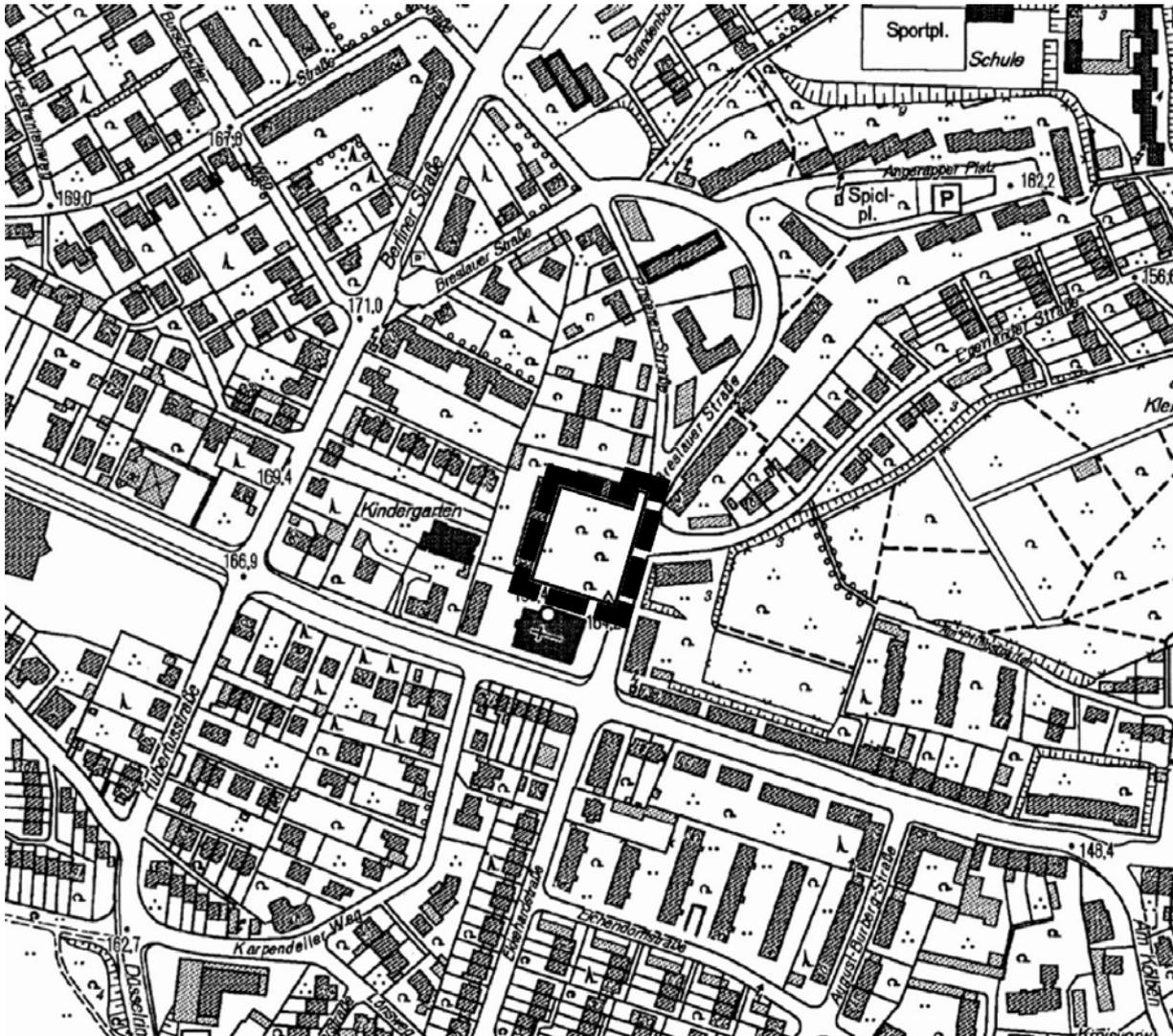


**Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VBP Nr. 7 „Breslauer Straße“**



Juli 2010

1. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH

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

Norden	durch die vorhandene Wohnbebauung Breslauer Straße 9 -11
Osten	durch die Breslauer Straße
Süden	durch das Grundstück der Kirche Thomas Morus
Westen	durch die rückwärtige Wohnbebauung Breslauer Straße 3-7.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.725 m² umfasst in der Gemarkung Mettmann, Flur 17, Teile des Flurstücks 2047. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. DERZEITIGE NUTZUNG

Die Fläche des Plangebietes ist momentan als Grünfläche genutzt. Die Grünfläche ist mit einzelnen Laubbäumen bestanden. Längs der Breslauer Straße sind 10 Stellplätze im Bestand vorhanden. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet derzeit ein privater Spielplatz.

Das Umfeld des Plangebiets ist vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Südlich schließt das Grundstück der Kirche Thomas Morus an.

Das Plangebiet ist topographisch wenig bewegt und die geodätischen Höhen liegen im Mittel bei 165,5 m über NHN.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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 des Plangebietes überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die übrigen Bereiche sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14. Für den Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine nicht überbaubare Grundstücksfläche als Vorgartenbereiche fest.

