

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 238/2015
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	10	18.11.2015
Haupt- und Finanzausschuss	26	01.12.2015
Rat der Kreisstadt Mettmann		15.12.2015

Bebauungsplan Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel

Beschluss über Anregungen und Bedenken und

Beschluss als Satzung gemäß § 10 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung des Stadtkämmerers:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

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

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung und den Beschlussvorschlägen in Anlage 1 beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel - wird - vorbehaltlich des positiven abschließenden Beschlusses des Kreisausschusses über den Bebauungsplan - gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wird zugestimmt

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
AfD			
UBWG			
PIRATEN/LINKE			
Fraktionsloses Mitglied			
Bürgermeister			

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 17.06.2015 den Entwurf und die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 138 – Metzkausener Straße / Hassel – gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Dabei wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt, die aus formalrechtlichen Gründen aber auch dem Rat vorgelegt werden müssen. Während der öffentlichen Auslegung und der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB sind weitere Anregungen eingegangen. Siehe beigefügte Schreiben, Stellungnahmen der Verwaltung sowie Beschlussvorschläge in Anlage 1.

Hinweis: Sowohl die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB als auch gemäß § 4 (2) BauGB wurden zeitgleich zu den entsprechenden Beteiligungen der 44. Flächennutzungsplanänderung - Bereich Hassel - und jeweils mit einem Anschreiben durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen beziehen sich daher immer auf beide Verfahren, obwohl sie konkret fast ausschließlich das Bebauungsplanverfahren betreffen.

Zwischen der Stadt Mettmann und der Firma Paeschke als Bauträger soll ein Städtebaulicher Folgekostenvertrag geschlossen werden. Dieser wird zurzeit in der Verwaltung abschließend geprüft.

Eine abschließende Stellungnahme der Kreisverwaltung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB steht noch aus, da der abschließende Beschluss des Kreisausschusses fehlt. Eine Beratung sollte in der Sitzung am 21.09.2015 erfolgen, dies ist jedoch versehentlich nicht geschehen. Der Bebauungsplan wurde allerdings bereits im ULAN-Fachausschuss vorberaten. Dabei wurden keine Bedenken geäußert. Der abschließende Beschluss des Kreisausschusses wird noch vor der Sitzung des Rates der Stadt Mettmann am 15.12.2015 gefasst werden.

Daher sollte nach Beschluss über die Anregungen der Bebauungsplan Nr. 138 – Metzkausener Straße / Hassel - als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden, vorbehaltlich des positiven abschließenden Beschlusses des Kreisausschusses.

Anlage 1

Anregungen
zum Bebauungsplan Nr. 138 – Metzkausener Straße / Hassel

01.
Kreis Mettmann
Am Kolben 1
40822 Mettmann

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB:

Die 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 klärflichtige 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 geforderte Schutzzone zum Hasselbach liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und kann daher nicht festgesetzt werden. Nur ein kleinerer Teil liegt im Plangebiet, allerdings in dem Bereich des Landschaftsschutzgebietes und der Ausgleichsfläche. Durch diese Ausweisungen ist bereits ein ausreichender Schutz des Bachlaufs gegeben.

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. Zwischenzeitlich wurde in Gesprächen sowohl mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann als auch mit der Bezirksregierung Düsseldorf dieser Aspekt diskutiert. Von beiden Behörden wurde signalisiert, dass einer Einleitung doch zugestimmt werden kann.

Im Rahmen der durch das Fachbüro vorgenommenen Entwässerungsplanung wurden auch die Ableitungsflächen für Extremniederschläge vorgesehen. Diese sind im vorgelegten Bauungsplanentwurf jedoch nur als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Hier erfolgt eine deutliche Kennzeichnung der Funktion und Erläuterung in den Textlichen Festsetzungen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

Die 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 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 diese deutlich.

Eine Erhöhung des Biotoppunktwertes im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird auch nach Rücksprache mit dem Fachbüro als nicht notwendig angesehen. Aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde eine Reihe von Schutzmaßnahmen, die während der Bauzeit zu beachten sind, in die Begründung übernommen. Hinsichtlich der Gestaltung

der externen Ausgleichsmaßnahme folgen weitere Ausführungen weiter unten.

