksprüngen durch Baulinien erfolgen können. Diese Festsetzung wurde jedoch als zu starr empfunden, daher erfolgte die textliche Festsetzung, daß die Fassade durch verschiedene bauliche Elemente zu gliedern ist. Vor- und Rücksprünge in der Gebäudefassade erhöhen die Gebäudeoberfläche und führen weiterhin zu Verschattungen von Fassadenteilen, woraus sich Energieverluste bei der Beheizung ergeben. Im Hinblick auf die bauordnungsrechtlich geforderten zeitgemäßen Maßnahmen zur Wärmedämmung der Fassaden werden die verbleibenden Energieverluste geringer bewertet als die stadtgestalterisch erdrückende optische Wirkung einer ca. 110 m langen ungegliederten Fassade. Hinzu kommt, daß nach der textlichen Festsetzung das Vor- bzw. Rückversetzen der Fassade nur eine Möglichkeit der Fassadengliederung darstellt.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Materialien zur Dacheindeckung und Fassadenausführung gehen davon aus, daß die zulässigen hochwertigen und traditionellen Materialien dem hochwertigen Innenstadtstandort gerecht werden und sich diese darüber hinaus bezogen auf ihr Verhalten im Alterungsprozeß langfristig qualitativ darstellen.

An traditionellen Bauweisen orientiert sich auch die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung der mehrgeschossigen Gebäude sowie zu Fenstern und Türen. Zudem stellt sich vom Jubiläumsplatz her ein geneigtes Dach - trotz der durch Kombination von Flach- und geneigtem Dach starken Ausnutzbarkeit - weniger massiv dar als ein um ein Geschöß höheres Gebäude mit Flachdach. Damit das geneigte Dach auch flächenmäßig zur Geltung kommen kann, wurden Dachaufbauten und Einschnitte auf max. die Hälfte der Trauflänge begrenzt. Verspiegeltes Glas wurde ausgeschlossen, weil eine Fassade bei der Anwendung von verspiegeltem Glas vom öffentlichen Raum aus abweisend wirkt, da sie keinerlei Aufschlüsse darüber zuläßt, was sich dahinter befindet.

5. Verkehr

Bei der geplanten Verdichtung der Bebauung (im MK1-Gebiet) ist eine oberirdische Unterbringung von Stellplätzen bereits weitgehend ausgeschlossen. Statt dessen ist der Bau einer Tiefgarage erforderlich. Um eine Mindestqualität der verbleibenden wenigen Freiflächen im Bereich der geplanten Neubebauung zu sichern, wurden hier oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Auch verkehrliche Gründe sprechen dafür, neben der Anbindung der Tiefgarage sowie der Anlieferung keine weiteren Anknüpfungspunkte durch oberirdische Stellplätze und die dafür notwendigen Zufahrten zu schaffen.

Zur Zeit werden wesentliche Flächen des Plangebietes als öffentlicher Parkplatz genutzt und auch zukünftig soll an diesem Standort eine größere Zahl von Stellplätzen vorgehalten werden. Dies ist zum einen darin begründet, daß der heutige öffentliche Parkplatz von Kunden der in der Umgebung vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen benutzt wird, die selbst über keine bzw. wenige eigene Stellplätze verfügen, und zum anderen die geplante Nutzung - ins-

besondere der Supermarkt, aber auch die sonstige Geschäfts- und Büronutzung - einen erheblichen Stellplatzbedarf auslöst. Daher sind zwei Tiefgaragenebenen mit ca. 300 Stellplätzen vorgesehen. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Tiefgarage so bewirtschaftet wird, daß eine größere Zahl der Stellplätze auch zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Einer noch größeren Zahl von Stellplätzen in einer weiteren Tiefgaragenebene steht u.a. die verkehrliche Situation im Wege, da beide an das Plangebiet angrenzenden Straßen - Johannes-Flintrop-Straße und Schwarzbachstraße - zu den mit am stärksten befahrenen Straßen Mettmanns gehören, die zudem am westlichen Rand des Plangebietes aufeinandertreffen. Im Vorfeld der Planungen wurden daher zwei verkehrliche Untersuchungen durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kamen: Das mit der Realisierung des Projektes und den dafür erforderlichen Stellplätzen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen läßt sich verkehrlich nur dann bewältigen, wenn die geplante Tiefgarage sowohl an die Schwarzbachstraße als auch an die Johannes-Flintrop-Straße angebunden wird, wobei die Zufahrt an der Schwarzbachstraße so angeordnet ist, daß sie mit der Adlerstraße eine Kreuzung bildet. Auf diese Weise ist es möglich, diese Kreuzung zu signalisieren und so - in Koordination mit der Signalisierung der Kreuzung Schwarzbachstraße/Johannes-Flintrop-Straße - die Verkehrsströme zu bewältigen.

