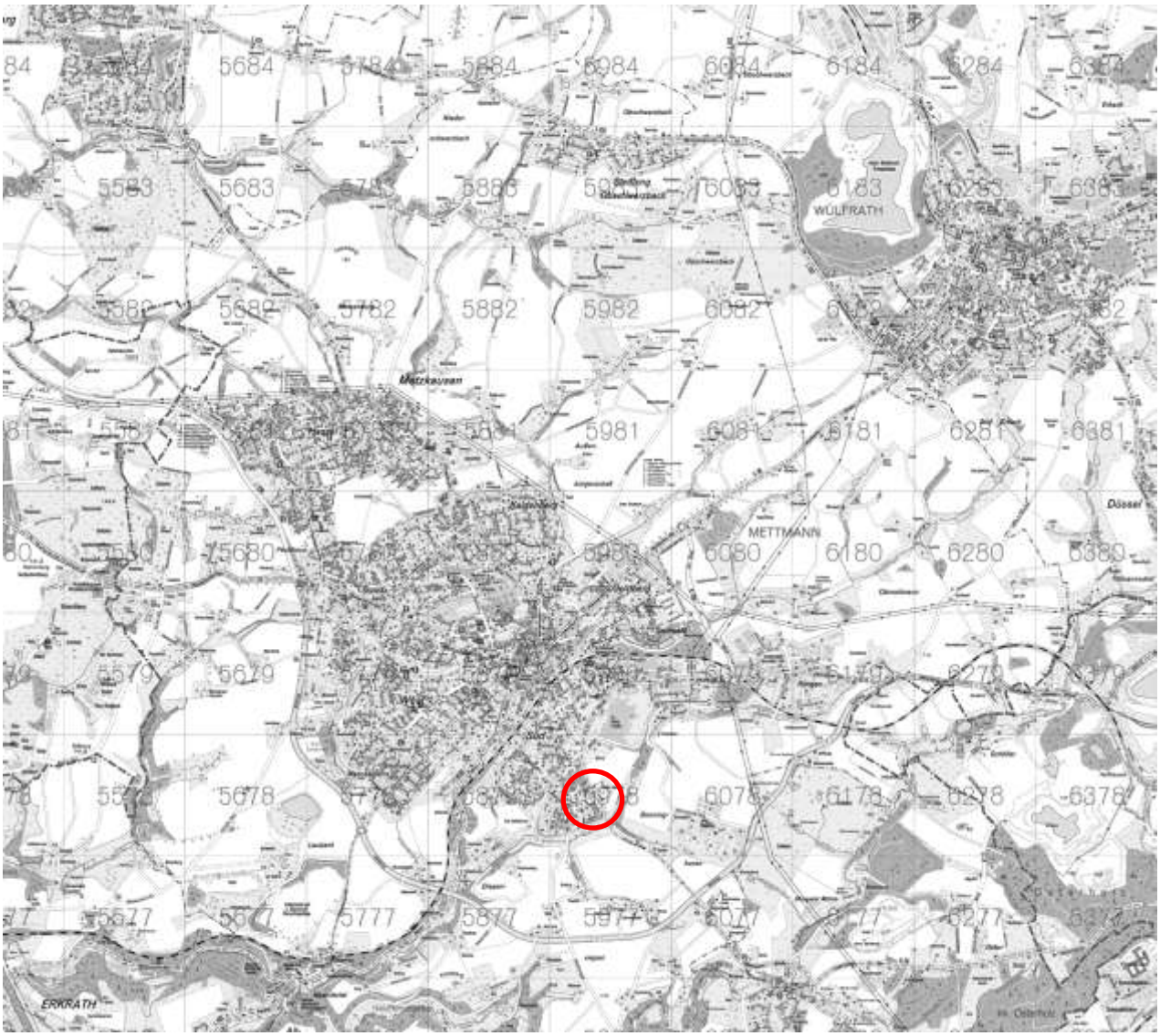
Stadt Mettmann

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 34b-neu
- Mettmann-Süd, 2. Änderung -



1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Süden Mettmanns und wird begrenzt durch die Mozartstraße im Norden, die Gruitener Straße im Osten, die Grundstücksgrenze der Bebauung Kleine Schmalt Nr. 1-3 im Süden und der Straße Kleine Schmalt im Westen. Es hat eine Größe von ca. 840 m² und umfasst die Flurstücke 4063 und 6976, Flur 14, Gemarkung Mettmann.

