

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Betreff: Stellungnahme zu B-Plan 143

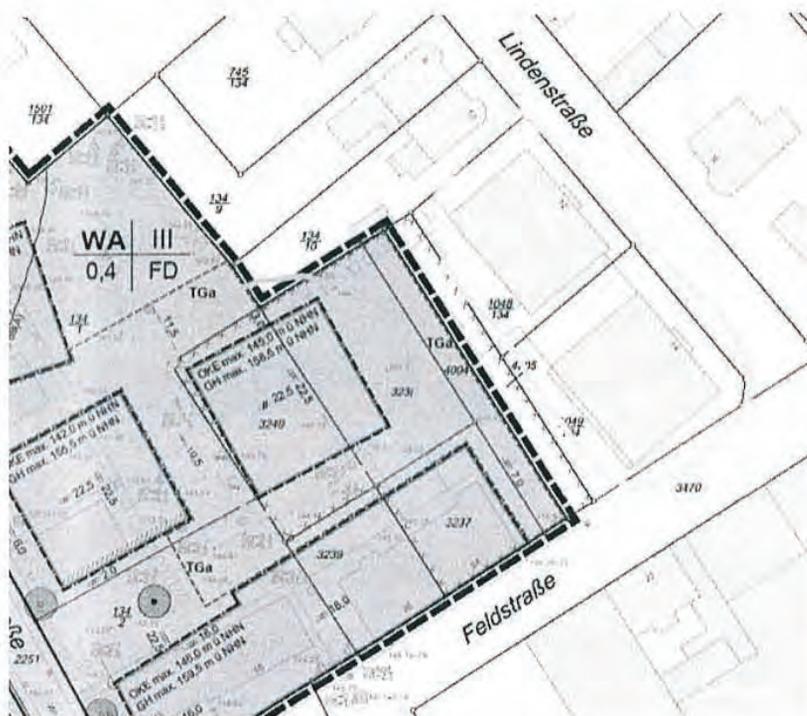
Datum: 19. Mai 2018 um 09:37:13 MESZ

An: ralf.bierbaum@mettmann.de, juergen.wilmsen@mettmann.de

Sehr geehrter Herr Bierbaum, sehr geehrter Herr Wilmsen,

zum derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße nehme ich im Folgenden Stellung.

Dabei beziehe ich mich auf den östlichen Bereich des B-Plans, insbesondere auf den danach im Hinterland einfügbaren Baukörper zwischen der straßenanliegenden Bebauung und den Wohnhäusern an der Lindenstraße 12 und 14. In der folgenden Abbildung ist dies verdeutlicht.



Die obige Abbildung zeigt einen Ausschnitt des B-Plans Nr. 143. Die Häuser an der Lindenstraße 12 und 14 sind darin gelb umkreist. Blau umkreist ist die Fläche im Hinterland, auf dessen nach B-Plan zulässigem Maß der Bebauung ich mich in dieser Stellungnahme beziehe.

Zunächst zur chronologischen Entwicklung der Bebauung im Hinterland. Die blau umkreiste Fläche war noch vor der Bebauung der Grundstücke an der Lindenstraße 12 und 14 mit Gebäuden geringer Höhe (eingeschossig) bebaut, die zum Teil als Nebengebäude einzustufen sind. Nach dessen Entfernung entstand die bis dato unbebaute Freifläche zwischen der aktuell bestehenden Bebauung (siehe schraffierte Baukörper in der Abbildung). Diese Fläche war insofern nicht von einem massiven, dreigeschossigen Baukörper geprägt, sondern von unauffälliger, niedriger Bebauung bzw. einer freien Fläche. Die aktuelle Zulässigkeit hinsichtlich einer Bebauung der blau umkreisten Fläche stelle ich daher deutlich in Frage.

