

Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 104 A
- Obschwarzbach-West -

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Mettmann südlich der L 422 und umfaßt den westlichen Bereich des Ortsteiles Obschwarzbach. Es wird begrenzt im Norden durch die Bebauung zwischen der Meiersberger Straße und der Sudetenstraße, im Osten und Süden durch die Bebauung östlich und südlich der Schlesienstraße und im Westen durch den Spielplatz, die öffentliche Grünanlage und die Bebauung westlich der Elbinger Straße.

Die Erschließung und Bebauung des Ortsteiles Obschwarzbach erfolgte seit den sechziger Jahren und ist mittlerweile nahezu abgeschlossen. Das hier vorliegende Plangebiet bildete den zweiten Erschließungsabschnitt und ist - abgesehen von der nördlichen und östlichen Bebauung erst in den achtziger und neunziger Jahren entstanden. Die Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern - vielfach mit Einliegerwohnungen - und Zweifamilienhäusern, die ursprünglich ausschließlich für Spätaussiedler aus den osteuropäischen Ländern errichtet wurden. Erst im letzten Bauabschnitt wurden auch andere Personengruppen berücksichtigt.

Entsprechend der Zielsetzung, hier Menschen anzusiedeln, die früher in der Landwirtschaft tätig waren, wurde für den größten Teil des Plangebietes eine Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet gewählt, das die Möglichkeit für relativ große Grundstücke und die Anlage von Nutzgärten sowie die Haltung von Kleintieren bietet.

Allerdings wurden im Laufe der Zeit die Vorgaben für die Mindestgröße der Grundstücke geändert, so daß auch teilweise eine dichtere Bebauung erfolgen konnte. Dies gilt insbesondere für den letzten Bauabschnitt entlang der Mecklenburger und Sudetenstraße, für den die ursprüngliche Bindung an die genannte Personengruppe nicht mehr bestand.

Vom Plangebiet erfaßt sind auch das evangelische Gemeindezentrum und der städtische Kindergarten an der Schlesienstraße. Ebenso wird die über die L 422 erschlossene Tankstelle in das Plangebiet aufgenommen. Wie bisher werden die im Nord-Westen an die Siedlung angrenzenden Freiflächen nicht in den Bebauungsplan einbezogen. Hierfür liegt z.Z. weder eine Plankonzeption noch eine konkrete Bebauungsabsicht vor. Auch ist dieser Bereich nicht durch eine Ausweisung im Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung abgesichert.

2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung / Bestehendes Planungsrecht

Da die Einwohnerzahl von Obschwarzbach unter 2000 liegt, ist der Ortsteil im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf nicht als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann von 1990 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Siedlung Obschwarzbach wurde aufgrund einer städtebaulichen Planung aus den sechziger Jahren entwickelt. Grundlage für die Bebauung waren die Bebauungspläne Nr. 22 und 22 A, die in sechziger und siebziger Jahren aufgestellt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 22 wurde in der Folgezeit bis in die neunziger Jahre hinein vielfach geändert.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Die zahlreichen durchgeführten Änderungen sowie die weiterhin noch bestehenden Änderungsanträge und -wünsche sind die Ursache für die hier vorliegende Neuaufstellung der Bebauungspläne Obschwarzbach. Einerseits sind die Ursprungsbebauungspläne wegen der vielfachen Änderungen kaum noch zu handhaben. Die Notwendigkeit zu Änderungen ist andererseits bedingt durch die Grundproblematik des Gebietes Obschwarzbach, daß die aufgrund der alten Bebauungspläne entstandenen Wohnhäuser den heutigen Wohnbedürfnissen zum Teil nicht mehr gerecht werden. Sowohl wegen der gestiegenen Ansprüche an die Wohnungsgröße als auch wegen der

wachsenden Haushaltsgrößen wird heute mehr Wohnfläche nachgefragt. Eine besondere Rolle spielt dabei sicherlich auch der aktuell noch bestehende Wohnungsmangel.

