KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister **Beschlussvorlage**			Drucksachennummer
Stadtplanung	öffentlich	x	**194/2015**
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich		

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	10	17.06.2015

Bebauungsplan Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel

Beschluss des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung

gem. § 3 (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung des Stadtkämmerers:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	X Wasserhaushalt	☐ Klima
X Boden	X Natur- und Artenschutz	X Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel wird beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel soll mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
AfD			
UBWG			
PIRATEN/LINKE			

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.11.2014 dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der ersten Beteiligungsverfahren beauftragt. Der Entwurf sieht eine durchgehende Einfamilienhausbebauung sowohl freistehend als auch in Form von Doppelhäusern vor. In das Plangebiet miteinbezogen werden auch einige angrenzende bereits bestehende Grundstück, um dort eine zusätzliche Bebauung im Zuge einer Nachverdichtung zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit würden mehrere Anregungen und Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Eine Anregung bezieht sich auf den Einmündungsbereich der Metzkausener Straße auf die Ratinger Straße. Hier sind Teile der Fahrbahn bereits jetzt teilweise zugeparkt. Es wird befürchtet, dass es bei dem erhöhten Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet zu Behinderungen kommen wird. Daher sollte in diesem Bereich der Straße ein Halteverbot eingerichtet werden.

Das Verkehrskonzept wird kritisiert und es werden deutliche Behinderungen in Metzkausen befürchtet. Es wird eine Erschließung des Baugebietes von der L239 angeregt. Außerdem werden Bedenken gegen einen Weiterbau der Metzkausener Straße in östlicher Richtung befürchtet.

Von mehreren Anliegern des Lindenbecker Weges, deren Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, wird angeregt, das Baufenster nicht wie im Plan enthalten im Abstand von drei Metern zur neuen Erschließungsstraße beginnen zu lassen, sondern weiter zurückzusetzen. Bei dem vorgestellten Konzept entstehen Nordgärten, bei einem Zurücksetzen könnten Gärten mit Südausrichtung geschaffen werden.

Ergänzend hierzu werden von drei Eigentümern für ihre jeweiligen Grundstücke andere Nutzungs-/Baumöglichkeiten gefordert: Freistehende Bauweise statt Doppelhaus, zwei- statt eingeschossige Bauweise, höhere GRZ und GFZ. Begründet wird dies mit der in der Regionalplanung vorgegebenen flächensparsamen Siedlungsentwicklung und der Ausnutzung aller Innenpotentiale sowie der Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.

Ein Bürger beklagt die neue von der Metzkausener Straße abzweigende Erschließung, durch die er sein Grundstück beeinträchtigt sieht. Die Erschließung soll als Spielstraße ausgewiesen werden ohne Beruhigungsmaßnahmen (Aufpflasterungen) direkt neben seinem Grundstück. Er fordert außerdem Schutzmaßnahmen vor der Erschließung. Weiterhin wird die zweigeschossige Bebauung im Neubaugebiet beklagt, die auf die eingeschossige Bebauung seines Grundstücks keine Rücksicht nimmt. Er wünscht daher, das Baufenster und die Spielplatzfläche zu tauschen. Außerdem bemängelt er fehlende zusätzliche Baumöglichkeiten auf seinem Grundstück. Bezweifelt wird die Sinnhaftigkeit des Wanderweges von der Metzkausener Straße in südlicher Richtung. Spaziergänger könnten doch die neuen Erschließungsstraßen nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Anregung zur Beschilderung an der Metzkausener Straße wird an die Abteilung Verkehrsinfrastruktur der Stadt zur Prüfung weitergeleitet.

Eine Erschließung des Baugebietes von der L239 aus ist nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Zum ersten besteht ein Höhenunterschied zwischen Landesstraße und Baugebiet, der aufwendig überbrückt werden müsste. Zweitens wird ein weiterer Anbindungspunkt seitens des Landesbetriebes Straßenbau verkehrstechnisch kritisch gesehen. Abgesehen davon hätte dieser auch einen gravierenden Nachteil. Für eine Erschließung müsste der bestehende Lärmschutzwall unterbrochen werden, wodurch das Baugebiet deutlich höherem Lärmaufkommen durch die L239 ausgesetzt wäre. Denn durch die neue Öffnung im Lärmschutzwall ist der Schutz des Gebietes deutlich schwerer möglich. Dies betrifft im Übrigen auch die angrenzende bestehende Bebauung. Daher wurde die im Bebauungsplan dargestellte Erschließung vorgesehen.