Ein Bebauungsplan soll grundsätzlich aufgestellt werden, damit bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen vermieden bzw. zumindest nicht erhöht werden. Eine dreigeschossige Bebauung im Bereich der blau umkreisten Fläche würde gerade diese Spannungen erhöhen, da er den vorgeprägten Charakter der Fläche deutlich überschreitet. Die Festlegung einer dreigeschossigen Bebauung auf dieser Fläche, ist daher im Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dieses Maß soll sich an der Vorprägung orientieren.

Zudem haben die Bewohner der Lindenstraße 12 und 14 laut Bauträgervertrag und der zugehörigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung, S. 8, Ziff. 13 (siehe Anlage) sog. „Sonnendecks“ (großzügige, überdachte Balkon-Terrassen) erhalten, die ganzjährig genutzt werden. Diese Sonnendecks sind ein wesentliches charakterliches Merkmal der Wohnungen und stellen einen bedeutsamen Teil des materiellen Werts der Immobilie dar. Ein dreigeschossiger Baukörper in unmittelbarer Nähe würde die Nutzbarkeit der Sonnendecks deutlich einschränken (Verschattung, Privatsphäre) und damit den Immobilienwert mindern.

In Anbetracht der hier benannten Gründe sollte die blau umkreiste Fläche hinsichtlich dem zulässigen Maß der Bebauung, was sich im wesentlichen auf die Höhe des Baukörpers bezieht, herabgesetzt werden. Hierzu sind Lösungen - bestenfalls gemeinsam mit den Eigentümern der Lindenstraße 12 und 14 - zu entwickeln, um Spannungen durch den Bebauungsplan nicht zu begründen bzw. zu erhöhen.

Ich bitte höflich um Mitteilung Ihres Ergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Lindenstraße 12
40822 Mettmann

[REDACTED]

Einwender Nr. 07

Wilmsen, Juergen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 9. Mai 2018 09:37
An: Bierbaum, Ralf; Wilmsen, Juergen; MBV Zentrale
Betreff: Anregung zu B-Plan 143; Amtsblatt 08/2018 vom 20.04. 2018; Nr. 14
Anlagen: signature.asc

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wilmsen,

auf das am ersten März in Ihrer Abteilung geführte freundliche Gespräch zum B-Plan laut Betreff komme ich zurück und rege an:

Die zu erwartende höhere Verkehrsbelastung durch neue Anlieger zur Andienung der geplanten Tiefgaragen und Stellplätze an der Georg-Fischer-Str. in der Lindenstraße und nördlichen Georg-Fischer-Str. sollte verringert werden. Aus der Planunterlage ist der künftige Verlauf der Einbahnstraße nicht erkennbar.

Hierzu schlage ich vor, die Befahrbarkeit der westlichen Georg-Fischer-Str. in beide Fahrrichtungen bis zu den geplanten TG-Einfahrten zu erweitern. Ein gegebenenfalls erforderlicher Ausbau sollte dem MBV zur Auflage gemacht werden.

Bereits in der Vergangenheit wurde für die zusätzlich geschaffenen Stellplätze zu den Neubauten der MBV an der Leyerstraße eine zweisepurige Befahrbarkeit über 50 Meter im südlichen Straßenabschnitt zur Verbindung mit der Feldstraße gestattet.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Lindenstraße 14
40822 Mettmann
[REDACTED]

Abs. [REDACTED] Lindenstraße 14; 40822 Mettmann

Kreisstadt Mettmann
Fachbereich Stadtentwicklung
Abteilung 3.1 Stadtplanung
Neanderstraße 85

40822 Mettmann

[REDACTED]
Lindenstraße 14
40822 Mettmann

FON: [REDACTED]
MOB: [REDACTED]

MAIL: [REDACTED]
MAIL: [REDACTED]

23.05.2018

Einschreiben mit Rückschein

Anregungen und Stellungnahme zu B-Plan 143; Amtsblatt 08/2018

1. Meine E-Mail vom 09.05.2018 um 09:37 Uhr zur Einbahnstraßenregelung;
2. E-Mail von [REDACTED] vom 19.05.2018 zum dreigeschossigen Neubau;

