

Begründung zum
Bebauungsplanes Nr. 112
Siedlung Mannesmann / Eidamshauser Straße
gem. § 9 (8) BauGB

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Mettmann an der Eidamshauser Straße.

Es umfaßt die Siedlung Mannesmann sowie das nordöstlich gelegene Gebiet bis zu der Straße An den Elmen. Seine Größe beträgt 4 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt einmal über die Eidamshauser Straße und eine hiervon abzweigende Stichstraße sowie durch die Straße Siedlung Mannesmann. Hierüber werden ca. 15 Grundstücke ringförmig erschlossen.

Mitte der 30iger Jahre und Ende der 50iger Jahre entstand die Siedlung Mannesmann überwiegend in Selbsthilfe. Bis 1980 wurde sie im Bauzonen – Baustufenplan der Stadt Mettmann als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen.

Es handelt sich um eine ca. 41.600 m² große Fläche, die aus relativ großen Grundstücken mit einer lockeren Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit großen Gartenflächen besteht.

Da diese Siedlungsstruktur für Selbstversorger auch Kleintierhaltung sowie den Anbau von Obst und Gemüse vorsah, sind die Grundstücke zwischen 700 m² und 1400 m² groß.

Die hier entstandene Siedlungsstruktur zeigt eine gleichmäßige Bebauung auf. Die Siedlungshäuser haben eine Grundrissgröße von etwa 70 m². Im Laufe der Jahre wurden die Gebäude durch Anbauten erweitert, um mehr Platz für die größer werdenden Familien zu schaffen. Der Wunsch nach Selbstversorgung nahm immer stärker ab. So entstand auf zwei Grundstücken, an der Eidamshauser Straße und entlang der Stichstraße Eidamshauser Straße eine weitere Bebauung. Allen anderen Grundstücken fehlt die Anbindung an eine öffentliche Fläche und somit entfällt zur Zeit die Möglichkeit einer weiteren Bebauung.

Im Nordwesten der Siedlung Mannesmann entsteht zur Zeit das Neubaugebiet Mettmann - West. Dieses Gebiet wird durch einen inneren Erschließungsring mit der Eidamshauser Straße sowie mit dem Düsselring verbunden. Verkehrstechnisch ist nur eine fußläufige Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und dem Plangebiet über den Stichweg

Eidamshauser Straße geplant. Im Nordwesten werden die beiden Gebiete durch eine Böschung von einander getrennt.

2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung; bestehendes Planungsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Bereich als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann sieht in Anpassung an den Gebietsentwicklungsplan Wohnbaufläche vor. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Planungsrechtlich ist das Gebiet gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen.

Baugenehmigungen nach § 34 BauGB für eine Hinterlandbebauung können nicht erteilt werden, da sich die für eine Zusatzbebauung in Frage kommenden Grundstücksteile derzeit nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten sollen daher durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, entsprechend dem Wunsch der überwiegenden Zahl der Bewohner einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu erstellen, der die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung eröffnet.

Der Antrag einiger Bewohner auf Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde im Jahre 1996 vom Planungsausschuss nach Durchführung einer Befragung aller Eigentümer abgelehnt, da eine mehrheitliche Zustimmung nicht erreicht werden konnte. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde von der Stadt Mettmann ein Plankonzept für eine ergänzende Bebauung als Grundlage für einen Bebauungsplan entwickelt. Auch unter allgemeinen planerischen Erwägungen bietet es sich an, die sehr großen Grundstücke mit einer sinnvollen ergänzenden Bebauung auszunutzen. Außerdem ist Bauland sehr teuer geworden und größere Bauflächen sind nur noch in Außenbereichen realisierbar. Unter den Gesichtspunkten Nachverdichtung vorhandener Siedlungen und Schonung des Außenbereiches vor weiterer Flächeninanspruchnahme besteht, unabhängig von privaten Wünsche, ein öffentliches Interesse, bestehende aufgelockerte Baugebiete nachträglich zu verdichten.

Nachdem erneut der Wunsch nach einer zusätzlichen Bebauung geäußert wurde und eine aktuelle Befragung unter den Bewohnern eine weitgehende Zustimmung zeigte, soll nunmehr ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die angestrebte Nachverdichtung im Siedlungsgebiet realisieren zu können.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Vorgesehen ist eine zusätzliche Bebauung im hinteren Gartenbereich der bestehenden Grundstücke, die die vorhandene Struktur nicht verändern, sondern verträglich ergänzen soll. Deshalb werden im Bebauungsplan die bestehenden Gebäude planungsrechtlich abgesichert und zusätzliche Bauflächen ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, ca. 30 zusätzliche Wohngebäude, angepaßt an die bestehenden Bauformen, zu errichten. Somit sind nur Doppelhäuser oder Einzelhäuser zulässig. Lediglich 9 der Grundstücke sind für eine Zusatzbebauung nicht mehr geeignet, da die Grundstücke zu klein sind oder bereits eine zusätzliche Bebauung realisiert worden ist.

