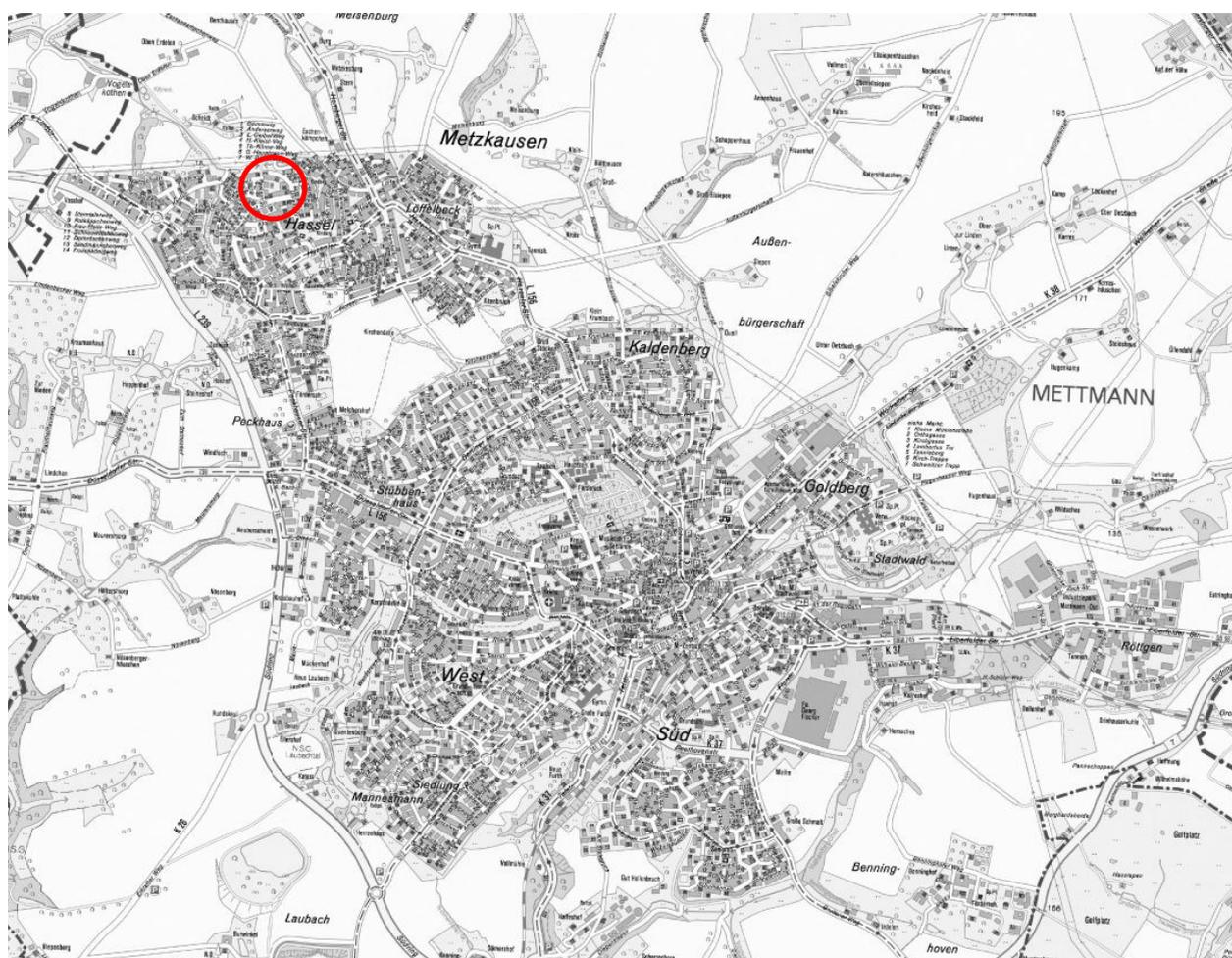


Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 139, – Raabestraße –



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1: BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)	3
1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand	3
2. Rechtliche Vorschriften	3
2.1. .Rechtsgrundlagen	3
2.2. .Planungsrechtliche Situation	3
3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel der Planung	4
4. Planverfahren	4
5. Planerisches Konzept	5
6. Planinhalte und Festsetzungen	5
6.1. .Art der baulichen Nutzung	5
6.2. .Maß der baulichen Nutzung	5
6.3. .Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
6.4. .Erschließung	6
6.4.1. Verkehrserschließung	6
6.4.2. Öffentlicher Nahverkehr	6
6.4.3. Ruhender Verkehr	6
6.4.4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte	6
6.4.5. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Abfall)	6
6.4.6. Soziale Infrastruktur	7
6.5. .Stellplätze und Garagen	7
6.6. .Nebenanlagen	7
6.7. .Grünordnerische Festsetzungen	7
6.8. .Gestalterische Festsetzungen	8
6.9. .Klimaschutz	8
7. Altlasten	9
8. Denkmalschutz	9
9. Artenschutzrechtliche Prüfung	9
10. Gebietsgliederung	10
11. Maßnahmen zur Durchführung	10

TEIL 1: BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden Mettmanns im Stadtteil Metzkausen. Es wird im Westen durch die Raabestraße, im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Uhlandstraße 6-12, im Osten durch die Grundstücke Uhlandstraße 14-20 und im Süden durch die Grundstück Stintenberger Straße 35-39 begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.797 m² und umfasst die Grundstücke Raabestraße 1-3 (Gemarkung Metzkausen, Flur 8, Flurstücke 995, 991 und 992).

Das Grundstück ist als ehemalige Hofstelle derzeit mit einer Scheune, einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Im rückwärtigen Bereich befanden sich hohe Bäume und zahlreiche Gehölze. Diese wurden Anfang des Jahres entfernt. Im vorderen Bereich zur Raabestraße sind drei große Bäume vorhanden. An das Grundstück grenzt direkt Wohnbebauung an.



Luftbild 2014 mit Kataster, ohne Maßstab

2. Rechtliche Vorschriften

2.1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. 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 **Gebietsentwicklungsplan** weist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Mettmann stellt die Grundstücke als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Rahmen dieser Planung nicht notwendig.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** des Kreises Mettmann und die zur Bebauung vorgesehenen Flächen greifen 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.

