

Erläuterungsbericht

zum Entwurf der 23. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Haus Laubach-

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Änderungsgebiet liegt im Westen der Stadt Mettmann am Laubachtal und umfasst den bebauten Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes „Haus Laubach“. Innerhalb des Plangebietes befinden sich das alte, inzwischen restaurierte Wohnhaus sowie eine in den letzten Jahren umgebaute Remise, die zum Unterstellen von Pkw dient. Das unter Denkmalschutz stehende alte Wohnhaus beherbergt heute fünf Wohnungen. Die ursprünglich hieran rechtwinklig angebaute und zuletzt ungenutzte Scheune wurde inzwischen abgerissen.

Das Gelände grenzt im Osten und Süden unmittelbar an das Naturschutzgebiet Laubachtal an. Noch innerhalb des Plangebietes, am Rande des Teiches, befinden sich drei als Naturdenkmale eingetragene alte Kastanien. Nördlich und westlich des Plangebietes liegen zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sind jedoch in der 14. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 18 A zum Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zwischen diesem und dem Laubachtal sind notwendige landschaftsschutzrechtliche Ausgleichsflächen als Pufferzone geplant.

2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung / Bestehendes Planungsrecht

Nach dem gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf liegt das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der 23. Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet entsprechend den Planungszielen geändert. Parallel hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 – Haus Laubach - aufgestellt. Planungsrechtlich ist das Gebiet zurzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält für das Plangebiet das Entwicklungsziel Erhaltung.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Bei Haus Laubach handelt es sich um ein für die Geschichte der Stadt Mettmann bedeutsames Gebäude im Außenbereich. Der Ursprung der Hofanlage geht auf das 12. Jahrhundert zurück. Damit gehört sie zur Mettmanner „Urbesiedlung“. Urkundlich erwähnt ist eine Besiedlung an diesem Standort spätestens ab 1198 n. Chr.. In diesen Urkunden ist nicht nur von einer Hofstelle, sondern auch von einem Rittergut die Rede. Die dort ansässigen Adeligen haben an der historischen Entwicklung der Stadt Mettmann mitgewirkt.

Die schon sehr früh vorhandenen prägenden Gebäude, das Herrenhaus mit seinem außergewöhnlich proportionierten Fachwerk, die unmittelbar daran anschließenden Wirtschafts- und Scheunengebäude, das „Laubacher Tor“ und das Remisengebäude existierten noch bis zur Mitte des letzten Jahrhunderts. Endgültig verloren gegangen ist das Laubacher Tor, während die Scheune im letzten Jahrhundert und die Remise vor einigen Jahren durch Neubauten ersetzt wurden.

Die Funktion als Hofanlage ist schon seit geraumer Zeit aufgegeben. Damit bestand die Gefahr des Verfalls der historisch bedeutsamen Anlage. Das Anwesen wurde allerdings vor einigen Jahren veräußert. Der Erwerber ging von der Erhaltung und Restaurierung der Anla-

ge bei einer wirtschaftlich vertretbaren Nutzung aus. Diese konnte in Abstimmung mit den verschiedenen Beteiligten, u.a. Stadt Mettmann, Kreis Mettmann, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, in einem Um- und Ausbau des Wohnhauses und der Scheune zu Wohnungen gefunden werden. Hierfür wurde eine Genehmigung nach § 35 BauGB erteilt.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass die wesentliche Substanz auch der Scheune (Außenmauern, Dachstuhl) erhalten werden kann. Dies war nach den jetzigen Erkenntnissen nicht mehr mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand zu realisieren. Zumindest der Dachstuhl der Scheune war nach Aussage des Bauherrn und seines Architekten erneuerungsbedürftig.