Für die Neubebauung wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Einheitlichkeit des Siedlungsgebietes zu betonen.

Bei Doppelhäusern müssen die Traufhöhen, die Firsthöhen sowie deren Richtungen beider Haushälften jeweils gleich sein. Weiterhin müssen beide Doppelhaushälften bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material) sowie der Verwendung von Fassadenmaterialien gleich ausgeführt werden. Maßgeblich für die Ausführung ist das jeweils zuerst genehmigte Gebäude. Diese Festsetzungen erfolgen, um die gestalterische Einheit, die ein Doppelhaus darstellt, weitgehend gewährleisten zu können.

Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

Die Festsetzung einer am bisherigen Bestand orientierten Gebäudehöhe – wie im Rahmen der Bürgerbeteiligung bzw. Öffentlichen Auslegung angeregt – wird nicht aufgegriffen, da sich anhand unterschiedlicher Bautiefen auch unterschiedliche Gebäudehöhen ergeben können. Bei künftigen Anbauten oder Neubauten ist von einer größeren Bautiefe entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen auszugehen.

Die Festsetzung des Gebietes erfolgt als „Reines Wohngebiet“ (WR), um so den Charakter des Gebietes zu bewahren. Deshalb ist grundsätzlich nur eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß möglich.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Als Drempel wird der Bereich des aufsteigenden Mauerwerks bezeichnet, der oberhalb der Geschoßdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Bei Doppelhaushälften sind die Drempel bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.

Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind bei allen Gebäuden zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben die Hälfte der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

Die nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) im Geltungsbereich werden nur teilweise ausgenutzt. Es sind zwei unterschiedliche Planungsbereiche festgesetzt.

Der Bereich Siedlung Mannesmann und die Bebauung entlang der Eidamshauser Straße erhalten die Festsetzung GRZ 0,4, um den Bestand zu sichern und 0,4 für die GFZ. In diesem Nutzungsbereich sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig, da der Bestand diese Nutzung bereits aufweist.

Der zweite Planungsbereich bezieht sich auf die gesamte Hinterlandbebauung (Neuplanung) der sehr großen Grundstücke Eidamshauser Straße Nr. 66 – 94 und dem anschließenden Grundstück Haus Nr. 12 der Siedlung Mannesmann. Hier reichen eine GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,4 aus, um eine angemessene Neubebauung zu ermöglichen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. In diesem Nutzungsbereich sind auf Grund der relativ schmalen Grundstücke ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Um die Bebaubarkeit aller Grundstücke zu ermöglichen sind die überbaubaren Flächen dementsprechend angepaßt ausgewiesen.

Für die bestehende Bebauung wird die Tiefe der überbaubaren Fläche - soweit auf Grund der Grundstücksverhältnisse möglich - auf 14 m festgesetzt, um auch für den Bestand einen großzügigen Erweiterungsspielraum für eine zeitgemäße Bebauung zu schaffen. In einigen Fällen, insbesondere bei der Bebauung an der Eidamshauser Straße wird eine Bautiefe von 15 m ermöglicht, um dem ursprünglichen Haustyp mit Wohngebäude und angebauten Stallungen so wie dem Bestand Rechnung zu tragen. Eine noch weitergehende Einbeziehung aller Anbauten, Nebengebäude und Schuppen in die überbaubare Fläche ist nicht möglich, da dies dem Charakter des mittlerweile entstandenen reinen Wohngebietes und dem Ziel einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde und auch mit der von den Bewohnern gewünschten zusätzlichen Hinterlandbebauung nicht vereinbar wäre. Die neu geschaffenen Baumöglichkeiten bedeuten allerdings eine deutliche Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Außerdem besitzt der vorhandene Baubestand Bestandsschutz.

Für die Grundstücke an der Eidamshauser Straße werden die überbaubaren neuen Flächen generell mit einer Bautiefe von 14 m festgesetzt, um die Stellung der Neubauten besser variieren zu können.

