

Erläuterungsbericht zur Rahmenplanung Kirchendelle

1. Einleitung

Vor einigen Jahren wurde für den Planungsraum Kirchendelle unter Beteiligung verschiedener Planungsbüros ein Strukturkonzept für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne einer grundsätzlichen Machbarkeitsstudie aufgestellt. Ausgangspunkt war damals die Überlegung, wie sich im Zusammenhang mit der Planung einer städtischen Hauptverkehrsstraße als Ersatz für die ehemals geplante B 7n im Stadtraum zwischen Hasseler Straße und Peckhauser Straße neue Wohnbauflächen im Sinne einer Arrondierung der Wohnsiedlungsbereiche darstellen lassen.

Ausgehend von einer Straßenplanung, die im Wesentlichen auf der Trasse der ehemaligen B 7 n verläuft sind dabei beidseits dieser Straße verschiedene Wohngebiete zur Arrondierung des Wohnsiedlungsbereiches zwischen Metzkausen und Mettmann geplant worden. Die Konzeption war dabei überwiegend auf eine Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Grundstücken ausgerichtet, beinhaltete aber auch beispielhaft Konzepte für andere Wohnformen, z.B. Mehrgenerationenwohnen. Auf einer Gesamt-Wohnbaufläche in einer Größenordnung von ca. 26 ha konnten nach dieser Planung ca. 560 Wohneinheiten errichtet werden.

2. Überprüfung der Machbarkeitsstudie

Die vorliegende, zur Diskussion stehende Rahmenplanung ist eine weitergehende, auf das ursprüngliche Strukturkonzept aufbauende Planung, die eine Überprüfung unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten aber auch unter Beachtung anderer Fachplanungen (u.a. Sanierung Stübberhauser Bach) beinhaltet. Ziel ist hierbei eine im Hinblick auf die Umsetzbarkeit konkretisierte städtebauliche Grundstruktur zu erhalten, die dann durch entsprechende Darstellung von Wohnbauflächen Grundlage für die durchzuführende Flächennutzungsplanänderung ist.

Unter Berücksichtigung o.a. Parameter und unter Beachtung einer stadträumlich sinnvollen Anordnung ergibt sich eine spürbare Reduzierung der für den Wohnungsbau geeigneten Flächen. Bei der Überarbeitung sind insbesondere Flächen mit einer Neigung von 10% und mehr nicht weiter berücksichtigt worden. Bei derart schwierigen topographischen Gegebenheiten ist eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung nur eingeschränkt –und mit erheblichen Nachteilen verbunden- möglich.

Weiterhin sind die im direkten Einflussbereich der Hauptverkehrsstraße liegenden Bauflächen auf ihre praktische Umsetzbarkeit überprüft worden. Hierzu zählen besonders die in der Nähe des Brückenbauwerks liegenden Flächen. Wegen der notwendigen Höhenlage der Straße liegen eine ganze Reihe von geplanten Baugrundstücken topographisch bedingt erheblich unterhalb des Straßenniveaus bzw. des Brückenbauwerkes. Dies ist städtebaulich, besonders unter dem Gesichtspunkt gesunder und qualitativ hochwertiger Wohnverhältnisse nicht zu vertreten.

Auch die im Konzept dargestellte teilweise Schallschutzbebauung an der geplanten Hauptverkehrsstraße erscheint nicht Ziel führend. Ungeachtet der damit sicherlich verbundenen eingeschränkten Wohnqualität, besteht im Rahmen einer Neuplanung im Außenbereich überhaupt kein Grund für eine derartige Bebauung. Im Zuge der planerischen Konfliktbewältigung ist im Zusammenhang mit dem Neubau einer Hauptverkehrsstraße aktiver Schallschutz zunächst die erste Option. Erst wenn dieser nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand umsetzbar ist (z.B. aus Platzgründen), sind andere Alternativen zu prüfen. Es sind auch keine städtebaulichen Gründe für eine Schallschutzbebauung ersichtlich, wie z.B. das Erfordernis einer stadträumlichen Einbindung der Straße.

Bei der Überarbeitung der Rahmenplanung ist deshalb auf eine straßenbegleitende Schallschutzbebauung vollständig verzichtet worden. Folglich ist die Straße als anbaufreie, städtische Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Schallschutzeinrichtungen (Wall-/Wandkombination) konzipiert worden.

