

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
zum
Bebauungsplan Nr. 34 B neu
Mettmann-Süd, 3. Änderung**

Gliederung

<u>1. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH</u>	1
<u>2. DERZEITIGE NUTZUNG</u>	2
<u>3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINUNGEN</u>	3
<u>4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG</u>	4
<u>5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN</u>	4
<u>6. PLANERISCHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG</u>	5
<u>7. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</u>	10
<u>8. VER- UND ENTSORGUNG</u>	14
<u>9. KOSTEN</u>	14
<u>10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</u>	14
<u>11. HINWEISE</u>	14

1. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Süden der Kreisstadt Mettmann und ist rund 2 km vom Innenstadtzentrum (Breite Straße Ecke Am Königshof) entfernt. Die Innenstadt ist fußläufig innerhalb von rund 18 Minuten zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Mozartstraße“, die von der Buslinie O10 im 60-min-Takt die Ziele „Mettmann Stadtwald S“ sowie „Mettmann Kantstraße“ anfährt. Die Mozartstraße dient als eine Art Ringschließung für einen Teilbereich des Wohngebiets. Östlich führt die Mozartstraße auf den Gruitener Weg, der im weiteren Verlauf als Mettmanner Straße nach Gruitener führt. Zudem besteht vom Gruitener Weg aus eine Anbindung an die Bundesstraße B7.

Im näheren Umfeld zum Plangebiet ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden, lediglich vereinzelt sind Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Zudem befinden sich mit dem Caritas-Altenstift sowie einem städtischen Kinder- und Familienzentrum soziale Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung zum Plangebiet. Geschäfte mit Sortimenten zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sind in einer Vielzahl im Innenstadtzentrum vorzufinden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Mettmann weist zudem eine solitäre Nahversorgungslage in der Blumenstraße auf. Hier befindet sich ein Discounter-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Vom Plangebiet aus ist dieser Standort ca. 800 m entfernt und zu Fuß innerhalb von ca. 10 min sowie per motorisiertem Individualverkehr (MIV) innerhalb von 3 Minuten zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 B neu, „Mettmann-Süd, 3. Änderung“ der Stadt Mettmann befindet sich in der Gemarkung Mettmann, Flur 14 und umfasst die Flurstücke Nr. 3308 und 3558.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m² und wird begrenzt.

- im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Händelstraße Nr. 21a und Mozartstraße Nr. 102
- im Osten durch die Mozartstraße (mündet in Wendeanlage)
- im Süden durch die Mozartstraße
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Mozartstraße Nr. 106-108 und Händelstraße Nr. 23

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. DERZEITIGE NUTZUNG

Plangebiet:

Das Plangebiet wird durch die dort vorhandene ehemalige, neuapostolische Kirche des Landes Nordrhein-Westfalen geprägt. Die Kirche wird nicht mehr genutzt und steht vor dem Abriss. Das noch vorhandene Kirchengebäude weist eine kirchen-atypische Architektur auf. Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudetrakten, wovon der westliche Gebäudetrakt zweigeschossig und der linke eingeschossig errichtet wurde – beide verfügen über ein Flachdach. Die Fassade besteht aus schwarzen Schieferelementen, weißumrandeten straßenseitigen Fensterfronten sowie einer in rötlichbrauner Farbgebung ausgeführten Natursteinfassade.

Das Plangebiet befindet sich in einem topografisch bewegten Gelände, so steigt das Gelände von der Mozartstraße nach Nordwesten an. Die topografische Situation wird im Bestand durch eine straßenseitig verlaufende Stützmauer abgefangen. Auf der Stützmauer ragt ein niedriger weißer Zaun auf, welcher das Plangebiet von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abgrenzt. Die Böschung ist derzeit mit Bodendeckern überwachsen. Hinter dem Kirchengebäude (von der Mozartstraße abgewandt) befindet sich eine bauliche Nebenanlage. Im Westen des Plangebietes wurde entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbarn eine Einfriedung mittels Holzzaun vorgenommen.

