

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 - Blumenstraße - 6. Änderung - gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

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

Das Plangebiet liegt im Süden des bebauten Stadtgebietes an der Straße Klutenscheuer und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Es umfasst das Flurstück 4171, das unmittelbar am Schwenk der Straße Klutenscheuer liegt. Das Plangebiet ist unbebaut.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 - Blumenstraße, 3. Änderung ist das Plangebiet als Parkplatzfläche ausgewiesen, da hier ursprünglich ein Park & Ride-Parkplatz für einen Haltepunkt der Regiobahn vorgesehen war. Dieser Haltepunkt wurde jedoch vor einigen Jahren an der Straße Brücker Berg errichtet. Die für den P&R-Parkplatz vorgesehene Fläche liegt seither brach. Nun ist eine Vermarktung der Fläche beabsichtigt. Sie soll mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Dazu muss der Bebauungsplan geändert werden.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Im Regionalplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Gebiet des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann sieht Wohnbaufläche vor, in der ein P für Parkplatz eingezeichnet ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 - Blumenstraße, 3. Änderung ist das Plangebiet als Parkplatzfläche ausgewiesen.

Wie oben ausgeführt, wird der P&R-Parkplatz an dieser Stelle nicht mehr entstehen. Allerdings wurde auf der östlichen Seite der Straße Klutenscheuer im Bereich des Schwenks eine Reihe mit 11 öffentlichen Stellplätzen errichtet. Insofern wurde die Zielsetzung des Flächennutzungsplans - Schaffung öffentlicher Stellplätze - auch ohne die Errichtung des P&R-Parkplatzes bereits umgesetzt. Da die Fläche insgesamt als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ist die nun auf dem Grundstück angestrebte Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Von einer Änderung des Flächennutzungsplanes kann daher abgesehen werden.

## **4. Ziel der Planung**

Durch die Planänderung sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf der brach liegenden Fläche geschaffen werden. Hierdurch wird die bestehende Bebauung sinnvoll ergänzt und abgerundet.

## **5. Planerisches Konzept**

Im Plangebiet wird künftig statt öffentlicher Verkehrsfläche Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, wie auch auf den angrenzenden Flächen, um eine harmonische Einfügung der neuen Nutzung der Fläche in die Umgebung zu gewährleisten. Entsprechend angepasst sind GRZ, GFZ und die Zahl der Vollgeschosse.

## **6. Bauliche Nutzung**

Parallel zur westlich des Plangebietes bereits bestehenden Bebauung werden im Plangebiet Baugrenzen ausgewiesen und eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Somit ist eine optimale Ausrichtung der künftigen Gebäude nach Südwesten möglich. Die Ausweisung der offenen Bauweise ermöglicht in dem Baufenster die Errichtung einer Reihenhauszeile, aber auch von zwei Doppelhäusern oder zwei freistehenden Gebäuden. Alle Bauformen sind angrenzend an das Plangebiet vorhanden, so dass sie sich einfügen werden.

## **7. Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Straße Klutenscheuer erschlossen. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt an der Beethovenstraße (Buslinie) und an der Straße Brücker Berg (Regiobahn).

## **8. Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet sind nur private Garagen/Stellplätze vorgesehen, für die eine gesonderte Fläche ausgewiesen wird. Öffentliche Stellplätze stehen auf der östlichen Seite der Straße Klutenscheuer, also gegenüber des Plangebietes, zur Verfügung.

## **9. Umweltbelange**

Im Rahmen der Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ein vorhandenes Wohngebiet wird durch die Errichtung einiger weiterer Gebäude ergänzt. Daher wird die 6. Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB durchgeführt. Dabei kann gemäß Absatz 3 auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Untersucht wurde die Lärmbelastung des Baugebietes durch die Regiobahn. Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult, Düsseldorf (Bericht VL 6458-1 vom 24.01.2007) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Nutzung der Bahnstrecke alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden sind, dass sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen. Dies stellt jedoch keine zusätzlichen Anforderungen für die Bebauung dar, da aufgrund der notwendigen Maßnahmen, um die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung einzuhalten, automatisch auch die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III eingehalten werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung schlug der Kreis Mettmann vor, an Gebäudefassaden, die der Bahnlinie direkt zugewandt sind, zusätzlich schalldämmende fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen, sofern hier Fenster für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer liegen. Diese Lüftungsanlagen würden einen zusätzlichen Schutz darstellen, jedoch nur für einen konkreten Einzelfall, der unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen eher unwahrscheinlich ist, da die Gebäude vermutlich nicht nach Norden sondern nach Westen orientiert werden. Dennoch wird diese Empfehlung nicht außer Acht gelassen, sondern in die Kaufverträge (die Stadt Mettmann ist Eigentümer des Grundstücks) aufgenommen.

Weiterhin weist der Kreis auf mögliche Erschütterungen durch die Bahntrasse hin. In den Erläuterungen zum Planfeststellungsbeschluss der Regiobahn heißt es, dass diese nicht ausgeschlossen werden können. Dies heißt aber nicht unbedingt, dass auch tatsächlich Erschütterungen gegeben sind. Daher kann auch in diesem Fall der Hinweis auf diese Möglichkeit in die Grundstückskauf-

verträge aufgenommen werden, so dass Erwerber dies bei der Planung der Gebäude berücksichtigen können.

### **10. Ver- und Entsorgung**

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert.

Den elektrischen Strom stellt das RWE bereit. Möglich sind auch Maßnahmen zu einer alternativen Energieversorgung, wie z.B. Solarkollektoren, Solarzellen, Wärmepumpen und weitere regenerative Energien.

Im Randbereich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Leitung der Deutschen Telekom, die bei der Bebauung zu beachten ist. Ein entsprechender Hinweis wird an die Grundstückskäufer weiter gegeben.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig. Flächen für die temporäre Lagerung von wieder verwertbaren Wertstoffen in Containern werden im Bebauungsplangebiet vorgesehen.

### **11. Maßnahmen zur Durchführung**

Die Flächen befinden sich derzeit im Besitz der Stadt Mettmann und sollen an einen oder mehrere Bauherren veräußert werden. In die Kaufverträge wird der Hinweis auf die unterirdische Leitung (siehe 10.) aufgenommen. Besondere Maßnahmen zur Durchführung sind nicht notwendig.

### **12. Kosten**

Die Kosten für die Maßnahmen trägt der private Investor.

Mettmann, 31.07.2007

i.A.