Vor Abbindung des Jubiläumsplatzes - durch den Bau der Querspange möglich - ist die Anbindung der Tiefgarage an die Johannes-Flintrop-Straße nur für den rechts ein- und rechts ausfahrenden Verkehr vorgesehen. Der Anbindungspunkt sollte so weit wie möglich von der Kreuzung Johannes-Flintrop-Straße/Schwarzbachstraße entfernt sein, um diesen in Spitzenzeiten ohnehin problematischen Punkt nicht noch weiter zu belasten. Die mit der Realisierung des Projektes verbundene Zunahme des Verkehrs wird angesichts der vorhandenen Verkehrsbelastung als gerade noch vertretbar angesehen.

Die konkreten Maßnahmen sind in einem gesonderten Straßenentwurf dargestellt.

Der Jubiläumsplatz ist der durch den öffentlichen Personenverkehr am besten angebundene Platz in Mettmann:

Allein fünf Endhaltestellen von Buslinien befinden sich hier und weitere vier Linien, die z.T. in sehr dichtem Takt fahren und die Verbindung mit den umliegenden Städten herstellen bzw. dem innerörtlichen Verkehr dienen.

Zur Realisierung des städtebaulichen Zieles - der Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen Jubiläumsplatz und Schellenberg - und zur Sicherung der Erschließung der geplanten Bebauung sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die geplante Fußwegverbindung und der Zugang zum Kinderspielplatz sind als Geh- und Leitungsrecht (für die notwendige Beleuchtung) zugunsten der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, während die Erschließung der 2. Tiefgaragenzufahrt und die für die rückwärtige Bebauung erforderliche Noterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt ist. Gegen diese Festsetzung haben die Erbbauberechtigten des betroffenen Grundstückes während der öffentlichen Auslegung Bedenken erhoben, da sie sich in ihren wirtschaftlichen Interessen beeinträchtigt sehen.

Für den Standort der 2. Tiefgaragenzufahrt sowie der Noterschließung der rückwärtigen Wohnbebauung sprechen neben den obengenannten verkehrlichen auch weitere Gründe, zum einen bleibt die heutige Grundstücksausnutzung - Gebrauchtwagenhandel - weit hinter der nach Zweckbestimmung des Baugebietes als Kerngebiet möglichen zurück, daher ist auch der für die Anlegung der Zufahrten erforderliche Eingriff in den Bestand entlang der Johannes-Flintrop-Straße hier am geringsten. Dies wäre zwar auch bei dem Grundstücksteil (des Investors) zwischen den Gebäuden Jubiläumsplatz 2 (Deutsche Bank) und der Johannes-Flintrop-Straße 15 (Caritas) in noch

viel stärkerem Maße der Fall, allerdings scheidet eine Anbindung hier aus verkehrlichen Gründen aus, da sie sich quasi mitten im Kreuzungsbereich befände und eine Ausfahrt in Richtung Breite Straße/Königshof nicht möglich und daher auch keine Entlastungswirkung in Hinblick auf die 1. Tiefgaragenzufahrt gegeben wäre.

Zum anderen spricht für den im Bebauungsplan festgesetzten Standort auch die bei erfolgter Abgabe des Grundstücksteils weiterhin mögliche selbständige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Restgrundstückes - entweder mit der bisherigen Nutzung oder mit einem 3-geschossigen Gebäude mit Kerngebietsnutzung (wie im Bebauungsplan festgesetzt).

Die Anlieferung des geplanten Supermarktes ist über einen Anlieferhof vorgesehen, dessen Zufahrt zwischen der geplanten Neubebauung und der VHS an der Schwarzbachstraße liegt. Die kleineren Geschäfte entlang der Schwarzbachstraße können zu bestimmten Zeiten direkt von der Straße aus beliefert werden. Eine Alternative für die Noterschließung der rückwärtigen Wohnbebauung über den geplanten Anlieferhof (zwischen VHS und geplantem Objekt) ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht möglich.