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

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

Das Kreisgesundheitsamt regt an, die geplante Lärmschutzwand/-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 übernommen. Die Verlängerung der Wand bis zur bestehenden Lärmschutzwand im Bereich Hasselkamp kann als durchaus sinnvoll angesehen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich, da der Bereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die angeregten Ergänzungen werden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

Die 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 soll im Anschluss an die bereits vorgesehenen und sich derzeit in der Umsetzung befindlichen Pflanzungen (als Ausgleich für mehrere andere Bebauungspläne) angrenzend an die Osttangente erfolgen. Die dazu genutzte Fläche wird durch die Osttangente von den restlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen abgetrennt. Daher wurde sie als geeignet zur Schaffung einer zusammenhängenden Waldfläche angesehen. In einer so waldarmen Stadt wie Mettmann sehen sowohl der Landschaftsplaner als auch die Verwaltung dies als durchaus sinnvoll an. Dieser Aspekt soll aber noch einmal geprüft 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 berücksichtigen können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:

Die Untere Wasserbehörde verweist erneut auf den empfindlichen Quellbereich des Hasselbaches. Gegen die Entwässerungsplanung werden keine Bedenken mehr erhoben, sofern ein Änderungsantrag zur bestehenden Genehmigung des Rückhaltebeckens gestellt wird. Außerdem wird die Ausweisung einer Fläche zur Ableitung von Extremniederschlagsmengen angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Quellbereich siehe Ausführungen weiter oben. Der Hinweis auf den Änderungsantrag wird an die Fachabteilung der Stadt Mettmann weiter geleitet. Die gewünschte Darstellung der Flächen zur Ableitung von Extremniederschlägen ist bereits erfolgt (siehe Textliche Festsetzung A5).

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

Die Untere Bodenschutzbehörde verweist auf ihre Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB bezüglich der Ausgleichsmaßnahme. Diese soll noch einmal überprüft und gegebenenfalls durch eine Alternative ersetzt werden. Weiterhin wird erneut auf die Altablagerung im informellen Altablagerungs- und Standortkataster (Lärmschutzwall zur L239) hingewiesen und angeregt, zusätzliche Informationen hierzu in die Begründung aufzunehmen sowie die

Darstellung im Bebauungsplan deutlicher auszuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Abstimmung mit dem Landschaftsplaner wird keine Änderung an der Art der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Angrenzend an die vorgesehene Fläche wurden bereits Ausgleichspflanzungen vorgesehen. Die Schaffung einer größeren zusammenhängenden Waldfläche ist in einer waldarmen Stadt wie Mettmann durchaus zu begrüßen. Siehe auch weitere Ausführungen oben.

Die Informationen zur Altablagerung wurden in der Begründung konkretisiert. In der Planfassung überlagern die Darstellungen „Lärmschutzwall“ und „Altablagerung“. Beide Funktionen sind aber durchaus zu erkennen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

Die Untere Landschaftsbehörde verweist darauf, dass das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und Landschaftsschutzgebiet liegt. Hierzu wurde auch der Landschaftsbeirat beteiligt, der beschloss, zum Verfahren Hinweise und Anregungen zu geben, die sich auf die Bedenken und Anregungen zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung beziehen. Hierzu wird auf die Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB verwiesen. Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass zum Bebauungsplan auch noch der ULAN-Fachausschuss und der Kreisausschuss beteiligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB hat weiterhin Gültigkeit. Auch nach nochmaliger Prüfung wird an der vom Landschaftsplaner erarbeiteten Ausgleichspflanzung festgehalten.

Die von der Unteren Landschaftsbehörde erwähnte Beteiligung des ULAN-Fachausschusses hat zwischenzeitlich stattgefunden. Hier wurde folgender Beschluss bei einer Gegenstimme mehrheitlich angenommen: Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkauser Straße / Hassel der Stadt Mettmann tritt die widersprechende Darstellung des Landschaftsplanes, also das Entwicklungsziel „Erhaltung“ außer Kraft. Für den Bereich des Land-

schaftsschutzgebietes innerhalb des Bebauungsplanes gilt die Doppeldeckung gemäß § 16 (1) Landschaftsgesetz NW.