Die Verkehrssituation derzeit und künftig - nach Fertigstellung des Baugebietes - wurde im Vorfeld durch ein Fachbüro untersucht. Die Ergebnisse sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 6 - 7) dargestellt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das durch das Neubaugebiet erzeugte Verkehrsaufkommen von den bestehenden Straßen und Knotenpunkten problemlos aufgenommen werden kann. Trotz der geringfügig erhöhten Verkehrsmenge bleibt die Einstufung der Leistungsfähigkeit von gut bis sehr gut erhalten. Dies gilt auch für die Engstelle auf der Ratinger Straße. Dort werden sich die eventuellen Wartezeiten nur zu bestimmten Zeiten geringfügig - aber noch in einem vertretbaren Rahmen - erhöhen.

Ein Weiterbau der Metzkausener Straße ist nicht geplant. Der hier bestehende Bebauungsplan Nr. MK 18, 1. Änderung, der diesen Weiterbau noch vorsah, wurde vom Rat am 30.04.2004 aufgehoben.

Auch die schalltechnischen Auswirkungen des Neubaugebietes auf die bestehende Bebauung an der Metzkausener Straße wurden im Vorfeld durch ein Fachbüro untersucht. Siehe hierzu die Ausführungen auf S. 16 der Begründung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die zugrunde zu legen sind, nicht nur eingehalten sondern deutlich unterschritten werden. Auch bei einer deutlich höheren Verkehrsmenge als durch das Neubaugebiet zu erwarten ist, ergäben sich keine Probleme bei der Einhaltung der Grenzwerte. Die neue Erschließung wird durch eine Heckenpflanzung vom bestehenden Grundstück abgegrenzt. Die neue Erschließung wird als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Aufpflasterungen sind nicht geplant.

Die Wanderwegverbindung zwischen der Metzkausener Straße und der Unterführung unter der L239 wurde aufgrund der Beratungen in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt am 05.11.2014 in den Plan aufgenommen, weil dieser Weg von vielen Bürgern gerne für Spaziergänge in die westlich der L239 liegenden Freibereiche genutzt wird. Es ist sicher angenehmer, dort entlang statt durch das Wohngebiet zu spazieren. Aus dem Neubaugebiet heraus soll außerdem eine Anbindung an diesen Wanderweg geschaffen werden.

Das Baufenster im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile am Lindenbecker Weg wurde im Abstand von drei Metern zur neuen Erschließungsstraße vorgesehen, um zwischen der bestehenden und der möglichen neuen Bebauung einen möglichst großen Abstand schaffen zu können. Einige der Grundstücke sind so groß, dass für die neuen Gebäude zumindest ein Westgarten entstehen könnte. Bei einigen weiteren Grundstücken ist dies jedoch nicht oder nur eingeschränkt möglich. Daher werden die Anregungen aufgegriffen und das Baufenster in nördliche Richtung verschoben, so dass die Bebauung künftig im Abstand von zehn Metern zur neuen Erschließungsstraße beginnen kann. Außerdem werden hier grundsätzlich nur Einzelhäuser zugelassen.

Auf eine Erhöhung der GRZ und GFZ sowie der Geschossigkeit wird jedoch verzichtet. Es handelt sich hierbei um eine verdichtende „Gartenbebauung“, die auf den Bestand Rücksicht nehmen muss. Da zahlreiche bestehende Gebäude auch nur eingeschossig sind, erfolgt also eine Orientierung daran. Beeinträchtigungen durch die zweigeschossige südlich angrenzen-

de Bebauung sind nicht zu erwarten, da das Gelände in südlicher Richtung abfällt und die Gebäude daher niedriger angeordnet werden.

Der Bauträger lehnt einen Tausch von Spielplatz und Baufenster ab, sieht auch nicht die Beeinträchtigung des bestehenden Gebäudes durch den Neubau. Im Übrigen sind fast alle Gebäude an der Metzkausener Straße mindestens zweigeschossig, so dass das eingeschossige Gebäude des Bürgers die Ausnahme und nicht die Regel ist. Eine Reduzierung der Geschossigkeit wird daher nicht vorgesehen. Inwieweit sich eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils in die Umgebung einfügen würde, muss noch geprüft werden. Wenn überhaupt, dann sicher eher im westlichen Teil des Grundstücks als eine Art straßenbegleitende Bebauung der neuen Erschließungsstraße. Das Grundstück wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bei der Beteiligung der Behörden wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Der Kreis Mettmann - Untere Wasserbehörde verweist auf den empfindlichen Quellbereich des Hasselbaches, der durch das Plangebiet berührt wird und wünscht die Ausweisung eines 15 Meter breiten Freisteifens entlang der südwestlichen Böschungsoberkante.

