KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister **Beschlussvorlage** Stadtplanung öffentlich [x] Bierbaum, Ralf nicht öffentlich [ ]	Drucksachennummer **054/2018**

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	13	28.02.2018

Bebauungsplan Nr. 143 - Georg-Fischer-Straße -

Beschluss des Entwurfs und

Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung [ ] ja [ ] nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

[ ] Abfall [ ] Wasserhaushalt [ ] Klima

[ ] Boden [ ] Natur- und Artenschutz [ ] Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen gemäß der als Anlage 1 beigefügten Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße – wird 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.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgen überwiegend im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße -, teilweise aber auch auf einer externen Fläche. Diese liegt in der Gemarkung Mettmann, Flur 8, Teilfläche aus Flurstück 4142 in einer Größe von 1.595 qm. Die genaue Lage ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das vorhandene Wohnquartier zu erneuern und Potenziale für weiteren Wohnraum in integrierter innerstädtischer Lage auszunutzen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße – soll mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
UBWG			
Piraten/Linke			
BfM			
Fraktionslose Mitglieder			

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 die Aufstellung des B-Planes Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße – beschlossen. Ziel der Planung ist es, das vorhandene Wohnquartier zu erneuern und vorhandene Potenziale für weiteren Wohnraum in integrierter innerstädtischer Lage auszunutzen. Dem vom Büro BM+P Architekten Hesse Haselhoff, Düsseldorf vorgestellten städtebaulichen Konzept wurde zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Planungsgrundlage die Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Ursprünglich war die Aufstellung des Bebauungsplanes als B-Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB vorgesehen. Aufgrund der im Verfahren erlangten Erkenntnisse zu Immissionen, welche durch die benachbarte gewerbliche und industrielle Nutzung sowie die Bahntrasse auf das Plangebiet einwirken sowie angesichts des Baumbestands auf der Fläche wurde das Verfahren jedoch im Zuge der Planung auf ein Regelverfahren umgestellt. Dementsprechend wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach4 Abs. 1 BauGB und eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind eine Reihe von Stellungnahmen und Anregungen vorgetragen worden. Erwartungsgemäß bezogen sich die Anregungen größtenteils auf das Konfliktpotenzial zwischen der industriellen und gewerblichen Nutzung auf der einen Seite und der geplanten Wohnnutzung auf der anderen Seite. Um beurteilen zu können, ob ein verträgliches Nebeneinander im Rahmen der Planung möglich ist, wurden deshalb diverse Gutachten zur Überprüfung und Einschätzung der Immissionssituation gefordert.

Für die Beurteilung der unterschiedlichsten Immissionen konnte teilweise auf vorhandene Gutachten zurückgegriffen werden, aber es wurden zwischenzeitlich auch neue Gutachten erstellt.
Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Überprüfung erfolgte dabei eine umfassende Einschätzung von

- Verkehrslärm (Straße, Schiene sowie Anlieferverkehr durch Gewerbe)
- Gewerbelärm
- Geruchsbelastungen
- Staubbelastungen
- Erschütterungen (u.a. durch Schienenverkehr)
- Belastungen durch Altablagerungen

Bezüglich der Einzelheiten zu den geprüften Parametern wird auf Punkt 6.7 der Entwurfsbegründung (S. 11-15) verwiesen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen zum Immissionsschutz einzig der durch die Regiobahn verursachte Schienenverkehrslärm als problematisch einzustufen ist. Da aktiver Schallschutz aus Mangel an Effektivität und einer äußerst ungünstigen Kosten-/Nutzen Relation aber auch aus städtebaulichen Gründen nicht Ziel führend ist, werden zur Konfliktbewältigung passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Diese sollen entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden, damit zumindest innerhalb der Gebäude für Wohn- und Aufenthaltsräume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Anwendung der geltenden Normen sichergestellt werden können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19.06.-30.06.2017 statt. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zur Planung vorgebracht worden.

Ein weiterer, für den B-Plan grundsätzlicher Planungsaspekt ist die Beantwortung der Frage, ob ein Unterschreiten der gemäß Abstandserlass NRW notwendigen 500 m von dem Betrieb Georg Fischer möglich ist.

Zunächst bleibt festzustellen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte der unterschiedlichsten Parameter (Lärm, Staub, Geruch) im Plangebiet nachweislich eingehalten werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine klassische Neuplanung mit dem Problem des erstmaligen „Heranrückens“ an eine gewerblich-industrielle Nutzung handelt. Mit der Aufstellung des B-Planes wird lediglich ein bereits vorhandenes Wohngebiet überplant. Die schutzbedürftige Nutzung ist realiter schon vorhanden. Letztlich muss auch erwähnt werden, dass im Bestand bereits Wohnbebauung mit einigem Gewicht räumlich näher an der Firma Georg-Fischer liegt, die im Rahmen von Genehmigungsverfahren auch schon als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft wurde. Insofern müssen laufende oder zukünftige Betriebserweiterungen diesen Status Quo immissionsschutzrechtlich entsprechend würdigen. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie das weiter entfernt liegende Plangebiet zu einer Verschärfung von Auflagen zum Immissionsschutz oder zur Einschränkung geplanter Nutzungen führt.

Die Verwaltung ist daher der Auffassung, dass in Summe der geprüften Parameter und unter Würdigung der bestehenden Siedlungsstruktur vor Ort die Nichteinhaltung des gemäß Abstandserlass NRW aufgeführten Abstandes zwischen der industriellen Nutzung (Georg

Fischer) und des geplanten Wohngebietes vertretbar ist, ohne dass sich daraus Einschränkungen bzw. Beschränkungen für die industrielle Nutzung oder Gefährdungen für die geplante Wohnnutzung ergeben.

Die Einzelheiten zur Planung können der beigefügten Entwurfsbegründung entnommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 zuzustimmen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße - Planes zu beschließen und die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu beauftragen.