In der Siedlung Mannesmann ist auf Grund der geringeren Grundstückstiefen und der bestehenden Bebauung eine generelle Bautiefe von 14 m für eine Neubebauung nicht möglich. Deshalb ist diese den Gegebenheiten angepaßt und bewegt sich zwischen 11 m und 14 m.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie aus Gesprächen, die mit den betroffenen Anwohnern geführt wurden, wird für die zusätzlich überbaubare Fläche in den Gärten der Siedlung Mannesmann 1 – 19 festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Außerdem werden die neuen überbaubaren Flächen auf relativ kleine Baufenster beschränkt. Hiernach besteht die Möglichkeit je ein Haus zu pro Grundstück zu bauen, mit der Ausnahme, dass die beiden sehr großen Eckgrundstücke Haus Nr. 11 + 17 zwei Einzelhäuser realisieren können.

Dem Wunsch der Anwohner nur eine Wohneinheit pro Neubau zuzulassen, kann nicht entsprochen werden, da die Möglichkeit für eine Einliegerwohnung planungsrechtlich nicht eingeschränkt werden kann und auch nicht sinnvoll wäre. Allerdings wird eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude angesichts der vorhandenen Siedlungsstruktur für angemessen erachtet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal in einer Höhe bis zu 3,00 m errichtet werden. Unter Wintergarten wird ein mit einem Glasdach versehener überwiegend aus Glasbauteilen bestehender Vorbau verstanden.

Das Plankonzept sieht eine Erschließung der bebaubaren Flächen über die eigenen Grundstücke vor. Das heißt, die Zufahrt und alle Versorgungsleitungen sind über das eigene Grundstück bis in den hinteren Grundstücksbereich zu führen, um dort den Neubau

anschließen, versorgen und erreichen zu können. Ebenso sind erforderliche Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen, um die Versiegelung des Bodens zu mindern.

Bedenken hinsichtlich eines Bauzwanges konnten ausgeräumt werden, denn die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht lediglich eine Bebauung, zwingt aber niemand dazu.

Alternative Erschließungsüberlegungen mit der Anlage neuer Stichwege wurden von den Bewohnern bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgelehnt.

5. Versorgung der Bevölkerung

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen einerseits die bestehenden Einrichtungen in Mettmann - West (Ringcenter, Geschäfte an der Nourneystraße). Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 90 ein Nahversorgungszentrum vorgesehen, das fußläufig an das Plangebiet angebunden ist.

Der Versorgung des Plangebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen dienen die im nordöstlich angrenzenden Bestand liegende Grundschule an der Herrenhauser Straße und die weiterführenden Schulen im Stadtgebiet sowie die Kindergärten an der Rheinstraße und der Donaustraße. Darüber hinaus ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 90 der Neubau eines weiteren Kindergartens vorgesehen. Auch hier ist eine fußläufige Anbindung über den bestehenden Stichweg Eidamshauser Straße geplant.

6. Grün- und Erholungsflächen, Bodenordnung

Öffentliches Grün

Öffentliche Grünflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

Spielplätze

Spielplätze können im Bebauungsplangebiet nicht untergebracht werden. Es werden jedoch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 90 - Laubacher Feld – Spielplatzflächen angelegt. Diese

grenzen zum Teil an das Plangebiet an und können, ohne dass Straßen gequert werden müssen, erreicht und von Kindern des Plangebietes mit genutzt werden.

7. Verkehr

Erschließung

Die vorhandene Bebauung wird über die Eidamshauser Straße, einschließlich des Stichweges zu den Häusern Nr. 74 a bis 84 a, sowie die Straßen Siedlung Mannesmann und An den Elmen erschlossen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Die zusätzliche Bebauung muß grundsätzlich durch Privatwege über die bestehenden Grundstücke erschlossen werden. Möglich ist jedoch auch ein Zusammenschluß mehrerer Grundstückseigentümer und die Realisierung einer gemeinsamen Erschließung.

In dem Stichweg Eidamshauser Straße wird kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet, da lediglich maximal vier Grundstücke zusätzlich erschlossen werden können. Ein größeres Unfallrisiko kann hier ebenso ausgeschlossen werden, da der Stichweg eine öffentliche Verkehrsfläche ist und dementsprechend ausreichend dimensioniert wurde, um auch eine gefahrlose Begegnung von Fußgängern und Kfz zu gewährleisten.

Aufgrund der unterschiedlichen Interessen der Bewohner innerhalb des Baugebietes ist eine öffentliche Erschließung der heutigen Gartenflächen, die für eine Bebauung notwendig ist, nicht möglich. Der Vorteil des vorliegenden Konzepts liegt deshalb darin, dass die Maßnahmen zur Erschließung erst dann notwendig werden, wenn tatsächlich gebaut wird. Somit fallen auch erst dann die entsprechenden Kosten an.