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Bierbaum,

zum Bebauungsplanentwurf 143 gebe ich Anregungen:

1. Der guten Ordnung halber verweise ich auf meine, Ihnen vorliegende E-Mail vom 9. Mai laut Bezug 1. und rege die Befahrbarkeit der Georg-Fischer-Str. in beide Fahrtrichtungen von der Feldstraße zur neuen Tiefgaragen-Einfahrt hin an.
2. Der Stellungnahme von [REDACTED], in der Ihnen vorliegenden E-Mail vom 19. Mai laut Bezug 2., schließe ich mich inhaltlich an. Vom neuen dreigeschossigen Baukörper, plus Staffelgeschoss, gehen entsprechende mögliche Beeinträchtigungen auch auf Lindenstraße 14, Westseite, aus. Neben den umlaufenden Sonnendecks nenne ich zusätzlich die voll verglasten Wohnbereiche in ihrer Privatheit gefährdet. Deshalb rege ich eine angemessene Verringerung der Baumasse dieses Baukörpers an und schlage zudem vor, bei der Grundrissgestaltung zur Nord-Ostseite, Wohnungseingänge, Fenster zu

Haupträumen, Terrassen und Balkone möglichst zu vermeiden, zumindest aber im Sinne von Verträglichkeit gering zu halten.

3. Zur geplanten dreigeschossigen Baumasse plus Staffelgeschoss parallel zur Feldstraße wende ich ein, dass mögliche Beeinträchtigungen an der Lindenstraße 14 in allen Wohnbereichen und auf Sonnendecks/Terrassen durch die vergrößerte Baumasse zu erwarten sind. So ist laut Entwurf beabsichtigt, die Breite des neuen Giebels auf 18 m zu erhöhen und den Abstand zur Grundstücksgrenze, Lindenstraße 12-14, auf 7 m zu verringern. Vorab vom MBV bekannt gemachte Entwurfsperspektiven weisen in Verbindung mit der größeren Gebäudetiefe auf eine Erschließung der Wohnungen über Laubengänge hin. Demnach ist wohl mit Fenstern im Nord-Ost-Giebel des Neubaus zu rechnen. Der vorhandene Altbau weist hingegen im Stile einer Brandwand keine Fenster auf. Hierzu rege ich an, festzusetzen, dass im Nord-Ost-Giebel des Neubaus Terrassen, Balkone und Fenster von Haupträumen untersagt werden. Es sollte darüber hinaus festgesetzt werden, dass am Giebel nach Möglichkeit auch Wohnungseingänge über Laubengänge vermieden werden. Aus meiner Sicht ist dann die geplante Vergrößerung der Baumasse im Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen unkritisch.
4. Zum geplanten Verlauf der Tiefgarage an der Nord-Ost-Grenze des Plangebiets zur Lindenstraße 12-14 bis zur Feldstraße hin, weise ich auf die im Bereich der Lindenstraße 14 an der Grundstücksgrenze in der Erde gelegenen Brunnenbohrungen (Eisspeicher) zur Versorgung der Wärmepumpenanlage der Eigentümergemeinschaft Lindenstraße 12-14 hin. Die entsprechende Wasserrechtliche Genehmigung liegt in Ihrem Hause und der Unteren Wasserbehörde vor. Ich rege an, eine geeignete Festsetzung vorzunehmen, die dem Bauherrn die Sorgfalt bei der Grenzbebauung zum Schutz dieser unterirdischen baulichen Anlage abverlangt. Auch bitte ich festzusetzen, dass die Belange der Eigentümergemeinschaft zur Entnahme von Kühlleistung aus dem Erdreich durch die geplante nachbarschaftliche Versiegelung auf Dauer nicht beeinträchtigt werden und sicher gestellt bleiben. Dem Bauherrn soll hierzu ein Ingenieurtechnischer Nachweis vor Baubeginn abverlangt werden. Die Wärmepumpenanlage versorgt die Lindenstraße 12-14 sowohl mit Heizenergie, wie auch alle Wohnungen mit Warmwasser. Eine Minderung der Leistungsfähigkeit des Eisspeichers führt unmittelbar zur Verschlechterung der Effizienz und gefährdet das Erreichen notwendiger Raumtemperaturen der Wohnräume und das, des Warmwassers.