Derzeit wird das Plangebiet als Parkplatz genutzt. Die Erschließung des Areals erfolgt von der Straße Kleine Schmalt aus.

Luftbild 2014 Flurstück 4063 und 6976, Flur 14, Gemarkung Mettmann (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.

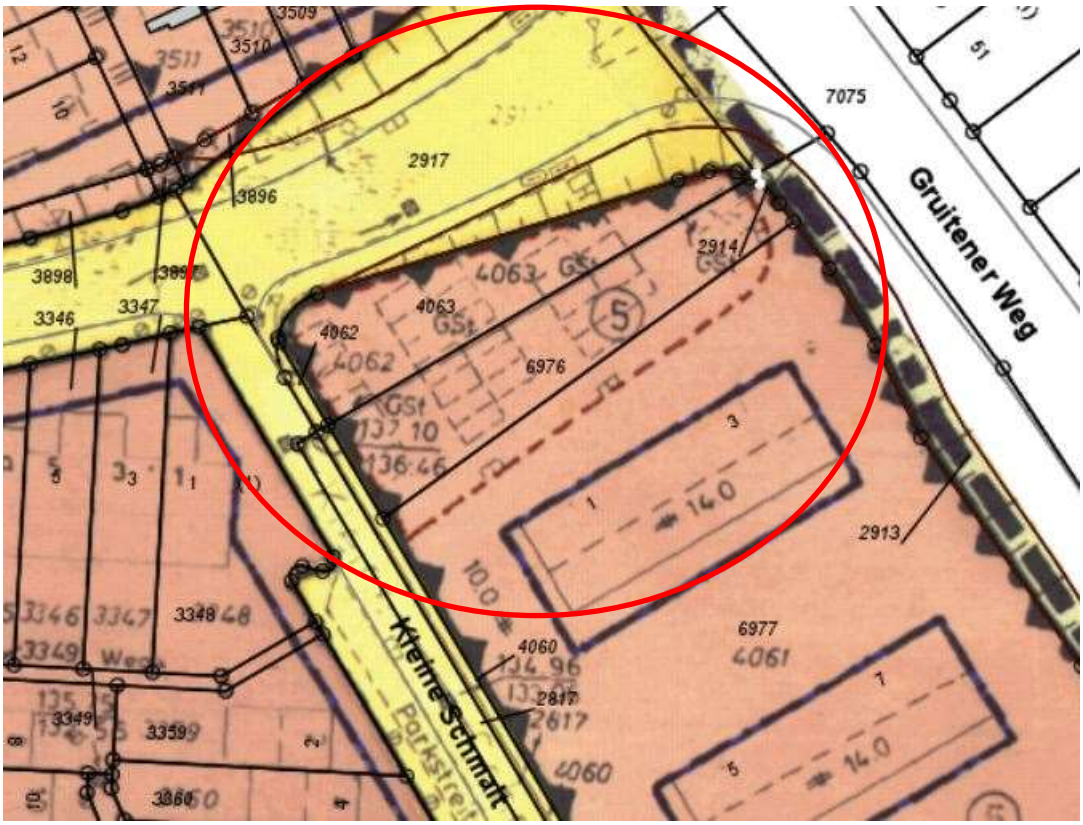
2.2 Planungsrechtliche Situation

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

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Mettmann stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar, so wie auch südlich, westlich und nördlich angrenzend. Östlich grenzt das Plangebiet an die Gruitener Straße, die die östliche Grenze des bebauten Bereiches bildet.

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34b-neu - Mettmann-Süd. Dieser weist für das Plangebiet Fläche für Gemeinschaftsstellplätze aus. Die Zahl 5 verdeutlicht die Zuordnung dieser Stellplätze zu der mit der gleichen Nummer gekennzeichneten Wohnbebauung (südlich angrenzend).



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 34b-neu - Mettmann-Süd, 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 wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die dortigen Stellplätze waren ursprünglich der südlich angrenzenden Wohnbebauung Kleine Schmalt Nr. 1-11 zugeordnet. Im Rahmen von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen dieser Gebäude wurden die Stellplätze auf die Grundstücke (entlang der Straße Kleine Schmalt) verlegt. Daher wird die Parkplatzfläche nicht mehr benötigt und die Grundstücksfläche veräußert. Darauf soll nun eine - an die bestehende Wohnbebauung angepasste - Neubebauung entstehen. Ein Bauträger plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und den dazu gehörigen Stellplätzen. Da das Plangebiet derzeit als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen ist, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden.

