

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 298/2017
Beschlussvorlage		
Stadtentwicklung, Umwelt, Bau	öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>
Gremium: Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	TOP-NR:	Datum: 15.11.2017
Bebauungsplan Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel Beschluss der Reduzierung des Plangebietes und Beschluss der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB		
<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Deckungsvorschlag		
<u>Anmerkung der Stadtkämmerin:</u>		
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich: <input type="checkbox"/> Abfall <input type="checkbox"/> Wasserhaushalt <input type="checkbox"/> Klima <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Natur- und Artenschutz <input type="checkbox"/> Emissionen / Immissionen		
BESCHLUSSVORSCHLAG 1. Die Reduzierung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel wird beschlossen. 2. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Lindenbecker Weg Nr. 3 bis 15, die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Metzkausener Straße Nr. 2 bis 12, einschließlich des Grundstücks Metzkausener Straße Nr. 6 im Osten durch die städtische Grünfläche zwischen der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Metzkausener Straße Nr. 14 und den Tennisanlagen Am Hoshof im Westen durch die westliche Grenze des Lärmschutzwalles entlang der L239. Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.		

3. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgen überwiegend im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 - Metzkausener Straße / Hassel, teilweise aber auch auf einer externen Fläche. Diese liegt in der Gemarkung Mettmann, Flur 8, Teilfläche aus Flurstück 4142 in einer Größe von 6.750 qm. Die genaue Lage ist aus dem beigegeführten Lageplan ersichtlich.
4. Der reduzierte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel wird beschlossen.
5. Der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel - wird zugestimmt.
6. Der reduzierte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel soll gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
UBWG			
Piraten/Linke			
BfM			
Fraktionslose Mitglieder			
Bürgermeister			

Verwaltungserläuterung:

Der Rat der Stadt Mettmann hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 die 44. Flächennutzungsplanänderung - Bereich Hassel - sowie den Bebauungsplan Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel beschlossen. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung der Flächennutzungsplanänderung wurde seitens der Bezirksregierung ein Verfahrensfehler bei der Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung festgestellt. Da dieser Verfahrensfehler nicht heilbar war, hat der Rat der Stadt Mettmann nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt am 11.05.2016 in seiner Sitzung am 05.07.2016 die im Dezember 2015 gefassten Beschlüsse wieder aufgehoben und gleichzeitig die Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Da die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entsprechend der Flächennutzungsplanänderung erfolgte, lag hier ebenfalls dieser Verfahrensfehler vor, der den Bebauungsplan bei einer eventuellen gerichtlichen Überprüfung angreifbar gemacht hätte. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wurde daher auch die Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für sinnvoll erachtet.

Da sich die Kritik der Bezirksregierung rein auf den formalen Ablauf des Verfahrens und nicht auf Inhalte bezog, wurde die Erneute Öffentliche Auslegung im Sommer 2016 mit unveränderter Planzeichnung und Begründung durchgeführt.

Im Rahmen der Erneuten Öffentlichen Auslegung wurden durch eine Anwaltskanzlei im Auftrag von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnenden Bürgern umfangreiche Anregungen vorgebracht.

Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF). Kritisiert wird dabei die Beauftragung des Gutachters durch den Bauträger, der im Plangebiet Bebauung errichten will, Art und Umfang der Kartierungen von Flora und Fauna, das nicht vollständig erfasste Plangebiet und die fehlerhafte Charakterisierung des Planungsraumes. Außerdem seien nicht alle Eingriffe im Plangebiet erfasst und bewertet worden.

Weiterhin kritisiert wird die Verschiebung des Baufensters auf den Privatgrundstücken Lindenbecker Weg Nr. 3 - 15 in nördlicher Richtung, die der Struktur einer Straßenrandbebauung widerspricht, die Zerstörung der derzeitigen großzügigen Gartenstruktur durch diese Bebauung, die zu einem Wertverlust führt, die geplante zweigeschossige Bebauung auf den bisher unbebauten südlich an die Bestandsgrundstücke angrenzenden Bereichen, die fehlende Festlegung der Höhenlage der neuen Erschließungsstraße und eine fehlende Einschätzung der geplanten Lärmschutzwand auf das örtliche Klima und die Durchlüftung des Gebietes.

Entlang der Grundstücksgrenze soll darüber hinaus ein Gehweg angelegt werden. Es muss ein Nachweis erbracht werden, dass anfallende Niederschlagsmengen auch abgeführt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden können.

Hierzu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Mettmann durchgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Areal von einem Bauträger bebaut werden soll, auch wenn der konkrete Name üblicherweise nicht genannt wird. Die Erstellung der Gutachten, als Vorbereitung für das eigentliche Bebauungsplanverfahren, kann durchaus von einem Bauträger beauftragt und auch bezahlt werden. Dies hat nichts mit einem, wie in dem Anwaltsschreiben angedeutet, Gefälligkeitsgutachten zu tun.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lag der Lärmschutzwall nicht im Plangebiet, Die Notwendigkeit, ihn aufzunehmen, ergab sich erst im Bebauungsplanverfahren durch das Schallgutachten und die darin geforderte Lärmschutzwand auf dem Wall. Eine Nachkartierung erfolgte nicht, da der Gutachter bei der Erstellung diesen Wall sehr wohl in Augenschein genommen hat.

