

## Stadt Mettmann

### Vorläufige Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 – Humboldtstraße / Ratinger Straße –



## TEIL 1: BEGRÜNDUNG

### 1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes in der Gemarkung Metzkausen, Flur 8 und wird begrenzt im Norden durch die Humboldtstraße, im Osten durch die Nietzschestraße, im Süden durch die Kantstraße und die Ratinger Straße und im Westen durch das Grundstück Humboldtstraße Nr. 29.



Luftbild Planbereich 2018, ohne Maßstab

Die Fläche ist derzeit vollständig bebaut: Überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie einigen Doppelhäusern.

### 2. Rechtliche Vorschriften

#### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV). Darüber hinaus gelten u.a. die Landesbauordnung (BauO NRW) und das Landschaftsgesetz (LG) in den jeweils gültigen Fassungen.

#### **2.2 Planungsrechtliche Situation**

Der **Regionalplan** weist das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Mettmann stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. MK 21, 1. Änderung**,

der durch den Bebauungsplan Nr. 154 vollständig aufgehoben werden soll.

Das Plangebiet liegt zwar im Untersuchungsraum des **Landschaftsplanes des Kreises Mettmann**, aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Das heißt die Flächen des Plangebietes sind **nicht** von Festsetzungen des Landschaftsplanes betroffen.

Das Bebauungsplangebiet greift weder in Landschafts- oder Naturschutzgebiete noch in geschützte Landschaftsbestandteile, §62-Biotope oder FFH-Gebiete ein. Es gibt auch kein im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen verzeichnetes Biotop.



Ausschnitt aus dem gültigen Landschaftsplan, ohne Maßstab

### **3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel der Planung**

In der Stadt Mettmann gibt es eine Reihe von Bebauungsplänen, auch aus der ehemaligen Gemeinde Metzkausen, die zwischenzeitlich veraltet und nicht mehr zeitgemäß sind, da seinerzeit andere Überlegungen der zeichnerischen und textlichen Plankonzeption zugrunde lagen als sie heute relevant sind. So sind zum Beispiel Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung oder auch die Anordnung zusätzlicher Stellplätze teilweise nicht möglich. Die Verwaltung hat alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt im Hinblick darauf untersucht und eine Prioritätenliste erstellt, um diese Pläne je nach zur Verfügung stehenden Kapazitäten neu aufzustellen.

Hierzu gehört auch der Bebauungsplan Nr. MK 21, 1. Änderung. Hier wurde in einigen Teilbereichen die Bebauung abweichend von den Festsetzungen realisiert. Außerdem ist in dem Bebauungsplan ein Schutzstreifen für die Landstraße nach Ratingen festgesetzt. Diese Landstraße wurde später weiter nach Westen versetzt mit einem Lärmschutzwall neu errichtet. Auf der Fläche zwischen Lärmschutzwall und der alten Ratinger Landstraße entstand nachfolgend Wohnbebauung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 154 - Humboldtstraße / Ratinger Straße soll der nicht mehr benötigte Schutzstreifen aufgehoben werden. Dadurch entstehen Erweiterungsmöglichkeiten auf den bestehenden Grundstücken. Dies greift den Grundsatz „Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenflächen“ als Bestandteil des aktuellen Baugesetzbuches auf. Darüber hinaus wird die gesamte bestehende Bebauung planungsrechtlich abgesichert. Das heißt, kein bestehendes Gebäude wird nach Rechtsverbindlichkeit des neuen Planes nur noch Bestandsschutz genießen, wie es derzeit mit der abweichend errichteten Bebauung der Fall ist.

Die Stadt Mettmann verfolgt bereits seit Jahren konsequent das Ziel, im Bestand vorhandene Freiflächen zu verdichten. So wurden und werden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren auf großen Bestandsgrundstücken zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Mit dem Ergebnis, dass eine weitere Verdichtung derzeit nur noch in vereinzelt Bereichen (wie im vorliegenden Fall) möglich ist.

#### **4. Planverfahren**

Der Bebauungsplan dient primär der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes, so dass sich die Grundzüge der Planung und der grundsätzliche Gebietscharakter nicht ändern. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (7) BauGB genannten Schutzgüter. Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im Vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

#### **5. Planerisches Konzept & Bauliche Nutzung**

Das planerische Konzept basiert auf folgenden Grundsätzen:

- Das Plangebiet wird vollständig als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- Die bestehende öffentliche Erschließung (Straßenverkehrsflächen) liegt außerhalb des Plangebietes. Lediglich ein von der Humboldtstraße abzweigender Stichweg liegt im Plangebiet. Neue öffentliche Erschließungen werden nicht ausgewiesen.
- Planungsrechtliche Festsetzung der vorhandenen öffentlichen Fußwege.
- Planungsrechtliche Absicherung der gesamten bestehenden Bebauung durch Baugrenzen. KEIN Gebäude wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nur Bestandsschutz haben!
- Ausweisung von durchgehenden Baufenstern entlang der Erschließungsstraßen und der Erschließungswege. Dies ermöglicht Erweiterungen für bestehende Gebäude in der vorhandenen Bauflucht.
- Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern.
- Festsetzung von generell maximal zwei Vollgeschossen für die Einfamilienhausbereiche.
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE), die wiederum bezogen auf die Höhenlage der vorhandenen Erschließung (Öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Fußweg) festgesetzt wird.
- Art und Maß der baulichen Nutzung greifen die vorhandenen Strukturen auf.
- Eine Dachform wird nicht festgesetzt, wohl aber, dass im Plangebiet ein geneigtes Dach (> 20 Grad) vorzusehen ist. Flachdächer sind weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Bereichen mit Einfamilienhausbebauung vorhanden. Zulässig sind die passive Nutzung der Sonnenenergie und eine Dachbegrünung.
- Einheitliche Regelung bezüglich Grundstückseinfriedungen.
- Zulässigkeit von Stellplätzen nur auf dafür ausgewiesenen Flächen sowie in genau bestimmten Bereichen außerhalb dieser Flächen.
- Vollständige Versiegelungen von Vorgartenflächen (Pflasterung / Folie mit Schotterung) sind nicht zulässig. Mindestens 25% des Vorgartens sind zu bepflanzen, bei den breiten Grundstücken an der Humboldtstraße sind sogar mindestens 50% zu bepflanzen.
- Einheitliche Regelungen zur Errichtung von Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen).
- Ein Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Sofern Grundstückseigentümer kein Interesse an einer Nachverdichtung haben, besteht auch kein Zwang, diese durchzuführen. Der Zeitpunkt einer tatsächlichen Umsetzung bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen. Zusätzliche Erschließungen werden nicht vorgesehen. Stattdessen muss, sofern die vorhandene Erschließung nicht ausreicht, die Zusatzbebauung jeweils über die Bestandsgrundstücke als Privatweg erschlossen werden. Eine solche Konzeption wurde auch in anderen Bestandsgebieten vorgesehen und umgesetzt.

#### **6. Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen werden lediglich in Bezug auf Dachmaterialien beschränkt. Durch den Ausschluss von glänzenden Dachziegeln wird eine harmonische städtebauliche Gestaltung erreicht und nachbarschaftlichen Konflikten (z. B. durch Blendung) vorgebeugt. Um zu verhindern, dass die Abfallbehälter in den Straßenraum hineinwirken, sollen diese sightgeschützt auf den Grundstücken untergebracht werden.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen: Humboldtstraße, Nietzschesstraße und Kantstraße. Weitere öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

In Teilbereichen werden Grundstücke auch über einen von der Humboldtstraße abzweigenden Stichweg (Verkehrsberuhigter Bereich) sowie einen öffentlichen Fußweg erschlossen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen über die Buslinien 010, 012 und 749. Direkt am Kreisverkehr Ratinger Straße / Kantstraße, also angrenzend an das Plangebiet, befinden sich Haltestellen in beiden Fahrtrichtungen.

Öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Parken ist jedoch auf den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten durchaus in Teilbereichen möglich. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorhanden (z.T. in extra dafür festgesetzten Bereichen) bzw. bei Neubauten vorzusehen.

## **8. Versorgung**

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert.

Den elektrischen Strom stellen RWE / innogy oder vergleichbare Energieversorger bereit. Möglich sind auch Maßnahmen zu einer alternativen Energieversorgung, wie z.B. Solarkollektoren, Solarzellen, Wärmepumpen und weitere regenerative Energien.

Das Plangebiet ist an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Wie oben ausgeführt, ermöglicht der Bebauungsplan nur in einigen wenigen Bereichen eine Nachverdichtung. Allerdings ist die Zahl der tatsächlich möglichen zusätzlichen Gebäude aufgrund der bereits jetzt dichten Bebauung begrenzt, so dass ein Anschluss dieser zusätzlichen Gebäude an das vorhandene Kanalnetz problemlos möglich ist.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig. Wertstoffsammelcontainer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **9. Soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die nächsten Kindertagesstätten (Kitas) - privat und öffentlich - befinden sich an der Ratinger Straße, am Kirchweg und an der Straße Am Hoshof. Eine weitere Kita entsteht zurzeit an der Spessartstraße. Kirchliche Einrichtungen sind in Metzkausen vorhanden.

