

Stadt Mettmann

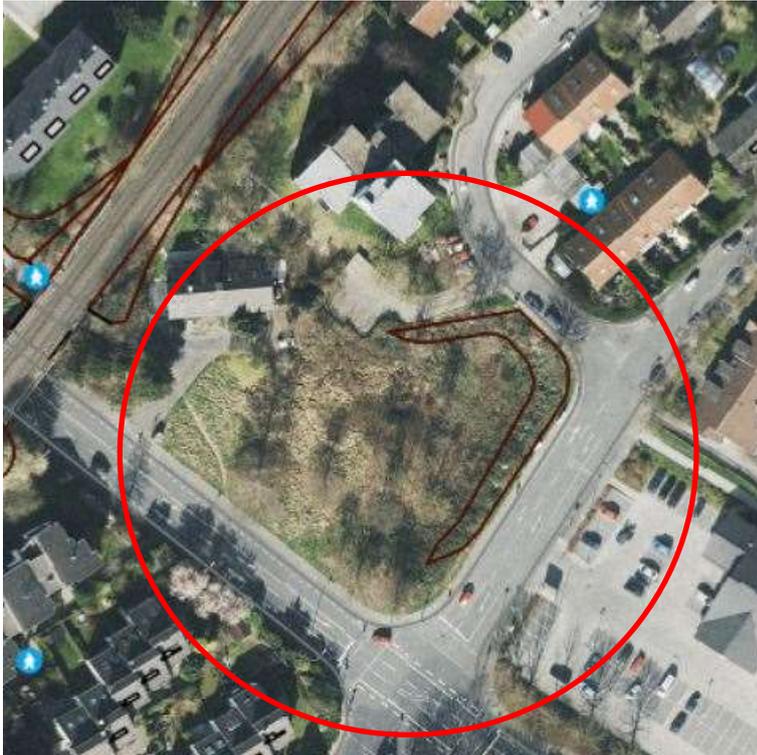
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 - Sporthalle Beethovenstraße, 1. Änderung -



1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten Mettmanns und wird begrenzt durch die Grundstücksgrenzen der Bebauung Beethovenstraße Nr. 1-3 und Klutenscheuer Nr. 5, der Straße Klutenscheuer, der östlichen Grenze der Blumenstraße sowie der Beethovenstraße. Es hat eine Größe von ca. 5400 m² und umfasst die Flurstücke 2704, 6175, 7136, 7137 und 7355 sowie Teile von 6959, 7140 und 7142, alle Gemarkung Mettmann, Flur 14.

Das Plangebiet hat lange brach gelegen, zurzeit finden dort Bauarbeiten zur Errichtung einer Bebauung mit öffentlich geförderten Wohnungen statt. Die Erschließung des Areals erfolgt von der Beethoven- und Blumenstraße aus.



Luftbild 2014 (Stadt ME), ohne Maßstab

2. Rechtliche Vorschriften

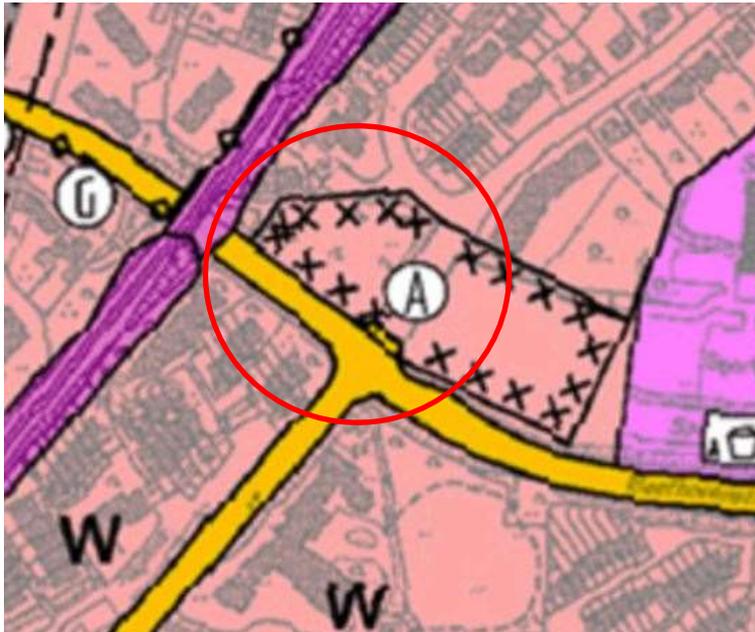
2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen. Darüber hinaus gelten u.a. die Landesbauordnung (BauO NRW), das Landschaftsgesetz (LG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den jeweils gültigen Fassungen.