4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Im Herbst 2009 wurde die Fachhochschule FHDW - die Fachhochschule der Wirtschaft - in Mettmann an der Marie-Curie-Straße eröffnet und die ersten Studierenden haben ihr Studium aufgenommen. Daraufhin wurde zu Beginn des Jahres 2010 an der Leyer Straße in Mettmann ein Wohnheim für Studenten mit 46 Wohnplätzen eröffnet, um den Studierenden ein entsprechendes Wohnangebot vorhalten zu können. Für den Herbst 2010 wird mit weiteren 60 bis 120 Studierenden gerechnet, zumal das Studienangebot noch ausgeweitet wird.

Somit wird ein weiterer Bedarf an adäquatem und bezahlbarem Wohnraum für die Studierenden der Fachhochschule in Mettmann erkannt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP Nr. 7 „Breslauer Straße“ soll eine Erweiterung des Wohnangebots für die Nutzer der Fachhochschule ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Vorgaben für diese wohnbauliche Entwicklung im näheren Umfeld der Fachhochschule Mettmann vorbereitet werden. Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches und eine bedarfsgerechte sowie dem Umfeld angepasste Bebaubarkeit des Geländes zu ermöglichen.

Insgesamt wird eine Ergänzung und Optimierung des Wohnraumangebotes für die Mettmanner Bevölkerung angestrebt. Somit soll den Studierenden ein entsprechender Wohnraum im näheren Umfeld der Fachhochschule angeboten werden. Die Planung verfolgt weiterhin das Ziel einer baulichen 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.

5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP Nr. 7 „Breslauer Straße“ 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. 7b 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. 7 „Breslauer Straße“ 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 sieht eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung vor. Durch die wohnbauliche Entwicklung dieser quadratischen und von drei Seiten eingefassten Fläche kann eine sinnvolle bauliche Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers erzeugt werden.

Das Konzept sieht eine Bebauung parallel der Breslauer Straße vor. Das Studentenwohnheim soll als eine für die Umgebung typische Riegelbebauung errichtet werden. Die Bebauung orientiert sich somit an der vorhandenen Bebauungsstruktur in der Umgebung. Der geplante Baukörper ist von der Breslauer Straße etwas abgerückt, um im Vorbereich Flächen für die notwendigen Stellplätze vorzuhalten.

Das Studentenwohnheim ist als Riegelbebauung konzipiert. In der Mitte des Gebäudes, zentral angeordnet, ist der Eingangsbereich vorgesehen. Hier erfolgt eine Gliederung des

Baukörpers durch einen Gebäudeversatz. Innerhalb des Studentenwohnheims sind insgesamt ca. 62 Plätze geplant. Es sollen sowohl einzelne Appartements als auch Wohngemeinschaften innerhalb des Studentenwohnheims angeboten werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Breslauer Straße. Von der Breslauer Straße aus soll die Stellplatzanlage im Vorbereich des Studentenwohnheims angedient werden. Südlich der Stellplatzflächen für PKW ist eine eingehauste Fahrradabstellanlage vorgesehen. Die im Bestand vorhandenen Stellplätze werden durch das vorliegende Konzept überplant und innerhalb der neuen Stellplatzanlage nachgewiesen.

Die vorhandenen Laubbäume werden durch das vorliegende Konzept weitgehend überplant. Im Westen des Plangebietes kann ein Baum erhalten werden, dieser wird entsprechend im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Im Bebauungsplan sind ferner im Bereich der zukünftigen Stellplätze neue Bäume vorgesehen, die das Grundstück und den Vorbereich des Studentenwohnheims entsprechend eingrünen sollen.

Westlich außerhalb des Plangebietes soll ferner im Zuge der Umsetzung der Planung ein Spielplatz errichtet werden. Hier soll für die umliegenden Wohnbebauungen eine entsprechend nutzbare Fläche als Ersatz für den entfallenden privaten Spielplatz im Plangebiet vorgesehen werden. Die Umsetzung des geplanten Spielplatzes westlich des Plangebietes wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Zielen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen und Gebietsausweisungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit dem Planungsziel, dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld sowie aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens nicht vereinbar sind.

Die entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden im Zuge der Berichtigung angepasst.

In dem abzuschließenden Durchführungsvertrag ist das Vorhaben weiter beschrieben und konkretisiert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß Planungsintention über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse (IV) sowie die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Durch die Festsetzungen kann eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung kann sich hinsichtlich der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl als auch der zulässigen Firsthöhe an dem Bebauungsmaßstab der umliegenden Bebauung einpassen. Zwar wird durch die Festsetzung von vier Vollgeschossen das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den direkt nördlich und westlich anschließenden Wohngebäuden um ein Vollgeschoss erweitert, jedoch wird durch die Beschränkung der Firsthöhe dafür Sorge getragen, dass das Gebäude sich hinsichtlich der Höhenverhältnisse in den Bebauungszusammenhang der Umgebung einpassen und insbesondere auch neben der Kir-

che Thomas Morus vor dem Hintergrund des räumlichen Erscheinungsbildes keine bauliche Konkurrenz einnehmen kann.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird entsprechend der Entwurfsintention eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird dem Vorhabenträger bei einer späteren Umsetzung der Planung ein gewisser Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich jedoch sehr nah an dem geplanten Gebäude.

