

**Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341**  
**-Gartenheimstraße- 1. Änderung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- I Erläuterung der Planung
- II Umweltbericht
- III Beteiligungsverfahren

## **I Erläuterung der Planung**

### 1. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 341 von 1990 sieht für das Grundstück Donnerstraße 26 die Sicherung des Denkmals Villa und Parkanlage über die Festsetzung eines Baufensters für die Villa und einem Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern vor. Auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau ist die Zufahrt zum Grundstück Donnerstraße 26 von der Donnerstraße zu schließen und durch eine Anbindung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den Dietrich-Bonhoeffer-Weg zu ersetzen.

Aufgrund neuer Erkenntnisse zum Denkmalschutz ist davon auszugehen, dass der südöstliche Teilbereich des Grundstücks nicht die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Parkanlage mitbringt und somit aus dem Denkmalschutz herausgenommen werden könnte. Somit steht dieser Teilbereich für eine alternative Nutzung zur Verfügung. Der Grundstückseigentümer hat den Antrag gestellt, dieser Fläche durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Nutzung mit Einfamilienhäusern zu entwickeln.

### 2. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 341 – Gartenheimstraße- ist seit dem 15.11.1990 rechtskräftig. Er umfasst das gesamte Gebiet zwischen der Gartenheimstraße, Donnerstraße und Brinker Weg. Der Bebauungsplan weist die Flurstücke Nr. 53 und 54 als reines Wohngebiet aus mit einer GRZ 0,2 und einer GFZ 0,3 mit einem Baufenster nur für die Villa Donnerstraße Nr. 26.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist beschränkt auf einen Teilbereich des Flurstück Nr. 54 ohne den Bereich der Straßenböschung, der im Bebauungsplan Nr. 341 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist.

### 4. Vorgaben der Planung

#### 4.1 Lage des Grundstücks

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Nord-Ost-Hang mit Gefälle zur Donnerstraße. Das Grundstück wird durchschnitten von der geplanten Zuwegung zur Villa Donnerstraße Nr. 26.

#### 4.2 Bebauung

In Anlehnung an die Bebauung am Dietrich-Bonhoeffer-Weg sind zwei Einzelhäuser oder Doppelhäuser geplant.

#### 4.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Dietrich-Bonhoeffer-Weg unter Nutzung der Zuwegung zur Villa Donnerstraße Nr. 26.

#### 4.4 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird in den städtischen Kanal, der entlang der östl. Grundstücksgrenze verläuft, eingeleitet. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht.

#### 4.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikationsleitungen erfolgt über den Dietrich-Bonhoeffer-Weg.

### 5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 341 – Gartenheimstraße – 1. Änderung – ist die Schaffung von zwei Baufeldern für Einzel- bzw. Doppelhäuser unter Ausnutzung des Wegerechts auf das Grundstück Donnerstraße 26.

Hiermit wird eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen innerhalb bereits erschlossener Gebiete erreicht, die dem Ziel der Innenentwicklung entspricht.

### 6. Festsetzungen

#### 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Fortsetzung der Bebauungsstruktur des Dietrich-Bonhoeffer-Weges werden Art und Maß der Nutzung dieser Struktur angepasst. Die Firsthöhe orientiert sich an den Höhen der bestehenden Bebauung des Dietrich-Bonhoeffer-Weges. Zudem ist eine Beschränkung auf eine maximal zulässige Höhe unter Gesichtspunkten des Umgebungsschutzes des Denkmals Donnerstraße 26 zu verstehen, dem mit der Neubebauung keine in Höhe und Ausmaß konkurrierenden Gebäude gegenübergestellt werden soll.

Die eingeschossigen Gebäude können durch Ausbau des Dachraums und der zum Hang belichteten Untergeschosse in einer sinnvoll nutzbaren Größe entwickelt werden.

#### 6.2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Beschränkung der Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze soll die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für gärtnerische Nutzung sichern und dem Baudenkmal Donnerstraße Nr. 26 Rechnung tragen.

#### 6.3 Verkehrserschließung

Der Erschließungsweg für die geplante Bebauung zum Haus Donnerstraße Nr. 26 wird als Fortsetzung des bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt, da somit eine ausreichende Erschließungsform für die maximal 5 Wohnhäuser (Villa und 2 Doppelhäuser) gegeben ist. Die Erschließung über den Dietrich-Bonhoeffer-Weg ist für die hier geplante Anzahl von Wohnungen gewährleistet. Der Dietrich-Bonhoeffer-Weg ist nach Angaben der Technischen Betrieb Velbert konstruktiv in der Lage den Baustellenverkehr aufzunehmen, so dass bei Einhaltung der Straßenverkehrsordnung

## **dipl. ing. lothar polten architekt aknw 42553 velbert**

am karrenberg 1f tel. 02053 969345 fax. 02053 969346

(Schrittgeschwindigkeit in der Verkehrsberuhigten Zone) eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner während der Bauphase nicht gegeben ist.

### 6.4 Abwasser

Es wird nur Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Fläche liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufs Hauptstraße/Pannerstraße und ist im Prognosezustand mit einem Befestigungsgrad von 30 % berücksichtigt. Der RÜ verfügt über eine geltende wasserrechtliche Erlaubnis und entspricht den anerkannten Regeln der Technik. Alle nachfolgenden Bauwerke einschließlich der Kläranlage Kupferdreh sind ebenfalls in Ordnung.