2.2 Planungsrechtliche Situation

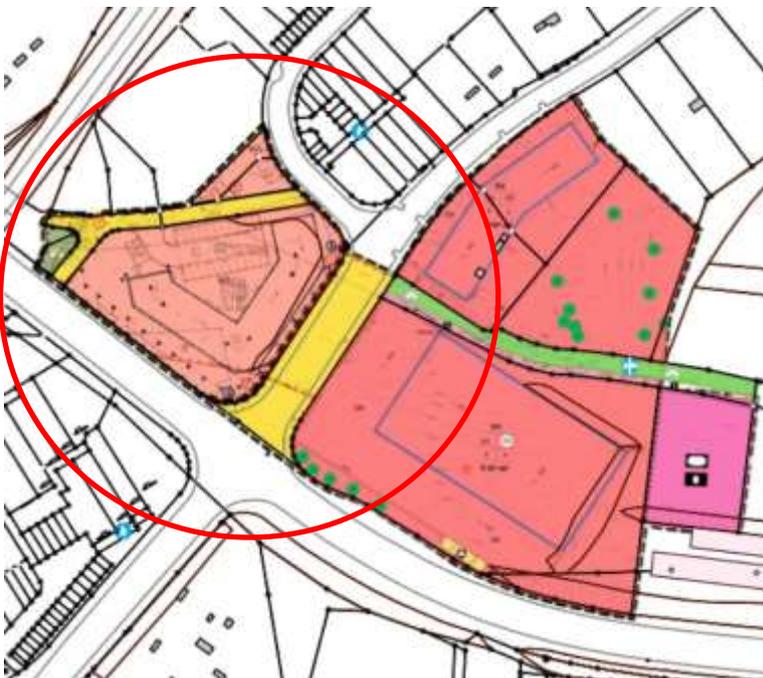
Der **Gebietsentwicklungsplan** weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Mettmann stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar, so wie auch südlich, westlich und nördlich angrenzend. Außerdem ist eine Fläche für eine Altlast gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 - Sporthalle Beethovenstraße. Dieser weist für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA), und angrenzend öffentliche Verkehrsfläche (Blumenstraße) aus. Ursprünglich umfasste das Plangebiet auch noch den Teil östlich der Blumenstraße. Hier war Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und die dem Bebauungsplan den Namen gebende Sporthalle vorgesehen. Diese wurde jedoch nie errichtet und 2008 wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 der Teil östlich der Beethovenstraße aufgehoben. Hier ist nun ebenfalls Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 94 - Sporthalle Beethovenstraße und Nr. 108 - Blumenstraße/Beethovenstraße, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** des Kreises Mettmann. Die Fläche des Plangebietes greift weder in Landschafts- oder Naturschutzgebiete noch in geschützte Landschaftsbestandteile, §62-Biotope oder FFH-Gebiete ein.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel der Planung

Das Grundstück war lange Zeit unbebaut. Zwischenzeitlich hat ein Investor mit Bauarbeiten zur Errichtung von ca. 30 öffentlich geförderten Wohnungen begonnen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stellte sich heraus, dass das Vorhaben aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans behindert wird, da noch die Baunutzungsverordnung (BauN-VO) aus dem Jahre 1977 gilt. Diese regelt, dass auch Flächen in anderen als Vollgeschossen bei der Geschossflächenzahl (GFZ) mitzurechnen sind. Dadurch kam es bei dem Vorhaben zu einer erheblichen Überschreitung der zulässigen GFZ.