Nicht zuletzt sind im Süden die mit der notwendigen Sanierung des Stübchenhauser Baches verbundenen Flächenansprüche in den Planungsraum übertragen worden, was zu einer weiteren Reduzierung denkbarer Bauflächen führt.

3. Rahmenbedingungen und grundsätzliche Strukturüberlegungen

Ungeachtet der rein flächenmäßigen Darstellung möglicher zukünftiger Baugebiete im Rahmen der durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung sind für eine konkrete Ausgestaltung der Wohnbaupotentiale zunächst stadtentwicklungspolitische Ziele für einen realistischen Planungshorizont von 10-15 Jahren zu formulieren.

Aus stadtplanerischer Sicht sind dabei u.a. ganz unterschiedliche Entwicklungen zu beachten und zu bewerten, die je nach Gewichtung einen recht unterschiedlichen Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung der geplanten Wohngebiete aber ggf. auch auf ergänzende Nutzungsangebote haben.

Boomregion Düsseldorf

Entgegen dem überwiegend Trend eines in weiten Teilen von NRW allgemein zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgang wird für die Stadt Düsseldorf eine Zunahme privater Haushalte von 10,5 % für das Jahr 2030 prognostiziert. Demzufolge ist auch für die nahe Zukunft weiterhin von einer ungebrochenen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Gemäß einer aktuellen Prognose der Stadt Düsseldorf ergibt sich bis 2020 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 28.000 WE. Es ist erkennbar, dass die Baulandreserven der Stadt Düsseldorf mit ca. 12.000 WE bei weitem nicht ausreichen, um den gesamten Bedarf abzudecken. Insofern wird auch auf das direkte Umfeld von Düsseldorf ein entsprechender Siedlungsdruck ausgeübt.

Generationswechsel im Gebäudebestand

Der vorhandene Bestand an Einfamilienhäusern in Metzkausen weist in nicht unbeträchtlichem Umfang Gebäude aus den 60er und 70er Jahren auf. Auch wenn letztlich keine belastbare Prognose aufgestellt werden kann, darf davon ausgegangen werden, dass in den nächsten 10-20 Jahren eine nennenswerte Anzahl von Wohnimmobilien am Markt angeboten werden. Diese Annahme erscheint auch deshalb plausibel, da in den bestehenden Wohngebieten im Umfeld des Planungsraumes der Anteil der Hausbewohner die 70 Jahre und älter sind mit ca. 25,6% deutlich über dem städtischen Durchschnitt von ca. 16,5% für diese Altersgruppe liegt. Dieses nicht zu unterschätzende Potential im Gebäudebestand ist bei Prognosen zum zukünftigen Bedarf entsprechend zu berücksichtigen.

Allgemeine demographische Entwicklung in Mettmann

Die demographische Entwicklung der Stadt Mettmann wird –unabhängig von eventuellen Zuzügen- u.a. dazu führen, dass in Zukunft von der ansässigen Bevölkerung auch Wohnraum nachgefragt wird, der entweder eine Betreuung (in welchem Umfang auch immer) impliziert, oder aber zumindest die Möglichkeit einer bei konkretem Bedarf zuwählbaren Betreuung beinhaltet.

Weiterhin ist tendenziell erkennbar, dass durch sich ändernde Wohnbedürfnisse im Alter auch ein Umstieg von „groß und mit entsprechender Arbeit verbunden“ (Einfamilienhaus mit Garten) nach „klein, pflegeleicht und bedarfsgerecht“ (Eigentums-/Mietwohnung) angestrebt wird, und diese Wohnform entsprechend nachgefragt wird.

Nicht zuletzt wird bei dem prognostizierten Rückgang von 3-4 Personenhaushalten bei fast gleich bleibender Zahl von 1 und 2-Personenhaushalten auch die Frage der Wohnungsgröße diskutiert werden müssen. In diesem Zusammenhang auch von Bedeutung ist die Aussage des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden, dass der Trend zu Single- und Zweipersonenhaushalten die Gesamtzahl der privaten Haushalte bis 2025 weiter steigen lässt. Auch darauf wird der Wohnungsmarkt durch entsprechende Angebote reagieren müssen.