Die Stellplätze auf dem Grundstück sind privat. Die derzeitige Nutzung durch die Bewohner der Umgebung wird vom Eigentümer geduldet. Seitens dieser Bewohner wurde im Bauleitplanverfahren Kritik am Wegfall der Stellplätze durch die Neubebauung geübt und eine Verschlechterung der Parksituation in der Umgebung befürchtet.

Hierzu ist zu sagen, dass der Eigentümer auch ohne eine Bebauung jederzeit das Grundstück z.B. einzäunen und so das Parken verhindern könnte. Es handelt sich nicht um öffentliche Stellplätze, die durch die Baumaßnahmen entfallen, sondern um private Stellplätze. Probleme mit der Parksituation in der Umgebung können nicht auf Kosten eines Privateigentümers gelöst werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit geschaffen, ein bestehendes Wohngebiet zu verdichten. Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen, tragen also nicht zu einer Verschlechterung der Parksituation bei. Das Ziel („Innenverdichtung vor Außenentwicklung“) ist im Baugesetzbuch verankert. Die Stadt Mettmann verfolgt schon seit einer Reihe von Jahren das Ziel einer solchen Nachverdichtung im verträglichen Rahmen.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die dort genannten Kriterien für die Durchführung (wie Nachverdichtung und zulässige Grundstücksgröße) erfüllt werden.

5. Planerisches Konzept

Entlang der Straße Kleine Schmalt werden zunächst - entsprechend den südlich angrenzenden Grundstücken - Stellplätze vorgesehen. Daran wird durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier kann eine zweigeschossige Bebauung (mit ausgebautem Dachgeschoss) entstehen. Im rückwärtigen Grundstücksteil werden weitere Stellplatzflächen festgesetzt, da für die sechs entstehenden Wohneinheiten insgesamt neun Stellplätze entstehen sollen. Außerdem bleibt Platz für einen der Wohnbebauung zugeordneten kleinen Spielplatz.

6. Planinhalte und Festsetzungen

Es werden Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO, GRZ 0,4, GFZ 0,8, zweigeschossige offene Bauweise sowie eine Dachneigung 30-40 Grad festgesetzt. Westlich und östlich der Baugrenzen werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die nicht überbaubaren bzw. für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Grundstücksteile sind laut Textlicher Festsetzung mit heimischer Bepflanzung zu begrünen.

Aus dem Ursprungsplan wird für das gesamte Plangebiet die Festsetzung als Fläche für be-

sondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen übernommen. Danach sind im Plangebiet zum Schutz vor den Lärmbelastungen der Gruitener Straße alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen. Aufgrund der heute aus Wärmschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenster bei ansonsten üblicher Massivbauweise und bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster wird diese Anforderung automatisch erfüllt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht notwendig, da es zu keiner Veränderung der Belastungen der angrenzenden Straßen gekommen ist.

Zusätzlich wird an den Bauträger die Empfehlung des Kreises Mettmann übermittelt, zum Schlafen geeignete Räume bei der Grundrissgestaltung auf von den Straßen abgewandten Seiten anzuordnen.

7. Altlasten

Über das Behördenportal des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalens ist kein Gefährdungspotenzial des Untergrundes im Plangebiet bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster 2015 des Kreises Mettmann verzeichnet.

8. Maßnahmen zur Durchführung

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

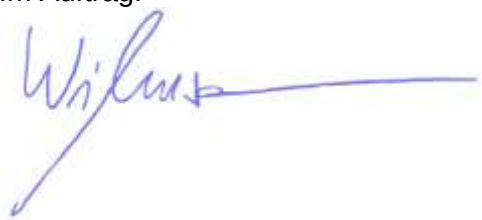
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Die geplanten Baumaßnahmen beschränken sich auf die genannten Flurstücke, in die angrenzende bepflanzte Böschung wird nicht eingegriffen. Das Plangebiet derzeit vollständig versiegelt. Auf eine Artenschutzuntersuchung wurde daher verzichtet. Ein Ausgleich ist nicht notwendig. Durch die Neunutzung erfolgt in Teilen eine Entsiegelung und Begrünung der derzeitig asphaltierten Fläche.

9. Kosten

Kosten für die Errichtung der Wohnbebauung und der Stellplätze übernimmt der Bauträger. Weitergehende Kosten für die Stadt Mettmann entstehen nicht.

Mettmann, 01.02.2018
Im Auftrag:



Wilmsen