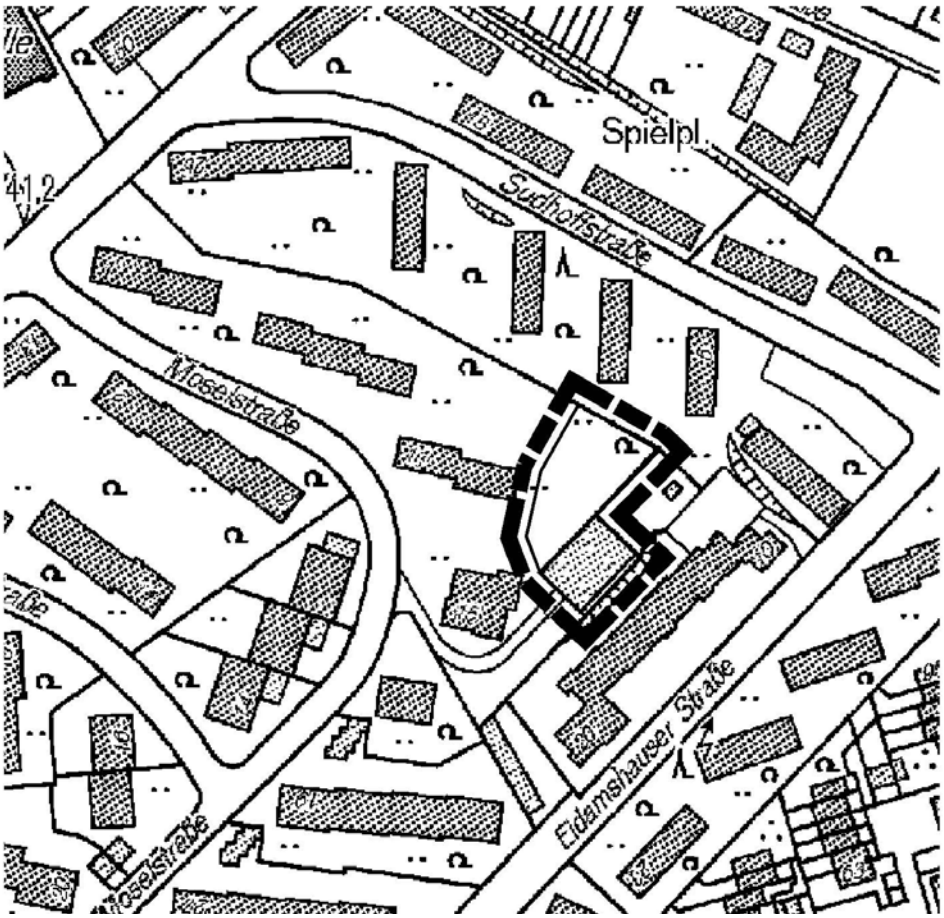
Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP Nr. 5 „Moselstraße“



1. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen der Stadt Mettmann und wird begrenzt im:

Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung an der Sudhoffstraße
Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung an der Eidamshauser Straße
Süden durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung an der Moselstraße
Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung an der Moselstraße

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.500 m² umfasst in der Gemarkung Mettmann, Flur 17, die Flurstücke 4744 und 2035 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. DERZEITIGE NUTZUNG

Die Fläche des Plangebietes wird momentan als Gartenfläche der angrenzenden Bebauung genutzt. Im Südosten befindet sich eine bestehende Tiefgarage. Die Umgebung des Plangebietes ist vornehmlich durch drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet ist topographisch bewegt und die geodätischen Höhen liegen zwischen 135.75 m ü NN (über Normal Null) im Norden und 140.90 m ü. NN im Südwesten.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINUNGEN

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Am Schlagbaum“. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest. Der Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von 0,9 sowie 3 Vollgeschosse im Westen und eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie 4 Vollgeschosse im Osten fest. Allerdings sind in diesem Bereich keine Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, so dass eine Wohnbebauung derzeit nicht möglich ist. Im Süden des Plangebietes sind Flächen für Garagen festgesetzt.

4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Die Kreisstadt Mettmann besitzt durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Düsseldorf und Wuppertal sowie durch einen guten Anschluss an die überregionalen Verkehrstrassen als Wohnstandort eine besondere Lagegunst. In Mettmann besteht nach wie vor ein großes Interesse an geeignetem Wohnraum und Wohnungen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP Nr. 5 „Moselstraße“ soll eine Innenentwicklung ermöglichen und stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Ortslage dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere Optimierungen der überbauba-

ren Flächen in diesem Bereich durchgeführt werden. Durch die Planung soll neuer Wohnraum in attraktiver Lage geschaffen werden, um das vorhandene Wohnflächenangebot in der Ortslage zu ergänzen und zu optimieren. Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches und eine marktgerechte sowie dem Umfeld angepasste Bebaubarkeit des Geländes zu ermöglichen.