Versorgungssituation

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von Junker und Kruse, Dortmund 2007, wird für den Stadtteil Metzkausen lediglich das Nahversorgungszentrum an der Florastraße gelistet. Als Magnetbetrieb fungiert ein Supermarkt mit einer VK von rund 410 qm. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Mindestanforderungen an moderne Anbieter. Mit verschiedenem kleinteiligem Fachhandel liegt die Gesamtverkaufsfläche bei rd. 770 qm. Gleichwohl übernimmt dieser Bereich die Grundversorgung für rd. 6.200 Einwohner. Die Gutachter empfehlen deshalb eine Aufwertung dieser Grundversorgung.

In der praktischen Umsetzung stellen sich allerdings fast unüberwindbare Probleme ein, die eine Aufwertung fast unmöglich erscheinen lassen. So ist auch mittelfristig nicht damit zu rechnen, dass der für eine Aufwertung zusätzlich erforderliche Flächenbedarf am vorhandenen Standort zur Verfügung gestellt werden kann. Für eine Ausdehnung in Betracht kommende Grundstücke in direkter Nähe werden gewerblich genutzt. Hierbei hat bei einem Betrieb erst kürzlich ein Generationswechsel stattgefunden, so dass hier eine Betriebsaufgabe oder –Verlagerung unrealistisch erscheint. Auch bei den übrigen angrenzenden Grundstücken ist nicht erkennbar, dass mit einem angemessenen, überschaubaren finanziellen Aufwand die Voraussetzungen für eine Erweiterung und damit Aufwertung der Handelsstrukturen geschaffen werden können.

Neben der fehlenden Möglichkeit einer baulichen Erweiterung stellt sich auch die Parkplatzsituation äußerst unbefriedigend dar. Auch für ein bedarfsgerechtes, zukunftsorientiertes Stellplatzangebot mangelt es an geeigneten Flächen.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage erscheint es ratsam, für eine zukünftige Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung von Metzkausen planerisch Vorsorge zu tragen, wobei sich der anzustrebende Versorgungsgrad nicht nur auf die Installierung eines SB-Marktes beschränken sollte.

Letztlich sind die oben angesprochenen Parameter nicht in konkreten Zahlen zu fassen. Gleichwohl hat sich eine verantwortungsbewusste Planung perspektivisch darauf einzustellen. Auf die vorliegende Rahmenplanung Kirchendelle übertragen stellt sich somit die Aufgabe ein städtebauliches Grundgerüst zu entwickeln, welches in der Lage ist, bedarfsgerecht auf sich ändernde Wohnbedürfnisse zu reagieren, bzw. entsprechende Flächen für geeignete Projekte vorhält.

Außerdem eröffnet das Flächenpotential die Chance ergänzende Nutzungsstrukturen zur Versorgung des gesamten Stadtteils Metzkausen in zentraler Lage zu etablieren. Als idealer Standort wird dabei eine zentrale Fläche südlich der Florastraße im Kreuzungsbereich mit der geplanten Haupterschließungsstraße gesehen. Dieser Standort kann nicht nur verkehrstechnisch gut erschlossen werden, sondern bietet darüber hinaus auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit von den bestehenden wie den geplanten Wohngebieten.

4. Bebauungskonzept, Nutzungsstruktur

Der gesamte Planungsraum beinhaltet eine Reihe von Baugebieten, die sich in Größe und denkbarer Bebauungsstruktur ganz unterschiedlich darstellen, und je nach Bedarf schrittweise entwickelt werden können. Prägendes Element für die städtebauliche Planung ist der durch die stark bewegte Topographie gekennzeichnete Landschaftsraum mit dem im Zentrum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Geländeeinschnitt der Kirchendelle. Daneben

bildet die in Ost-West-Richtung geplante Hauptverkehrsstraße eine einschneidende städtebauliche Zäsur.

Daran ausgerichtet ergibt sich die grundsätzliche Gliederung der zukünftigen Wohnbauflächen. Das größte Entwicklungspotential befindet sich im Zentrum beidseits des Geländeeinschnittes Kirchendelle, während südlich der Hauptverkehrsstraße und westlich der Peckhauser Straße mit zwei kleineren Baugebieten lediglich eine Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen erfolgt.