Auch Grund- oder weiterführende Schulen sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Die nachfolgenden Entfernungsangaben sind grobe Schätzungen und beziehen sich auf die Mitte des Plangebietes. Reale Entfernungen können daher je nach Lage eines Grundstückes kürzer oder länger sein.

- Eine Grundschule steht an der Spessartstraße zur Verfügung (Entfernung ca. 1.000 m).
- Weiterführende Schulen befinden sich an der Goethestraße (ca. 2.300 m) sowie an der Haseler Straße das Heinrich-Heine-Gymnasium (ca. 1.600 m).

Eine Senioreneinrichtung befindet sich an der Breslauer Straße (Entfernung ca. 2.100 m). Weitere Senioreneinrichtungen gibt es z.B. in der Innenstadt.

## **10. Umweltbelange / Grünordnerische Maßnahmen / Artenschutz**

Auch wenn gemäß § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines detaillierten Umweltberichtes verzichtet werden kann, so werden nachfolgend die in § 1 (7) BauGB genannten Schutzgüter zumindest kurz betrachtet.

### **Schutzgut Mensch - Bevölkerung / Gesundheit / Emissionen / Abfälle / Abwasser**

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt, abgesehen von den Gartenflächen, die für vereinzelte Nachverdichtungen herangezogen werden können. Innerhalb der nun festgesetzten Baugrenzen sind Erweiterungen des Bestandes in der Bauflucht möglich, in Einzelfällen auch kleinere rückwärtige Anbauten. Diese greifen aber nur in die vorhandene Gartenbepflanzung ein. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant und notwendig. Lediglich für eventuelle vereinzelte Nachverdichtungen müssen Zufahrten über die Privatgrundstücke geschaffen werden. Durch die Festsetzung von Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (siehe 11.) sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bewohner sichergestellt.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die gesamte Bestandsbebauung wird planungsrechtlich abgesichert. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung greifen die vorhandenen Strukturen auf. Der Gebietscharakter bleibt somit grundsätzlich erhalten. Hierzu tragen auch die Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE), bezogen auf die vorhandene Erschließung, und der Geschossigkeit bei, die höhenmäßige „Ausreißer“ zu verhindern.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, hat 2022 eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP - Stufe 1) für das Bebauungsplangebiet durchgeführt. Als Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

„Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG entgegen zu wirken, wurden in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit, mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des LANUV die Artengruppen genauer untersucht. (...)“

Anhand des durchgeführten Abgleichs der Informationssysteme mit den zusammengetragenen Informationen zu den lokalen Habitatstrukturen im Rahmen einer Ortsbegehung und dem potentiellen Arteninventar des LANUV-Messtischblattes kann eine mit dem Vorhaben verbunden artenschutzrechtliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Rahmen des ASP Stufe 1 mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.“

Das Vorhaben ist aus Sicht des Artenschutzes nicht abzulehnen, da derzeit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind. Da jedoch der Bebauungsplan Nr. 154 lediglich die planungsrechtlichen Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen von Bestandsgebäuden und/oder die Nutzung von Baulücken schafft, kann eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten für die Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Um daher mit Sicherheit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, sind folglich für den Einzelfall im Rahmen von Fällgenehmigungen, Abbruchgenehmigungen und Baugenehmigungen vom Antragssteller ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse, durchzuführen. Allgemein festzuhalten ist darüber hinaus die zeitliche Begrenzung von Rodungsarbeiten auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres, um das Brutgeschäft von Vögeln nicht zu beeinträchtigen.“

Diese Artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt.

### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend genutzt und bebaut. Versiegelungen ergeben sich im kleineren Umfang bei möglichen Anbauten und Nachverdichtungen in anthropogen genutzten Gartenbereichen. Somit wird durch den Bebauungsplan nicht in die freie Landschaft und in bisher

anthropogen ungenutzte Bereiche eingegriffen.

Weiterhin ist eine vollständige Versiegelung von Vorgärten durch Pflasterung und/oder Folie mit Schotterung nicht zulässig. Mindestens 25% der Vorgartenfläche sind zu bepflanzen. Bei den breiten Grundstücken an der Humboldtstraße sind sogar 50% der Vorgartenfläche zu bepflanzen. Stellplätze im Vorgartenbereich sind in wassergebundener Decke, mit Rasenwaben oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

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

#### **Schutzgut Wasser**

Bachläufe sind im Plangebiet nicht vorhanden, Hochwasserschutzmaßnahmen daher nicht notwendig. Versiegelungen von Grundstücksflächen (insbesondere Vorgärten) werden beschränkt, um so Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser zu bieten. Die Mettmanner Bodenverhältnisse erschweren zwar eine Versickerung. Gänzlich unmöglich ist sie aber nicht.

#### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokale Klima und das Stadtklima sind als nicht nachhaltig einzuschätzen, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und zusätzliche Bebauung nur in Form von Anbauten und vereinzelt Nachverdichtungen auf großen Grundstücken möglich ist.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### **Schutzgut Biologische Vielfalt / FFH-Richtlinie / Vogelschutzrichtlinie**

Diese Schutzgüter kommen im Plangebiet nicht vor und sind daher von der Planung nicht betroffen.

### **11. Lärmschutz**

Wie unter 3. ausgeführt, wurde die Landstraße nach Westen versetzt und mit einem Lärmschutzwall errichtet. Auf der Fläche zwischen Lärmschutzwall und der alten Ratinger Landstraße entstand nachfolgend Wohnbebauung. Hierzu waren umfangreiche schalltechnische Untersuchungen notwendig, da die L239 nach Ratingen stark befahren ist und die neue Bebauung entsprechend vor dem Verkehrslärm zu schützen ist. Als Ergebnis wurde auf dem vorhandenen Lärmschutzwall eine Lärmschutzwand errichtet. Außerdem gelten bestimmte Regelungen für die Wohnbebauung.

Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Mettmann durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, wurden (2016/17) Verkehrszählungen durchgeführt. Danach gelten für den Straßenzug Ratinger Straße (südlicher Teil) und Kantstraße (grenzt unmittelbar an das Plangebiet) - beides Stadtstraßen - Werte von 4.000 bis 4.600 Fahrzeuge. Für die weiteren Betrachtungen wird der maximal gezählte Wert berücksichtigt.

Anhang A der DIN 18005 von 2002 enthält ein vereinfachtes Schätzverfahren für Verkehrsanlagen zur Ermittlung der vom Verkehr erzeugten Beurteilungspegel. Gemäß der Diagramme A.1 und A.2 ergeben sich für die vorhandene Bebauung im Plangebiet folgende Beurteilungspegel.

Für die Ratinger Straße / Kantstraße: 57 dB (A) tags und 46 dB (A) nachts. Da beide Straßen asphaltiert sind, erhöhen sich diese Werte durch den Straßenbelag nicht. Aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit (Tempo 50) kann kein Abzug geltend gemacht werden. Der Abstand wurde von der Mitte des Kreisverkehrs Ratinger Straße / Kantstraße aus bis zur am nächsten liegenden Bebauung gemessen. Aufgrund der Anordnung der bestehenden Bebauung wird von einer ungehinderten Ausbreitung des Lärms ausgegangen.

Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für Reines Wohngebiet (WR) von 50 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts um 7 dB (A) tags und 6 dB (A) nachts überschritten. Das Plangebiet ist als WR festgesetzt.

Um auf die Lärmsituation Rücksicht nehmen zu können, werden daher „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ gemäß DIN 4109 (Stand 2018) an den Fassaden getroffen, da passive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind. Zur Festsetzung sind die so genannten maßgeblichen Außenlärmpegel bezogen auf den Zeitraum des Tages heranzuziehen. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Verkehrslärm von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB (A). Das heißt, es ist ein Wert von 60 dB (A) bei der bestehenden Bebauung im Plangebiet zu berücksichtigen.

Ursprünglich sah die DIN 4109 bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel ab 61 dB (A) die Festsetzung von Lärmpegelbereich III vor. In der Fassung der DIN 4109 von 2018 wird die Einteilung in Lärmpegelbereiche zugunsten der Festsetzung von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile aufgegeben. In den Textlichen Festsetzungen wird daher bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel ab 59 dB (A) ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB (A) festgesetzt. Dies gilt für das gesamte Plangebiet. Bei Einhaltung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung werden automatisch auch die notwendigen Schalldämmmaße eingehalten.

#### **12. Maßnahmen zur Durchführung**

Alle bebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Mettmann. Daran wird sich durch den Bebauungsplan nichts ändern. Weitergehende Maßnahmen zur Durchführung sind nicht notwendig.

#### **13. Kosten**

Kosten fallen nicht an. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung wird nicht errichtet. Eventuelle Hochbaumaßnahmen werden ausschließlich von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchgeführt. Diese sind auch für die dann notwendige Artenschutzrechtliche Untersuchung verantwortlich. Aufgrund der bereits weitgehend dichten Bebauung sind nur vereinzelte Nachverdichtungen möglich, die an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden können. Hier sind keine zusätzlichen Baumaßnahmen von Entsorgungseinrichtungen notwendig.

Mettmann, 30.06.2022

Im Auftrag:



Wilmsen