Die Festsetzungen, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 22, sind nicht geeignet, eine kurzfristige Abhilfe des Wohnraummangels durch die Genehmigung von Anbauten oder Dachausbauten zu schaffen. Dabei erweist sich insbesondere die Begrenzung der Geschosßflächenzahl und der Dachneigung - häufig auf 28° oder weniger - als hinderlich. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit immer wieder Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Nachdem der Planungsausschuß diese Änderungswünsche zunächst eher restriktiv behandelt und gestalterische Fragen und eine Begrenzung der Entwicklung in den Vordergrund gestellt hatte, wurde in den letzten Jahren nahezu allen Änderungsanträgen stattgegeben. Damit sollte den veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Um nun die weitere Entwicklung nicht von zufälligen Änderungsanträgen in relativ kleinen Gebieten abhängig zu machen und den verwaltungsmäßigen Aufwand für eine Vielzahl von Änderungen zu reduzieren, soll eine vollständige Neuauufstellung der beiden Bebauungspläne für die Siedlung Obschwarzbach erfolgen. Damit soll eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für die künftige Entwicklung des Siedlungsbereiches geschaffen werden. Ähnliche Problematiken, z.B. die Aufstockung von Flachdächern, die Anhebung der GFZ oder die Erweiterung der überbaubaren Flächen sollen für vergleichbare Fälle nach Möglichkeit einheitlich geregelt werden.

Zielsetzung der Änderung ist somit in erster Linie die Schaffung eines größeren Spielraumes zur Erweiterung der vorhandenen Gebäude und eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der planungsrechtlichen Grundlage.

Bezogen auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 A stellt sich die Problematik allerdings anders dar. Die sehr pauschale Festsetzung der überbaubaren Flächen im bestehenden Plan soll

durch ein bestandsorientierte Festsetzung ersetzt werden, die den oben beschriebenen Grundsätze folgt.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind Änderungen der baulich-räumlichen Struktur nicht mehr möglich und auch nicht gewollt. Die neuen Inhalte des Bebauungsplanes liegen daher einerseits in der einheitlichen Übernahme der bereits in der Vergangenheit erfolgten Einzeländerungen und andererseits in der Übertragung der Änderungsprinzipien auf das restliche Plangebiet, soweit vergleichbare Sachverhalte vorliegen.

Der grundsätzliche Charakter der Siedlung als Kleinsiedlungsgebiet soll auch in Zukunft nicht verändert werden. Soweit bereits vorhanden, wird daher die Festsetzung dieser Baugebietsart beibehalten - mit ihrer im Vergleich zum reinen oder allgemeinen Wohngebiet verringerten baulichen Ausnutzbarkeit. Damit wird sowohl dem in verschiedenen Gesprächen mit den Bewohnern und dem Bürgerverein Obschwarzbach zum Ausdruck gekommenen Wunsch nach Beibehaltung des Siedlungscharakters und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entsprochen, als auch eine übermäßige bauliche Verdichtung dieser peripher gelegenen und mit Infrastruktureinrichtungen nur begrenzt ausgestatteten Siedlung vermieden. Die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet bedeutet auch eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei.

Für die schon bisher als reines Wohngebiet festgesetzten Bereiche wird auch diese Ausweisung beibehalten. Die über die Meiersberger Straße erschlossene Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hier vorhandene gewerbliche Nutzung ist im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig. Der Kindergarten und das kirchliche Gemeindezentrum werden als Fläche für Gemeindebedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschößzahl als Element des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich einerseits am Bestand und andererseits an der bisherigen Ausweisung. Zusammenhängende eingeschos-

sige Bereiche werden mit dieser Geschößzahl festgesetzt. Der größere Teil der Siedlung wird allerdings trotz des eher eingeschossigen Erscheinungsbildes als zweigeschossig festgesetzt, da nach den Festsetzungen des noch bestehenden Bebauungsplanes eine zweigeschossige Bebauung zulässig war und diese von verschiedenen Bauherrn ausgenutzt wurde. Es ist deshalb nicht möglich, hier eine sinnvolle Trennung zwischen ein- und zweigeschossiger Ausweisung vorzunehmen.