Über die Mozartstraße besteht von Richtung Süden eine Zufahrt zur im Plangebiet vorhandenen Stellplatzanlage. Zudem besteht eine fußläufige Anbindung über eine Treppenanlage zum Kirchengebäude.

Neben der vorhandenen Bebauung, der Stellplatzanlage und den Wege- und Platzflächen sind die übrigen Freiflächen des Grundstücks gärtnerisch gestaltet.

Auf dem südlichen Teil des Geländes, mit leichter Hangneigung zwischen Stellplatzanlage und Mozartstraße stehen Birken und Nadelbäume zwischen weiteren Ziergehölzen und einem flächendeckenden Bodendecker. Der restliche Bereich um das Kirchengebäude ist mit Intensivrasen und einzelnen Ziergehölzen gestaltet.

Umgebung:

Das direkte Umfeld wird im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohngebäude nördlich des Plangebietes sind zweigeschossig mit Satteldach errichtet worden und besitzen eine rötliche Fassadengestaltung. Die nordöstlich ans Plangebiet angrenzenden Einzelhäuser sind ebenfalls mit Satteldach, jedoch nur eingeschossig errichtet. Die Wohngebäude westlich des Plangebiets verfügen ebenfalls über Satteldächer und ein bzw. zwei Vollgeschosse. Südlich des Plangebiets grenzt eine zweigeschossige Reihenhauserzeile an. Die Gebäude verfügen über Dacheinschnitte, die als Balkone genutzt werden. Westlich des Plangebiets befindet sich zwei weitere wohnbaulich genutzte, eingeschossige Gebäude mit Satteldach und Dachgauben.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

Der gültige Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist den Bereich des Plangebiets als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Gleiches gilt für den seit 2014 in Aufstellung befindlichen und damit zu berücksichtigenden Regionalplan Düsseldorf (RPD).

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Im Rahmen des gewählten Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) BauGB anzupassen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der Planungsintention für das Plangebiet zukünftig eine Wohnbaufläche darstellen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 B neu. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Bei Art und Maß der baulichen Nutzung finden sich überlagert zur Gemeinbedarfsfläche zusätzlich die Angaben eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 sowie einer dreigeschossigen, offenen Bauweise.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Der Landschaftsplan trifft somit keine Aussagen zum Plangebiet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Wirkungsbereichs eines Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (FFH), eines Naturschutzgebiets (NSG), eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) noch eines Vogelschutzgebiets (VSG).

4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Mozartstraße 104 (Flurstücke 3558 und 3308) und befand sich im Besitz der neuapostolischen Kirchengemeinde. Diese hat die Nutzung des Grundstücks inzwischen aufgegeben und das Grundstück an einen Bauträger veräußert. Der Bauträger möchte im Plangebiet eine Wohnbebauung (zwei freistehende Gebäude sowie zwei Doppelhäuser) errichten.

Da das Umfeld des Plangebietes bereits durch Wohnbebauung geprägt ist, vertritt die Stadt Mettmann die Auffassung, dass sich eine Nutzung des Grundstücks mit Wohnbebauung in das Umfeld einfügt.

Wesentliche Ziele der Planung sind die Nachnutzung des derzeit brachliegenden Grundstücks mit Wohnbebauung und die Schaffung einer städtebaulich ansprechenden Situation. Die Kreisstadt Mettmann mit seiner Nähe zum Ballungsraum Düsseldorf ist ein beliebter Wohnstandort und möchte mit der Schaffung von neuem Wohnraum auf die große Nachfrage am Wohnungsmarkt reagieren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf einem gut erschlossenen Areal geschaffen werden.

Aufgrund der geringen Bebauungsdichte im Bestand besteht im Plangebiet das planerische Ziel der Nachverdichtung bzw. Neubebauung, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung zu schaffen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen Innenentwicklungen der Erweiterung des Siedlungsraumes am Rand vorgezogen werden (Innen- vor Außenentwicklung).

Mit der Planung reagiert die Stadt Mettmann insbesondere auf den Bedarf an Wohnungen im Wohnungsmarktsegment der Einfamilienhäuser.