6. Grünflächen

Im Hinblick auf die geplante neue Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der Tatsache, daß auch in der weiteren Umgebung keine Kinderspielplätze vorhanden sind, wurde im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Gemäß Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.74, ergänzt am 27.08.86, ist für das gesamte Gemeindegebiet ein Spielfächensystem zu schaffen, mit Spielbereichen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der einzelnen Altersstufen entsprechen. Ein solches wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung entwickelt. Bezogen auf das Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind Flächen für die Spielbereiche B und C festzusetzen. Nach dem obengenannten Erlaß ist von einem Spielflächenbedarf von

4,5 m² pro Einwohner insgesamt auszugehen, wobei die Spielbereiche B und C 60% betragen, das heißt 2,7 m² pro Einwohner. Die bisherigen Planungen für den Fritsch-Parkplatz sehen den Bau von 46 WE vor. Hieraus ergibt sich (bei 3 EW/WE) ein Bedarf von ca. 370 m². Unter Einbeziehung der Neubebauung an der Johannes-Flintrop-Straße (ehem. Tankstellengrundstück) und des Bestandes an Wohnungen im Plangebiet sowie an der Straße Am Schellenberg beträgt die festgesetzte öffentliche Grünfläche ca. 500 m².

Durch die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der eingeschossigen Bebauung auf dem heutigen Fritsch-Parkplatz soll gesichert werden, daß der zukünftige Innenhof ein attraktives Wohnumfeld für die dort Wohnenden darstellt und die aus der Zweckbestimmung des Baugebietes als Kerngebiet resultierende bauliche Verdichtung in ihrer Wirkung gemildert werden soll. Danach ist mindestens die Hälfte der Fläche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ist wiederum 2/3 der Fläche dicht mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Diese Pflanzmaßnahmen dienen auch als Ausgleich für die heute auf dem Grundstück vorhandene und künftig infolge der Baumaßnahmen zu beseitigende Bepflanzung. Weiterhin tragen diese Festsetzungen auch dazu bei, daß der Abfluß des auftreffenden Regenwassers verzögert wird. Soweit möglich, sollen die vorhandenen Bäume erhalten oder umgepflanzt werden. Dies gilt insbesondere für bestehende Baumreihe entlang der Schwarzbachstraße, die sich künftig innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (Gehweg) befindet und unter bestimmten Voraussetzungen (Schutz- und Pflegemaßnahmen, die als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden) voraussichtlich erhalten werden kann.

Ansichts der angestrebten Verdichtung ist ein Ersatz für die nicht umpflanzbaren Bäume innerhalb des Plangebietes fast nicht möglich, allerdings kann bei einer späteren Neugestaltung des Platzes eine größere Zahl von Bäumen neu gepflanzt werden.

7. Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum einen auf dem sogenannten Fritsch-Parkplatz eine Transformatorstation, deren Verlegung in den Bereich des Anlieferhofes in Abstimmung mit den RWE vorgesehen ist und zum anderen Kabelanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, auch im Bereich der ab dem 1. Obergeschoß überbaubaren Fläche, die bei der Gebäudegründung zu berücksichtigen sind. Innerhalb der auch im Erdgeschoß überbaubaren Fläche befinden sich Fernmeldekabel, die bei einer Bebauung zu verlegen sind.

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll wird durch die städt. Müllabfuhr zur Müllverbrennungsanlage Düsseldorf abgefahren. Sonderabfälle werden nach Angabe des Kreises Mettmann durch Spezialunternehmen abgefahren und schadlos beseitigt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Der in der Schwarzbachstraße liegende Nebensammler - überwiegend dicht außerhalb der westlichen Grenze des Plangebietes - stellt die Abwasserentsorgung des Plangebietes sicher. Die Abwässer werden über die Sammler der Johannes-Flintrop-Straße und Breite Straße zum Hauptsammler in der Talstraße abgeleitet. Die Abwasserbehandlung wird im Klärwerk Mettmann vorgenommen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mettmanner Baches, für den eine Sanierung der Sammler im Abwasserbeseitigungskonzept ab 1998 vorgesehen ist. In dem Konzept ist das Gebiet bereits als bebaute Fläche erfaßt und hydraulisch berücksichtigt worden. Die zur Abwasserableitung vorhandenen Sammler sind aber auch zur Zeit ausreichend leistungsfähig. Der Nebensammler in der Schwarzbachstraße durchschneidet das Plangebiet in einem kleineren Teilstück parallel zum kanalisierten

Hammerbach. Einer durchaus wünschenswerten und in der Vergangenheit im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs bereits angeregten Offenlegung des vorrohrten Hammerbaches steht die Tiefenlage der Kanalsohle (3 m unter Straßenniveau) in Verbindung mit den gegebenen räumlichen Verhältnissen im Wege. Um die ständige Zugänglichkeit zu Unterhaltungs- und Reparaturzwecken zu sichern, ist eine Überbauung der Leitungstrassen erst ab dem 1. Obergeschoß (lichte Höhe mindestens 3,00 m) möglich. Zudem sind die geplanten Gebäude so zu gründen, daß keine zusätzlichen Lasten auf die vorhandenen Rohrleitungen, das heißt einschließlich des verrohrten Hammerbaches, einwirken können.