7. ERSCHLIESSUNG

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich anschließende Verkehrsfläche. Die Erschließung mittels des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ebenfalls über die Breslauer Straße. Über die Breslauer Straße besteht der Anschluss an die überörtliche Erschließung der Düsseldorfer Straße (ehem. Bundesstraße 7).

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

Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen (Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze) zulässig. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um die Wohnruhe in den rückwärtigen Gärten sicherzustellen und eine zusätzliche Versiegelung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu vermeiden.

Die notwendigen Stellplätze für PKW sowie auch ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden zwischen der Breslauer Straße und dem Studentenwohnheim untergebracht. Insgesamt sind hier ca. 36 Stellplätze für PKW vorgesehen. Diese Zahl beinhaltet auch die 10 Stellplätze, die innerhalb des Geltungsbereiches bereits heute vorhanden sind.

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der derzeitigen Grünfläche einzelne Laubbäume. Durch die Umsetzung der Planung ist es unumgänglich, dass ein Teil dieser Gehölze entfallen wird. Westlich der geplanten Neubaumaßnahme soll über die Festsetzung zur Erhaltung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ein Laubbaum im Bestand gesichert werden.

Im Bereich der geplanten Stellplatzfläche werden Bäume zum Anpflanzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Diese Gehölze sollen die Stellplatzflächen beschatten und ferner gegenüber der Breslauer Straße eine Eingrünung, wie bereits heute im Bestand, bewirken. Sie dienen somit als Ausgleich für die durch die geplante Bebauung entfallenden Bäume. Einzelheiten über Baumart und Stammumfang werden im Durchführungsvertrag geregelt.

9. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen. Für den vorhabenbezogenen 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.

Obleich auf eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Frühjahr 2010 eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 42 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, die von der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) benannten sog. „planungsrelevanten Arten“. Demnach ist es u.a. verboten, Tiere zu töten, während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Daneben ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde in einem ersten Schritt das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems 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 verglichen und bei Ortsbegehungen in der Örtlichkeit überprüft.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Das Plangebiet bietet aufgrund der Beschaffenheit potenzielle Lebensräume für siedlungsangepasste Arten. Der im Plangebiet befindliche Gehölzbestand bietet potenzielle Lebensräume insbesondere für Fledermäuse. Somit ist auch das Vorkommen von jagenden Fledermäusen innerhalb des Plangebietes wahrscheinlich. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die vorhandene private Grundstücksfläche überplant, was zu einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches führt. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs-, Nist- und Brutstätten sind im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden und konnten bei Begehungen im Frühjahr 2010 nicht nachgewiesen werden. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden.

Durch die vorgestellte Planung wird zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört.

Durch die geplante Ansiedlung des Studentenwohnheims kann der Gehölzbestand voraussichtlich weitgehend nicht erhalten werden, ein Laubbaum im Westen des Plangebietes kann jedoch trotz Baumaßnahme erhalten werden und wird daher zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Planung wird der Verlust von insgesamt ca. 10 Laubbäumen vorbereitet. Um einen gewissen Ausgleich für die entfallenden Bäume auf der einen und eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes auf der anderen Seite sicherzustellen, werden im Bebauungsplan insgesamt 13 neue Laubbäume zum Anpflanzen festgesetzt.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung

Das Plangebiet kann an das örtliche Kanalsystem der Stadt Mettmann angeschlossen werden. Das Schmutz- und Regenwasser soll somit über den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Breslauer Straße abgeführt werden.

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen wird.

11. VERFAHREN

Während der öffentlichen Auslegung sind von verschiedenen Bürgern Bedenken gegen die Planung erhoben worden. Dabei wurde u.a. die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens in Zweifel gezogen. Wie bereits ausgeführt, ist jedoch gerade die vorliegende Planung ein klassischer Fall einer maßvollen Nachverdichtung, für die das BauGB das Instrument des § 13a vorsieht.

Auch die vorgetragenen Bedenken bezüglich einer zu starken Verdichtung, verbunden mit unzureichenden Lichtverhältnissen sowie einer ungelösten Parkplatz- und Verkehrssituation sind nicht stichhaltig.

Die geplante Bebauung fügt sich von der Masse und der Höhenentwicklung in den städtebaulichen Kontext ein, ausreichende Belichtungsverhältnisse werden gewährleistet und die zu erstellende Parkplatzanlage wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Dass mit dem Vorhaben eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden ist, die zu einer Überlastung des bestehenden Straßennetzes führt, ist nicht erkennbar.

12. 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.

13. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich und somit das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.725 m². Die Grundfläche der geplanten Baumaßnahme beträgt ca. 525 qm. Die Stellplatzanlage umfasst ca. 900 qm.

14. HINWEISE

Altlasten

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

Mettmann, den 22.07.2010

Ralf Bierbaum
Stadt Mettmann, Abteilung Stadtplanung

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