Entsorgungsfahrzeuge und die Feuerwehr erreichen zur Zeit alle Bereiche. Dies muß für die Feuerwehr auch über die anzulegenden Privatwege möglich sein.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist dies nicht notwendig. Aufgrund der geringen Entfernungen kann der private Hausmüll jeweils zur nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gebracht werden.

ÖPNV

Das Plangebiet wird durch folgende Buslinie bedient:

Buslinie O 12 vom Bahnhof Neandertal bis Metzkausen.

Ruhender Verkehr

Pro Einfamilienhaus ist für die Neubebauung mindestens ein Stellplatz auf dem privaten Grundstück vorzusehen. Zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen mit ihren nachteiligen Folgen für Boden und Wasserhaushalt sollen Garagenvorplätze und Stellplätze nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig ausgeführt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Zur Energieversorgung sind von der Rhenag künftig leitungsgebundene Energieträger (Gas) vorgesehen. Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert, elektrischen Strom stellt das RWE bereit. Jeder Bauherr muss mit den Energieversorgern eine Erschließungsmöglichkeit für sein Grundstück vereinbaren, da die Versorgungsleitungen auf privater Fläche liegen.

Die in dem Bebauungsplangebiet zusätzlich anfallenden Abwassermengen können von dem bestehenden Kanalnetz nur bedingt aufgenommen werden. Zur Zeit wird noch die Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Kanalisation gutachterlich überprüft. Möglicherweise wird eine Erweiterung des Kanalnetzes notwendig werden.

Der bestehende Kanal in der Siedlung Mannesmann wurde in der damaligen Zeit für dieses Siedlungsgebiet ausgelegt. Ausschließlich Schmutzwässer (jedoch in keinem Fall die anfallenden Regenwassermengen) können hier noch eingeleitet werden. Das Gleiche gilt für die Kanalisation in der Eidamshauser Straße. Zu beachten ist hier, dass die weiterführende Kanalisation nicht ausreichend sein wird.

Eine Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück selbst ist nicht möglich, da der gewachsene Boden durch seinen hohen Lehmanteil zum Versickern ungeeignet ist. Deshalb wird es notwendig, die anfallenden Regenwässer in die Kanalisation einzuleiten.

Da das vorhandene Kanalnetz, wie oben beschrieben, nicht in der Lage ist, die anfallenden Wassermengen aufzunehmen, unterliegt jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung hinsichtlich der Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung bis die Sanierung der Kanalisation abgeschlossen ist.

Einige Eigentümer haben auf Grund der günstigen Lage ihrer Grundstücke die Möglichkeit, auf eigene Kosten in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 90 hinein die Oberflächenwässer zu entsorgen.

Kann ein Nachweis über die Ableitung von Oberflächenwässern erbracht werden, so kann eine Baugenehmigung erteilt werden.

Wird kein Nachweis über den Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers geführt oder keine Alternativlösung angeboten, so wird bis zu einer anderen Lösung (Kanalsanierung und ggf. Erweiterung) die Baugenehmigung abschlägig beschieden werden müssen.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des im Wohngebiet anfallenden Mülls zuständig. Bei den über Privatwege erschlossenen Gebäuden muß der Müll bis zur nächsten öffentlichen Erschließung transportiert werden.

9. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Da das Plangebiet die Mindestgröße von 2 ha überschreitet ist nach den Bestimmungen des § 3c UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Als Ergebnis der Vorprüfung kann festgestellt werden, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind. Zu den im wesentlichen betroffenen Merkmalen Schallschutz und landschaftspflegerische Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden im folgenden weitere Ausführungen gemacht. Die hiernach und den weiteren Prüfkriterien zu verzeichnenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sind sowohl unter quantitativen als unter qualitativen Gesichtspunkten von so geringem Umfang, dass die Durchführung einer UVP nicht erforderlich ist.

9.1 Immissionsschutz

Zur Ermittlung erforderlich werdender Lärmschutzmaßnahmen ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden.

Zum Schutz der Bewohner des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Ritterstaedt, vom 09. Nov. 2000, Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Aktiver Schallschutz kann in dem Plangebiet nicht mehr realisiert werden, da eine Bebauung entlang der Straße bereits besteht und nicht unzumutbar in die Vorgartensituation eingegriffen werden soll.

Das Büro stellt eine Beeinträchtigung durch Lärm und Schall entlang der Eidamshauser Straße fest.

Innerhalb des Plangebietes sind alle Fassaden von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definierten Anforderungen des Lärmpegelbereiches III entsprechen, sofern nicht individuell höhere Anforderungen zu stellen sind.

Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient eine Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40% Fensterfläche darstellt.

Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40% Fensterfläche zu 60% Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Im Bebauungsplan sind diejenigen Fassaden gekennzeichnet, an die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV zu stellen sind. Hiervon sind nur die Gebäudefassaden der Häuser betroffen, die zur Eidamshauser Straße ausgerichtet sind.