Einwender Nr. 08

Wilmsen, Juergen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 20. Mai 2018 11:44
An: Wilmsen, Juergen
Betreff: B-Plan 143

Sehr geehrter Herr Bierbaum, sehr geehrter Herr Wilmsen,

wir beziehen uns auf die Ihnen bereits vorliegende e-mail vom 19.05.18 die von Herrn [REDACTED] verfaßt wurde und schließen uns seiner Argumentation uneingeschränkt an. Auch wir bitten um die genaue Überprüfung und ggf. eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans.

Wir bitten Sie uns über die erzielten Ergebnisse zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Lindenstraße 14
40822 Mettmann

[REDACTED]

Einwender Nr. 09

Wilmsen, Juergen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 19. Mai 2018 13:17
An: Bierbaum, Ralf; Wilmsen, Juergen
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße

Sehr geehrter Herr Bierbaum, sehr geehrter Herr Wilmsen,

zum derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße nehme ich im Folgenden Stellung.

Dabei beziehe ich mich auf den östlichen Bereich des B-Plans, insbesondere auf den danach im Hinterland einfügbaren Baukörper zwischen der straßenanliegenden Bebauung und den Wohnhäusern an der Lindenstraße 12 und 14.

Zunächst zur chronologischen Entwicklung der Bebauung im Hinterland. Die Fläche hinter den Gebäuden Lindenstrasse 12 und 14 war noch vor der Bebauung der Grundstücke an der Lindenstraße 12 und 14 mit Gebäuden geringer Höhe (eingeschossig) bebaut, die zum Teil als Nebengebäude einzustufen sind. Nach dessen Entfernung entstand die bis dato unbebaute Freifläche zwischen der aktuell bestehenden Bebauung. Diese Fläche war insofern nicht von einem massiven, dreigeschossigen Baukörper (wie geplant) geprägt, sondern von unauffälliger, niedriger Bebauung bzw. einer freien Fläche. Die aktuelle Zulässigkeit hinsichtlich einer Bebauung der Fläche stelle ich daher deutlich in Frage.

Ein Bebauungsplan soll grundsätzlich aufgestellt werden, damit bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen vermieden bzw. zumindest nicht erhöht werden. Eine dreigeschossige Bebauung direkt hinter den Gebäuden Lindenstrasse 12 und 14 würde gerade diese Spannungen erhöhen, da er den vorgeprägten Charakter der Fläche deutlich überschreitet.

Die Festlegung einer dreigeschossigen Bebauung auf dieser Fläche, ist daher im Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dieses Maß soll sich an der Vorprägung orientieren.

Zudem haben die Bewohner der Lindenstraße 12 und 14 laut Bauträgervertrag und der zugehörigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung, S. 8, Ziff. 13 (siehe Anlage) sog. „Sonnendecks“ (großzügige, überdachte Balkon-Terrassen) erhalten, die ganzjährig genutzt werden. Diese Sonnendecks sind ein wesentliches charakterliches Merkmal der Wohnungen und stellen einen bedeutsamen Teil des materiellen Werts der Immobilie dar. Ein dreigeschossiger Baukörper in unmittelbarer Nähe würde die Nutzbarkeit der Sonnendecks deutlich einschränken (Verschattung, Privatsphäre) und damit den Immobilienwert mindern.

