
**8. Bebauungsplan Nr. 143 - Georg-Fischer-Straße -
Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB und
Zustimmung zum städtebaulichen Konzept**

016/2016

RM Söffing erklärt sich für befangen und nimmt nicht an der Beratung teil.

Ausschussvorsitzender Kippenberg wünscht sich heute eine objektive Beratung über den Bebauungsplan. Das heißt, es sollte keine Meinungsäußerungen zugunsten einer der beteiligten Unternehmen geben.

Fachbereichsleiter Geschorec erläutert, dass hier ein geeignetes Gebiet vorhanden ist, auf dem unter Abriss der bestehenden veralteten Bebauung mit einer Verdichtung preiswerter Wohnungsbau realisiert werden kann. Es sind viele Vorteile für eine Wohnnutzung gegeben. Allerdings liegt das Gebiet in der Nähe des Betriebes der Firma Georg Fischer, die durch die Neubebauung Beeinträchtigungen der Betriebstätigkeit (bedingt durch den Schutz der neuen Bebauung insbesondere vor Lärm) fürchtet. Bei der bestehenden Bebauung sind diese Probleme so nicht gegeben. Diese Bedenken wurden in einem Schreiben an die Stadt deutlich gemacht. Es ist nachvollziehbar, dass die hiesige Firmenleitung die möglichen Beeinträchtigungen anspricht, auch um sich gegenüber der Konzernleitung zu rechtfertigen. Eine freiwillige Zustimmung zur Planung ist deshalb nicht zu erwarten.

Gleichwohl ist der heutige Beschlussvorschlag erst der Anfang eines Verfahrens, in dem alle Interessen erfasst und abgewogen werden müssen. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es im Rahmen dieses Verfahrens möglich sein kann, sowohl die Interessen des Bauherren (Mettmanner Bauverein) als auch der Firma Georg Fischer zu berücksichtigen. Unter Umständen durch eine Verringerung der Wohnbebauung oder eine andere Gebietseinstufung. Auf jeden Fall wird es weitere gemeinsame Gespräche mit dem Mettmanner Bauverein und Georg Fischer geben.

Anschließend stellt Herr Hesse vom Architekturbüro bm+p den Siegerentwurf eines vom Mettmanner Bauverein ausgerufenen Wettbewerbs zur Neubebauung vor. Das Architekturbüro war bereits in Mettmann tätig, hat für die Firma Georg Fischer den neuen Eingangsbereich entworfen. Das Vorhaben sieht einen Abriss der bestehenden Gebäude (mit insgesamt 65 Wohnungen) vor, die aufgrund ihres Alters und Zustands nicht zu revitalisieren sind. Bei der anstehenden Neubebauung soll der landschaftliche an eine „Gartenstadt“ erinnernde Charakter des Gebietes mit vielen Grünflächen möglichst beibehalten werden. Erhalten bleibt auch die Georg-Fischer-Straße zur Erschließung des Areals. Sie wird weiterhin eine Wohnstraße sein, der ruhende Verkehr soll in zwei Tiefgaragen untergebracht werden.

Errichtet werden sollen sieben quadratische Stadthäuser sowie eine Zeilenbebauung zur Feldstraße hin, jeweils mit drei Vollgeschossen, angelehnt an Nutzungen in der Nachbarschaft. Insgesamt können so 125 Wohnungen geschaffen werden, also fast doppelt so viel wie derzeit vorhanden. In der Zeilenbebauung an der Feldstraße ist betreutes Wohnen angedacht. Die Innenflächen zwischen den einzelnen Baukörpern aber auch ein zentraler Platz bieten Begegnungsflächen für Jung und Alt, auch mit Spielmöglichkeiten. Das Konzept ermöglicht es auch, die großen Höhenunterschiede innerhalb des Gebietes zu überbrücken. Die Baukörper sollen von der Architektursprache her unaufdringlich mit weißen Flächen und Holz gestaltet werden. Vorgesehen ist ein Blockheizkraftwerk.

RM Becker hat Probleme mit der Nummer 3 des Beschlussvorschlags. Dort wird die Zustimmung zu einem Konzept genannt, während es im Text der Verwaltungserläuterung heißt, dass das Konzept wegen des eingangs genannten Konflikts zwischen Mettmanner Bauverein und Georg Fischer gegebenenfalls auch nicht so kommen kann. Würde die Nummer 3 des Beschlussvorschlags so beschlossen, wäre man aber doch an das Konzept gebunden. Oder sind auch weiterhin Abweichungen möglich? Grundsätzlich begrüßt er die Aufstellung des Bebauungsplanes, weil so das Benehmen zwischen den beiden Firmen hergestellt und mögliche Gerichtstermine vermieden werden können. Derzeit ist das Areal nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sind Schutzfunktionen deutlich schlechter. Außerdem soll im Rahmen der Überarbeitung der Baunutzungsverordnung ein neuer Wohngebietstyp eingeführt werden, das urbane Wohngebiet. Ist das für dieses Gebiet geeignet?

Herr Bierbaum stellt noch einmal klar, dass heute der Anfang eines Verfahrens beschlossen werden soll. Der Rat ist bis zum abschließenden Satzungsbeschluss Herr des Verfahrens. Das heißt, es können jederzeit auch Änderungen am Konzept und den Bebauungsplanausweisung vorgenommen werden. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das vorgestellte städtebauliche Konzept als Ausgangspunkt für die nun folgenden Beteiligungsverfahren gut geeignet ist. Dabei ist dieses Konzept nicht um jeden Preis endgültig. Da das Konfliktpotential wie dargestellt erheblich ist, kann es aufgrund von Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren durchaus zu Änderungen an dem Konzept kommen. Diese Änderungen lassen sich jederzeit einarbeiten. Insofern kann es dann sein, dass, wie in der Vorlage erläutert, das Konzept auch nicht in Gänze umgesetzt werden kann. Das angesprochene Problem zwischen den unterschiedlichen Interessen der beiden Firmen muss selbstverständlich gelöst werden. Hier gibt es verschiedene Lösungen, zum Beispiel ein anderer Gebietscharakter (Mischgebiet). Der von RM Becker angesprochene neue Gebietstyp ist der Verwaltung nicht bekannt.

Ausschussvorsitzender Kippenberg begrüßt die Präsentation des Konzeptes in der heutigen Sitzung, weil man sich so ein Bild von dem machen kann, was dort eventuell entstehen könnte.

RM Becker schlägt daraufhin vor, die Formulierung der Nummer 3 des Beschlussvorschlags zu ändern: „Das vorgestellte städtebauliche Konzept wird zur Kenntnis genommen.“

RM Frau Stöcker sieht erhebliche Probleme und einen Zielkonflikt zwischen einem Betrieb mit immerhin 1000 Beschäftigten und einem Wohnungsbauunternehmen, das neue zeitgemäß Wohnungen errichten will. Immerhin könnten doppelt so viele Wohnungen wie bisher entstehen. Aber der Standort Mettmann der Firma Georg Fischer darf nicht gefährdet werden. Sie vermisst die Berücksichtigung von Aspekten wie „Soziale Stadt“ und „Generationenstadt“. Ist ein solch detailliertes Konzept für die weiteren Verfahrensschritte notwendig oder reicht eine abgespeckte Darstellung? Gibt es bereits eine Stellungnahme der Bezirksregierung zu dem eigentlich von neuer Wohnbebauung freizuhaltenden Radius von 500 Metern um den Betrieb Georg Fischer?

RM Frau Hruschka fragt, ob es wirklich gewünscht ist, dort 125 Wohnungen zu schaffen und ob im Rahmen des Bebauungsplans auch eine Reduzierung möglich ist?

RM Kampen regt an, das Bebauungsplanverfahren aufgrund des sensiblen Themas durch einen Juristen begleiten zu lassen.

RM Brokbals kann sich nicht vorstellen, dass das Thema einvernehmlich mit der Firma Georg Fischer gelöst werden kann, auch im Hinblick auf die Entscheidungen der Konzernleitung. Es ist wichtig, dass der Betrieb der Firma Georg Fischer nicht beeinträchtigt, das Unternehmen nicht brüskiert wird.

RM Fischer fragt, ob die Georg-Fischer-Straße umgelegt werden soll.

RM Frau Ganteführ erkundigt sich nach dem Baumbestand auf den Grundstücken.

Herr Bierbaum antwortet, dass heute nicht ein fertiges Konzept beschlossen, sondern ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll. Denn nur dann kann die Verwaltung weiter arbeiten. Mit der Immissionsschutzbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf wurden erste Gespräche geführt. Es gibt jedoch bisher nur informelle Stellungnahmen. Eine konkrete Aussage wird es erst nach Fassung eines Aufstellungsbeschlusses im Rahmen der Beteiligungsverfahren geben. Letzteres ohne Konzept durchzuführen, bringt keine schlüssigen Ergebnisse. So könnte sich im Bebauungsplanverfahren zum Beispiel auch die Reduzierung der Geschosshöhe bedingt durch die Lärmbelastungen durch die nahe

Regiobahnstrecke ergeben. Alle eingehenden Stellungnahmen werden selbstverständlich im Ausschuss beraten. Es ist richtig, dass Teilflächen der Neubebauung in dem 500 Meter-Radius um die Firma Georg Fischer liegen.

Zur Anzahl der Wohneinheiten: Zu Beginn dieser Ausschusssitzung wurde ausführlich über das Thema Wohnungsnot und fehlende Flächen diskutiert. Hier bietet sich ein Areal, auf dem eine Innenverdichtung bei gleichzeitiger Freihaltung von Flächen realisiert werden könnte. Eine Innenverdichtung, die im Übrigen laut Baugesetzbuch vor einer weiteren Außenentwicklung umzusetzen ist. Nach Ansicht der Verwaltung sind hier nicht zu viele Wohnungen angedacht.

Zur juristischen Begleitung des Verfahrens: Sollte es im Rahmen des Verfahrens zu massiven Problemen und eine Überforderung der Verwaltung kommen, kann juristischer Beistand selbstverständlich eingeholt werden. Es ist jedoch festzustellen, dass für alle Beteiligten, auch für den Bauherren und die Firma Georg Fischer, ein Bebauungsplanverfahren das sicherste Instrument ist, um die Interessen zu schützen. Das Bebauungsplanverfahren, das heute mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen werden soll, ist dabei ergebnisoffen. Wie schon mehrfach betont, kann es aufgrund eingehender Stellungnahmen durchaus zu Änderungen an der baulichen Nutzung kommen. Die Verwaltung hat nicht die Absicht, einseitig zu Lasten der Firma Georg Fischer zu agieren.

Der wertvollste Baumbestand bleibt erhalten. Alle Details sind derzeit noch nicht klar, werden aber im Rahmen des weiteren Verfahrens bearbeitet.

Herr Hesse ergänzt, dass die Georg-Fischer-Straße wie heute als Einbahnstraße befahrbar bleibt.

Ausschussvorsitzender Kippenberg formuliert als Nummer 3 des Beschlussvorschlags neu „Das vorgestellte städtebauliche Konzept wird als Planungsgrundlage für die weiteren Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen“ und lässt nachdem die Verwaltung sich mit dieser Formulierung einverstanden erklärt hat, über den geänderten Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße – wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt südöstlich der Mettmanner Innenstadt, in der Gemarkung Mettmann, Flur 8, umfasst die Flurstücke Nr. 134/1, 134/2, 3237, 3238, 3239, 3240, 3764, 4004 und Teilflächen von Flurstück 2251 und wird begrenzt,

im Norden	durch die Bahnlinie und die Georg-Fischer-Straße
im Osten	durch Grundstücke an der Lindenstraße und die Georg-Fischer-Straße 3
im Süden	durch die Gebäude Leyer Str. 1-11 (ungerade Nr.) und die Feldstraße
im Westen	durch die Brückerstraße

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das vorhandene Wohnquartier zu erneuern und vorhandene Potenziale für eine weitere städtebauliche Verdichtung auszunutzen.

2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
3. Dass vorgestellte städtebauliche Konzept wird als Planungsgrundlage für die Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD	6		
Die Grünen	3		
FDP	1		
AfD		2	
UBWG	2		
PIRATEN/LINKE	1		