Diesem Lärmpegelbereich liegt ein erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß von 40 db zu Grunde.

Es ist zu beachten, dass überall wo passiver Schallschutz erforderlich wird, dieser von der gesamten Außenfront einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungsanlagen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden muß.

9.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus bereits bebauten Grundstücken, jeweils mit großen Gartenflächen. Die zusätzliche Bebauung stellt einen Eingriff gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 1 a BauGB dar, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen regelt der Landschaftspflegerische Begleitplan/Grünordnungsplan des Büros NARDUS, Rainer Galunder, Wiehl – Drabenderhöhe von November 2000.

Durch eine Bebauung und Versiegelung der Flächen mit Wohngebäuden, Stellplätzen, Wegen etc. stellen sich Veränderungen in der Morphologie und in den Reliefverhältnissen ein.

Hierdurch entsteht ein vermehrter Oberflächenabfluss der Regenwässer mit Verminderung der Grundwasserbildungsrate. Beeinträchtigungen der Eigenart der Landschaft durch Vegetationsentfernung, Verlust von Einzelgehölzen mit Entzug von Lebensraum einzelner Tiergattungen, Einbringen landschaftsfremder Elemente und der Verlust von

erholungswirksamen Sichtbeziehungen und Blickschneisen sind weitere Folgen. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken ist nicht möglich. Die Stadt Mettmann stellt daher eine geeignete Fläche für Sammelausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Diese Ausgleichsfläche ist im Ortsteil Metzkausen östlich von Obermetzkes im Anschluß an die Kompensationsfläche der Bebauungspläne Nr. 86 A und 115 geplant. Die Schaffung einer Sukzessionsfläche soll vor allem der Fauna, wie z.B. Säugetieren, Vögeln etc. als Nahrungsbiotop dienen. Zwischen den angelegten Strauchgruppen läßt man den Acker brach fallen, damit sich hier die einheimische Flora und Fauna eigenständig ansiedeln kann. Zur Unterstützung der Natur soll in den ersten drei Jahren je eine Maht stattfinden, damit sich möglichst unterschiedliche Gräser etc. ansiedeln können.

10. Erschließungskosten

Für die Kanalsanierung des Abschnittes Siedlung Mannesmann bis zum Anschluß Eidamshauser Straße und des Abschnittes Eidamshauser Straße 64 –94 und dem Stichweg Eidamshauser Straße werden voraussichtlich Kosten in einer Höhe von ca. DM 500.000,00 anfallen.

Der vorhandene Kanal in der Siedlung Mannesmann ist mit seinem Querschnitt von DN 200 bis 300 für die heutige Zeit völlig unterdimensioniert und auf Grund des Alters schon äußerst marode. Eine Sanierung in diesem Bereich ist auch ohne den Bebauungsplan notwendig geworden. Die entstehenden Kosten sind nicht umlagefähig, da das gesamte Siedlungsgebiet sowie die Eidamshauser Straße bereits abgerechnet wurden. Die gesamten Sanierungsmaßnahmen sind deshalb von der Stadt Mettmann zu tragen.

In den geschätzten Kosten von ca. DM 500.000,00 sind größere Nennweiten der Rohre bereits berücksichtigt; jedoch zusätzliche Anschlüsse oder Erweiterungen im fortführenden Kanalnetz sind in den Kosten nicht enthalten.

Es ist geplant, die im Landschaftspflegerischen Beitrag erläuterten Kompensationsmaßnahmen, durch die Stadt durchführen zu lassen. Diese tritt kostenmäßig in Vorlage. Sobald auf einem der Grundstücke eine Bebauung entsteht, sind die Ausgleichsmaßnahmen für den Grad der Versiegelung zu ermitteln und der Bauherr wird anteilig an den Kosten beteiligt.

Für die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche auf dem städtischen Grundstück Löffelbeckweg - (Flurstück 129), sind laut Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG vom 27.03.1997 und nach Ratsbeschluss

vom 18.03.1997, jeweils anteilig die Kostenerstattungsbeträge zu ermitteln und abzurechnen. Der zur Zeit geschätzte Kostenanteil für die Fläche auf der die Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt werden sollen beträgt ca. DM 118.000,00. Die Kosten für die Gestaltungs-, Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen werden zur Zeit auf ca. DM 25.000,00 geschätzt und müssen von den jeweiligen Grundstückseigentümern getragen werden, ebenso die Kosten für die notwendigen privaten Erschließungsmaßnahmen.

Mettmann, den 17.08.2001

i.A.

Brinks