8. Umweltschutz

Anlage dieser Begründung ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz GmbH vom 28.11.90 (VL 5328-1). Hierin wurden die zu erwartenden Schallimmissionen berechnet und Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen fanden Eingang in die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (einschließlich Beikarte).

Aufgrund von Literaturhinweisen und der Forderung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde der Investor der geplanten Neubebauung veranlaßt, eine altlastenbedingte Gefährdungsabschätzung vorzunehmen. Die Aufgabenstellung der gutachtlichen Stellungnahme wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Zunächst wurden die vorhandenen Unterlagen über die vorangegangenen Nutzungen des Grundstückes ausgewertet, die sich als sehr vielfältig darstellten (Papierwaren, Lebensmittel und Metallwaren produzierende Betriebe). Relikte des 1979 erfolgten Abbruchs der aufstehenden Gebäude stellen die bis zu 4 m Mächtigkeit erbohrten Auffüllungen und vermutlich auch Fundamentreste im Untergrund dar. Die Mächtigkeit der Auffüllung im Bereich der östlichen Böschung ist vermutlich noch höher.

Nach Auswertung der chemischen Bodenanalysen ist keine unmittelbare Gefährdung durch Schwermetalle im Boden zu befürchten, sofern keine sensible Nutzung - wie z.B. Kinderspielplatz und Nutzgarten - erfolgt.

Der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Kinderspielplatz liegt nach vorliegenden Erkenntnissen auf gewachsenem Boden, und er wurde in der Vergangenheit nicht gewerblich, sondern als Garten genutzt. Zur Absicherung der Unbedenklichkeit der Nutzung als Kinderspielplatz wird diese Fläche jedoch noch in das Untersuchungsprogramm gemäß dem Erlaß "Metalle auf Kinderspielplätzen" des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales aufgenommen. Der Bau und die Benutzung des Kinderspielplatzes sollten erst nach Durchführung der Baumaßnahme - zumindest der Arbeiten mit Erdbewegungen - auf dem heutigen Fritschparkplatz erfolgen, um eine Gefährdung durch belastetes Aushubmaterial beispielsweise in Form von Staub auszuschließen.

Die teilweise festgestellten erhöhten Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) veranlaßten den Gutachter, eine baubegleitende Überwachung durch einen Sachverständigen für die Zeit der Aushubarbeiten zu empfehlen, der zugleich Auflagen zum Arbeitsschutz formuliert. Für den Fall des Aushubes von offenkundig belastetem Material ist der Sachverständige herbeizuziehen. Derartiges Material ist bis zur Entscheidung über seine Verbringung in verschließbaren Containern auf der Baustelle zu lagern.

Zur Vermeidung von Staubverwehungen aus dem Aushubmaterial während der Baumaßnahme ist dieses leicht anzufeuchten. Dabei ist unbedingt darauf zu achten, daß die vorhandenen Schadstoffe nicht abgeschwemmt werden und dadurch z.B. in das tiefere, grundwassernahe Erdreich gelangen.

Auch bei dem ehemaligen Tankstellengrundstück an der Johannes- Flintrop-Straße sind punktuelle Bodenbelastungen nicht auszuschließen, daher sind bei Abbruch- und Aushubarbeiten ggf. eine Voruntersuchung und/oder eine baubegleitende Überwachung erforderlich.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene Altlastenflächen bzw. -verdachtsflächen. Insbesondere im Hinblick auf die Altlast "Seibel und Immalin" (Kreis Nr. 270/1) kann eine Beeinflussung des Plangebietes über den Gefährdungspfad Grundwasser nicht ausgeschlossen werden - bzw. ist je nach Entscheidung über das Sanierungsverfahren sogar wahrscheinlich -, so daß das von dort abfließende Grundwasser unter anderem für eine Nutzung als Trinkwasser ausscheidet. Auf diese Gefährdung wird auf dem Plan hingewiesen. Die baubegleitende Altlastüberwachung durch einen Sachverständigen ist daher auch auf alle Maßnahmen mit Grundwasserkontakt auszudehnen.

9. Erschließungskosten

Die Kosten für die Anlage des Spielplatzes betragen ca. 65.000 DM.

Als Gesamtkosten für alle Umbaumaßnahmen wurden von dem Ingenieurbüro 625.000,00 DM veranschlagt. Hierin ist die Signalanlage für die Kreuzung Schwarzbachstraße/Tiefgaragenzufahrt/Adlerstraße mit 200.000,-- DM enthalten. Die Umbaukosten sind vom Investor zu übernehmen - soweit sie durch sein Vorhaben verursacht werden.

Mettmann, den 3. September 1991

Im Auftrag:



Brinks