Der Gutachter verfügt über eine langjährige Erfahrung in den Bereichen Artenschutz und Landschaftspflege. Außerdem war er bereits häufig für die Stadt Mettmann tätig, so dass eine umfangreiche Ortskenntnis vorliegt. Aufgrund dieser Tatsache und in Verbindung mit Kartierungen und Begehungen hat der Gutachter eine Einschätzung des Planungsraumes vornehmen können. Die örtlichen Gegebenheiten ließen berechnete Schlüsse über das Vorkommen (bzw. Nicht-Vorkommen) von Flora- und Fauna-Arten zu, die sowohl in die ASP als auch in den LPF eingeflossen sind. Dabei wurden auch die an das Plangebiet angrenzenden Flächen beachtet, wenn dies auch in den Gutachten aufgrund des fehlenden Einflusses auf das Plangebiet nicht ausdrücklich erwähnt wird. Insbesondere durch die L239 erfolgt eine Abschottung des Plangebietes im Westen, so dass die westlich der Straßen liegenden Bereiche als nicht weiter relevant angesehen wurden.

Gleichwohl ist es richtig, dass rein formal nicht der eigentlich notwendige Kartierungs- und Erfassungszeitraum abgedeckt wurde. Daher wurde der Gutachter beauftragt, eine umfangreiche erneute Kartierung und Erfassung durchzuführen, auch wenn sich dadurch eine Verzögerung im Planverfahren von mehr als einem Jahr ergab. Diese Überarbeitung erfolgte ab Februar des Jahres 2017.

Voraussetzung dafür war jedoch ein mehrfaches, ungestörtes und auch unangemeldetes Begehen aller Plangebietsflächen. Bei den unbebauten Flächen und im Bereich der Hasselbachau war dies problemlos möglich, nicht jedoch auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Lindenbecker Weg Nr. 3 bis 15, da die Eigentümer vorab (und teilweise mit mehrwöchigem Vorlauf) über die Besuche informiert werden wollten. Da dieser Konflikt nicht lösbar war und somit in den beiden genannten Gutachten keine rechtssicheren Aussagen für diese Grundstücksteile getroffen werden konnten, wurden diese Flächen aus dem Plangebiet herausgenommen.

Die Überarbeitung der genannten Gutachten konnte Ende September 2017 abgeschlossen werden, wobei es zu keinen anderen Ergebnissen als bei den ersten Untersuchungen kam. Angepasst wurde ebenso die Schalltechnische Untersuchung an das reduzierte Plangebiet. In der Zeichnerischen Darstellung wurde das Plangebiet ebenfalls reduziert. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Textlichen Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet.

Neben zwei im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gibt es eine weitere externe Kompensationsmaßnahme angrenzend an bereits geplante und in Umsetzung befindliche Kompensationsmaßnahmen anderer Bebauungspläne. Die Lage dieser Fläche wurde daher in den Beschlussvorschlag aufgenommen.

Durch die Herausnahme der privaten Grundstücksflächen aus dem Plangebiet entfällt die dort vorgesehene Bebauungsmöglichkeit. Die Kritik der Eigentümer an dem Plankonzept in diesem Bereich ist damit hinfällig. Im Übrigen erfolgt die kritisierte Verschiebung des Baufensters in nördlicher Richtung aufgrund von Anregungen von Anliegern des Lindenbecker Weges im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, da so Gärten mit Südausrichtung entstehen können.

Auf dem südlich angrenzenden Bereich wird auch weiterhin eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, da aufgrund der Entfernung zur bestehenden Bebauung am Lindenbecker Weg und des abfallenden Geländes eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist.

Für jedes Baufenster wurden basierend auf der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) Höhen über NHN festgelegt. Bei längeren Baufenstern werden zwei Höhenwerte festgesetzt, zwischen denen die Höhe für die einzelnen Baukörper zu interpolieren ist. Die künftige Bebauung erhält somit einen Bezug sowohl zur Geländehöhe als auch zur Straßenhöhe.

Da alle öffentlichen Verkehrsflächen als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen sind, erfolgt keine Aufteilung in Fahrbahn und Gehweg. Vielmehr ist eine durchgehende niveaugleiche Pflasterung vorgesehen. Ein separater Gehweg wird im Übrigen im Bebauungsplan auch nicht festgesetzt.

Die geplante Lärmschutzwand reicht künftig nur bis zur neuen Grenze des Plangebietes, eine Beeinträchtigung des örtlichen Klimas und der Durchlüftung des Gebietes ist laut Gutachten nicht erkennbar.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat zwischenzeitlich die geplante Entwässerung des Plangebietes, einschließlich der Einleitung in das Regenrückhaltebecken Hoshof und den Abfluss daraus in den Hasselbach überprüft. Es werden keine Bedenken erhoben, so dass die Entwässerung des Gebietes sichergestellt ist.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt sollte daher die Reduzierung des Plangebietes und die externe Kompensationsfläche beschließen sowie dem geänderten Planentwurf und der geänderten Begründung zustimmen. Weiterhin sollte die notwendige Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 138 - Metzkausener Straße / Hassel beschlossen werden.