5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 34 B neu, 3. Änderung wird als sogenannter "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, bestehende, bereits bebaute Flächen sowie Flächen mit einem Nachverdichtungspotenzial in zentraler Lage einer sinnvollen und nachhaltigen Revitalisierung zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgerichtig werden von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung

nung nach § 10 (4) BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Obgleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt. Dadurch sollten mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt und geprüft werden, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird (siehe Artenschutz).

Wenngleich im Zuge des Planverfahrens nach § 13a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, möchte die Stadt Mettmann ihre Bürgerinnen und Bürger bereits frühzeitig über die Planung informieren. Es ist vorgesehen für die Dauer von 14 Tagen den Bebauungsplan im Stadtplanungsamt öffentlich auszulegen.

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung zugunsten einer Wohnbaufläche angepasst werden.

6. PLANERISCHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG

Die auf dem Grundstück Mozartstraße 104 vorhandene neuapostolische Kirche wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung nicht mehr benötigt. Für die Verbesserung der beschriebenen städtebaulichen Situation wird der Rückbau des Bestandsgebäudes, konkret der Rückbau des Kirchengebäudes und der Ersatz durch zeitgemäße Wohnbebauung als sinnvoll erachtet.

Der für das Grundstück der Mozartstraße 104 vorliegende städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan-Entwurf als konzeptionelle Planungsgrundlage zugrunde liegt, sieht eine Neubebauung des Plangebietes mit 6 Einfamilienhäusern vor. Neben der Reaktivierung des Grundstücks verfolgt der Entwurf somit das Ziel, neuen Wohnraums in attraktiver Wohnlage Mettmanns zu schaffen.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept sieht konkret entlang der Stichstraße (Mozartstraße mit Wendeanlage) vier Doppelhaushälften mit Garagen und im rückwärtigen Grundstücksbereich (westlicher Bereich des Plangebietes) zwei freistehende Einfamilienhäuser mit zwei vorgelagerten Garagen vor. Damit entspricht das städtebauliche Konzept der bereits vorhandenen Wohnbebauung und deren architektonischen Ausgestaltung im Umfeld. Der Entwurf für die geplanten Wohngebäude sieht eine zum Straßenraum hin abgerückte Gebäudeausrichtung vor, sodass vorgartenähnliche Privatgrünflächen ausgebildet werden, die durch die Bauherren individuell gestaltbar sind. Die Vorgärten sowie die künftige Bebauung soll einen aufgelockerten und durchgrünten Charakter vermitteln und das Quartier optisch aufwerten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 BauNVO werden im Plangebiet die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um die Fläche, entsprechend den Planungszielen, einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

Darüber hinaus sollen Nutzungen ermöglicht werden, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen. Dies sind zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Planungsintention wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes als zielführend angesehen.

Die nach § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt mit diesen Einschränkungen gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist dementsprechend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft, um zum einen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden (vgl. § 1a (2) BauGB) und zum anderen eine flexible Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Grundfläche der in § 19 (4) S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % und somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass an Gebäude angrenzende Terrassen nach der derzeit herrschenden Rechtsauffassung nach § 19 (2) BauNVO eingestuft werden und folglich Bestandteil der Hauptanlage sind. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die genannte Überschreitung der festgesetzten GRZ auch für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich ebenso wie die Grundflächenzahl (GRZ) an den Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist dementsprechend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese

Festsetzung ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine gute Ausnutzbarkeit von Grund und Boden ermöglicht wird. Die Festsetzung wirkt sich somit positiv auf einen nachhaltigen Umgang mit Flächen aus.

Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen:

Für die Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet wird festgesetzt, dass gemäß § 18, 20 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, die eine maximale OKFE-Höhe von 138,2 m ü. NHN (WA 1) und 136,8 m ü. NHN (WA2) sowie eine maximale Firsthöhe von 146,2 m ü. NHN (WA 1) und 146,8 m ü. NHN (WA2) nicht überschreiten dürfen, um eine auf das Umfeld abgestimmte, harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu realisieren. Die geplante zweigeschossige Bebauung fügt sich so von der horizontalen Höhengliederung optimal in das ebenfalls primär zweigeschossig strukturierte Umfeld ein. Durch die Festsetzungen soll eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung unterstützt werden. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das vorhandene Ortsbild einfügt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

Bauweise:

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird die Bauweise innerhalb des Plangebiets festgelegt. Das städtebauliche Konzept sieht differenzierte Wohnformen im Bereich der Einfamilienhausbebauung (Einzelhäuser und Doppelhäuser) vor. Analog zum städtebaulichen Konzept werden im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 Einzelhäuser festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise trägt dem Planungskonzept Rechnung und entspricht der umgebenden Bestandsbebauung. Durch die unterschiedlichen Wohnformen kann ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angeordnet und dimensioniert, dass ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt wird. Die Ausrichtung des östlichen Baufensters parallel zur Mozartstraße (Stichstraße) ermöglicht die Schaffung einer klaren städtebaulichen Kante entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sich Baufenstertiefen von bis zu 14 m ergeben.

Um mehr Flexibilität hinsichtlich Platzierung und Dimensionierung der Baukörper zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die festgesetzten Baugrenzen durch unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und Sichtschutzwände um maximal 3,0 m überschritten werden können.

Zur Wahrung einer darüber hinausgehenden Flexibilität in der Ausgestaltung der privaten Wohngärten wird ferner festgesetzt, dass die Baugrenzen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden dürfen. Außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassenüberdachungen oder Teile von Terrassenüberdachungen dürfen mit einer maximalen Höhe von 3,0 m errichtet werden. Die Festsetzung stellt eine städtebaulich vertretbare Überdachung von Terrassenbereichen unter Berücksichtigung der jeweiligen Nachbarschaft sicher.

6.4 Verkehr

Anbindung an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird über die südlich und östlich verlaufende Mozartstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innere Erschließung:

Die Innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Westen des Plangebietes. Mittels dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird die Erschließung des geplanten Wohngebäudes im Nordwesten des Plangebietes sichergestellt.

Garagen, Carports, Stellplätze:

Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Bebauungsplan entsprechend mit Ga/Cp/St gekennzeichneten Flächen zulässig. Zusätzlich ist vor Garagen, Carports und Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,0 m bis zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche zu schaffen. Abweichend von der textlichen Festsetzung A) 4.1 ist innerhalb dieser Flächen die Anlage eines zweiten Stellplatzes zulässig. Diese Festsetzungen sollen im geplanten Wohngebiet ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gewährleisten. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen dazu beitragen, ausreichend Möglichkeiten für die Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu schaffen.

6.5 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Je Wohngebäude ist ein gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW genehmigungsfreies Gebäude bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der Vorgärten. Dabei werden Vorgärten als derjenige Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Hauptgebäude definiert. Hierbei wird als erschließende Verkehrsfläche jeweils diejenige Verkehrsfläche betrachtet, von der aus die Hauptzugänge zum jeweiligen Gebäude führen. Durch diese Festsetzung soll eine offene und gärtnerische Gestaltung der Vorgärten erzielt werden und somit ein harmonisches Einfügen ins städtebauliche Umfeld gewährleistet werden.

Allgemein zulässig sind weiterhin Abfallsammelbehälter, Fahrradstellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen. Die gewählten Festsetzungen tragen dazu bei, ein aufgelockertes, gegliedertes und gestalterisch attraktives Quartier zu entwickeln und gleichzeitig die im Vorgartenbereich erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen. Durch die Festsetzung wird ein einheitliches und geordnetes Gestaltungsbild geschaffen. Zudem wird sichergestellt, dass Nebenanlagen auf dem Grundstück einen städtebaulich untergeordneten Stellenwert einnehmen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Begrünung:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Rasen sowie Stauden- und Zierpflanzungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz-, Wege-, Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen. Diese Festsetzung soll neben einem (klima-)ökologischen Beitrag primär der Gestaltung und Gliederung des Raums dienen. Durch die Begrünung der Außenflächen soll sich das Plangebiet harmonisch ins städtebauliche Umfeld einfügen.

