

## Begründung gem. § 9 (8) BauGB

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

#### Blumenstraße

##### 1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar südöstlich des Stadtkerns in der Gemarkung Mettmann, Flur 14, und wird begrenzt,

im Südosten	durch die Blumenstraße,
im Nordosten	durch die Brücker Straße,
im Nordwesten	durch die Straße Klutenscheuer 58 - 78,
im Südwesten	durch die Blumenstraße 4.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersichtlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.895 m<sup>2</sup>.

##### 2. Gebietsbeschreibung, Bestand

Die vorhandene Wohnbebauung an der Blumenstraße 2 - 10 ist auf großzügigen Grundstücken villenartig am Anfang des Jahrhunderts errichtet worden. Im weiteren Verlauf geht diese in eine eingeschossige Einfamilienwohnhausbebauung über, woran sich dann aber wieder mehrgeschossige Wohnbebauung anschließt.

Auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Blumenstraße befinden sich an der Ecke zur Gruitener Straße zunächst zweigeschossige, relativ einfache Wohnbauten. Im weiteren Verlauf befinden sich dann hier auch eingeschossige Einfamilienhäuser, die weiter in westlicher Richtung in mehrgeschossige Wohnbauten übergehen.

Nördlich des Plangebietes sind vor gut zwei Jahrzehnten zwei zweigeschossige Reihenhauszeilen errichtet worden.

Auf der östlichen Seite der Brücker Straße gegenüber dem Plangebiet befindet sich eine große dreigeschossige alte Wohnbebauung. Südlich davon und damit südlich der Leyer Straße mit teilweiser Anbindung an die Gruitener Straße befinden sich einige dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Garagenzeilen.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet Blumenstraße 2 liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 29 aus dem Jahre 1971. Die Nutzung ist ausgewiesen als WR-Gebiet mit einer GFZ von 0,8 und zweigeschossiger Bauweise.

### 4. Anlage der Planung

Das sehr große Grundstück soll einer neuen Bebauung zugeführt werden. In Stadtnähe sollen großzügige Wohnungen in sehr guter Lage auf einem wenig genutzten Grundstück entstehen.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 29 ist vor sehr langer Zeit aufgestellt worden. Die darin vorgesehene Nutzung ist mit den heute üblichen Anforderungen an zeitgemäße Bebauungspläne nicht mehr vereinbar. Er läßt keine wirtschaftliche Bebauung zu.

Der vorhandene Altbau entspricht nicht mehr den technischen Anforderungen heutiger Zeit, wie zum Beispiel hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, und ist nur mit unverhältnismäßig hohen und unwirtschaftlichen Mitteln herzurichten.

### 5. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Die Wohnbebauung soll entlang der Brücker Straße errichtet werden, so daß die Erschließung von der nordöstlichen Gebäudeseite erfolgt. Durch den großzügigen Garten auf der südwestlichen Gebäudeseite bleibt der villenartige Charakter des Grundstücks erhalten.

Entsprechend dieser Planung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet und erhalten ein Mansarddach mit großzügigen Dachterrassen.

Die Parkplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Brücker Straße aus befahren wird.

## 6. Verkehrliche Erschließung

### 6.1 Straßenplanung / Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Brücker Straße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Zusätzlich werden oberirdisch zwei Besucherstellplätze angelegt.

Für die Feuerwehr wird auf der Eingangsseite ein Rettungsweg vorgesehen, der aufgrund der Topographie an die Blumenstraße angeschlossen wird.

### 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch die Nähe zu den Haltestellen an der Breite Straße gewährleistet.

### 6.3 Fußwege

Über die Brücker Straße ist auf direktem Wege die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden in den bestehenden Kanal in der Brücker Straße geleitet. Eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist lt. Bodengutachten nicht möglich.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Städtischen Betrieb.

Wertstoffe werden im Rahmen des Dualen Systems durch die Stadt Mettmann bzw. private Entsorgungsträger eingesammelt.

Die dafür erforderlichen Müllcontainer werden im Grundstücksbereich an der Blumenstraße aufgestellt.

Die Stromversorgung wird durch das RWE gesichert, das Wasser durch die Stadtwerke Düsseldorf bereit gestellt, und die Gasversorgung erfolgt durch die Rhenag. Die Telekom versorgt das Grundstück mit Telefon- und Kabelanschluß. Alle Hausanschlüsse erfolgen über die Brücker Straße.

## 8. Grün- und Freiflächen

### 8.1 Landschaftspflegerische Beurteilung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Für das Entfernen einiger Bäume (Fichten, Birken) werden Ersatzbepflanzungen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag vorgenommen.

Entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird die Erhaltung und der Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Als weitere Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme, die zur Verringerung der Versiegelung beiträgt und dadurch Aufheizungspotentiale reduziert, werden Festsetzungen bezüglich der Abdeckung und Begrünung der Tiefgarage getroffen.

Die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen, werden begrünt und dauerhaft unterhalten. Des Weiteren werden verschiedene Flächen mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Untere Landschaftsbehörde (Kreis Mettmann) bei der Überprüfung der Kompensationsberechnung ein Defizit von ca. 3000 Punkten ermittelt. Diese können im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Hierfür wird im Durchführungsvertrag der Ausgleich im Zusammenhang mit einer Renaturierungsmaßnahme im Bereich des Mühlenbaches der Goldberger Mühle vereinbart.

### 8.2 Kinderspielplatz

Im nördlichen Teil des Grundstücks wird ein Kleinkinderspielplatz gemäß Bauordnung bzw. Spielplatzsatzung der Stadt Mettmann errichtet.

## 9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem äußerst ruhigen Bereich, so daß keine besonderen Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsräusche an den Gebäuden vorzunehmen sind.

Zukünftig wird nördlich des Plangebietes die Regio-Bahn ihren Betrieb aufnehmen. Ein Schallgutachten hat ergeben, daß für das Plangebiet keine erhöhten Lärmwerte anstehen, so daß keine passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen sind.

10. Altlasten

Das Bodengutachten der Firma Dietrich-Leonhardt, Düsseldorf, hat ergeben, daß auf dem Grundstück keine Altlasten vorhanden sind.

aufgestellt:

Hilden, den 23.2.1999

Mettmann, den 24.2.99

  
BF-BAU BLANG GmbH  
Schlüsselfertigbau und Baubetreuung  
Mühlenhof 5-9  
40721 Hilden  
(Vorhabenträger)

i.A.