Damit war der Bestandsschutz des Gebäudes nicht mehr gegeben. Ein Umbau, der einem Neubau gleichkommt, ist nicht mehr von der Genehmigung abgedeckt. Eine erneute Zustimmung des Kreises Mettmann gem. § 35 BauGB wurde nicht in Aussicht gestellt. Er empfiehlt vielmehr der Stadt Mettmann die Aufstellung eines Bebauungsplanes, wenn der Um- bzw. Neubau weiterhin verfolgt wird. Dies ist unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung des Erscheinungsbildes der alten Hofanlage der Fall. Der Verlust des Anbaues wäre dem Gesamtcharakter der Anlage abträglich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird auf den engeren Hofbereich mit den wesentlichen Gebäuden der alten Anlage beschränkt. Neben einer Wohnnutzung sollen auch einzelne gewerbliche Nutzungen möglich sein, um an den ursprünglichen Nutzungscharakter des Hofes anzuknüpfen. Das Gebiet wird daher als Mischgebiet ausgewiesen.

Diese Ausweisung ist auch unter dem Gesichtspunkt sinnvoll, dass im westlich angrenzenden Gebiet künftig ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Die näheren Regelungen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 getroffen.

Die im Beteiligungsverfahren vorgetragene Anregung zur Ausweisung eines WA - Gebietes können nicht berücksichtigt werden. Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht der bisherigen Lage im Außenbereich und spiegelt auch die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten wider. Hierauf weist auch das Staatliche Umweltamt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ausdrücklich hin.

Landwirtschaftliche Hofgebäude und sonstige Wohngebäude im Außenbereich sind infolge der landwirtschaftlichen Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld höheren Immissionsbelastungen ausgesetzt als planungsrechtlich festgesetzte Wohngebiete. Dies muss auch in der Beurteilung des immissionsmäßigen Schutzanspruches zum Ausdruck kommen.

Hinzu kommt die inzwischen abgeschlossene Planung des Gewerbegebietes im westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 18 A – Am Erkrather Weg -. Auch hier wurde bei Ermittlung der Schallbelastung der Umgebung vom Außenbereichscharakter des Gebietes ausgegangen. Durch eine Umwidmung in ein Gebiet mit höherem Schutzanspruch könnte die Ausübung der angestrebten gewerblichen Nutzung beeinträchtigt sein. Dies ist aber nicht Ziel des jetzt aufzustellenden Bebauungsplanes für Haus Laubach und der 23. Flächennutzungsplanänderung.

Bei der derzeitigen Situation als nicht überplantes Gebiet im Außenbereich könnte auf der ehemaligen Hofstelle gem. § 35 BauGB ebenfalls eine gewerbliche Nutzung stattfinden, die gegebenenfalls eine höhere Verkehrsbelastung mit sich bringt als eine reine Wohnnutzung. Auch insofern ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts. Es ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aber absehbar, dass künftig kein extrem verkehrserzeugendes Gewerbe angesiedelt wird.

5. Erschließung / Entsorgung

Das Plangebiet wird über die bislang private Zuwegung vom Südring (Kreisstraße 18) aus erschlossen. Fußläufige Verbindungen sind auch zum Düsselring und den dort befindlichen Haltestellen des ÖPNV vorhanden. Die Fahrerschließung verläuft zukünftig durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 A, der für das geplante benachbarte Gewerbegebiet aufgestellt wurde. Im VBP 2 wird die Anbindung des Plangebietes an diese Erschließung festgesetzt.

Die Entsorgung der Abwässer geschieht durch einen vorhandenen Anschluss an den Hauptsammler West, der schon bei dem Ausbau des Wohnhauses geschaffen wurde.

6. Grünflächen / Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Öffentliche Grünflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Da das Vorhaben in unmittelbarer Nähe des landschaftlich schützenswerten Laubachtales liegt, ist es an diesem sensiblen Standort wichtig, dass kein gegenüber der Vergangenheit neues Baurecht geschaffen, sondern lediglich der alte Bestand abgesichert wird. Die notwendige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Vorhaben wird mit dem VBP 2 erstellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auch die vorhandenen Naturdenkmale nachrichtlich dargestellt.

Mettmann, 11.10.04

i.A.



Brinks