Begrünung von Garagen- und Carportdächern:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Garagendächer bei einer Flachdachausrichtung mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten sind. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (in der jeweils gültigen Fassung) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn). Die extensive Dachbegrünung bei Garagen trägt zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers sowie zu einer orts-nahen Verdunstung bei. Mit der Festsetzung sind somit positive Effekte für das Mikroklima sowie die ökologischen Bedingungen im Plangebiet verbunden. Gemäß § 1a (5) BauGB ist die Festsetzung als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie der Anpassung an den Klimawandel dienen soll, zu bewerten.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Ortsbildes werden hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB getroffen. Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen für die Allgemeinen Wohngebiete, vor allem in Hinblick auf den räumlich erlebbaren Straßenraum sichergestellt werden. Dadurch soll weiterhin gewährleistet werden, dass der neue Siedlungsbereich ein einheitliches, harmonisches und großzügiges Erscheinungsbild aufweist, welches sich in den gestalterischen Charakter seines Umfeldes einfügt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Sicherstellung der Umsetzung eines qualitativen Wohngebietes beschränkt, damit Bauwilligen ein angemessener Gestaltungsspielraum, bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten, offen bleibt. Die Auswirkungen der festgesetzten Gestaltungsvorschriften sind für künftige Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, sondern erhöhen durch einen einheitlichen Gestaltungskanon die Gebäudequalität und das Einfügen der Wohngebäude in das städtebauliche Umfeld.

Mit Blick auf die geplante Bautypologie von Einzel- und Doppelhäusern, die sich nicht nur in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügen, sondern auch im Verhältnis zueinander ein einheitliches stadtgesterisches und architektonisches Gesamtbild abgeben sollen, werden nachfolgend Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden, Dächer und Einfriedungen sowie der Standorte für bewegliche Abfallbehälter getroffen:

6.7.1 Fassaden

(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Insbesondere bei aneinandergebauten Gebäude (Doppelhäusern) wird Wert auf eine einheitliche Ausführung von Material- und Farbgestaltung gelegt, um ein harmonisches gestalterisches Gesamtbild im Plangebiet zu schaffen. Deshalb sind diese gemäß Festsetzung aufeinander abzustimmen.

6.7.2 Dächer

(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Dachgauben und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben und Dacheinschnitte darf je Wohnge-

bäude max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,5 m von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers einzuhalten ist. Dachgauben stellen ein ortstypisches Element der Dachlandschaft in der Umgebung dar, sodass hier ein einheitliches und harmonisches Bild geschaffen werden soll.

Zugunsten einer einheitlichen Gestaltung sowie eines hochwertigen Gesamtbildes wird weiterhin festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 10° mit einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen sind. Hiermit soll erreicht werden, dass sich ein einheitliches Bild in der Dachlandschaft erzeugen lässt, welches gestalterischen und ortsbildtypischen Gestaltungsvorgaben entspricht. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sodass der Einsatz erneuerbarer Energien unterstützt wird.

Ferner wird festgesetzt, dass aneinandergrenzende Doppelhaushälften in der First- und Traufhöhe sowie der Dacheindeckung gleich auszubilden sind. Auch diese Festsetzung dient der Schaffung eines harmonischen und aufeinander abgestimmten Siedlungsbildes.

6.7.3 EINFRIEDUNGEN

(§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)

Um die Entstehung offener Vorgartenzonen zu gewährleisten, sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur Unterstützung eines harmonischen Ortsbildes sind Einfriedungen der privaten Grundstücke im Übrigen nur in Form von Draht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m in Kombination mit Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzhecken zulässig. Des Weiteren sind Stützmauern und -elemente zulässig, die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Dies dient dazu, das topografisch bewegte Gelände abstützen zu können.