Insgesamt ist die Bebauungsstruktur überwiegend als Straßenrandbebauung zur räumlichen Führung und Begrenzung des öffentlichen Raumes ausgebildet. Die Gebäudeausrichtung lässt dabei größtenteils Süd- und Westgärten mit hohem Wohnwert zu, und eröffnet damit auch Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien.

Im Einzelnen beinhaltet das Plankonzept folgende Baugebiete:

Baugebiet westlich der Peckhauser Straße:

Das Baugebiet ist als Arrondierungsfläche bzw. Siedlungsabschluss unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen und geplanten Straßen zu sehen. Sowohl von der Lage als auch von der Größe bietet sich dieses Baugebiet für den klassischen Einfamilienhausbau an. Im Anschluss an die nördlichen bestehenden Strukturen sollten überwiegend Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. In Abhängigkeit von der konkreten Nachfrage könnten vereinzelt auch kleinere Reihenhausezeilen mit bis zu 4 Gebäuden eingestreut werden.

Als Erschließung bietet sich eine u-förmige Anliegerstraße als Mischverkehrsfläche mit 2 Anbindungspunkten an die Peckhauser Straße an. Verkehrstechnisch ist dieses Baugebiet somit auch ohne den Neubau der Hauptverkehrsstraße an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Allerdings ist eine Entwässerung dieses Baugebietes zurzeit nicht gegeben.

Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 1,75 ha.

Baugebiet östlich des Akazienwegs

Ähnlich dem Baugebiet an der Peckhauser Straße ist dieses Gebiet als Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Siedlungsgefüges zu sehen. Die räumliche Ausdehnung wird im Norden durch die Hauptverkehrsstraße, im Süden durch den Melchershof und seine Außenflächen und im Osten durch die stark fallende Topographie vorgegeben.

Auch für dieses Baugebiet ist in Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Ausgehend vom Kreisverkehr können über eine zentrale Erschließungsstraße beidseits Baugrundstücke erschlossen werden. Die Straße, als Mischverkehrsfläche ausgebildet, sollte einen Anschluss an den Akazienweg erhalten. Die Baustruktur sollte sich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränken.

Die Größe dieses Baugebietes beträgt ca. 1,95 ha. Insgesamt können 45 WE in Form von Doppelhäusern errichtet werden. Bei teilweiser Errichtung von Einzelhäusern würde sich die Anzahl entsprechend verringern.

Baugebiet Kirchendelle

Mit einer Größe von ca. 9,55 ha Wohnbauflächen bildet der Bereich zwischen der Florastraße im Norden und der geplanten Hauptverkehrsstraße im Süden das größte Entwicklungspotential. Entsprechend sollten hier auch die unterschiedlichsten Wohnformen angeboten werden. Stadträumlich wird eine verdichtete Bebauung (bis zu 3 Vollgeschossen + Dach) um die zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließung vorgeschlagen, die im Westen zur bestehenden Bebauung und im Osten zum Freiraum hin in eine aufgelockerte (max. 2 Geschosse) Einfamilienhausbebauung übergeht.

Als wesentliches Entwurfselement für diesen zentralen Entwicklungsbereich ist eine städtebauliche Grundstruktur gewählt worden, die möglichst variabel und flexibel auf unterschiedliche zukünftige städtebauliche Entwicklungen reagieren kann. Das stadträumliche Gefüge besteht dabei aus unterschiedlichen Baufeldern, die jeweils mit einer Ringerschließung an die zentrale Sammelstraße angebunden sind. Innerhalb dieser einzelnen Ringerschließungen sind unterschiedliche Bau- und Wohnformen realisierbar. So lassen sich unter Beibehaltung der Grundstruktur z.B. Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser parzellieren, oder es können auf entsprechenden Grundstücken Reihenhäuser oder Wohnungsbau errichtet werden.

Im Norden, im Kreuzungsbereich Florastraße/Haupterschließung ist ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Ortsmittelpunktes geplant, der über den Bedarf des Neubaugebietes hinaus für den gesamten Stadtteil Metzkausen zukünftig wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen kann.

Neben einer ausreichend großen Flächenreservierung für einen SB-Supermarkt incl. einer bedarfsgerechten Parkplatzanlage beinhaltet das Konzept auch einen Quartiersplatz, auf dem die unterschiedlichsten Aktivitäten durchgeführt werden können. Hierbei wird berücksichtigt, dass es im gesamten Stadtteil Metzkausen keinen vergleichbaren Aufenthaltsort/Identifikationsort gibt. Dabei sind im Rahmen der konkreten Durcharbeitung nach Möglichkeit generationsübergreifende Angebote zu schaffen.