Einen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht. Derzeit besteht Planungsrecht im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet haben den Wunsch nach einer städtebaulichen Entwicklungsperspektive geäußert. Die Gebäude der ehemaligen Hofstätte auf dem Grundstück sind in schlechtem baulichem Zustand und der rückwärtige Grundstücksbereich war bisher auf Grund der zahlreichen Bäume und Gehölze nur eingeschränkt nutzbar. Das Grundstück eignet sich auf Grund der geringen Überbauung und der großen Grundstücksfläche innerhalb bebauter Bereiche für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Ziel der Planung ist eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes als Maßnahme der Innenentwicklung und wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren** (gem. § 13a BauGB) aufgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Bereiche und umfasst eine Fläche von 3.797 m². Somit wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien sind keine in der Abwägung zu berücksichtigenden

erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das beschleunigte Verfahren entspricht dem vereinfachten Verfahren (gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB), das heißt es kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung), auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung und auf die Durchführung einer Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB) verzichtet werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf freiwilliger Basis durchgeführt.

5. Planerisches Konzept

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.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht den umliegenden Wohnnutzungen. Sämtliche gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, um in der schmalen Zufahrt so wenige Verkehrsbewegungen wie möglich zu erzeugen und somit nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen. Aus dem Grund wird auch die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregung, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, nicht gefolgt.

Die Raabestraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird zu den nördlichen Nachbarn, deren Grundstücke unter dem Geländeniveau des Plangebietes liegen, ein ca. 2,50 m breiter Grünstreifen mit Anpflanzungen als Sichtschutz gegenüber den vorhandenen Wohnnutzungen festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird in zwei Bereiche geteilt: während zur Raabestraße Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden (WR1), sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Begrenzung der Fahrzeugbewegungen nur Einzelhäuser zulässig (WR2). Im rückwärtigen Bereich (WR2) wird durch die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl (GRZ 0,35) eine geringere Versiegelung als im vorderen Grundstücksbereich (GRZ 0,4) erreicht. Dies trägt zu einer höheren Durchgrünung des rückwärtigen Bereiches bei. Die Anzahl der Vollgeschosse wird in WR 1 und WR 2 auf zwei Vollgeschosse begrenzt, dies entspricht der umliegenden Bebauung. Damit sich die Gebäude in der Höhe in die Umgebung einfügen, wird die Firsthöhe auf ein jeweils verträgliches Maß begrenzt. Festgesetzt wird eine maximal Firsthöhe über der im Plan festgelegten Oberkante Fertigfußboden (OKFE). Die OKFE ist auf Grund der Höhe des vorhandenen Geländes festgesetzt.