6.7.4 STANDORTE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 86 (1) Nr. 4 BauO NRW)

Um die Attraktivität des öffentlichen als auch des privaten Raums zu erhöhen und einen harmonisch aufeinander abgestimmten Charakter des Gebietes gewährleisten zu können, sind die Standorte für bewegliche Abfallbehälter in einer der Fassadenfarbe ähnlichen Farbgebung einzuhausen oder durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Bepflanzung oder durch Hecken einzugrünen. Die Festsetzung soll dazu beitragen, dass Abfallbehälter von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr eingesehen werden und somit das gestalterische Gesamtbild nicht negativ beeinflusst wird.

7. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden als gegeben angesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) S. 1 BauGB nicht erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens ist gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der

vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt nachfolgend eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sind im Planverfahren und entsprechend erarbeiteter Gutachten gebührend gewürdigt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Wirkungsbereichs eines Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (FFH) oder eines Vogelschutzgebiets (VSG), noch innerhalb eines Naturschutzgebiets (NSG) oder eines Landschaftsschutzgebiets (LSG).

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Täler von Düssel und Mettmanner Bach, Raumeinheit A“ (Objektkennung: LSG-4707-0011) ist rund 100 m südlich des Plangebiets zu lokalisieren. Eine Gefährdung der Schutz- und Entwicklungsziele dieses Gebiets durch den Bebauungsplan ist jedoch aufgrund der vorherrschenden Nutzungen auszuschließen.

Knapp 700 m östlich des Plangebiets schließt das Landschaftsschutzgebiet „LSG Mettmann-Süd-Ost, Raumeinheit A“ (Objektkennung LSG 4707-0009) an. Hier ist eine Beeinträchtigung der Schutz- und Entwicklungsziele durch den Bebauungsplan aufgrund der großen räumlichen Distanz auszuschließen.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Neandertal“ in rund 1.500 Metern Entfernung; eine Beeinträchtigung der Schutzziele oder Entwicklungsziele dieses NSG durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 B neu ist ebenfalls aufgrund der großen räumlichen Distanz auszuschließen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist derzeit in privatem Besitz und nicht frei zugänglich. Zudem ist das Grundstück durch eine Toranlage geschützt, sodass ein freies Betreten nicht möglich ist. Entsprechend kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Raum für die landschaftsorientierte Erholung der Allgemeinheit zu. Durch den Bebauungsplan werden private Freiflächen geschaffen, die nur den Bauherren einen Erholungsfaktor bieten – es werden keine öffentlich zugänglichen Grünflächen einer neuen Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet liegt inmitten eines verkehrsberuhigten Wohngebiets und es befinden sich in der näheren Umgebung keine Dienstleistungs- oder sonstige Betriebe, die einen Publikums- oder besonders hohen An- und Abfahrtsverkehr verursachen und sich somit hinsichtlich einer Schallbelastung negativ auf das Plangebiet auswirken könnten. Die Mozartstraße wird gemäß dem Straßenverkehrslärmkataster nicht erfasst, sodass von einer Lärmbelastung von <55 dB(A) (Straßenverkehr 24h) ausgegangen werden kann. Unweit vom Plangebiet entfernt verläuft nördlich eine Flugroute als Schallquelle. Jedoch resultieren auch hieraus keine negativen Auswirkungen für das Plangebiet und haben somit keine Relevanz für das Bauleitplanverfahren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist einen Baumbestand aus überwiegend Nadelgehölzen (Kiefern, Lebensbäume), Laubbäume (Birken) und verschiedene Ziergehölze wie Flieder, Feuerdorn und Rhododendron auf, die im Zuge der Planung gefällt werden. Umliegende Rasenflächen und eine mit Bodendeckern bewachsene Böschung ergänzen die Grünstrukturen im Plangebiet.

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entfällt gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung, sodass kein Vegetationsersatz geschaffen werden muss. Jedoch obliegt den Bauherren die individuelle Gestaltung ihrer Grün- und Freiflächen, sodass derzeit davon auszugehen ist, dass eine gärtnerische Gestaltung, die vermutlich die Anpflanzung neuer Vegetationsstrukturen inkludiert, erfolgen wird.

Durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH wurde 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Hierzu wurde am 23.08.2017 eine Relevanzbegehung durchgeführt, um das faunistische Inventar des Plangebietes zu erfassen.

Der Schwerpunkt lag hierbei bei Säugetieren (Fledermäuse) und auf der Tiergruppe Vögel, zudem wurden auch mögliche Auswirkungen auf die Tiergruppe der Reptilien abgeschätzt.

Anhand der Begehungsergebnisse konnte festgestellt werden, dass bedingt durch die intensive Nutzung, die Biotopstrukturen des Plangebietes eine geringe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen. Dementsprechend konnte anhand der Vorprüfung ein geringes potenzielles Arteninventar im Plangebiet ausgemacht werden. In den bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des unmittelbaren Baufeldes (Gebäude, Bäume, Kleingehölze, Rasenbiotop) konnten mittels visueller und akustischer Prüfung keine Altnester, Baumhöhlen oder andere Revieranzeichen planungsrelevanter Arten ausfindig gemacht werden.

Die Gehölze und Gebäude wurden darüber hinaus intensiv auf eine Nutzung durch planungsrelevante Vogelarten oder Fledermäuse untersucht. Es wurden hierzu keine Anzeichen festgestellt.

Vorkommen der sog. Allerweltsarten der Avifauna sind im Plangebiet nachgewiesen. Weitere Gelege in den Gehölzstrukturen sind als wahrscheinlich einzustufen. Der Verlust der Gehölze stellt aufgrund der umgebenden Strukturen, der Populationsgrößen und der geplanten Neuanpflanzung von Gehölzen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG dar.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, die die Eingriffe in Natur, Landschaft und Habitatstrukturen abschwächen sollen:

- Rodung von Gehölzen in Anlehnung an den § 39 BNatSchG in einem Zeitraum von 01.10 eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres, um Eingriffe in Gehölze während möglicher Bruten oder der Brutvorbereitung zu unterbinden.
- Abbruch von Gebäuden in Anlehnung in einem Zeitraum von 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres
- Stellflächen und Wegstrukturen sind mit LED-Leuchtkörpern auszuleuchten, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet stellt sich als bereits im Bestand bebauter Standort mit integrierter Lage innerhalb von Mettmann dar. Das Plangebiet besteht u. a. aus einem Eckgrundstücke an der Mozartstraße, welches vom Straßenraum gut einsehbar ist. Die Bestandsbebauung ist von der Straße abgerückt. Das Grundstück ist ringsum eingezäunt und der vorhandene Gehölzbestand weist einen hohen landschaftsästhetischen Wert auf, sodass ihm eine aufwertende Funktion für das Landschaftsbild zukommt.

Durch eine ansprechende Architektur, eine städtebauliche Einbindung in das bestehende Wohngebiet sowie einer freiraumplanerischen Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen wird dazu beitragen werden, ansprechenden Wohnraum in integrierter Lage zu schaffen und somit das Ortsbild zu ergänzen. Für die umliegende Wohnbebauung ändert sich das Ortsbild – ein Solitärgebäude wird durch sechs Einzelbaukörper substituiert, die sich jedoch an die städtebauliche und ortsbildprägende Umgebung anlehnen wird. Erhebliche Veränderungen des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild werden durch die Realisierung der Planung nicht begründet.

Schutzgut Boden

Zum derzeitigen Stand der Planung liegt kein Bodengutachten vor, welches die Bodengüte des Plangebiets erfasst und bewertet (siehe Schutzgut Wasser).

Die Auswertung der digitalen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ergibt für das Plangebiet eine besonders hohe Schutzwürdigkeit der Böden, da dort hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit schutzwürdige fruchtbare Böden vorhanden sind. Es handelt sich hierbei um fruchtbare Parabraunerden. Die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum wird als ungeeignet eingestuft.