In Anbetracht der hier benannten Gründe sollte Fläche hinsichtlich dem zulässigen Maß der Bebauung, was sich im Wesentlichen auf die Höhe des Baukörpers in Kombination mit der Entfernung von den Gebäuden der Lindenstraße 12 und 14 des bezieht, herabgesetzt werden. Hierzu sind Lösungen - bestenfalls gemeinsam mit den Eigentümern der Lindenstraße 12 und 14 - zu entwickeln, um Spannungen durch den Bebauungsplan nicht zu begründen bzw. zu erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Einwender Nr. 10

Wilmsen, Juergen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 3. Juni 2018 19:12
An: Bierbaum, Ralf; Wilmsen, Juergen
Betreff: Stellungnahme zu B-Plan-Entwurf 143

Sehr geehrter Herr Bierbaum,
sehr geehrter Herr Wilmsen,

hiermit nehmen wir Stellung zu o.g. B-Plan in Bezug auf die vorangegangenen Schreiben von Hr. [REDACTED] (19.05.2018) und Hr. [REDACTED] (09.05. u. 23.05.2018).

Denen dort hinreichend erläuterten Kritikpunkten bzw. Anregungen bzgl. der nachhaltigen

Wertigkeit unserer Immobilien schliessen wir uns inhaltlich an.

Größter Kritikpunkt unsererseits wäre die Bebauung der momentan noch unbebauten Freifläche (siehe Schreiben [REDACTED] 19.05.2018).

Die Bebauung dieser Fläche würde nicht nur eine Einschränkung der Privatsphäre der Häuser Lindenstr. 12/14 bewirken, sondern auch das gesamte Erscheinungsbild ändern.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Lindenstr. [REDACTED]
40822 Mettmann

Einwender Nr. 11

Wilmsen, Juergen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 2. Juni 2018 10:22
An: Bierbaum, Ralf; Wilmsen, Juergen
Cc: Jana
Betreff: Stellungnahme zum B-Plan, Entwurf 143 Georg Fischer Straße

Sehr geehrter Herr Bierbaum, sehr geehrter Herr Wilmsen,

mit Bezug auf o.a. B-Plan und unter Wahrung der Frist bis zum 8. Juni 2018 nehmen meine Ehefrau [REDACTED] und ich [REDACTED] wie folgt Stellung:

Wir schließen uns vollumfänglich den Ausführungen unserer Miteigentümer [REDACTED] (Lindenstraße [REDACTED]) sowie Herr [REDACTED] (Lindenstraße [REDACTED]) an.

Die E-Mail von Herrn [REDACTED] erreichte Sie am 19. Mai 2018, das Einschreiben von [REDACTED] wurde mit Datum 23. Mai 2018 an Sie versandt.

Wir bitten um Kenntnisnahme und um Rückäußerung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Lindenstraße [REDACTED]
40822 Mettmann

Einwender Nr. 13

█ Lindenstraße █ 40822 Mettmann

Kreisstadt Mettmann
Fachbereich Stadtentwicklung
Abt. 3.1 Stadtplanung
Neanderstraße 85

40822 Mettmann

Datum

Anregungen und Stellungnahme zum Bebauungsplan 143; Amtsblatt 08/2018

06.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchte ich auf diesem Weg meine Einwände gegenüber dem im Amtsblatt 08/2018 öffentlich bekanntgegebenen Bebauungsplanentwurf Nr. 143 Georg-Fischer-Straße Mettmann vorbringen.