Die Grundflächenzahl ist im WS-Gebiet begrenzt auf 0,2, in den WR- und WA-Gebieten wird sie mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschößflächenzahl erfolgt in Abhängigkeit von der Geschößzahl bzw. von der Baugebietsart.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden abweichend von den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 22 und 22 A und in Anlehnung an den inzwischen vorhandenen Bestand festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 A bedeutet dies eine Reduzierung der überbaubaren Fläche, da im Ursprungsplan eine pauschale Festsetzung der Baugrenzen entlang der Straßenbegrenzungslinien erfolgte. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 werden die überbaubaren Flächen dagegen - in Anlehnung an die in diesem Planbereich bereits in der Vergangenheit durchgeführten Änderungen - großzügiger festgesetzt. Damit erfolgt eine Vereinheitlichung der Planungsinhalte. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt im vorliegenden Plan in der Regel 16 m bzw. 14 m in Abhängigkeit von den vorhandenen Haustypen. Damit wird ein ausreichender Spielraum für - im Regelfall rückwärtige - Anbauten eröffnet. In einzelnen Bereichen ergeben sich aufgrund der Grundstücksverhältnisse, des bestehenden Haustyps oder der Bebauungsstruktur allerdings hiervon abweichende Festsetzungen mit einer geringeren oder größeren Bebauungstiefe. Für zwei Bereiche an der Mecklenburger bzw. Schlesienstraße wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen nur für Wintergärten zugelassen. Eine generelle Ausdehnung der Baugrenzen ist im Fall der Schlesienstraße wegen der schmalen Reihenhäuser und der möglichen Verschattung nicht zweckmäßig und auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung abgelehnt worden. An der Mecklenburger Straße wäre aufgrund der bereits sehr tiefen Ge-

bäude ein Anbau von heute üblichen Wintergärten nicht mehr möglich.

Entsprechend dem Siedlungscharakter wird die offene Bauweise festgesetzt. Ebenfalls am Bestand orientiert wird die Dachneigung festgesetzt. Dabei wird überwiegend ein Spielraum von 5° berücksichtigt. Damit wird einerseits das entstandene, in den einzelnen Abschnitten relativ homogene Siedlungsbild gewahrt, andererseits werden gewisse Möglichkeiten für Abweichungen im Einzelfall eröffnet. Auf die Festsetzung von Flachdächern wird, wie schon zuvor in der Änderung der gestalterischen Festsetzungen realisiert, verzichtet.

Um zu vermeiden, daß Nebenanlagen oder Garagen direkt an angrenzende Verkehrsflächen oder landwirtschaftliche Flächen angebaut werden, wird die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 1 m festgesetzt. Hierdurch wird die Möglichkeit zur Eingrünung eröffnet.

Mit den oben erläuterten Festsetzungen wird eine einheitliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung der Siedlung geschaffen. Die dabei eröffneten Spielräume stellen einen Kompromiß zwischen möglichst weitgehenden individuellen Veränderungswünschen und dem öffentlichen Interesse an der Bewahrung des Siedlungscharakters und Ortsbildes dar.

5. Versorgung der Bevölkerung

Der Versorgung der Bewohner mit Infrastruktureinrichtungen dienen das im Plangebiet vorhandene Gemeindezentrum der evangelischen Kirche und der städtische Kindergarten. Außerhalb des Plangebietes befinden sich die evangelische und katholische Kirche, in denen Gottesdienste abgehalten werden.

Weitere öffentliche Einrichtungen sind in Obschwarzbach nicht vorhanden. Wegen der geringen Größenordnung dieses Ortsteiles wären andere Einrichtungen hier auch nicht tragbar. Die schulische Versorgung erfolgt demnach durch die in Mettmann vorhandenen Schulen. Der Transport der Schüler ist durch Schulbusse sichergestellt.