Das nicht klärpflichtige Regenwasser sollte nach bisheriger Planung in das Rückhaltebecken Hoshof eingeleitet werden. Dies ist aber aus zwei Gründen nicht möglich: Erstens wird das Becken im Mischsystem betrieben. Zweitens ist laut Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf eine Einleitung in dieses Becken nicht mehr zulässig.

Abschließend wird die Ausweisung von Flächen zur Ableitung von Extremniederschlagsmengen angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die von der Unteren Wasserbehörde geforderte Schutzzone zum Hasselbach liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Insofern kann diese Anregung im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

Durch ein beauftragtes Fachbüro war im Vorfeld in Abstimmung mit der Abteilung Stadtentwässerung der Stadt Mettmann das Entsorgungssystem diskutiert worden. Dabei wurden keine Probleme bei der Einleitung in das Rückhaltebecken Hoshof gesehen. Diese Frage wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, der Fachabteilung der Stadt Mettmann,

dem Fachbüro und der Bezirksregierung noch geklärt. Wenn eine Einleitung in das Rückhaltebecken Hoshof nicht möglich ist, muss eine alternative Speichermöglichkeit für das nicht klärpflichtige Regenwasser gefunden werden, bevor dieses dem Hasselbach zugeführt werden kann. Sollte diese Problematik bis zur Ausschusssitzung nicht geklärt werden können, muss ein Beratung und Beschlussfassung verschoben werden.

Im Rahmen der durch das Fachbüro vorgenommenen Entwässerungsplanung wurden auch Ableitungsflächen für Extremniederschläge vorgesehen. Diese sind im vorgelegten Bebauungsplanentwurf jedoch nur als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Hier erfolgt eine deutliche Kennzeichnung der Funktion. Insofern wird diese Anregung berücksichtigt.

Der Kreis Mettmann - Untere Bodenschutzbehörde weist auf die Inanspruchnahme von Böden hin und vermisst eine Aussage, ob nicht alternative Flächen, die bereits in Anspruch genommen worden sind, nun für die Neunutzung zur Verfügung stehen.

Außerdem wird aufgrund der hohen Wertigkeit der Ackerböden im Plangebiet eine Erhöhung des Biotoppunktwertes im Landschaftspflegerischen Begleitplan angeregt. Weiterhin werden Bedenken gegen die externe Kompensationsfläche erhoben, weil hierzu weitere Ackerflächen in Anspruch genommen werden müssen. Es werden Alternativmöglichkeiten aufgezeigt und Schutzmaßnahmen für die Bauzeit formuliert.

Weiterhin wird auf eine Altablagerung im informellen Altablagerungs- und Standortkataster hingewiesen. Es handelt sich um den Lärmschutzwall zur L239, der jedoch nicht untersucht wurde und daher vorsorglich als Verdachtsfläche gekennzeichnet werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:
In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den Aspekt Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Freiflächen ohne Siedlungsanbindung eingegangen und darauf hingewiesen, dass dieses Thema von der Stadt Mettmann bereits seit einer Reihe von Jahren intensiv berücksichtigt wird. Dies hat zur Folge, dass Flächen, die entsprechend genutzt bzw. nachverdichtet werden können, an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht mehr in der dem aktuellen Baugebiet entsprechenden Größe zur Verfügung stehen. Das Baulückenkataster, das die Stadt Mettmann zurzeit entwickelt, macht dies deutlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Die Erhöhung des Biotoppunktwertes im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird zunächst mit dem beauftragten Fachbüro diskutiert. Hinsichtlich der Gestaltung der externen Ausgleichsmaßnahme folgen weitere Ausführungen weiter unten in dieser Vorlage.

Die Kennzeichnung des Lärmschutzwalles zur L239 gemäß informellem Altablagerungsverzeichnisses wird in den Bebauungsplan übernommen.

