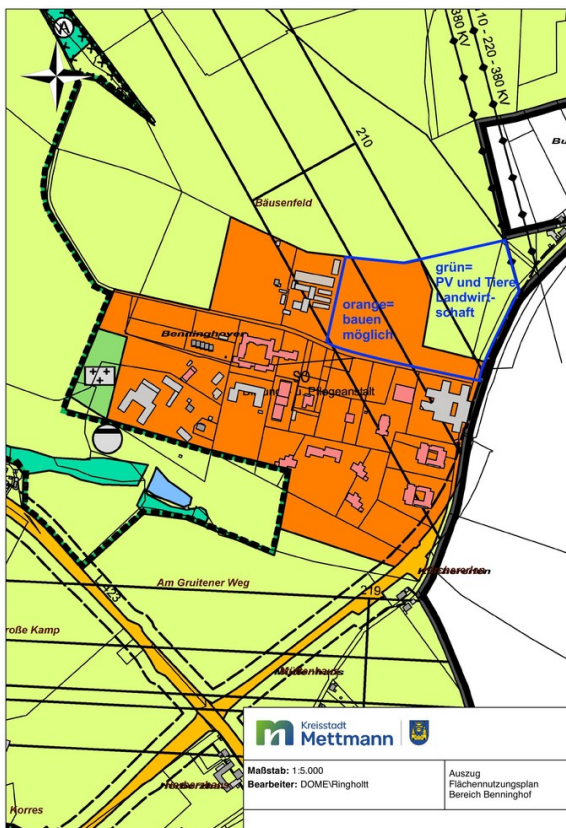


# Exposé

## Sondernutzung in Düsseldorf Mettmann

### Baugrundstück in Mettmann Grenze Düsseldorf nur Pflege und Bildung erlaubt



Objekt-Nr. OM-314409

### Sondernutzung

Verkauf: **3.980.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Pawlowski

Benninhofer Weg 83  
40629 Düsseldorf Mettmann  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche 58.000,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!! Bitte alles genauestens durchlesen !!!

!! - Kein "normales" WOHNEN oder GEWERBE erlaubt- !!

Das Baugrundstück liegt in Mettmann und befindet sich auf dem Benninghofer Weg, Ecke Südring in 40822 Mettmann.

Genehmigter Flächennutzungsplan sieht ausschließlich

---Bildung und Pflege vor!---

Siehe Anhänge PDFs

Von den angebotenen 58.000m<sup>2</sup>, liegen ca. 30.000m<sup>2</sup> im Flächennutzungsplan und könnten zukünftig bebaut werden.

Und auf den restlichen 28.000m<sup>2</sup> die nicht im Flächennutzungsplan stehen wäre eine Agrar PV Anlage möglich.

Laut Boris NRW liegt der gesamte Bereich, im Außenbereich Gewerbe bei 55,-€ je m<sup>2</sup>. Sobald hier gebaut werden darf liegt der Preis bei 280,-€. Somit liegen dann die bebaubaren 30.000m<sup>2</sup> bei 8.400.000,-€. Rendite mit Zukunft!

- Sondergebiet

- Außengebiet

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Mettmann, liegt das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. In dem seit 1990 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann, ist der Bereich als "Sondergebiet, Bildungs-, Pflege- und Heilanstalt" dargestellt. Nach bisherigen Gesprächen mit den behördlichen Fachdienststellen hat sich ergeben, dass ausschließlich Nutzungen genehmigt werden, die im Einklang mit der Festsetzung im Flächennutzungsplan stehen. Die Stadt Mettmann wird hier keine Kompromissbereitschaft zu anderen Nutzungen zeigen. Hier darf (nach Absprache) und "innerhalb eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplan---evtl. Angebotbebauungsplan---, neu gebaut werden. Somit kann das Grundstück optimal zum jetzigen Zeitpunkt oder sukzessiv zum Flächennutzungsplan geplant werden.

Dieses deutschlandweit einzigartige Grundstück dieser Größe, ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungen und individueller Gestaltung.