Auch für private Versorgungseinrichtungen besitzt der Ortsteil nicht die erforderliche Tragfähigkeit. Einkäufe sowie die Inanspruchnahme privater Dienstleistungen können daher nur in Mettmann oder benachbarten Städten erfolgen.

6. Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes liegen drei öffentliche Spielplätze. Zwei Spielplätze der Kategorie B und C (gemäß Runderlaß des Innenministers von 1974) sind für Klein- und Schulkinder vorgesehen, während der am westlichen Rand des Plangebietes gelegene Spielplatz der Kategorie A vorwiegend als Bolzplatz genutzt wird.

In der Umgebung des Bolzplatzes befinden sich weitere öffentliche Grünflächen. Die nördlich und westlich angrenzende Fläche war ursprünglich mit als Spielplatzfläche vorgesehen, allerdings konnte eine Nutzung wegen der Biotopeigenschaften dieses Geländes nicht erfolgen. Das Gebiet soll in seinem jetzigen Zustand als naturnahe Fläche erhalten bleiben. Zum Teil unterliegt diese Fläche dem Landschaftsschutz. Die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sichert den Status dieses Gebietes.

Die südlich des Bolzplatzes gelegene Grünfläche dagegen ist künstlich angelegt und wird im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Parkanlage versehen.

7. Verkehr

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Neue Straßen und Wege werden nicht mehr angelegt. Die ursprünglich geplante Wegeverbindung Schlesienstraße zur ehemaligen Parkanlage wurde aufgegeben, weil diese nicht durch das heutige Biotop weitergeführt werden und somit entfallen kann. Die innerhalb der Sudeten-, Mecklenburger und Samlandstraße im ersten Bauabschnitt ausgebauten Wendehämmer können ebenso entfallen und werden nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie können künftig

in die angrenzenden Grundstücke als Gartenfläche einbezogen werden.

Öffentliche Stellplätze befinden sich im Straßenraum. Private Stellplätze und Garagen sind überwiegend auf den Grundstücken, z.T. auch in Sammelanlagen untergebracht.

8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen und -einrichtungen sind vorhanden. Dies gilt auch für die Entsorgungsanlagen. Für die Siedlung Obschwarzbach wurde eine eigene Kläranlage gebaut, die im Westen des Plangebietes gelegen ist. Sie besitzt eine Kapazität von ca. 1800 Einwohnergleichwerten. Diese Kapazitätsgrenze ist mit der vollständigen Besiedlung des Gebietes und dem Ausbau eines Teiles der Dachgeschosse erreicht.

Auch diese Tatsache spricht für die Beibehaltung der Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes mit einem relativ niedrigen Maß der baulichen Nutzung und der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude.

Um Mißstände im Abwassernetz zu beseitigen, wurde vor kurzem ein neues Regenüberlaufbecken gebaut. Hiermit wurde einer Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf entsprochen.

Die Entsorgung der häuslichen Abfälle erfolgt über die städtische Müllabfuhr bzw. - bezogen auf Papier - über ein vom Dualen System beauftragtes Unternehmen.

9. Immissionsschutz

Die Siedlung Obschwarzbach grenzt im Norden an die stark befahrene L 422 an. Um die für ein Kleinsiedlungsgebiet empfohlenen Planungsrichtpegel einzuhalten, ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Ursprungsbebauungsplan ging von der Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der L 422 aus, der allerdings vom damaligen Bauträger der Siedlung nicht angelegt, sondern in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde durch passiven Schallschutz ersetzt

wurde. Dieser ist aus heutiger Sicht bei einer noch ständig steigenden Verkehrsbelastung jedoch unzureichend. Entsprechende Klagen des Bürgervereins Obschwarzbach über die Lärmbelastung sind daher nur zu verständlich.