Als Eigentümerin der linken Erdgeschosswohnung in der Lindenstraße █ bin ich direkt von dem Bebauungsplan betroffen. Seit dem Kauf der Wohnung ist das benachbarte Grundstück im Hinterland meiner Wohnung eine unbebaute Grünfläche. Gemäß des Bauträgervertrags (UR.Nr. 1400 für 2011 B) und der dazugehörigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 15. September 2011 habe ich als Eigentümerin ein sogenanntes „Sonnendeck“ (S. 8, Ziffer 13) und eine Gartenanlage mit großzügiger Terrasse (S.4 und 5, Ziffer 6) erhalten. Beide Merkmale waren zentrale Kriterien für die Abwicklung des Kaufvertrages. Sowohl der Garten, als auch das Sonnendeck stellen somit einen zentralen Bestandteil des materiellen Werts meiner Eigentumswohnung dar. Ein dreigeschossiger Baukörper an Stelle der direkt angrenzenden begrünten Freifläche schränkt somit nicht nur die Nutzbarkeit meines Gartens und des Sonnendecks aufgrund von großflächiger Verschattung und eingeschränkter Privatsphäre erheblich ein, sondern stellt ebenso eine deutliche Wertminderung meiner Erdgeschosswohnung dar. In den Erläuterungen und sonstigen Bestimmungen der



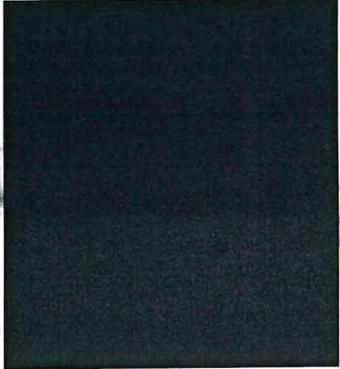
Sondernutzungsrechte meiner Eigentumswohnung wurde festgelegt, dass hohe Bäume in meinem Garten „nur mit Zustimmung des Verwalters gepflanzt werden [dürfen], damit andere Wohnungen nicht verschattet werden“ (siehe beglaubigte Abschrift UR.Nr. 1399 für 2011B Teilungserklärung nach § 8 WEG, Seite 1 der Erläuterungen). Ich stelle in Frage, ob der Bau eines dreigeschossigen Baukörpers diese Bestimmung zunichte machen würde.

Darüber hinaus zeichnet sich das Gebiet rund um die Feldstraße durch einen hohen Versiegelungsgrad und eine geringe Durchgrünung aus. Der Erhaltung der bisherigen Grünstrukturen und der wenigen grünen Freiflächen mitsamt ihrer Baumbestände kommt daher eine sehr hohe Bedeutung für die benachbarten Anwohner und Anwoherinnen zu. Innerhalb des Vorhabenbereichs sehen die Planungen eine großflächige Versiegelung vor. Daher möchte ich an dieser Stelle ausdrücklich auf die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser hinweisen, auch in Bezug auf die Funktion der Erdwärmepumpe unseres Wohnobjektes.

Im Vorhabenbereich wird außerdem lediglich in einem kleinen Bereich der Erhalt des bisherigen Baumbestandes vorgesehen. Die restlichen vorgesehenen Bepflanzungen befinden sich ausschließlich in Form einzelner Straßenbäumen entlang der Georg-Fischer-Straße. An Stelle der bisherigen grünen Freifläche im Hinterland der Lindenstraße ■ soll laut Bebauungsplan unter anderem künftig eine großflächige Tiefgarage entstehen. Bislang stellte die unbebaute grüne Freifläche für viele Anwohner und Anwohnerinnen einen besonderen Stellenwert für die Erholungsfunktion in der Georg-Fischer-Straße dar und steigerte vor allem die Aufenthaltsqualität mit Kindern. Sie trägt damit wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität im Bereich Georg-Fischer-Straße, Feldstraße und Lindenstraße bei. Ich plädiere daher für die Erhaltung des Erholungsraums für die Anwohner und Anwohnerinnen.

Neben den bisher vorgestellten Einwänden möchte ich außerdem meine Bedenken bezüglich eines erhöhtes Verkehrsaufkommens in der Lindenstraße äußern. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Tiefgaragen und Stellplätzen an der Georg-Fischer-Straße und an der Feldstraße ist aufgrund der bisherigen Einbahnstraßenregelung mit einer signifikanten





Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Lindenstraße zu rechnen. Darüber hinaus ist sowohl mit zunehmender Lärmbelästigung durch ständige Fahrzeuggeräusche als auch mit einer erheblichen Erhöhung der Emissionswerte zu rechnen. In meinen Augen würde eine Erweiterung der beidseitigen Verkehrsführung auf der Feldstraße und der Georg-Fischer-Straße bis zu den im Bebauungsplan verzeichneten Tiefgaragen eine Entlastung schaffen.

