

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 248/2015
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Havlat, Anne	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	11	02.09.2015

Bebauungsplan Nr. 139 - Raabestraße

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

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 - Raabestraße - wird beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 - Raabestraße - soll mit Begründung gemäß § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

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

Verwaltungserläuterung:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 – Raabestraße - beschlossen, um eine städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück der ehemaligen Hofanlage Gut Stintenberg zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht zur Raabestraße eine Bebauung mit Doppelhäusern und/oder Einzelhäusern in der Dimension des baulichen Bestandes vor. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine Nachverdichtung mit drei Einzelgebäuden ermöglicht. Diese Bautypologien entsprechen der vorhandenen Baustruktur in der Umgebung. Die Erschließung der Gebäude im rückwärtigen Bereich erfolgt durch eine private Zufahrt im Norden des Grundstückes. Mit der Festsetzung einer geringen Dichte im rückwärtigen Bereich wird auf die angrenzende Wohnbebauung mit Gartenhofhäusern, Reihenhäusern und Einzelhäusern Rücksicht genommen. Darüber hinaus ist die Topografie im Plangebiet von großer Bedeutung. Das Gelände fällt stark von Süden nach Norden hin ab, durch gestaffelte Höhenfestsetzungen der Gebäude je nach vorhandener Geländehöhe soll sich die neue Bebauung in die vorhandene Baustruktur einfügen. Zu den nördlichen Nachbarn, deren Grundstücke unter dem Geländeniveau des Plangebietes liegen, ist ein 2,50 m breiter Grünstreifen mit Anpflanzungen als Sichtschutz gegenüber den vorhandenen Wohnnutzungen festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslage der Planunterlagen vom 29.06.2015 bis zum 10.07.2015 im Rathaus durchgeführt. Zwei Bürger regen an, die vorhandenen Bäume an der Raabestraße zu erhalten. Die Bäume sind im bisherigen Entwurf nicht als zu erhalten festgesetzt, sie sind jedoch durch die Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann geschützt. Es handelt sich um einen Winterlinde STU 2,15 m und zwei Bergahorn STU 1,55 m (betrachtet von Nord nach Süd). Diese drei Bäume sollten erhalten und während der Baumaßnahme entsprechend geschützt werden. Auf Grund der Bürgeranregung wurde nun der anzustrebende Erhalt der Bäume wie folgt im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt: Die Bäume werden gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Sollte der Erhalt dieser Bäume auf Grund hoher Einschränkung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes nicht möglich sein, können die Bäume ausnahmsweise gefällt werden. Es sind jedoch für diese Bäume insgesamt sechs Bäume als Ersatz zu pflanzen (zwei Ersatzpflanzungen je gefällttem Baum). Vier Bäume sind im Vorgarten zwischen WR1-Riegel und Raabestrasse (pro Doppelhausgrundstück einer oder pro Einfamilienhaus zwei) und zwei Bäume auf der Gebäuderückseite festgesetzt. (Textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.7)

Eine weitere Anregung betrifft die Festsetzung des Anpflanzgebotes zur nördlichen Grundstücksgrenze. Anwohner an der Uhlandstraße befürchten, dass innerhalb des Grünstreifens hohe Bäume gepflanzt werden können und diese zu einer Verschattung ihrer Gärten führen können. Durch die Festsetzung eines 2,50 m breiten Grünstreifens mit einer mindestens 2,00 m hohen blickdichten Bepflanzung soll erreicht werden, dass Blicke in die tiefer liegenden Gartenhofhäuser von dem Plangebiet verringert werden. Es könnten jedoch auch Bäume gepflanzt werden, die tatsächlich zu einer Verschattung der Grundstücke an der Uhlandstraße führen können. Um dies zu vermeiden, wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass Bäume innerhalb des Anpflanzgebotes ausgeschlossen sind.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 06.07.2015 bis zum 07.08.2015 durchgeführt. Hierbei wurden lediglich Hinweise vorgetragen, die eine Planänderung nicht erforderlich machten. Siehe Anlage 1.

Anlage 1:

**Anregung zur Beteiligung der Träger Öffentlichen Belange
zum B-Plan Nr. 139 Raabestraße**

Nr. 01
Kreis Mettmann
Am Kolben 1
40822 Mettmann

Gegenstand der Stellungnahme

1. Untere Wasserbehörde Nr.4: *„Die Auswirkungen des Klimawandels wird zu einer Zunahme von Starkregenereignissen führen. Die Untere Wasserbehörde regt daher an, dass im Zuge der Weiterbearbeitung des BP-Entwurfes Flächen zum Schutz baulicher Anlagen ausgewiesen werden, über die Extremniederschlagsmengen abgeleitet werden.“*
2. Untere Landschaftsbehörde: *„Artenschutz: Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Planungsraum nicht bekannt. Es sind nach derzeitiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH- Anhang IV- Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten. Die vorgelegte Artenschutzprüfung (ASP) bestätigt dies. Hinweis: Die Auflage der ASP, die Gebäude und Gehölze nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu entfernen, wird von hier unterstützt.“*

Stellungnahme der Verwaltung

- zu 1 Die Ableitung von Extremniederschlagsmengen wurde bereits durch andere Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Ausschlaggebend sind die Festsetzungen der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Lage und Größe der überbaubaren Fläche. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet für größere Flächen aufgrund des vorhandenen Bodens nicht möglich. Das Regenwasser wird über private Leitungen auf den Grundstücken an die öffentliche Leitung in der öffentlichen Straße angeschlossen.
- zu 2 Die Hinweise zum Artenschutz wurden bereits in der Begründung mit aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß der Stellungnahme berücksichtigt.