Die unter heutigen Bedingungen notwendigen Schallschutzvorkehrungen wurden durch Gutachten des Büros Akustikberatung Peutz GmbH, Düsseldorf, ermittelt. Um auch für die Erdgeschoßräume bei geöffneten Fenstern oder Türen einen gewissen Schallschutz zu erzielen und auch um die Aufenthaltsbereiche im Garten zu schützen, wurde nicht auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Es wird daher im Gutachten eine zwei Meter hohe Schallschutzwand vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Beschränkung auf das Maß von zwei Metern bedeutet gleichzeitig auch eine Begrenzung des Aufwandes beim nachträglichen Bau dieser Schutzvorkehrung. Eine Realisierung der Wand ist denkbar durch eine Gemeinschaftsaktion der Anlieger, die Begünstigte dieser Maßnahme sind, oder durch schrittweise Umsetzung anlässlich von Baumaßnahmen auf den Einzelgrundstücken. Eine Finanzierung und Umsetzung durch den Straßenbaulastträger ist nicht zu erwarten, da die Richtwerte für den nachträglichen Bau von Lärmschutzeinrichtungen nicht erreicht werden. Ebenso erfolgt keine Finanzierung durch die Stadt Mettmann.

Zusätzlich zum aktiven Schallschutz sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die sich im einzelnen aus der o.g. schalltechnischen Untersuchung ergeben. Für den Fall, daß bei der Ausführung von Baumaßnahmen ausreichender aktiver Schallschutz noch nicht hergestellt ist, erhöhen sich in einem Bereich die Anforderungen an den passiven Schallschutz.

10. Prüfung der Umweltverträglichkeit / Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Eine formelle eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgeschrieben. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit ist vielmehr immanenter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Als zusätzliches Element ergibt sich die

Frage der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW. Danach ist im Bauleitplanverfahren der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gegen die anderen im Planverfahren ermittelten Belange - hier im wesentlichen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - abzuwägen. Für den Eingriff soll nach Möglichkeit ein Ausgleich oder Ersatz angestrebt werden.

Die durch den Bebauungsplan neu eröffneten Baumöglichkeiten ergeben sich aus einer gewissen großzügigeren Festsetzung der überbaubaren Fläche. Diese Veränderung kann allerdings nur im Zusammenhang mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesehen werden. Da diese bereits im bestehenden Bebauungsplan den zulässigen Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 0,2 im Kleinsiedlungsgebiet ausschöpft, ergibt sich nur dort eine Veränderung, wo aufgrund der eng bemessenen Fläche eine Ausschöpfung der GRZ nicht möglich war. In allen anderen Fällen schafft der Bebauungsplan zwar eine größere Flexibilität, ändert jedoch nichts an den schon vorhandenen Baumöglichkeiten. zu berücksichtigen ist ferner, daß in einem großen Teil des Plangebietes eine wesentlich verkleinerte Festsetzung der überbaubaren Fläche vorgenommen wird, also in diesem Fall ohnehin kein zusätzlicher Eingriff durch die Bauleitplanung vorbereitet wird.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, erfolgt der Eingriff nicht in landwirtschaftlich genutzte oder naturnahe Freiflächen, vielmehr werden Zier- und Nutzgärten und vielfach auch befestigte Terrassenbereiche in Anspruch genommen. Dadurch ergibt sich eine sehr geringe Wertigkeit des Eingriffes, soweit in einem vorhandenen Siedlungsgebiet, in dem auch die Freiflächen intensiv genutzt werden, überhaupt von einem Eingriff gesprochen werden kann. Laut Definition des Eingriffs in § 4 Landschaftsgesetz NW setzt dieser Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen voraus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Es ist zweifelhaft ob im vorliegenden Fall überhaupt diese Voraussetzungen vorliegen.

In Anbetracht der dargelegten, sowohl qualitativ wie auch quantitativ, sehr geringen Eingriffssituation wird auf eine Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren verzichtet.

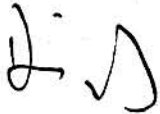
Zur Begrenzung der weiteren Versiegelung der Freiflächen wird für die Herstellung von Stellplätzen und Garagenvorplätzen eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

11. Kosten

Kosten für die Erschließung oder für weitere Maßnahmen fallen nicht mehr an.

Mettmann, 21. Mai 1996

Im Auftrag:

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'M' followed by a checkmark-like flourish.