Da in der Stadt Mettmann jedoch ein Mangel an preiswertem Wohnraum herrscht, wurde das Vorhaben zunächst über Befreiung genehmigt und gleichzeitig dieses Änderungsverfahren eingeleitet, in dem die Anpassung an die derzeit geltende Baunutzungsverordnung 1990 erfolgen soll. Dann sind die Flächen in anderen als Vollgeschossen nicht mehr mitzurechnen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden somit zwei Ziele erreicht: Zum einen wird dem bestehenden Mangel an preiswertem / öffentlich gefördertem Wohnraum abgeholfen. Zum anderen wird eine seit vielen Jahren brach liegende Fläche adäquat bebaut werden. Dies dient auch dem im Baugesetzbuch verankerten Ziel einer „Innenverdichtung vor Außenentwicklung“. Die Stadt Mettmann verfolgt schon seit einer Reihe von Jahren das Ziel einer solchen Nachverdichtung im verträglichen Rahmen.

4. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt in Textform.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

5. Planerisches Konzept / Altlasten / Lärmschutz

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und damit das planerische Konzept einer winkelförmigen Bebauung bleiben unverändert. Auch die zeichnerische Darstellung der unter dem Plangebiet vorhandenen Altlast sowie die notwendigen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz davor bleiben unverändert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB macht die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann hierzu folgende ergänzende Informationen:

Das Plangebiet ist Teil einer Altablagerung, welche im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) des Kreises Mettmann unter der Nr. 35879/17 Me verzeichnet sind. Zudem ist die Verfüllung im informellen Altablagerungsverzeichnis unter der Nr. 35879_4 Me eingetragen.

Folgender aktueller Sachstand liegt zu der Fläche vor:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde seitens der Stadt auf Grund von topographischen Unregelmäßigkeiten der Verdacht auf das Vorhandensein einer Altablagerung geäußert. Daraufhin gab die Stadt im Jahre 1989 Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Rahmen einer Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung in Auftrag.

Hierbei wurden bis zu 8 m mächtige Ablagerungen aus Bodenaushub, Bauschutt, Schlacken und untergeordnet Hausmüll angetroffen. Des Weiteren wurden im Zuge der Bodenluftmessungen erhöhte Methanwerte ermittelt, die jedoch nach Ansicht des Gutachters bei der gegebenen Nutzung keine Gefährdung darstellen. Grundwasseruntersuchungen im Abstrom der Altablagerung ergaben keine Hinweise auf Grundwasserverunreinigungen.

Im Jahre 1990 wurden im Auftrag der Stadt weiterführende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Im Westteil der Altablagerung wurden im Boden erneut erhöhte Gehalte an Schwermetallen, organischen Stoffen (Mineralöle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie erhöhte Methangehalte festgestellt. Vom Kreis wurden daher für diesen Bereich weiterführende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen zur abschließenden Beurteilung der Fläche für die beabsichtigte Wohnbebauung für erforderlich angesehen. Daraufhin ließ die Stadt 1991 erneut Bodenluftuntersuchungen durchführen, wobei nur geringe Methanwerte festgestellt wurden. Nach Auffassung des Gutachters stellen die gemessenen Methankonzentrationen bei Einbau einer Kies-Pufferschicht unterhalb der Fundamente für die geplante Wohnbebauung keine Gefährdung dar.

Im Zuge von Grundwasseruntersuchungen wurden durch die Stadt Mettmann in 1992 drei weitere Grundwassermessstellen eingerichtet und im Abstand von 3 Monaten zweimal beprobt. Die Ergebnisse der chemischen Analysen ließen keine Beeinträchtigung des Grundwassers erkennen.

Die Grundwasseruntersuchung 2014 zeigte eine Beaufschlagung des Grundwassers mit Schwermetallen, insbesondere durch Kupfer.

Vor dem Hintergrund eines geplanten Bauvorhabens wurden 2016 im Bereich westlich der Blumenstraße weitere Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis von Bodenluftuntersuchungen wurden zwar keine erhöhten Methangas-Konzentrationen mehr festgestellt, jedoch werden in drei Analysen deutlich erhöhte Kohlendioxid-Konzentrationen und sehr geringe Sauerstoff-Konzentrationen nachgewiesen. Dies sind Hinweise auf einen Abbau organischer Substanzen unter anaeroben Bedingungen im Untergrund. Eine erneute Methangasbildung kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, so dass für bauliche Anlagen die Errichtung von Gasdrainagen erforderlich werden.