Die Beratungen im Kreisausschuss fanden zum geplanten Termin versehentlich nicht statt. Sie sollen nun in der nächsten Sitzung des Kreisausschusses erfolgen. Da der ULAN-Fachausschuss jedoch seine Zustimmung zu der Planung gegeben hat, ist eine Ablehnung nicht zu erwarten. Daher sollen der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt sowie der Haupt- und Finanzausschuss den Bebauungsplan vorbehaltlich des abschließenden Beschlusses des Kreisausschusses fassen. Zur Sitzung des Rates der Stadt Mettmann wird dieser Beschluss vorliegen.

Wie bereits oben ausgeführt wird die Anregung zur Untersuchung der Großbäume an den Baulastträger und die Anlieger am Lindenbecker Weg zur Berücksichtigung bei anstehenden Baumaßnahmen weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

02.
Stadtwerke Düsseldorf
Höherweg 100
40233 Düsseldorf

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren erhoben. Allerdings werden 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:

Der Hinweis wird an den Baulastträger und Erschließungsplaner weitergeleitet zur Berücksichtigung bei der Planung und Umsetzung der für das Baugebiet notwendigen Wasserleitungen.

Beschlussfassung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

03.

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Niederrhein
Breitenbachstraße 90
41065 Mönchengladbach

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Änderungsverfahren geäußert, 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 dargestellt, wie auch im weiter nördlich liegenden Plangebiet Lindenbeck. Dort hatte der Landesbetrieb keine Einwände gegen die Darstellung erhoben. Der Lärmschutzwall wird künftig als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Allgemeinen Forderungen Landesstraßen wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Änderungsverfahren geäußert. Es erfolgt erneut der Hinweis auf die so genannten Allgemeinen Forderungen Landesstraßen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Allgemeinen Forderungen Landesstraßen wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.

04.
Landesbetrieb Wald und Holz NRW
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB:

Es wird angeregt, 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 Nr. 138 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Im Textteil wird auf die Schaffung einer Waldpflanzung ausführlicher eingegangen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:

Es wird erneut angeregt, die als Kompensationsvorschlag vorgesehenen waldähnlichen Strukturen im südlichen Teil des Plangebietes als Fläche für Wald darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat weiterhin Gültigkeit.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

05.
Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf

Nach Auswertung von Luftbildern und anderen historischen Unterlagen gibt es 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 wurden als Hinweis in den Bebauungsplan (Zeichnung und Begründung) aufgenommen. Außerdem werden sie an den Bauträger zur Beachtung bei den Baumaßnahmen weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.

06.

Bergisch-Rheinischer Wasserverband
Düsseldorfer Straße 2
42781 Haan

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB:

Es werden keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:

Es werden Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben. Hingewiesen wird auf unterschiedliche Plangebietsgrößen von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, obwohl die zeichnerische Darstellung identisch sei. Die Fläche ist im Schmutzfrachtnachweis nicht berücksichtigt. Außerdem berücksichtigen die Berechnungen zur Dimensionierung von betroffenen Regenüberläufen und Rückhaltebecken nicht das Neubaugebiet. Der Schutz des Quellbereiches des Hasselbaches wird ebenfalls angesprochen. Die Bedenken können jedoch zurückgestellt werden, wenn die notwendigen Nachweise erbracht werden, dass die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufgenommen werden können und die gewässervertägliche Ableitung des Niederschlagswassers in den Hasselbach möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Plangebiete von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind nicht gleich groß. Der Bebauungsplan umfasst die rückwärtigen Teile der Grundstücke Lindenbecker Weg und das Grundstück Metzkausener Straße 6. Die Flächennutzungsplanänderung nicht, dafür jedoch einen Teil des Grundstücks Metzkausener Straße 8. Dies wird auch in den zeichnerischen Darstellungen / Übersichtsplänen deutlich.