Um die Fahrzeugbewegungen auf der privaten Zufahrt zu begrenzen, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei eingeschränkt.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Auf diese Weise soll so wenig PKW-Verkehr wie möglich in das Gebiet gezogen werden. Es sind zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Das Baufeld parallel zur Raabestraße ist in einem Abstand von 6,00 m von der öffentlichen Straße festgesetzt, um die Errichtung von Stellplätzen direkt vor dem Haus zu ermöglichen. Das Baufeld im rückwärtigen Bereich ist aus Rücksicht auf die vorhandene Bebauung an der Uhlandstraße insgesamt 12,00 m von der Grundstücksgrenze im Norden abgerückt. Eine Bautiefe von 14,00 m in beiden Baufeldern ermöglicht eine gute bauliche Ausnutzung und hohe Flexibilität bezüglich der individuellen Gebäudeplanung. Darüber hinaus werden Überschreitungen der Baugrenze mit Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m zugelassen. Diese Anbauten sind in ihrer baulichen Wirkung nicht so massiv wie die Hauptgebäude und fügen sich in die Baustruktur ein.

6.4. Erschließung

6.4.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Raabestraße. Eine Teilfläche wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die planungsrechtliche Sicherung eines durchgehenden straßenbegleitend Gehweges. Hierfür sind jedoch bodenrechtliche Maßnahmen durchzuführen.

6.4.2. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. An der Kreuzung Stintenberger Straße/Hasselerstraße befindet sich die Bushaltestelle Hassel der Linien 012, 010, DL 6 und 749. Die Bushaltestelle ist vom Plangebiet fußläufig (ca. 600 m) zu erreichen.

6.4.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken gem. § 51 BauO NW nachzuweisen.

6.4.4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches erfolgt über Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger. Dies ist entsprechend zeichnerisch festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

6.4.5. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Abfall)

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert. Eine Wasserleitung befindet sich auf dem Flurstück 995, Flur 8, Gemarkung Metzkausen im Vorgartenbereich zur Raabestraße. Da dieser Grundstücksteil als öffentliche Verkehrsfläche im B-Plan festgesetzt ist und diese auch in das Eigentum der Stadt Mettmann übergeht, muss im Bebauungsplan kein Leitungsrecht eingetragen werden.

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 (siehe 6.9. Klimaschutz).

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage. Für die private Erschließungsfläche soll eine private Abwassererschließung erfolgen. Dazu kann in der privaten Zufahrt ein Sammelkanal verlegt werden. Das Abwassersystem ist dort Mischwasser.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet für größere Flächen aufgrund des vorhandenen Bodens nicht möglich. Der Kanalanschluss muss an dem öffentlichen Schacht an der nord-westlichen Ecke (an den vorhandenen Garagen) erfolgen und durch den Erschließungsträger selbst durchgeführt werden.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig. Die nächstgelegenen Altglascontainer und eine Altkleidersammelstelle befinden sich in der Spessartstraße und in der Hasselbeckstraße.

6.4.6. Soziale Infrastruktur

In ca. 460 m Entfernung befindet sich der katholische Kindergarten im Gartenkampsweg 4. Der Kindergarten Rappelkiste befindet sich in der Ratinger Straße 2 in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet. An der Spessartstraße Straße (ca. 1,1 km entfernt) befindet sich die Astrid-Lindgren-Schule. Das Heinrich-Heine Gymnasium als weiterführende Schule ist ca. 1,4 km entfernt.

Senioreneinrichtungen befinden sich überwiegend in der Innenstadt.