Ich bitte Sie um Kenntnisnahme und Berücksichtigung meiner Stellungnahme und würde mich sehr über eine kurze Bestätigung über den Eingang meiner Unterlagen freuen.

Für Ihre Bemühungen schon einmal im Voraus vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen,



Anlagen:

- Kopie Auszug Bau- und Ausstattungsbeschreibung (UR.Nr. 1400 für 2011 B)
 - Kopie Erläuterungen sowie sonstige Bestimmungen der Sondernutzungsrechte (UR.Nr. 1399 für 2011B)
- 



efrei-
von
rklä-

den
n.

ten
ten
tli-
en-

Erläuterung sowie sonstige Bestimmungen der Sondernutzungsrechte

Als sonstige Bestimmungen zu § 2 der Teilungserklärung vom heutigen Tag -UR.Nr. 1399 für 2011 B- wird folgendes festgelegt:

1. Die gärtnerische Gestaltung der Sondernutzungsflächen an Gärten ist grundsätzlich dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten überlassen. Hohe Bäume dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters gepflanzt werden, damit andere Wohnungen nicht verschattet werden. Eine Umzäunung oder Abgrenzung der Gartenflächen untereinander mit Hecken oder Zäunen ist zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken oder einer sonstigen Bepflanzung zulässig. Der Zaun darf eine Höhe von maximal 1,00 m haben, Material Stabgitterzaun, Farbe grün. Eine Hecken- oder Grenzbepflanzung zu den Nachbargrundstücken darf eine maximale Höhe von 1,80 m haben. Im Bereich der Hausgärten sind zusätzliche Sichtschutzwände nicht zulässig. Die Gartenflächen auf dem Tiefgaragendach erhalten teilweise ca. 25 bis 50 cm Auftrag aus Mutterboden. Bei der Bepflanzung der Gartenflächen ist dies zu beachten. Tief wurzelnde Sträucher und Bäume dürfen auf dem Tiefgaragendach nicht angepflanzt werden. Der Sondernutzungsberechtigte haftet für von ihm schuldhaft verursachte Schäden am Tiefgaragendach einschließlich der Schutzschicht für die Dacheindeckung. Im Bereich der Tiefgaragendecke muss eine Zaunanlage vor Montage vom Verwalter genehmigt werden. Hier sind besondere Befestigungsmaßnahmen erforderlich (Trennschicht zwischen Zaunbefestigung und Tiefgaragendach).
2. Soweit Entlüftungs-/ Entrauchungsschächte/Siebe der Tiefgarage bzw. Lichtschächte der Kellerräume sich auf der Hausgarten-/Sondernutzungsfläche befinden, hat dies der jeweilige Eigentü-

Die Hausgärten bzw. Gartenflächen auf der Tiefgaragendecke erhalten eine Auffüllung mit einer Drainageschicht sowie Füll- und Mutterboden mit einer Gesamtstärke von ca. 25 bis 50 cm. In Teilbereichen kann die Auffüllung aus konstruktiven Gründen auch geringer sein. Tief wurzelnde Sträucher und Bäume können in diesem Bereich nicht angepflanzt werden.