Im Rahmen von Grundwasseruntersuchungen wurden im westlichen Teil zwei neue Grundwassermessstellen, eine im zentralen Bereich der Altablagerung und eine im nördlichen Abstrom, im anstehenden, gering durchlässigen Lößlehm im Übergang zum verwitterten Tonschiefer errichtet. Anschließend wurden alle Messstellen beprobt und das Grundwasser chemisch analysiert. Die beiden neuen Messstellen zeigten dabei nur eine geringe Ergiebigkeit.

Die Analyseergebnisse zeigen eine Beeinflussung des Grundwassers im Zentrum der Altablagerung durch Ammonium und Ammonium-Stickstoff sowie leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) sowie eine Beaufschlagung im nördlichen Abstrom mit LHKW. Die Analyseergebnisse der vorhandenen, im Klufftgrundwasserleiter verfilterten Messstellen, zeigen eine geringere Beeinflussung durch LHKW.

Vor diesem Hintergrund werden die Errichtung einer weiteren qualifizierten Grundwassermessstelle (Verfilterung im Klufftgrundwasserleiter) im nördlichen Abstrom sowie ein anschließendes Grundwassermonitoring (westlicher Teil) notwendig.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die diesen Bereich betreffen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann verweist auf mögliche Lärmbelastungen der Wohnbebauung durch den Lebensmitteldiscountmarkt auf der östlichen Seite der Blumenstraße.

Wie unter 2.2 ausgeführt, liegt dieser Lebensmitteldiscountmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 - Blumenstraße/Beethovenstraße, der den ursprünglich dort ebenfalls geltenden Bebauungsplan Nr. 94 - Sporthalle Beethovenstraße - aufhebt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersu-

chung erstellt, um die Auswirkungen des Vorhabens und mögliche notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan zu ermitteln.

Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Immissionsrichtwerte sowohl bei der direkt nördlich an den Lebensmitteldiscountmarkt angrenzenden Wohnbebauung als auch bei der auf der gegenüberliegenden an der Straße Klutenscheuer vorhandenen Bebauung sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten werden. Somit sind also auch für die Neubebauung auf der Restfläche westlich der Blumenstraße keine Probleme durch den Lebensmitteldiscounter zu erwarten. Hierzu tragen auch die Gestaltung der Parkplatzoberfläche und die Anordnung der Klimaanlage bei. Kurzzeitig mögliche Geräuschspitzen tagsüber (Entlüften der Betriebsbremse von LKW und Türeenschlagen auf dem Parkplatz) sorgen wegen ihrer Kürze nicht für Konflikte.

In die Textlichen Festsetzungen wurde außerdem ein Hinweis aufgenommen, wonach im Falle der Errichtung von Wohnungsbau auf der derzeit unbebauten Fläche, der ausreichende Lärmschutz (vor der stark befahrenen Beethovenstraße) im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Dieser umfangreiche Schallschutznachweis wurde mit dem Bauantrag für den Neubau vorgelegt. Er enthält Aussagen zur Gestaltung / Ausführung des Wandaufbaus und der Schallschutzklasse der Fenster. Somit ist sichergestellt, dass Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner durch den Verkehrslärm verhindert werden.

6. Maßnahmen zur Durchführung

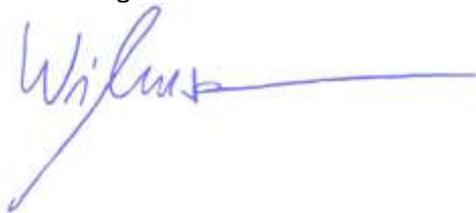
Maßnahmen zur Durchführung sind nicht notwendig. Das Plangebiet ist voll erschlossen.

7. Kosten

Kosten für die Stadt Mettmann entstehen nicht.

Mettmann, 01.02.2018

Im Auftrag:



Wilmsen