6.5. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken gem. § 51 BauO NW nachzuweisen. Die Lage der überdachten Stellplätze und Garagen wird eingeschränkt, um eine ruhige städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu erreichen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor Lärm- und Geruchsimmissionen frei zu halten. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Verlängerung der Baugrenzen zulässig. Dies gewährleistet eine ruhige und harmonische städtebauliche Struktur und die Einsehbarkeit der Ein- und Ausfahrten zu den Erschließungsstraßen. Überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind auch im Bereich WR 1 zwischen Raabestraße und vorderen (westlicher) Baugrenze und im Bereich WR 2 zwischen vorderer (nördlicher) Baugrenze und nördlicher Grundstücksgrenze zulässig. Carports und Stellplätze wirken nicht so massiv in den Straßenraum hinein, eine Einsehbarkeit der Straßen ist immer noch gewährleistet.

6.6. Nebenanlagen

Damit sich die Nebenanlagen in die von Einfamilienhäusern mit hohem Gartenanteil geprägte städtebauliche Struktur integrieren, werden die Nebenanlagen in ihrer Grundfläche auf 20 m² begrenzt.

6.7. Grünordnerische Festsetzungen

Damit nicht die Wirkung einer geschlossenen Mauer zu den im Norden vorhandenen tiefer liegenden Gartenhofhäusern entsteht, sind massive und blickdichte Einfriedungen unzulässig. Darüber hinaus soll der festgesetzte Grünstreifen von ca. 2,50 m Breite mit 2,00 m hohen blickdichten Sträuchern bepflanzt werden. Das Anpflanzen von Bäumen in der Fläche ist nicht zulässig. Dies verhindert eine Verschattung der im Norden angrenzenden tiefer liegenden Grundstücke durch hohe Bepflanzungen.

Im Bereich zwischen Scheune und Raabestraße befinden sich drei wertvolle Laubbäume, welche über die Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann geschützt sind. 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 sollen erhalten und während der Baumaßnahme entsprechend geschützt werden.

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.

Da im rückwärtigen Grundstücksbereich drei Bäume gefällt wurden, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann geschützt waren, werden drei Bäume in den Gärten der rückwärtigen Grundstücke textlich festgesetzt (lt. Schreiben SG 3.3.4 an Eigentümer vom 05.05.2015). Durch die textliche Festsetzung können die zukünftigen Grundstückseigentümer selbst entscheiden, an welchem Standort die Bäume gepflanzt werden.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden lediglich in Bezug auf die Dachmaterialien, der Gestaltung von Doppelhaushälften und die Lage der Abfallbehälter beschränkt. Durch die Eingrenzung auf ein Farbspektrum für Dacheindeckungen und der Ausschluss von glänzenden Dachziegeln wird eine harmonische städtebauliche Gestaltung erreicht und nachbarschaftlichen Konflikten vorgebeugt. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig, sie tragen zu einer Rückhaltung des Regenwassers bei und verbessern das Kleinklima.

Um eine ruhige und harmonische städtebauliche Struktur zu erreichen, sind Doppelhaushälften in Dachneigung, Dacheindeckung sowie Fassadenmaterialien jeweils einheitlich bzw. gestalterische auf einander abgestimmt zu gestalten.

Für grenzständige Einfriedungen und Stützmauern, die gem. § 65 Abs. 1 Nr. 13 ff. BauO NRW in maximaler Höhe genehmigungsfrei errichtet werden dürfen, ist in den textlichen Festsetzungen regelt, dass die maximale Höhe auf die Geländeoberfläche des jeweiligen niedrigeren Baugrundstückes von zwei Grundstücken bezogen ist. Auf diese Weise wird verhindert, dass Einfriedungen für den Nachbarn mit niedrigerem Geländeniveau die maximale Höhe von 2,00 m an seiner Grundstücksgrenze überschreitet.

Um zu verhindern, dass die Abfallbehälter in den Straßenraum hineinwirken, sollen diese sichtgeschützt auf den Grundstücken untergebracht werden.