Im direkten südlichen Anschluss wird eine geschlossene Bebauung angeordnet, die ergänzende gewerbliche Nutzungen aufnehmen kann. Hierzu zählen auch soziale oder medizinische Dienstleistungen bzw. kleinteiliger Einzelhandel. Insgesamt wird damit die Chance eröffnet, dass sich an diesem Standort in Zukunft ein zentraler Versorgungs- und Begegnungsbereich für Metzkausen entwickeln kann.

Räumlich diesem Bereich direkt zugeordnet sind abweichend von dem klassischen Einfamilienhausbau solche Gebäudestrukturen angeordnet, die neben dem üblichen Wohnungsbau auch für die Umsetzung von speziellen Wohnprojekten oder Wohnformen bis hin zum gewerblich betriebenen Betreuten Wohnen geeignet sind.

Eine wesentliche Gliederung des Baugebietes erfolgt über einen zentral in Ost-West-Richtung angeordneten Grünzug, der u.a. die Anbindung der bebauten Bereiche an den Freiraum sicherstellen soll.

Für die südlich dieses Grünzuges liegenden Bauflächen ist überwiegend eine Einfamilienhausbebauung in unterschiedlicher Dichte vorgesehen. Die Gebäudeausrichtung, insbesondere der Reihenhauszeilen gewährleistet dabei eine Durchlässigkeit zum Grünzug. Auch in diesem Bereich sind innerhalb der Ringerschließungen unterschiedliche Wohnformen realisierbar. Dies gilt besonders auch für die dargestellten Reihenhauszeilen. Anstelle dieser Wohnform ist bei vergleichbarer Kubatur auch Wohnungsbau denkbar.

Baugebiet Kleine Kirchendelle.

Für das östlichste Baugebiet erfolgt zunächst die Weiterführung der Straße Am Heimsang zum Kreisverkehr an der Hauptverkehrsstraße. Von hieraus erfolgt eine Straßenführung in das Gebiet, die parallel zum vorhandenen Siedlungsrand in Richtung Nordwesten geführt wird und dort in einem größeren Ring ihren Abschluss findet.

Die geplante Bebauungsstruktur lehnt sich an der vorhandenen, aufgelockerten Siedlungsstruktur an. Neben Einzel- und Doppelhäusern können insbesondere innerhalb der Ringerschließung auch vereinzelt Reihenhauszeilen errichtet werden. Außerdem besteht durch die zentrale Erschließungsstruktur die Möglichkeit, variabel und flexibel auf zukünftige Entwicklungen zu reagieren. So ist durchaus denkbar, durch die Zusammenfassung mehrerer Baugrundstücke auf sich ändernde Wohnbedürfnisse zu reagieren, und entsprechende Projekte umzusetzen.

Die räumliche Ausdehnung dieses Baugebietes wird einerseits durch die teils stark fallende Topographie bestimmt. Andererseits bildet im Süden das Brückenbauwerk der Hauptverkehrsstraße einen zu beachtenden Einschnitt vor dem Hintergrund gesunder Wohnverhältnisse.

Die Größe dieses Baugebietes beträgt ca. 5,55 ha.

5. Verkehrskonzept

Ausgehend von den unterschiedlichen Funktionen wird ein hierarchisch gegliedertes Erschließungssystem entwickelt, das aus folgenden Elementen besteht:

1. Anbaufreie Hauptverkehrsstraße als Verbindungsstraße mit Sammel- und Verteilerfunktion.
2. Haupterschließungsstraße mit Sammelfunktion für das größte, städtebaulich verdichtete Baugebiet.

3. Wohn- und Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualitäten für die einzelnen Baufelder bzw. kleineren Baugebiete.
4. Wohnwege mit Grundstückserschließung.