Im Real-Zustand stellen sich die Böden als stark anthropogen überformt und vorbelastet dar. Der bestehende Bebauungsplan ließ durch seine Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine hohe Überbaubarkeit des Plangebiets bauplanungsrechtlich zu. Durch das Kirchengebäude und die große versiegelte Fläche des als Parkfläche genutzten Bereichs besteht im Plangebiet somit eine relativ hohe Versiegelung und Überbauung des Bodens. In Folge dessen sind die natürlichen Bodenschichten durch Oberbodenauf- und -abtrag nahezu in Gänze überformt. Das Planungskonzept sieht eine insgesamt geringere bis annähernd gleich hohe Versiegelung des Bodens vor, zudem werden unversiegelte Bereiche geschaffen, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan setzt nicht überbaubare Grundstücksflächen fest, sodass der Eingriff in das Schutzgut Boden vermindert bis äquivalent zur Realsituation abgebildet wird und in Folge dessen nicht als erheblich einzustufen ist.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Basiseinzugsgebiet NRW GSK3C des Rheins sowie im Teileinzugsgebiet NRW GSK3C des Rheingraben-Nord. Jedoch ist es nicht Bestandteil eines Trink- und Heilquellenschutzgebietes. Gemäß der Hydrogeologischen Karte im Maßstab 1:100.000 wird die Schutzfunktion als günstig eingestuft. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. 1,8 km (Luftlinie) westlich des Plangebiets ist der Mettmann Bach lokalisiert. Dieser weist in diesem Abschnitt eine vollständig veränderte Gewässergüte (Gesamtbewertung) auf. Die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum wird als ungeeignet eingestuft. Das Plangebiet weist aktuell eine hohe Bodenverdichtung durch Versiegelung oder Bebauung auf. Durch die Neuplanung wird es nicht zu erheblichen Abweichungen der Versiegelungsrate kommen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Regenwasserversickerung, den Abfluss des Oberflächenwassers und die Grundwasserneubildung zu besorgen sind. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind auszuschließen.

Schutzgut Klima und Luft

Gemäß Klimaanpassungskarte NRW wird das Plangebiet als urbaner Raum mit dem Klimatep „Vorstadtklima“ ausgewiesen. Das Gebiet war zuvor mit einem Kirchen-Solitärbau bebaut, dessen baulich höherer Kirchturm potenziell die Entstehung von Luftverwirbelungen vergünstigen kann. Die geplante Neuplanung wirkt durch eine einheitliche zweigeschossige Bebauung diesem luftklimatischen Vorkommnis entgegen. Zudem ergibt sich durch die Ausrichtung der geplanten Baukörper auf dem Plangebiet eine breite Schneise, die der Luftzirkulation und somit dem Mikroklima in positivem Maße dienlich ist. Durch die im Zuge der Planung abzuholenden Vegetationen wird das Mikroklima jedoch negativ beeinflusst – es werden wahrscheinlich zwar neue Vegetationen angepflanzt werden, jedoch liegen hierzu zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierten Informationen zu deren Standorte vor. Zur Verbesserung des Mikroklimas wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagendächer bei einer Flachdachausrichtung mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale sowie Kultur- und Sachgüter. Somit sind erhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan werden keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung:

Schmutzwasserbeseitigung:

Aufgrund der vormaligen Nutzung des Plangebietes sowie der integrierten Lage wird zum derzeitigen Planungsstand davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Da das Grundstück nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angebunden wird, entfällt gem. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) bzw. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Pflicht für eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Müllabfuhr auch künftig durch den städtischen Bauhof sichergestellt wird.

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation:

Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden kann.

9. KOSTEN

Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Bauträger getragen. Die Regelung zur Kostentragung erfolgt im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Mettmann und dem Bauträger geschlossen wird.

10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeine Wohngebiete	1.900 m ²
Geltungsbereich	1.900 m ²

11. HINWEISE

Bodendenkmale

Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denk-

malschutzgesetz verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden ist ausschließlich in einem Zeitraum von 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Stellflächen und Wegestrukturen sind mit warmweißen LED-Leuchtkörpern auszuleuchten, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen.

Mettmann, den 23.04.2018

Im Auftrag



Jürgen Wilmsen
Stadt Mettmann, Abteilung 3.1 Stadtplanung