Hier einige Beispiele:

Bildung:

-Internat-Schulen-Uni-Fachhochschule-Ausbildungszentrum-Forschung, mit Wohnmöglichkeiten der Schüler erlaubt.

Pflege:

Es könnte eine Wohnanlage für alte und junge Menschen mit "direkten" Bedarf--- an Pflege entstehen.

Ein breites und zeitgemäßes Angebot komplettiert das Freizeitangebot und macht diese Einrichtung für ihre Bewohner lebenswert. Stationäre sowie tages- und gerätegebundene Pflege, Senioren-Wohngemeinschaften, Reha Zentrum, Ärztezentrum, Demenzabteilung, Kindertagespflege, Pflege-schulungszentrum und Unterbringungsmöglichkeiten für Angehörige, Besucher und Ärzte. Privates Internat, Krankenhaus, Hotels und Ferienunterkünfte für Rollstuhlfahrer, Menschen mit Behinderung und Senioren...uvm.

Zudem sollen alle hier untergebrachten Personen die Möglichkeit haben ihre Freizeit auf dem Gelände zu verbringen. Dies macht diese spezielle Unterkunft unvergleichlich.

Beispiele:

• Nutzung für angepasste Aktivitäten • Fußballplatz • Tiere zum Streicheln und betreuen • Pferde-Reha • Gartenbetrieb zum Anbau und Pflege • Spazierwege • Erholungsflächen • Golfplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann eventuell mit erworben werden •

## Sonstiges

-Planungen

- Keine Altlasten vorhanden
- Grundstück ist vermessen
- Artenschutzgutachten ist erstellt worden
- Bodenrichtwerte laut Boris 55-280,-€ je m2

Weitere direkt anliegende Flächen von 75.000m2 mit Schloß und anderen Gebäuden zum Kauf möglich.

## Lage

!!! Grundstück liegt in Mettmann !!!

Nahe an Düsseldorf, Köln, Wuppertaal, zentral in NRW

Die Grundstücksteilfläche aus dem Gesamtareal, " nur 2km vom Zentrum Mettmann" entfernt,

liegt im süd-östlichen Stadtgebiet und ist mit weiteren Nachbargebäuden , einer Pflege- und Bildungsanstalt, bebaut. Die Haupteinfahrt erfolgt über die Straße "Benninghofer Weg", die süd-östlich (ca. 200 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt) in die Umgehungsstraße "Kölnische Straße" mündet. Im Radius von 20km liegt ganz Düsseldorf, Mülheim an der Ruhr, Velbert, Wuppertal, Remscheid, Solingen, Hilden, Langenfeld, Neuss usw. Durch diese Zentrale Lage in Mettmann, ist in kurzer Distanz ein sehr großes Einzugsgebiet erreichbar. Köln ist im Radius von 30km erreichbar. Nächste Autobahn 6km entfernt Nächster Bahnhof 3km entfernt.

Bushaltestellen vorhanden.