Das Entwässerungssystem wurde wie oben ausgeführt vorab zwischen Fachbüro und der Abteilung Stadtentwässerung geklärt. Dabei wurden keine Probleme gesehen. Also auch nicht hinsichtlich der Einleitung von Schmutzwassermengen. Die Untere Wasserbehörde erhebt ebenfalls keine Bedenken gegen die Entwässerungsplanung. Die geforderten Nachweise sind selbstverständlich zu erbringen. Wie bereits oben ausgeführt, liegt der gewünschte Schutzbereich des Hasselbaches weitgehend außerhalb des Bebauungsplangebietes und zu einem geringen Teil im Landschaftsschutzgebiet bzw. in der Ausgleichsfläche, die beide ausreichend Schutz bieten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

07.

Deutsche Telekom
Karl-Lange-Straße 29
44791 Bochum

Die Telekom bittet um die Sicherung ausreichender Leitungstrassen zur Versorgung des Gebietes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert auch für die Leitungstrassen der Telekom. Der Hinweis wird an den Erschließungsplaner für das Baugebiet weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Nachfolgend Anregungen von Anliegern und Bürgern aus der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Aus Datenschutzgrün-

den werden Namen und Anschriften im öffentlichen Teil nicht genannt. Diese Angaben finden sich in einem separaten TOP im nicht öffentlichen Teil.

08.
Anlieger
Metzkausener Straße

Es werden Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben, da dadurch Benachteiligungen für das Grundstück des Anliegers und für Teilflächen im Bebauungsplangebiet, für die der Anlieger ein Vorkaufsrecht hat, befürchtet werden. Weiterhin werden fehlende Angaben im Bebauungsplan das Grundstück betreffend bemängelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Benachteiligungen für das Grundstück des Anliegers sind nicht zu erkennen. Die Berücksichtigung des Grundstücks im Bebauungsplan und die Darstellung von Baugrenzen stellen keine Verpflichtung dar, auch zu bauen. Vielmehr eröffnen sie die Möglichkeit, dies – auch durchaus zu einem späteren Zeitpunkt – zu tun. Die Form des Baufensters wurde gewählt, um einem potentiellen Bauherrn einen großen Spielraum zur Anordnung des Baukörpers einzuräumen. Im Übrigen enthält der Bebauungsplan auch für das Grundstück eindeutige Ausnutzungsangaben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

09.
Anlieger
Metzkausener Straße

Es wird auf eine falsche Hausnummer hingewiesen und nach Art und Ausgestaltung des an das Grundstück angrenzenden Grünstreifens gefragt sowie dem Zeitpunkt der Umsetzung. In einer zweiten Stellungnahme wird hier eine dichte Heckenpflanzung gefordert. Grundsätzlich werden Beeinträchtigungen des Grundstücks durch die neue Erschließung befürchtet. Außerdem werden zusätzlich Erschließungsmöglichkeiten für das eigene Grundstück im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Bebauung gewünscht. Die zweigeschossige Bebauung im Neubaugebiet wird abgelehnt, weil dadurch Beeinträchtigungen befürchtet werden. Der Spielplatz soll verlegt werden. Die Erschließung soll als Spielstraße ausgewiesen wer-

den. Warum erfolgt die Erschließung des Gebietes nicht von der L239 aus? Warum wird der Wanderweg am Rand des Plangebietes festgesetzt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die irrtümlich falsche Hausnummer wurde korrigiert. Der Grünstreifen wird nach Fertigstellung der Erschließung und der Hochbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Endausbau der Erschließungsflächen angelegt. Eine Bepflanzung mit einer Hecke wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die neue Erschließung wird als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Aufpflasterungen sind nicht geplant.

Eine zusätzliche Erschließung des Grundstücks ist von der neuen Erschließung des Baugebietes aus möglich. Wobei zunächst zu klären ist, ob sich eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügt.

Eine Beeinträchtigung durch die geplante zweigeschossige Bebauung kann nicht gesehen werden, da fast alle bestehenden Gebäude angrenzend an das Grundstück zwei oder drei Geschosse aufweisen. Eine Verlegung des Spielplatzes ist nicht sinnvoll, da er dadurch nicht mehr zentral im Baugebiet liegen würde.