Das anfallende Regenwasser soll gemäß den Vorgaben des Fachgutachtens auf dem Grundstück versickert werden.

### 6.5 Denkmalschutz

Bisher ist das Plangebiet von der Unterschutzstellung der Villa Donnerstraße Nr.26 samt Parkanlage erfasst. Der Vorhabenträger hat den Antrag an die Untere Denkmalbehörde gestellt, das dem Denkmalschutz unterliegende Flurstück 54 aus dem Denkmalschutz zu entlassen, da sich aufgrund intensiver Recherche neue Erkenntnisse über den Denkmalwert der Fläche ergeben haben. Der Erwerb des Flurstücks 54 wurde erst ca. 10 Jahre nach Erwerb des Flurstücks 53, Bau des Villa und Anlage des Parks getätigt. Zeugnisse für eine Erweiterung der Parkanlage oder Entwicklung eines Nutzgartens zur Villa sind nicht erkennbar. Es wird vermutet, dass das bei der Unterschutzstellung das gesamte Grundstück des Eigentümers ohne weitere Prüfung einbezogen wurde. Die Untere Denkmalbehörde hat sich positiv zum Antrag geäußert. Es wird damit gerechnet, dass eine Änderung des Denkmalbescheids bis zum Satzungsbeschluss erfolgen wird.

Die Bepflanzung der westlichen Grundstücksgrenze ( gemeinsame Grundstücksgrenze zum Villengrundstück Donnerstraße Nr.26) mit einer Hecke einheimischer Gehölze soll die Einwirkung der Baumaßnahme auf das Baudenkmal als grüner Übergang nachhaltig reduzieren. Ausmaß und Gestaltung der geplanten Gebäude respektieren den Wirkungsbereich der Villa.

### 6.6 Festsetzungen von Bepflanzungen

Die Festsetzung der Hecken dient neben den gestalterischen Aspekten auch als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft. Die Flächen für Garagen wurden gegenüber dem ursprünglichen Entwurf aus diesem Grunde reduziert.

Die Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume wurde im Plan aufgenommen, um den Eingriff in die Landschaft möglichst zu minimieren. Gleichzeitig ergeben sich positive Effekte für einen weichen Übergang zwischen Parkanlage und Bebauungsstruktur.

### 6.7 Immissionsschutz und Umweltverträglichkeit

Das Schallgutachten des Instituts für Umwelttechnik vom 27.06.2006 hat für das Plangebiet eine Lärmeinwirkung von der Donnerstraße ermittelt, die es erforderlich macht, Schallschutzvorkehrungen vorzusehen.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe werden in dem straßennahen Baufenster die dort erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße für Außenbauteile nach DIN 4109 festgesetzt. Für den der Donnerstraße zugewandten Teil des Baufensters ist es aufgrund der hohen Belastung zudem erforderlich für zum Schlafen und zum Aufenthalt von Kindern vorgesehene Räumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

6.8 Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann liegen für diesen Bereich nicht vor.

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine umweltunverträglichen Tatbestände geschaffen.

## 7. Anregungen und Bedenken anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09. 11. 2005

Die anwesenden Bürger äußerten ihre Bedenken hinsichtlich des Baustellenverkehrs, Gefährdung spielender Kinder, sowie darüber, ob der Aufbau der Straße für Baufahrzeuge geeignet ist.

Es erfolgte die Anregung, von der Donnerstraße aus das Plangrundstück zu befahren.

Die Zuwegung zum Kinderspielplatz sollte an den Wendeplatz verlegt werden.

Der Dietrich-Bonhoeffer-Weg ist eine reine Wohnstraße und als Verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert. Auch während der Bauphase gilt die Straßenverkehrsordnung, d.h. für den gesamten Fahrzeugverkehr Beschränkung auf Schrittgeschwindigkeit. Bei Einhaltung der Regeln ist eine Abwicklung der Baustelle über den Dietrich-Bonhoeffer-Weg gewährleistet.

Nach Auskunft der Technischen Betriebe Velbert ist die Straße so ausgebaut, dass sie für den Baustellenverkehr ohne weiteres geeignet ist.

Eine Zufahrt von der Donnerstraße ist wegen der Topographie und der beengten Einfahrtssituation nicht möglich.

Zudem hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW ausdrücklich ein Verbot der Ein- und Ausfahrt entlang der Donnerstraße bereits im Bebauungsplansverfahren für die Aufstellung des B-Plans Nr. 341 gefordert. Eine Zustimmung des Landesbetriebs zur Abwicklung der Baustelle über die Zufahrt Donnerstraße ist nicht zu erwarten.

Der Spielplatz ist derzeit entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu weit nach Nordosten ausgebaut. Um das bestehende Wegerecht auszunutzen muss der Zaun um ca. 1,5 m verlegt werden. Der Zugang zum Kinderspielplatz wird an die Wendeplatzseite verlegt.

8. Durch die Verwirklichung des Planvorhabens entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

## Anlagen

- Schallgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341 – Gartenheimstraße - vom 27.06.2006, IFU Institut für Umweltmesstechnik, Velbert
- Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser vom 06.06.2006, Füllung –Beratende Geologen GmbH