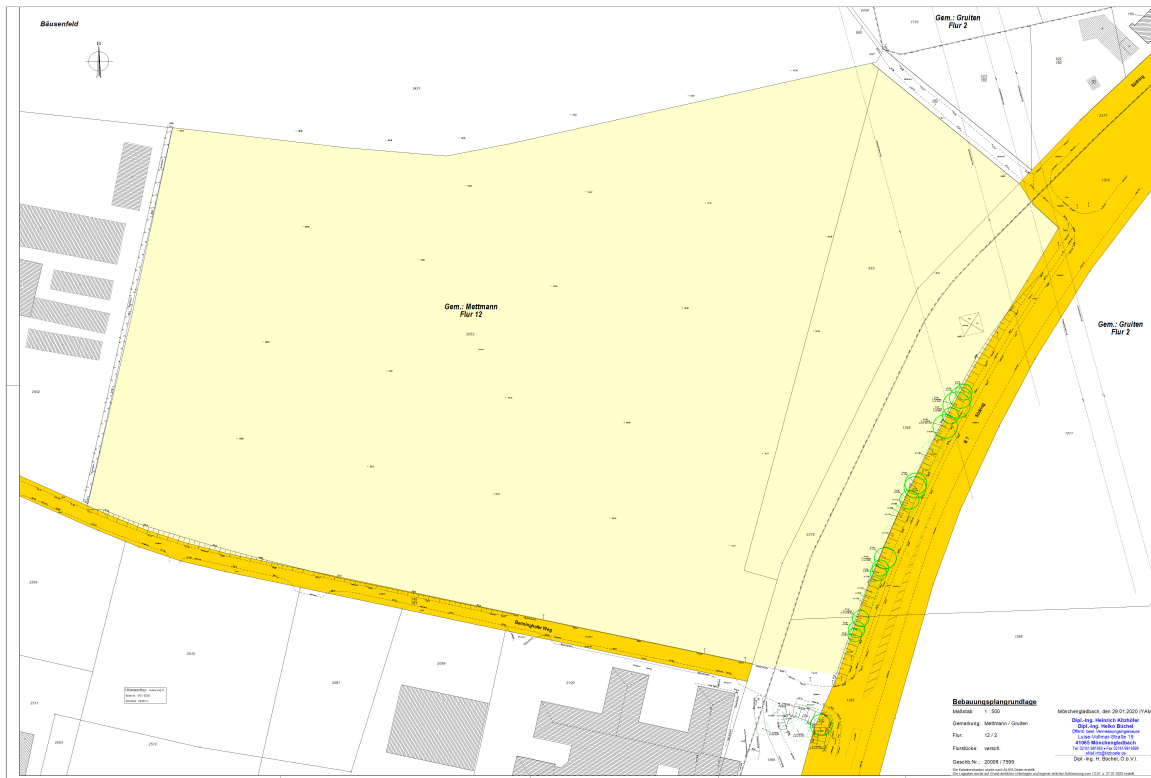
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

**Pflege und Bildung**  
AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



Zum Verkauf stehendes Grundstück

58.000m<sup>2</sup>

**BENNINGHOVEN**

Golfplatz



**BILDUNG**

**Pflege**

Information  
Rechtliche  
Vorlage  
Beantragung

# Exposé - Grundrisse

## **Pflege und Bildung**

AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf

### **Keyfacts:**

- Navi: Gegenüber, Benninghofer Weg 104-Hans-Helmich-Schule, 40822 Mettmann

- Baureifes Land, Baugrundstück 58.000m<sup>2</sup>

- Davon 30.000m<sup>2</sup> mit Bildung und Pflege bebaubar, 28.000m<sup>2</sup> als Nebenflächen nicht versiegelt zu nutzen. ZB. mit Photovoltaik, Weide, Garten, Landwirtschaft.

- Sondergebiet (Außengebiet) mit Flächennutzungsplan für Pflege-und Bildungs-Einrichtungen

- Grundstück ist vermessen

- Keine Altlasten vorhanden

Bodengutachten ohne Auffälligkeiten

- Tier-Artenschutzgutachten 1 und 2 vorhanden

- Baugenehmigungen aktuell mit einem Angebotsbebauungsplan möglich, ansonsten nur mit einem Vorhabenbezogenenbebauungsplan

- Bodenrichtwert laut Boris NRW aktuell 55,-€ je m<sup>2</sup>, mit Baugenehmigung 280,-€ je m<sup>2</sup>

- Verkauf im Share Deal oder Acid Deal

Kaufpreis 2.999.000,-€ Festpreis

Weiteres Nachbargrundstück mit 75.000m<sup>2</sup> ,vorhandener Bebauung und einem denkmalgeschützten Schloss kann ebenfalls zur Vergrößerung der Projektierung dazu erworben werden, wie auch der 500.000m<sup>2</sup> große Golfplatz. Näheres dazu auf Nachfrage.

Mettmann/Düsseldorf



# Exposé - Grundrisse

Pflege und Bildung

AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



## Lage:

Die Grundstücksteilfläche aus dem Gesamtareal, 2km vom Zentrum Mettmann entfernt, liegt im süd-östlichen Stadtgebiet und ist mit weiteren Nachbargebäuden, einer Pflege- und Bildungsanstalt, bebaut. Die Haupteinschließung erfolgt über die Straße "Benninghofer Weg/Ecke Südring", die süd-östlich (ca. 200 m von dem Grundstück entfernt) in die Umgehungsstraße "Kölnische Straße" mündet. Die Stadt Mettmann ist mit dem Auto in 5 Min. und zu Fuß in ca. 20Min. zu erreichen ist. Im Radius von 20km liegt ganz Düsseldorf, Mülheim an der Ruhr, Velbert, Wuppertal, Remscheid, Solingen, Hilden, Langenfeld, Neuss usw. Durch diese zentrale Lage in Mettmann, ist in kurzer Distanz ein sehr großes Einzugsgebiet erreichbar. Köln ist im Radius von 30km erreichbar. Nächste Autobahn 6km entfernt Nächster Bahnhof 3km entfernt. ÖPNV vorhanden.

Mettmann/Düsseldorf



# Exposé - Grundrisse

Pflege und Bildung

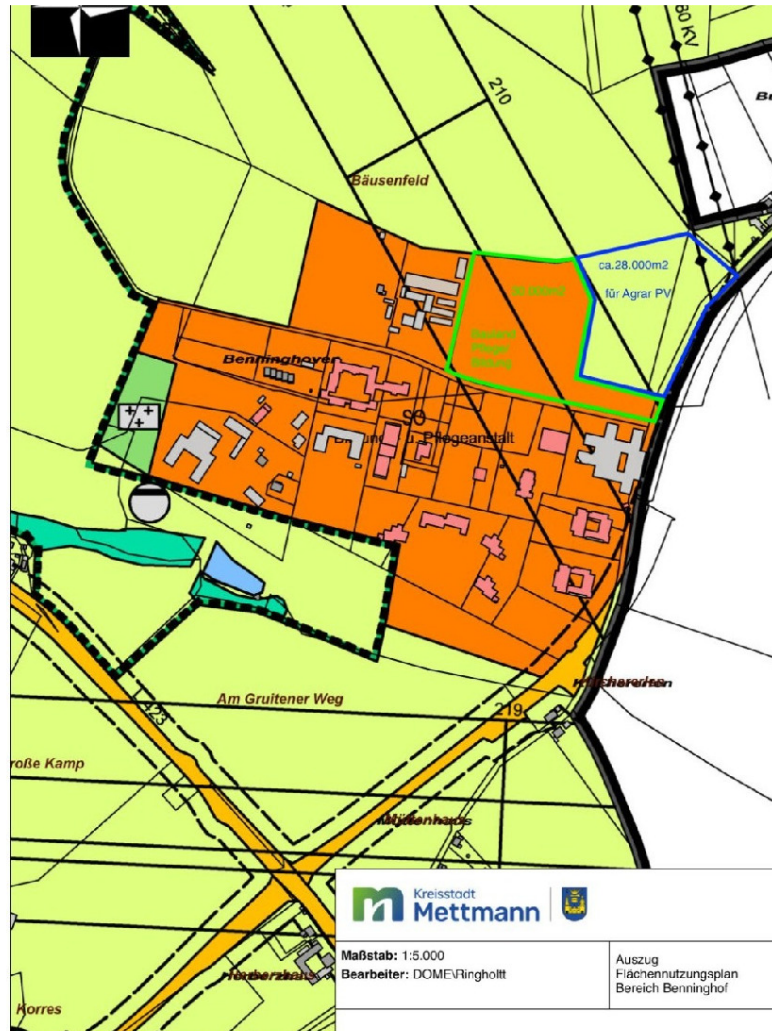
AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



Mettmann/Düsseldorf

# Exposé - Grundrisse

Pflege und Bildung  
AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



**Flächennutzungsplan / Sondergebiet / Außengebiet / Nur für Bildung und Pflege geeignet**

Mettmann/Düsseldorf

# Exposé - Grundrisse

## Pflege und Bildung

AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



### Baurechtliche Vorgaben:

Vorgaben zu den zulässigen Nutzungen ergeben sich zum einen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt, zum anderen aus der Regionalplandarstellung. Im Regionalplan wird die Fläche als „Zweckgebundener Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt ein Sonstiges Sonderbaugebiet (Außengebiet) mit der Zweckbestimmung "Bildungs- und Pflegeanstalt" dar.

### Bodenrichtwert:

Aktuell 65,-€ je m<sup>2</sup>, mit Baugenehmigung 280,-€ je m<sup>2</sup>

Ausgewähltes Produkt:  
Bodenrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Gewerbe/Industrie/Sondergebiete Forstwirtschaft Acker >

2024

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Bodenrichtwert

65 €/m<sup>2</sup>  
(Gewerbe/Industrie/Sondergebiete)

Lage und Wert

Gemeinde	Mettmann
Gemarkungsname	Mettmann
Bodenrichtwertnummer	71
Bodenrichtwert	65 €/m <sup>2</sup> (Gewerbe/Industrie/Sondergebiete)

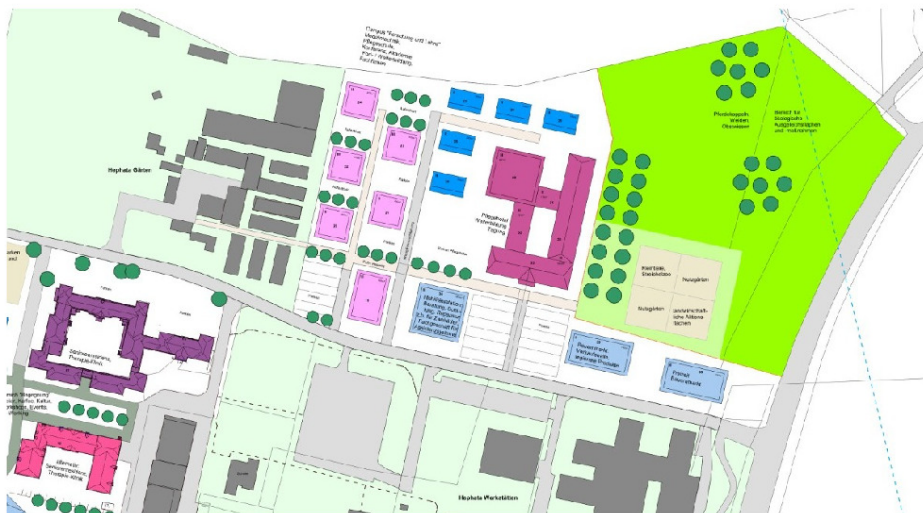
Mettmann/Düsseldorf

# Exposé - Grundrisse

Pflege und Bildung  
AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



**Planungsideen:** Diverse mögliche Entwürfe vorhanden.



Mettmann/Düsseldorf

# Exposé - Grundrisse

## Pflege und Bildung

AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



### **Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:**

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Mettmann, liegt das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. In dem seit 1990 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann, ist der Bereich als "Sondergebiet, Bildungs-, Pflege- und Heilanstalt" dargestellt. Nach bisherigen Gesprächen mit den behördlichen Fachdienststellen hat sich ergeben, dass ausschließlich Nutzungen genehmigt werden, die im Einklang mit der Festsetzung im Flächennutzungsplan stehen. Die Stadt Mettmann wird hier keine Kompromissbereitschaft zu anderen Nutzungen zeigen. Hier darf (nach Absprache) und "innerhalb eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplan---evtl. Angebotbebauungsplan---, neu gebaut werden. Somit kann das Grundstück optimal zum jetzigen Zeitpunkt oder sukzessiv zum Flächennutzungsplan geplant werden.

**Dieses deutschlandweit einzigartige Grundstück dieser Größe, ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungen und individueller Gestaltungen.**

### **Zweckbestimmung Wohnen:**

Reines wohnen ohne einen Zusammenhang an Bildung und Pflege ist nicht erlaubt und untersagt! Dies wird von der Stadt Mettmann auch in mehrfachen Rücksprachen auch in Zukunft nicht gestattet werden. Wohnen im direkten Zusammenhang mit einer Bedürftigkeit wie Pflegbedarf, mind. Stufe 1, Behinderung oder anderen Bedarfen laut Definition Pflege ist erlaubt. Auch im Zusammenhang mit Bildung wie zB. das Wohnen von Internatsschülern, Ausbildungskräften im Bereich Pflege/Bildung, Tagesunterbringung zwecks Schulungen, usw..

### **Zweckbestimmung Bildungs- und Pflegeanstalt**

Die Zweckbindung „Bildungs- und Pflegeanstalt“ bedarf einer näheren Betrachtung, um den Nutzungsrahmen zu identifizieren.

Bildungsanstalten haben die Aufgabe, Qualifikationen zu vermitteln in jedem Lebensalter mit unterschiedlichen Aufgaben, angefangen von der Elementarpädagogik über die Schulpädagogik, Studium und Berufspädagogik bis hin zur Geragogik. Politischen Bildung, Vermittlung von Wissen in allen Lebensbereichen und Fachgebieten sind weitere Aufgaben. Eine Auswahl von Synonymen verdeutlicht das breite Spektrum in der Verwendung des Begriffes;

Mettmann/Düsseldorf

# Exposé - Grundrisse

**Pflege und Bildung**  
AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



## **Bildung:**

Institution für Erziehung und Bildung

Akademie, Hochschule

Internat, Forschung

Bildungseinrichtung

Erziehungsheim

Bildungsinstitution

Bildungsstätte

Bildungszentrum

Lernzentrum

Schule, Schulungszentrum, usw..

## **Pfleg/Pflegeanstalt:**

ist ein Begriff, der heute in dieser Formulierung kaum Verwendung findet. Eine enge Betrachtung würde unter diesem Begriff lediglich Krankenhaus bzw. Fachkrankenhaus verstehen. Mit der gesellschaftlichen Entwicklung insbesondere unter dem Aspekt des demografischen Wandels findet dieser Begriff eine breitere Bedeutung unter der folgende Einrichtungen zu subsumieren sind:

### **Definition Pflege:**

Nervenklinik, psychiatrische Klinik

Krankenhaus

psychosomatische Klinik

Tagesklinik, Altenheim

Pflegeheim, Tagespflege

Pflege-Wohngemeinschaften

Wohnen und Pflege WG

Wohnheim für Menschen mit Behinderung

Seniorenheim, Seniorenresidenz

Seniorenzentrum, Altenwohnheim

Betreutes Wohnen, Pflegehotel, usw..

Mettmann/Düsseldorf

# Exposé - Grundrisse

## Pflege und Bildung

AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



### Ziel:

Unter Berücksichtigung der Zweckbindung des „Zweckgebundenen allgemeinen Siedlungsbereich ASB“ entsteht ein innovatives und tragfähiges Konzept „Quartier Benninghof“, in dem alte und junge Menschen respektvoll und achtsam, individuell und solidarisch unter Einsatz ihrer jeweiligen Talente im guten Miteinander leben, lernen und arbeiten. Das Areal wird weitgehend autofrei konzipiert.

### Beispiele Eckpunkte Nutzungskonzept:

#### Seniorenresidenz und stationäre Pflege

Wohnen für alte Menschen in 1-2 Raum Apartments mit Grundleistungen und Wahlleistungen. In Ergänzung zu individuell abrufbaren ambulanten Pflegeleistungen und haushaltsnahen Dienstleistungen kann bei zunehmender Pflegebedürftigkeit der Wohn-/Mietvertrag in einen stationären Pflegevertrag umgewandelt werden, ohne einen Umzug im Hause vornehmen zu müssen.

#### Pflegeeinrichtung mit stationärer Pflege und Hospiz

Eine neue innovative Pflegeeinrichtung mit Schwerpunkt in der Pflege und Betreuung von Menschen mit Demenz mit rund 80 Plätzen. Integriert wird der hospizliche Aspekt in der Begleitung von schwerstkranken und sterbenden Menschen.

#### Kurzzeitpflege

Ein Gebäudetrakt bietet Raum für eine solitäre Kurzzeitpflegeeinrichtung 15 -30 Plätze. Das Angebot basiert u.a. auf Kooperation mit umliegenden Krankenhäusern. Menschen mit einem Pflegebedarf werden zeitlich begrenzt möglichst rehabilitativ gepflegt, um wieder in die eigene Häuslichkeit zurück zu kehren. Das Konzept in Richtung „geriatrische Rehabilitation“ eignet Platzverweiterung zu einer anerkannten geriatrischen Rehabilitationseinrichtung ausgebaut werden.

#### Wohnen und Pflege

Menschen in verschiedenen Lebenssituationen, sei es im Alter oder im Leben mit Behinderung, wünschen selbstbestimmt zu wohnen. Die notwendige Unterstützung möchten sie in Form von ambulanter Pflege und Assistenz individuell vereinbaren und abrufen. Gleichzeitig braucht es für das Gelingen dieses Lebensplans einer barrierefreien Wohnung und Umgebung. Begegnung und soziale Teilhabe sind Elemente, die unverzichtbar in diesem Kontext sind und im Quartier ermöglicht werden.

#### Erziehung und Bildung

Der Kindergarten und die Waldschule sind Bildungsangebote im Rahmen der Elementarpädagogik mit einem speziellen naturverbundenen Konzept.

Im Kinderdorf besteht die Möglichkeit, zeitlich begrenzt oder dauerhaft Erziehung und Bildung zu erfahren.

Mettmann/Düsseldorf

# Exposé - Grundrisse

## Pflege und Bildung

AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



Die Jugendeinrichtung bietet in der speziellen Lebensphase Angebote zur Neuorientierung und Stabilisierung nach schweren Krisen.

### Therapie/Ambulante Pflege

Der ambulante Pflegedienst ist für die Anbieter von Wohnen und Pflege ein zentraler Kooperationspartner. Daher ist ein Standort des Dienstes im Quartier unverzichtbar.

Die benötigten Therapien können mobil sowie an einem festen Standort durchgeführt werden. Die Ausrichtung des Therapiezentrums orientiert sich an den Nutzungskonzepten und Zielgruppen im Quartier. Gleichzeitig werden die Kompetenzen im gesamten Therapiebereich auch Patienten und Tagesgästen aus der Umgebung zu Gute kommen.

### Wohnen und Arbeit

Zur Gewinnung von Fachpersonal im Gesundheits- und Pflegebereich wird die Attraktivität des Arbeitsplatzes zunehmend von dem Wohnangebot vor Ort beeinflusst. Daher sollen im Quartier Wohn- und Arbeitsräume entstehen für Familien, Einzelpersonen, die eine Verbindung von Wohnen und Arbeit in natürlichem Umfeld suchen. Dieses Angebot richtet sich an alle Beschäftigten auf dem Areal unabhängig ihrer Tätigkeitsfelder und Dienstgeber. Die Unterstützung zur Miete durch den jeweiligen Dienstgeber bleibt der individuellen Vereinbarung zwischen den Beteiligten vorbehalten.



Mettmann/Düsseldorf



# Exposé - Grundrisse

Pflege und Bildung  
AREAL MIT POTENZIAL Mettmann/Düsseldorf



## Weitere Grundstücke:

Golfplatz 500.000m<sup>2</sup> und Areal mit 75.000m<sup>2</sup> auf Anfrage.



Mettmann/Düsseldorf



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