Auch die schalltechnischen Auswirkungen des Neubaugebietes auf die bestehende Bebauung an der Metzkausener Straße wurden im Vorfeld durch ein Fachbüro untersucht. 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 sie durch das Neubaugebiet zu erwarten ist, ergäben sich keine Probleme bei der Einhaltung der Grenzwerte.

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 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 wird außerdem eine Anbindung an diesen Wanderweg geschaffen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

10.
Anliegerin
Metzkausener Straße

Am Einmündungsbereich Metzkausener Straße auf die Ratinger Straße sind Teile der Fahrbahn bereits jetzt teilweise zugeparkt. Die Anliegerin befürchtet, dass es bei dem erhöhten Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet zu Behinderungen kommen wird. Daher sollte in diesem Bereich der Straße ein Halteverbotsschild aufgestellt werden. Außerdem werden Bedenken gegen einen Weiterbau der Metzkausener Straße in östlicher Richtung erhoben.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

11.
Anlieger
Lindenbecker Weg

Es wird nach der Berechnung und der Höhe der Erschließungskosten gefragt und gewünscht, dass diese erst fällig werden, wenn ein Neubau auf dem Baugrundstück errichtet wird. Es soll keine Verpflichtung bestehen zu bauen. Weiter wird die Möglichkeit angesprochen, dort ein Mehrfamilienhaus zu errichten, das in verschiedene Eigentumsanteile aufgeteilt werden könnte. Ist die im Bebauungsplan gekennzeichnete Teilung des Grundstücks verbindlich? Gewünscht werden eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit sowie die Errichtung eines Doppelhauses mit Erhöhung der GRZ und GFZ. Das Baufenster sollte von der neuen Erschließungsstraße zurückgesetzt werden. Es soll die Möglichkeit bestehen, dass mehrere Eigentümer ihre Grundstücke auch zusammenlegen können. Es wird Widerspruch eingelegt, sofern die Änderungen der Ausnutzbarkeit nicht berücksichtigt werden und die Erschließungskosten nach Grundstücksgröße berechnet und ohne tatsächliche Bebauung fällig werden. Hierzu werden noch Begründungen ergänzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Höhe der Erschließungskosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussagen gemacht werden. Der Bauträger wird die gesamte Erschließung des Baugebietes zunächst errichten und anschließend an die Stadt Mettmann übertragen. Erschließungskosten werden jedoch erst fällig, wenn auf den Privatgrundstücken tatsächlich eine Bebauung errichtet wird. Die Berechnung der Erschließungskosten erfolgt durch den Bauträger. Dem Anlieger wird empfohlen, Kontakt mit dem Bauträger aufzunehmen.

Ein Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, eine Bebauung zu errichten. Eine Verpflichtung, dies zu tun, besteht jedoch nicht.

Das Baufenster im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile 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 wird die Anregung aufgegriffen (die im Übrigen auch von weiteren Anliegern vorgebracht wurde - siehe unten) und das Baufenster in nördliche Richtung verschoben, so dass die Bebauung künftig im Abstand von zehn Metern zur neuen Erschließungsstraße beginnen kann.

Beibehalten wird jedoch die Festsetzung Einzelhäuser, zulässige GRZ und GFZ sowie die Geschossigkeit werden nicht erhöht. Es handelt sich hierbei um eine verdichtende „Gartenbebauung“, die auf den Bestand Rücksicht nehmen muss. Da zahlreiche bestehende Ge-

bäude auch nur eingeschossig sind, erfolgt also eine Orientierung daran. Beeinträchtigungen durch die zweigeschossige südlich angrenzende Bebauung sind nicht zu erwarten, da das Gelände in südlicher Richtung abfällt und die Gebäude daher niedriger angeordnet werden.

Festgesetzt werden Einzelhäuser. Die Zahl der Wohneinheiten pro Haus wird nicht festgesetzt. Grundsätzlich möglich sind sicher auch mehrere Wohneinheiten, allerdings nur im Rahmen der zulässigen Ausnutzungswerte. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen ist durchaus ebenfalls möglich.