Die Lage und Trassenführung der Hauptverkehrsstraße wird größtenteils aus der vorliegenden Rahmenplanung übernommen. Dazu gehören auch die beiden Kreisverkehre, die die Anbindungspunkte zur Erschließung der geplanten Baugebiete bilden. Der östliche Kreisverkehr wird allerdings weiter in östlicher Richtung verschoben. Die neue Lage ermöglicht eine direkte Weiterführung der Straße Am Heimsang und damit eine optimale Anbindung der vorhandenen und geplanten Bebauung nördlich der Hauptverkehrsstraße (im Bereich Altenbruch) und hat zudem den Vorteil, dass nach Süden hin eine direkte Anbindung des geplanten Kindergartens Kirchendelle sowie der dortigen vorhandenen Bebauung erfolgt.

Für diese Erschließung kann dabei im Wesentlichen eine alte Trasse genutzt werden, die im Süden bereits im B-Plan Nr. 24 (Metzkausen) – Kirchendelle – als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, jedoch bisher nicht ausgebaut wurde. Beide Flächen (nördlich und südlich des geplanten Kreisverkehrs) sind bereits parzelliert und befinden sich im Eigentum der Stadt Mettmann. Bis heute besteht lediglich eine Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Am Heimsang und der Kolberger Straße.

Beidseits der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße wird ein Schutzstreifen für erforderliche Schallschutzmaßnahmen in einer Breite von jeweils 10 m berücksichtigt.

Für die anbaufreie Hauptverkehrsstraße wird empfohlen, den Fuß- und Radweg abgerückt von der Fahrbahn hinter den Lärmschutzwall zu verlegen. Neben einer erhöhten Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger ist damit auch eine allgemeine Steigerung der Benutzungsqualität verbunden. Lediglich im Bereich des Brückenbauwerks wird der Fuß-/Radweg im Anschluss an die Fahrbahn geführt werden müssen. Da ohnehin lediglich ein einseitiger Fuß- und Radweg geplant war, wird dieser an die Nordseite der Hauptverkehrsstraße gelegt, da hier der überwiegende Teil der geplanten Wohngebiete liegt, die größere Benutzungsichte zu erwarten ist, und im Sinne einer Vernetzung weitere Fußwegeverbindungen angeschlossen werden können.

Die in Nord-Süd-Richtung zwischen Florastraße und Hauptverkehrsstraße verlaufende Haupteerschließung des flächenmäßig größten Bereiches sollte im Trennprinzip ausgebaut werden, da diese Straße neben Sammelfunktionen aus den angrenzenden Baugebieten sicherlich in begrenztem Umfang auch gebietsfremden Verkehr aufnehmen muss. Um den Charakter einer reinen, unattraktiven Verbindungsstraße zu vermeiden, sollte eine alleeartige Ausgestaltung erfolgen.

Die übrigen Erschließungsstraßen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr und können als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. In Abhängigkeit von der jeweiligen Länge und der Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten sind Breiten von 6-8 m anzustreben.

Die kleineren Wohnwege sind überwiegend privat und dienen der Grundstückerschließung. Vereinzelt ist eine Weiterführung mit Anschluss an das Fußwegenetz sinnvoll.

6. Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet muss mittels eines getrennten Kanalsystems für Schmutz- und Niederschlagswasser entwässert werden.

Das Schmutzwasser muss über ausreichend dimensionierte Kanäle aus den einzelnen Wohngebieten einem noch zu bauenden Schmutzwassertransportsammler entlang des Stübbenhauser Baches zugeführt werden, der das Schmutzwasser dem vorhandenen Mischwasserkanalnetz an der Teichstraße zuführt. Von dort wird es über vorhandene Kanäle der Kläranlage Diepensiepen zur Behandlung zugeleitet.

Das Niederschlagswasser muss innerhalb der Gebiete gesammelt und über zu errichtende Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Stübbenhauser Bach eingeleitet werden. Vor der Einleitung ist gegebenenfalls eine Behandlung des Regenwassers gemäß den *Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (NiedSchRdErl)* vorzunehmen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen ist aufgrund der anstehenden Bodenarten allenfalls für kleinere private Flächen denkbar.

Als wesentliche Voraussetzung für dieses grundsätzliche Entwässerungskonzept ist die bereits angesprochene Sanierung des Stübbenhauser Baches erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits für die Entwässerungsgebiete der bestehenden Bebauung südlich des Stübbenhauser Baches eine Entwässerungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf besteht.

