

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtkerns zwischen dem Gelände der Bundesbahn und der Blumenstraße und umfaßt das Hintergelände der Grundstücke Blumenstraße 4 - 10 (Gemarkung Mettmann, Flur 14, Nr. 2691, 2693 tlw., 2695 tlw. und 2697 tlw.).

2. Erfordernis der Planaufstellung und planerisches Konzept

Mit der Planänderung soll für das Hintergelände der Grundstücke Blumenstraße 4 - 10 eine Bebauung ermöglicht werden. Bei diesen Grundstücksteilen handelt es sich um die letzte größere noch nicht bebaubare Fläche inmitten eines im Bebauungsplan Nr. 29 bzw. in der 1. Änderung festgesetzten reinen Wohngebietes.

Bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29 wurde das Plangebiet zwar als reines Wohngebiet festgesetzt, von der Festsetzung einer überbaubaren Fläche wurde jedoch abgesehen, da von seiten der Eigentümer offensichtlich kein Interesse an einer baulichen Nutzung bestand.

Anlaß der Planänderung heute ist die Überlegung, daß derart innenstadtnah gelegene Grundstücke, die zudem nach Fertigstellung der Straße "Klutenscheuer" voll erschlossen sind, von einer baulichen Nutzung nicht ausgespart werden können. Es besteht vielmehr nicht nur ein privates, sondern auch ein öffentliches Interesse an einer Bebauung dieser zentral und in unmittelbarer Nähe eines geplanten S-Bahn-Haltepunktes gelegenen Grundstücke.

Wäre das Gelände nach § 34 BauG zu beurteilen, müßte eine Bebauung schon heute gestattet werden. Insoweit soll die Änderung dazu dienen, einen Mangel des bestehenden Planes zu beheben, der dieses Gelände derzeit von einer Bebauung ausschließt.

Die in der Bürgeranhörung und Vorbesprechungen zum Ausdruck gekommene Ablehnung der Planänderung durch zwei Eigentümer, kann daher nicht dazu führen, von einer Ausweisung als Bauland abzusehen. Soweit die Eigentümer dennoch an einer künftigen Nutzung als Gartenland interessiert sind, ist ihnen dies unbenommen. Mit der Bebauungsplanänderung wird keinerlei Zwang ausgeübt, die nun mögliche Nutzung auch zu realisieren.

Weitergehende, rein persönliche Argumente gegen die Planung können nicht das öffentliche und private Interesse an einer Nutzbarmachung dieses Geländes als Bauland verhindern. Dies gilt ebenfalls für Argumente von Grundstücksnachbarn, die gegen eine Bebauung anführen, daß sie in Zukunft nicht mehr von ihren kleinen Grundstücken auf grüne Nachbargärten sehen könnten.

Das Konzept der Änderung sieht eine bis zu zwei-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Dies entspricht in etwa dem Charakter der Bebauung im vorderen Bereich der betroffenen Grundstücke. Bei einer denkbaren höheren Verdichtung in Form von Reihenhäusern bestünde nicht mehr die Möglichkeit, daß eine Bebauung durch einen Eigentümer allein realisierbar wäre, was nach Lage der gegenteiligen Interessen aber notwendig ist. Im übrigen wird durch diese relativ lockere Bebauung den Einwänden entsprochen, die an einer weitgehenden Beibehaltung der Grünnutzung interessiert sind.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken gegen die Festsetzung "Doppelhäuser" für die Grundstücke Blumenstraße 4 und 6 können nicht berücksichtigt werden.

Diese Festsetzung ermöglicht überhaupt erst eine Bebauung des mit ca. 11,5 m sehr schmalen Grundstückes Blumenstraße 4. Auch im vorderen Bereich sind beide Grundstücke mit je einer Doppelhaushälfte bebaut. Die Festsetzung "nur Doppelhäuser zulässig" bedeutet keine unzumutbare Beeinträchtigung der Baumöglichkeiten für das Grundstück Blumenstraße 6, im Gegenteil, sie bewirkt sogar eine höhere Grundstücksausnutzung. Andererseits wäre bei einer unabhängigen Bebauung in offener Bauweise unter Berücksichtigung der Grenzabstände eine Bebauung des Grundstückes Blumenstraße 4 nur noch theoretisch gegeben, praktisch aber unmöglich. Dies widerspräche der Zielsetzung der Planänderung, für alle betroffenen Grundstücke eine Baumöglichkeit zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Situation

Durch die geringfügige Planänderung werden die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung und der Regional- und Landesplanung nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 werden mit Rechtsverbindlichkeit dieser Änderung aufgehoben.

4. Verkehr

Verkehrstechnische Belange bleiben unberührt.

5. Ver- und Entsorgung

Eine Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen ist durch diese Planänderungen nicht notwendig.

Die Straße "Klutenscheuer" ist kanalisiert. Der Anschluß des Plangebiets ist im Generalentwässerungsplan genehmigt worden.

6. Kosten und Bodenordnung

Kosten entstehen der Stadt durch die geplanten Maßnahmen nicht.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Mettmann, den 6.3.1986

Im Auftrage:

Brink

Brinks