Insgesamt wird eine Ergänzung und Ausweitung des Wohnraumangebotes für die Mettmanner Bevölkerung angestrebt. Die Planung verfolgt weiterhin das Ziel einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers. Mit diesem Ziel verbunden ist auch, dass im Sinne einer nachhaltigen Landnutzung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt werden soll. Durch die vorrangige Nachverdichtung innerhalb des baulichen Bestandes sollen weitere Wohneinheiten innerhalb des Siedlungskörpers geschaffen und eine zusätzliche Inanspruchnahme unverbrauchter Landschaft für Siedlungszwecke vermieden werden.

5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP Nr. 5 „Moselstraße“ wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Mettmann sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP Nr. 5 „Moselstraße“ als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigefügt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

6. PLANERISCHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG

Das Konzept strebt durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes an. Dabei ist ein Mehrfamilienhaus als Punkthaus für die Fläche des Plangebietes projektiert. Das Gebäude ist in Verlängerung der bestehenden Wohnbebauung Moselstraße Nr. 11-13 angeordnet. Durch die ergänzende Bebauung kann die bestehende Baulücke im rückwärtigen Gartenbereich geschlossen werden und die vorhandene Bebauungsstruktur arrondiert werden. Entlang der Moselstraße ist eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung prägend. Im südlichen Anschluss befindet sich ein vier- bzw. fünfgeschossiges Punkthaus.

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird geprägt durch das topografisch bewegte Gelände. In der Planung wird die Abtreppung der Bebauung in Anpassung an die vorhandene Topographie berücksichtigt und aufgegriffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Zielen als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beher-

bergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit dem Planungsziel, dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld sowie aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens nicht vereinbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung im Reinen Wohngebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse (III) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf Meter über Normalnull (m. ü. NN). Durch die Festsetzungen kann eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht werden und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich hinsichtlich der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl als auch der zulässigen Höhe baulicher Anlagen insgesamt an dem Bebauungsmaßstab der umliegenden Bebauung einpassen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Im Bebauungsplan wird entsprechend der Entwurfsintention eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Über die Festsetzung wird ermöglicht, dass der geplante Neubau direkt an die bestehende Tiefgarage angebaut werden kann. Zwischen Tiefgarage und Neubau ist eine Verbindung beabsichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch wird Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt.

7 ERSCHLIESSUNG

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung des bestehenden Fußwegs nördlich der Gebäude Moselstraße 11-13. Die Erschließung mittels des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die bestehende Tiefgaragenzufahrt, die an die Moselstraße anschließt. Über die Moselstraße und Herrenhauser Straße besteht der Anschluss an die überörtliche Erschließung der Ringstraße (Bundesstraße B 7).

Die bestehenden Erschließungsstraßen sind ausreichend ausgebaut, um die mit der Planung verbundenen geringfügigen zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die Wohnruhe in den Gärten sicherzustellen und eine zusätzliche Versiegelung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu vermeiden.

Die bestehende Tiefgarage wird im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Es ist geplant, eine Verbindung zwischen dem geplanten Neubau und der bestehenden Tiefgarage herzustellen. Die erforderlichen Stellplätze der Wohnungen können innerhalb der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen werden.

8 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage wer-

den als gegeben angesehen. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Obgleich auf eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen.

Im Rahmen der Erkundung wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4707 (Mettmann) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Durch die Beschaffenheit des Plangebietes und die intensive anthropogene Prägung sind potenzielle Lebensräume für Arten eingeschränkt. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumansprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Durch die vorgestellte Planung wird keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört. Die bestehenden Gehölze im Norden des Plangebietes werden durch die Planung nicht tangiert.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist nicht zu erwarten. Einzig ein Vorkommen von siedlungsangepassten Fledermausarten zur Jagd im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs-, Nist- und Brutstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten als unerheblich einzustufen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung

Das Plangebiet wird an das örtliche Kanalsystem der Stadt Mettmann angeschlossen. Das Schmutz- und Regenwasser können über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300, der das Plangebiet quert, abgeführt werden.
Eine Verrieselung von Niederschlagswasser, wie in §51 des Landeswassergesetzes NRW gefordert, ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, aufgrund der Mettmanner Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich. Im Übrigen handelt es sich nicht um den Erstanschluss der zu bebauenden Grundstückes.

Der vorhandene Mischwasserkanal DN 300, der das Plangebiet quert, wird im Zuge der Bautätigkeit verlegt, um so die beabsichtigte Planung realisieren zu können. Ein Schutzstreifen ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation
Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Sofern bei den Bauarbeiten möglicherweise ungenutzte und nicht kartierte Wasserleitungen gefunden werden, erfolgt deren Beseitigung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Stadtwerke Düsseldorf.

10 KOSTEN

Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Vorhabenträger getragen. Die Regelung zur Kostentragung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt in einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Mettmann und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

11 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Geltungsbereich (Bruttobauland)	ca. 1.500 m²
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 1.500 m²

12 HINWEISE

Altlasten
Zum derzeitigen Stand liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Mettmann, den 20.05.2009

Jürgen Wilmsen
Stadt Mettmann, Abteilung Stadtplanung

Dipl. -Ing. (FH) M.Sc. Jan Roth
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG