

|                                          |                  |                                                                                                               |
|------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KREISSTADT METTMANN<br>Der Bürgermeister |                  | Drucksachennummer<br><br><div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">016/2016</div> |
| <b>Beschlussvorlage</b>                  |                  |                                                                                                               |
| Stadtplanung                             | öffentlich       | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                           |
| Bierbaum, Ralf                           | nicht öffentlich | <input type="checkbox"/>                                                                                      |

|                                           |         |            |
|-------------------------------------------|---------|------------|
| Gremium:                                  | TOP-NR: | Datum:     |
| Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt | 8       | 17.02.2016 |

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

Finanzielle Auswirkungen      nein

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung      ☐ ja      ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung des Stadtkämmerers:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

|                                 |                                                 |                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Abfall | <input type="checkbox"/> Wasserhaushalt         | <input type="checkbox"/> Klima                    |
| <input type="checkbox"/> Boden  | <input type="checkbox"/> Natur- und Artenschutz | <input type="checkbox"/> Emissionen / Immissionen |

**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. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt. Auf dieser Planungsgrundlage sollen die Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

CDU  
SPD  
Die Grünen  
FDP  
AfD  
UBWG  
PIRATEN/LINKE

Verwaltungserläuterung:

Die Grundstücke an der Georg-Fischer-Straße 2-10 (gerade Haus Nr.), 5-15 (ungerade Haus Nr.) und der Feldstraße 26 und 28 sind überwiegend mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 1960-er Jahren bebaut. Die Gebäude sind als Zeilenbauten auf den Grundstücken angeordnet, dazwischen gibt es teilweise großzügige Freiflächen mit zum Teil altem Baumbestand. Der Standort liegt unmittelbar angrenzend zur Innenstadt von Mettmann, in direkter Nähe zur Haltestelle Mettmann Zentrum der Regiobahn Richtung Düsseldorf.

Das gesamte Wohnquartier entspricht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Die Wohngebäude entsprechen insgesamt nicht dem heutigen energetischem Standard und die Wohnungen sind auf Grund ihrer geringen Größe, der ungünstigen Grundrisse und der fehlenden Barrierefreiheit nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus sind im gesamten Gebiet keine Stellplätze und Garagen vorhanden. Der Mettmanner Bauverein als Grundstückseigentümer möchte das Wohnquartier erneuern und weitere Nutzungen integrieren. Dazu wurde im Auftrag des Eigentümers ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, aus dem das Büro BM+P Architekten Hesse Haselhoff, Düsseldorf als Sieger hervorging.

Der Siegerentwurf sieht eine Bebauung mit dreigeschossigen Stadthäusern mit Staffelgeschoss und Flachdächern vor. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird beidseits der Georg-Fischer-Straße jeweils über Tiefgaragen organisiert. Im östlichen Bereich des neuen Wohnquartiers soll ein Quartiersplatz entstehen. Ein Spiel- und Treffpunkt ist im westlichen Teil des Quartiers geplant. Die Kapazität der Gebäude umfasst ca. 120 Wohneinheiten mit unterschiedlich großen barrierefreien Wohnungen. Darunter ist auch ein Anteil an sozialem Wohnungsbau und 40 Wohnungen mit Serviceleistungen geplant. Die Freiraumgestaltung des Wohnquartiers erfolgt durch eine Landschaftsarchitektin, dabei wurde der alte Baumbestand so gut wie möglich in die Planung integriert.

Das städtebauliche Konzept soll von dem Büro in der Sitzung näher erläutert werden.

Ungeachtet der idyllischen, zentrumsnahen Lage befindet sich das Plangebiet im direkten Einwirkungsbereich der Firma Georg Fischer (GF). Insofern ist es nicht verwunderlich, dass GF bereits im Vorfeld der planerischen Überlegungen Bedenken gegen die Planung eines Wohngebietes mit einer weiteren städtebaulichen Verdichtung geäußert hat, da damit erhebliche Einschränkungen für die Ausübung der industriellen Nutzung befürchtet werden.

Die Verwaltung hat daraufhin in mehreren Gesprächen mit der Firma GF den Versuch unternommen, eine gemeinsame Vorgehensweise bei der Aufstellung des B-Planes zu erreichen, um die berechtigten Interessen von GF möglichst frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubeziehen. Dies ist in der angestrebten Form nicht gelungen, wie das als Anlage beigefügte Schreiben der Firma GF belegt.

Die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Problematik ist der Verwaltung durchaus bewusst. Gleichwohl ist die Verwaltung weiterhin der Auffassung, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in dieser vorhandenen Gemengelage eine für alle Beteiligten bestmögliche Lösung zur Bewältigung der bestehenden Konfliktsituation erreicht werden kann. Von besonderer Bedeutung ist dabei auch die Tatsache, dass ein Bauleitplanverfahren zunächst ergebnisoffen ist. Das heißt, ob es überhaupt zu einer – wie von GF befürchteten – derartigen Intensivierung der Wohnnutzung innerhalb des gesamten Plangebietes kommt, oder ob eine auf die Konfliktlage ausgerichtete, abgestufte Gebietsausweisung erforderlich wird, bleibt der Durchführung des Verfahrens, den Anregungen und Bedenken der Beteiligten, Betroffenen und Trägern öffentlicher Belange und damit verbunden dem erforderlichen Abwägungsprozess vorbehalten. Dieser Vorbehalt schließt auch das mögliche Szenario mit ein, dass das vorgestellte städtebauliche Konzept nachgebessert und/oder geändert werden muss, da es nur in Teilbereichen in der beabsichtigten Nutzungsstruktur planungsrechtlich tragfähig ist.

Zu beachten ist außerdem, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem zurzeit geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB richtet. Danach ist ein Bauvorhaben zu genehmigen, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im Rahmen dieser Prüfung musste der in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz (zwischen emittierenden und zu schützenden Nutzungen) bisher nicht entscheidend berücksichtigt werden. Auch der auf § 50 BImSchG basierende Abstandserlass NRW ist bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht anwendbar. Diese Genehmigungspraxis kann für die Firma GF auch nicht befriedigend sein, da sie weitere Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes letztlich nicht verhindern kann.

Es gibt zwar ein Urteil des Gerichtshofes der Europäischen Union (EuGH), das sich aber auf die Anwendbarkeit von Art. 12 Seveso-II-Richtlinie bezieht und an Störfallbetriebe gerichtet ist. Danach müssen die Risiken bei einer Ansiedlung innerhalb der Abstände eines Störfallbetriebes in das Genehmigungsverfahren mit eingestellt werden. Als Folge ist unter Würdigung des Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren darüber zu entscheiden, ob neue

schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen) in der Nähe von Betriebsbereichen zugelassen werden dürfen, in denen gefährliche Stoffe vorhanden sind. Wie bereits erwähnt, bezieht sich dieses Urteil jedoch ausschließlich auf Störfallbetriebe. Hierzu gehört die Firma Georg Fischer nicht.

Fraglich ist, ob die Prüfung im Sinne von § 50 BImSchG außerhalb der Störfallproblematik grundsätzlich auf alle Konfliktsituationen anwendbar ist.

Letztlich ist zu befürchten, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bei Neuansiedlungen weitere städtebauliche Spannungen nicht ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund lässt sich eindeutig ein Planerfordernis begründen. Die gebotene Konfliktbewältigung kann nur durch einen Bebauungsplan erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und auf Grundlage des vorgelegten Konzeptes die Beteiligungsverfahren einzuleiten.