Die darin geforderten Maßnahmen

- Sanierung der Regenwassereinleitungen in den Stübbenhauser Bach
- Sanierung der überlasteten Schmutzwasserkanalisation
- Verlegung des Baches in ein neues Gewässerbett
- Beseitigung der Teiche im Hauptschluss im Verlauf des Stübbenhauser Baches

stehen in einem komplexen örtlichen Zusammenhang, sind nicht für sich alleine zu beplanen und greifen darüber hinaus teilweise in private Grundstücke ein. Deshalb ist ein Planfeststellungsverfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz zur Bachverlegung und -ausbau eingeleitet worden. Die für den Bau der Kanäle, Rückhaltebecken und Einleitungen erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungs- und Anzeigeverfahren werden innerhalb des Planfeststellungsverfahrens abgehandelt. Für das Planvorhaben besteht eine UVP-Pflicht.

Einzelne in diesem Verfahren geplante Maßnahmen sind zwingende Voraussetzung zur Realisierung der vorliegenden Stadtentwicklungsmaßnahme. Ohne den Bau dieser Anlagen

ist die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes Kirchendelle aufgrund fehlender Alternativen nicht gesichert. Die erforderlichen Kanalanlagen und Einleitungen haben keine Aussicht auf Genehmigung durch die Aufsichtsbehörden.

Daher muss zunächst das Planfeststellungsverfahren mit seinen umfangreichen Planungen erfolgreich abgeschlossen und in einem weiteren Schritt die Finanzierung und die Umsetzung der Planungen in Angriff genommen werden. Für die weitere Durchführung des Planfeststellungsverfahrens wird bei zügiger Durchführung eine Planungszeit nicht unter 2 Jahren veranschlagt.

Unabhängig hiervon sind für die geplanten Wohngebiete für die benötigten inneren und äußeren Entwässerungsanlagen jeweils noch konkrete Planungen erforderlich, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne erarbeitet werden sollen.

7. Freiraumkonzept, Naherholung

Ein Großteil des Planungsraumes stellt ein wichtiges Angebot zur Naherholung für die umliegende Wohnbevölkerung dar. Dabei beschränkt sich die Benutzung nicht nur auf die Fußwegeverbindung zwischen der Straße Am Heimsang und der Kolberger Straße sowie auf den Kirchendeller Weg. Die besondere Bedeutung wird auch durch teilweise als Trampelpfade ausgebildete Wege quer durch das Plangebiet dokumentiert. Diese Tatsache wird noch dadurch unterstützt, dass aus sämtlichen umliegenden Wohngebieten direkte Fußwegeverbindungen in das Gebiet gegeben sind.

Diese besondere Qualität gilt es entsprechend zu berücksichtigen und in die Gesamtkonzeption zu integrieren bzw. weiter auszubauen. Ausgehend von den bestehenden Anbindungspunkten aus den bestehenden Wohngebieten soll deshalb ein vernetztes Fußwegesystem aufgebaut werden, welches ungeachtet der neuen Baugebiete weiterhin ein qualitativ hochwertiges Naherholungsangebot beinhaltet. Dazu dient auch der in West-Ost-Richtung angeordnete Grünzug, der verschiedene Nutzungsangebote beinhalten sollte und damit besondere Aufenthaltsqualitäten schafft. Dabei wird in Kombination mit den durch die Bebauung erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen das Ziel angestrebt, in der Summe das Neben- und Miteinander von Natur und Erholung zu ermöglichen und dadurch auch zur Qualitätssteigerung der Naherholungsfunktion beizutragen.

Für die mit der geplanten Bebauung verbunden notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bietet sich der Geländeeinschnitt mit seinen Feuchtraumstrukturen sowie die teilweise stark geneigten Hänge im Süden an, zumal diese Fläche aufgrund der Topographie und auch wegen des Zuschnitts und der Größe ohnehin nicht mehr für eine weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeignet sind.

Eine konkrete Ausgestaltung dieser Bereiche ist nach einer noch durchzuführenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag festzulegen. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass besonders empfindliche Bereiche oder Rückzugsgebiete für Tiere entsprechend geschützt werden.

Spielplätze

Im gültigen FNP sind innerhalb des Planungsraumes 2 Spielplätze dargestellt, die bisher noch nicht hergestellt wurden. Es handelt sich dabei um einen Spielbereich A/B östlich der Spessartstraße, der den Fehlbedarf aus dem Spielplatzbezirk 42 abdecken soll, und um einen Ballspielplatz südlich der ehemaligen B 7 n Trasse, der in der Bilanzierung zu den Bezirken nicht gesondert aufgeführt ist, da er einen übergeordneten Einzugsbereich abdeckt und zentrale Versorgungsfunktionen übernimmt.