Der Kreis Mettmann - Kreisgesundheitsamt regt an, die geplante Lärmschutzwall/-wand-Kombination im Bebauungsplan konkret zu benennen und auch höhenmäßig darzustellen. Es wird empfohlen, die Wand über das Plangebiet hinaus in nördlicher Richtung zu verlängern und mit der entsprechenden Lärmschutzwand im Plangebiet Lindenbeck zu verbinden. Für das Baufenster in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sollen in die Textlichen Festsetzungen Hinweise bezüglich schallgedämmter ggf. fensterunabhängiger Lüftungsanlagen verbindlich festgesetzt werden, weil dieses Baufenster auch nach Errichtung der Lärmschutzwand belastet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die gewünschte Kennzeichnung der Wall-/Wand-Kombination wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verlängerung in nördlicher Richtung ist aus Lärmschutzgründen sicher sinnvoll, kann jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die gewünschten Hinweise werden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Kreis Mettmann - Untere Landschaftsbehörde hat Bedenken bezüglich der externen Kompensationsmaßnahme: Anlage eines Buchen-/Eichenwaldes. Dies bedeutet, dass nicht nur durch das Baugebiet Ackerflächen in Anspruch genommen, sondern auch für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Es sollte daher eine Kompensation in Form einer Offenlandnutzung erfolgen. Abschließend folgt die Anregung vor Fällung von Großbäumen zu prüfen, ob sich darin Höhlen und Nester befinden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Waldpflanzung sollte im Anschluss an die bereits vorgesehenen und sich derzeit in der Umsetzung befindlichen Pflanzungen angrenzend an die Osttangente erfolgen. In einer so waldarmen Stadt wie Mettmann sieht der Landschaftsplaner dies als durchaus sinnvoll an. Es wird aber im weiteren Verfahren geprüft, ob der (entsprechend der Forderung der Unteren Bodenschutzbehörde erhöhte) Ausgleich auch in Form der Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen kann. Hierzu können auch andere Flächen aus dem Mettmanner Ausgleichsflächenkataster herangezogen werden. Die Anregung zur Untersuchung der

Großbäume wird an den Bauträger aber auch an die Anlieger am Lindenbecker Weg weitergeleitet, damit sie diese bei möglichen geplanten Baumaßnahmen in den rückwärtigen Grundstücksteilen berücksichtigten können.

Die Stadtwerke Düsseldorf haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Es werden jedoch einige so genannte Allgemeine Hinweise geäußert. Diese beziehen sich ausschließlich auf den Schutz bestehender, sowohl übergeordneter als auch der Erschließung des Bebauungsplangebietes dienender Leitungen, die weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen. Dies gilt auch für eventuell notwendige neue Leitungen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Dieser Hinweis wird an den Bauträger und Erschließungsplaner weitergeleitet zur Berücksichtigung bei der Planung und Umsetzung der für das Baugebiet notwendigen Wasserleitungen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat keine grundsätzliche Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren, sofern der vorhandene Lärmschutzwall nicht als öffentliche Grünfläche sondern als Straßenfläche dargestellt wird. Außerdem werden so genannte Allgemeine Forderungen Landesstraßen übersandt. Diese beziehen sich auf eine Anbaubeschränkungszone zur Landesstraße, auf Einschränkungen bei der Bebauung in einem Abstand von vierzig Metern zum Fahrbahnrand, dem Verbot von Werbeanlagen im zwanzig Meter Abstand sowie der Schaffung einer lückenlosen Einfriedung des Baugebietes zur Landesstraße hin.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Verwaltung hatte den Lärmschutzwall im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, analog zur Ausweisung im nördlich vom Plangebiet liegenden Baugebiet Lindenbeck. Dort hatte der Landesbetrieb keine Einwände gegen die Darstellung erhoben. Der Lärmschutzwall wird künftig als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Da der Lärmschutzwall das neue Baugebiet vollständig von der Landesstraße abgrenzt, ergeben sich keine Möglichkeiten, an die Landesstraße anzubauen oder Werbeanlagen zu errichten. Diese allgemeinen Forderungen werden also eingehalten. Beeinträchtigungen durch eine Bebauung im vierzig Meter Abstand sind ebenfalls durch den Lärmschutzwall nicht gegeben. Eine Einzäunung ist wegen des Walls nicht notwendig. Insofern werden die Anregungen des Landesbetriebs berücksichtigt.

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW regt an, die als Kompensationsvorschlag vorgesehenen waldähnlichen Strukturen im südlichen Teil des Plangebietes als Fläche für Wald darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Da es sich um notwendige Ausgleichsmaßnahmen für den durch das Baugebiet vorgesehenen Eingriff handelt, erfolgt die Darstellung im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Im Textteil wird auf die Schaffung einer Waldpflanzung ausführlicher eingegangen. Eine entsprechende Darstellung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat nach Auswertung von Luftbildern und anderen historischen Unterlagen keine Hinweise auf Kampfmittel. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden kann. Es werden entsprechende Hinweise gegeben, wie im Falle eines Fundes vorzugehen ist. Außerdem wird bei erheblichen mechanischen Erdarbeiten eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Empfehlungen werden an den Bauträger zur Beachtung bei den Baumaßnahmen weitergeleitet.