Das Grundstück muss nicht an der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

12.
Anlieger
Lindenbecker Weg

Der Anlieger bringt den Wunsch vor, auf seinem Grundstück ein Einzelhaus errichten zu können. Die Doppelhausfestsetzung mit dem westlichen Nachbargrundstück (siehe Nr. 13) wird abgelehnt. Außerdem soll die Baugrenze von der neuen Erschließungsstraße zurückgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird aufgegriffen und das Baufenster auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Lindenbecker Weg generell in nördliche Richtung verschoben, so dass die Bebauung künftig im Abstand von zehn Metern zur neuen Erschließungsstraße beginnen kann. Dadurch entsteht auf dem Grundstück des Anliegers die Möglichkeit, ein Einzelhaus zu errichten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.

13.
Anlieger
Lindenbecker Weg

Der Anlieger lehnt die geplante Doppelhausbebauung mit dem östlichen Nachbargrundstück (siehe Nr.12) ab. Weiterhin wünscht er, dass Teile der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen seinem Grundstück zugeschlagen werden. Die Zustimmung zur Errichtung des Lärmschutzes wird in Frage gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird aufgegriffen und das Baufenster auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Lindenbecker Weg generell in nördliche Richtung verschoben, so dass die Bebauung künftig im Abstand von zehn Metern zur neuen Erschließungsstraße beginnen kann.

Dadurch entsteht durchgehend die Möglichkeit, auf den Grundstücken Einzelhäuser zu errichten. Eine Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen wird abgelehnt. Dies würde zu einer Benachteiligung von Anliegern des Lindenbecker Weges führen, da keine Anbindung an die neue Erschließungsstraße gegeben wäre. Ohne den notwendigen Lärmschutz ist kein ausreichender Lärmschutz im Plangebiet gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Stellungnahme berücksichtigt.

14.
Anlieger
Wollenhausweg

Es werden Bedenken gegen die Verkehrserschließung des Baugebietes erhoben und die vorab erfolgte Untersuchung wird in Zweifel gezogen. Kritisiert wird, dass die Erschließung nicht von der L239 aus oder über die Straße Am Hoxhof erfolgt. Die Schalltechnische Untersuchung wird kritisiert. Es werden Beeinträchtigungen des eigenen Grundstücks durch das erhöhte Verkehrsaufkommen befürchtet. Bezug genommen wird auf bestehende rechtliche Gegebenheiten, in diesem Fall den Kaufvertrag des eigenen Grundstücks mit der Stadt Mettmann. Darin sichert die Stadt zu, Lärmschutzvorrichtungen auf städtische Kosten zu errichten. Es wird bezweifelt, dass die danach errichteten Lärmschutzvorrichtungen ausreichen, vor dem zunehmenden Lärm durch das neue Baugebiet zu schützen. Es wird eine Schalltechnische Untersuchung des Bereiches angrenzend an das Grundstück der Anlieger

gefordert, um basierend auf den Ergebnissen, den bestehenden Lärmschutz gegebenenfalls verbessern zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

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.

Eine Erschließung über die Straße Am Hoshof ist aufgrund der vorhandenen Straßenbreite, der Beeinträchtigungen an der dortigen Kindertagesstätte und der notwendigen Querung des Landschaftsschutzgebietes nicht verträglich.

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 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.

Daher wurde die im Bebauungsplan dargestellte Erschließung vorgesehen.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Neubaugebietes auf die bestehende Bebauung an der Metzkausener Straße wurden im Vorfeld durch ein Fachbüro untersucht. 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 sie durch das Neubaugebiet zu erwarten ist, ergäben sich keine Probleme bei der Einhaltung der Grenzwerte. Wenn jedoch die Immissionsgrenzwerte auf einem an die neue Erschließung angrenzenden Grundstück nicht nur eingehalten son-

dern sogar unterschritten werden, ist eine Beeinträchtigung des Grundstücks der Anlieger durch das Verkehrsaufkommen des Neubaugebietes nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Schalltechnischen Untersuchung wird daher nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.