6.9. Klimaschutz

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch die Ermöglichung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie z. B. Solaranlagen, Photovoltaik etc. auf den Dachflächen berücksichtigt. Die reflektierenden Wirkungen der technischen Anlagen auf den Dächern sind zu Gunsten des Klimaschutzes im Gegensatz zu glänzenden Dachziegeln oder ähnlichen reflektierenden Dacheindeckungen zulässig.

7. Altlasten

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster 2013 des Kreises Mettmann verzeichnet. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

8. Denkmalschutz

Das Landschaftsverband Rheinland - Amt (LVR) für Denkmalpflege im Rheinland hat am 30.04.2015 mitgeteilt, dass die vorhandenen Gebäude Raabestraße 1-3 (Landgut Stintenberg) die Kriterien gem. § 2 DSchG NW offenkundig nicht erfüllen.

Zwar scheint es eine gewisse ortsgeschichtliche Bedeutung zu geben. Die Bausubstanz ist jedoch in Relation zur Siedlungsgeschichte vergleichsweise jung und zudem stark verändert. Daher wird das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland keinen Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Mettmann stellen.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch Herrn Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässerschutz, Alte Ziegelei 22 A, 51588 Nümbrecht-Elsenroth, im Juli 2015 erarbeitet.

Zusammenfassung:

Im Plangebiet wird der Bebauungsplan Nr. 139 „Raabestraße“ der Stadt Mettmann aufgestellt mit dem Ziel Wohnbebauung im Bereich eines bereits bebauten Standorts zu errichten.

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen und eigenen intensiven Kartierungen ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet konnten keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere planungsrelevanter Fledermausarten nachgewiesen werden.

Dem potentiellen Vorkommen von Zwergfledermäusen in und an Gebäuden wird im Rahmen des Risikomanagements für besonders geschützte Vogelarten (siehe unten) Rechnung getragen.

Alle Vögel - auch nicht planungsrelevante - sind besonders geschützt und fallen grundsätzlich unter den Artenschutz im Sinne § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG, das heißt ihre Niststätten dürfen nicht zerstört und die Jung- und Altvögel nicht getötet werden. Die Gebäude, die im Rahmen der Bebauung abgebrochen werden müssen, werden im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. beseitigt. Ebenso werden die restlichen Gehölze in diesem Zeitraum gefällt. Eine Beeinträchtigung bzw. eine Tötung im Sinne von § 44 Abs. 1 liegt somit nicht vor. Eine Gefährdung im Sinne Artenschutzes ist ausgeschlossen. Mit diesem Risikomanagement wird auch dem potentiellen Vorkommen von Zwergfledermäusen in Gebäuden Rechnung getragen.

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. Auch liegen keine zusammenhängenden Jagdreviere planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet.

Der Anspruch an den Artenschutz wird von der FFH-Richtlinie (Anhang IV-Arten) Art. 12 (1) & Art. 16 (1), der Vogelschutz-Richtlinie (europäische Vogelarten) Art. 5, Art. 9 (1) und Art. 13 sowie dem BNatSchG im Sinne von § 44 Abs. 1, 4-6 hergeleitet. Hierbei handelt es sich um Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG. Im Plangebiet sind davon ausschließlich Tierarten betroffen, da die Pflanzenarten dieser Listen im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vertreten sind.

Die intensiven Untersuchungen vor Ort haben keinen Hinweis auf Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG gegeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Raabestraße“ und die damit verbundene Bebauung werden keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitats beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört, das heißt die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen dieser geschützten Arten bzw. planungsrelevanten Arten in NRW.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitats (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Es werden keine planungsrelevanten Arten gestört, getötet oder verletzt.

10. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Reines Wohngebiet	ca. 3.530 m ²
Private Grünflächen	ca. 207 m ²
Verkehrsflächen	ca. 60 m ²
Gesamtfläche	ca. 3.797 m²

11. Maßnahmen zur Durchführung

Die Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Lediglich ein kleines Grundstück innerhalb der zukünftigen Wohnbauflächen befindet sich im städtischen Besitz. Zur Realisierung eines durchgehenden straßenbegleitend Gehweges ist der Erwerb eines privaten Grundstücks erforderlich. Es soll ein Grundstückstausch der beiden Flächen erfolgen.

Mettmann, 28.10.15

Im Auftrag:

Gez.

Anne Havlat