Der zur Abdeckung des Fehlbedarfs erforderliche Spielbereich A/B wird lediglich geringfügig in Richtung Süden verschoben und in den geplanten Grünzug integriert.

Für den Ballspielplatz wird ein neuer Standort nördlich der geplanten Hauptverkehrsstraße im Anschluss an die geplante Bebauung festgelegt, da hier günstigere topographische Gegebenheiten vorherrschen und eine bessere Erreichbarkeit für die Benutzer gegeben ist.

Für den sich aus den neuen Wohnbauflächen ergebenden Bedarf an Spielplätzen werden entsprechende Flächen im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.

Der genaue Bedarf, und damit auch Umfang und Ausstattung der Spielbereiche hängt maßgeblich von der Bebauungsstruktur ab, und kann erst bei einer konkreten Durchplanung der einzelnen Baugebiete ermittelt und dann entsprechend in den einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt werden. Insofern dient die Darstellung in der Rahmenplanung lediglich einer vorsorglichen Flächenbevorratung.

8. Städtebauliche Kenndaten

Die vorliegende Rahmenplanung beinhaltet Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 18,8 ha. Gegenüber der ersten Machbarkeitsstudie bedeutet dies eine Reduzierung von rund 7 ha. Neben den bereits erläuterten Gründen wird damit auch der geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden entsprechend gewürdigt.

Gleichwohl wird über eine sinnvolle städtebauliche Verdichtung (in Abhängigkeit der konkreten Bauform) eine vergleichbare Anzahl möglicher Wohneinheiten erreicht. Für die einzelnen Wohngebiete lassen sich folgende Planzahlen ermitteln:

Baugebiet westlich der Peckhauser Straße

Wohnbauflächen	14.920 qm
Verkehrsflächen	1.993 qm
Wohneinheiten	ca. 39 EH

Baugebiet östlich des Akazienweges

Wohnbauflächen	16.658 qm
Verkehrsflächen	1.845 qm
Wohneinheiten	ca. 45 EH

Baugebiet Kirchendelle

Wohnbauflächen	75.741 qm, incl. Einzelhandel etc.
Verkehrsflächen	12.000 qm
Wohneinheiten	ca. 240 EH ca. 80 WE + Sonderprojekte/Dienstleistungen/Einzelhandel

Baugebiet kleine Kirchendelle

Wohnbauflächen	48.068 qm
Verkehrsflächen	5.712 qm
Wohneinheiten	ca. 152 EH

Gesamt

Wohnbauflächen	155.116 qm
Verkehrsflächen	21.561 qm
Wohneinheiten	ca. 476 EH ca. 80 WE + Sonderprojekte (Mehrgenerationen, etc.) + SB-Markt, sonstiger Einzelhandel, Dienstleistungen

Für die Freibereiche ergeben sich nach dem Konzept folgende Größenordnungen:

Öffentliche Grünflächen	12.394
Spielplatzflächen	4.467
Pot. Ausgleichsflächen	118.161

9. Fazit

Die vorliegende Rahmenplanung bietet ein verlässliches Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung dieses Stadtraumes. Ausgehend von einer umfassenden Darstellung der Entwicklungspotentiale eröffnet sie die Chance, bedarfsgerecht einzelne Wohnbaugebiete für einen längeren Planungshorizont zu entwickeln und dafür Bebauungspläne aufzustellen. Die vorgestellte Grundstruktur ist dabei in der Lage, flexibel und individuell auf zukünftige Wohnbedürfnisse zu reagieren.

Im Zusammenspiel mit den gliedernden Freiraum- und Grünstrukturen, die, zumindest was die öffentlichen Grünflächen betrifft, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, können die Anforderungen an einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort erfüllt werden.

Nicht zuletzt bietet sich an diesem Standort die Chance, für den gesamten Stadtteil Metzkausen ein zukunftsfähiges Versorgungs- und Dienstleistungsangebot aufzubauen, welches über die reine Grundversorgung mit Lebensmitteln hinausgeht.

Mettmann, den 02.05.2011

gez.

R. Bierbaum