- Jedem Stellplatz ist ein abschließbarer Abstellbereich zugeordnet, Konstruktion z.B. Trennwandsystem Käuferle, nach Wahl Bauträger

6 Aussenanlagen

- Die Zufahrt zur Tiefgarage, Müllstandplätze, die Hauszugänge und die Erdgeschossterrassen erhalten einen Belag aus geschlossenen oder offenporigem Betonsteinpflaster oder Betonplatten (Farbe und Stein-geometrie nach Wahl des Bauträgers) in Sandbett mit Unterbau. Der Umfang der befestigten Flächen ergibt sich aus dem Lage- bzw. den Erdgeschossplänen. Es ist damit zu rechnen, dass Betonsteinpflaster, Betonplatten auf angefülltem Boden verlegt werden. Eine evtl. spätere Nachbearbeitung erfolgt durch die Erwerber auf eigene Kosten. Ein offenporiges, versickerungsfähiges Pflaster muss regelmäßig gereinigt werden da ansonsten die Versickerungsfähigkeit nicht gewährleistet ist. Straßenbordsteine und Pflasterbegrenzungen von Bürgersteigen und Wegeflächen werden mit der Hinterkante auf die jeweiligen angrenzenden Grundstücksgrenzen gesetzt. Die Rückenstütze liegt somit auf dem Privatgrundstück. Es handelt sich um eine geringfügige Grundstücksüberbauung, die vom Erwerber geduldet werden muss.

Die Garten-/Gemeinschaftsanlagen sowie die Hausgärten werden mit Mutterboden örtlicher Qualität einplaniert und nach Festlegung des Bauträgers mit Rasen eingesät und Beete zur Bepflanzung durch den Erwerber angelegt. Teile der Gartenflächen liegen über der Tiefgarage. In diesem Bereich ist nur eine geringe Mutterbodenabdeckung möglich. Hier können keine tiefwurzelnden Pflanzen gepflanzt werden. Bei neu angelegten Gärten und je nach örtlich vorhandener Mutterbodenqualität ist

es nicht zu vermeiden, dass bei starken oder länger dauernden Regenfällen Wasser auf den Mutterboden-, Pflanz- bzw. Rasenflächen stehen bleibt. Bei hohem Grundwasserstand ist die Versickerungsfähigkeit der Versickerungsanlagen und der Gärten evtl. eingeschränkt. Für die Versickerungsfähigkeit des vorhandenen bzw. neu eingebauten Bodens kann der Bauträger eine Gewähr nicht übernehmen. Die Gestaltung des Geländes (Grobplanum), erfolgt entsprechend den örtlichen Verhältnissen und hat Rücksicht zu nehmen auf die Gesamtgestaltung der Wohnanlage. Unterschiede im Gelände werden ausschließlich durch die Anlage von Böschungen überbrückt. Stufen sind im Böschungsbereich nicht vorgesehen. Im Einzelfall werden Geländeunterschiede durch Stützmauern oder Pflanz-/Böschungssteine abgestützt. Die Festlegung erforderlicher Maßnahmen obliegt ausschließlich dem Bauträger. Stützmauern bzw. Pflanz-/Böschungssteine werden im Grundstücksgrenzbereich nach Festlegung durch den Bauträger an oder auf die gemeinsame Nachbargrundstücksgrenze gestellt. Die im Erdboden liegenden Fundamente ragen teilweise in das angrenzende Nachbargrundstück. Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke sind zur unentgeltlichen Duldung der Stützmauern/Pflanz-/Böschungssteine/Fundamente und der sich hierdurch evtl. ergebenden geringfügigen Grenzüberbauungen verpflichtet. Die Stützwände bzw. die angrenzenden höher liegenden Nachbargrundstücke können Abstandsflächen auslösen, die auf dem tiefer liegenden Grundstück liegen. Hiermit erklärt sich der jeweilige Eigentümer des tiefer liegenden Grundstücks einverstanden. Sofern behördlich verlangt, erfolgt die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast. Hierzu erteilt der jeweilige Grundstückseigentümer seine Zustimmung und ist zur Eintragung verpflichtet. Die in den Ansichts-/Schnittzeichnungen dargestellte Höhenlage der Hauseingänge/Terrassen/Geländeneive au ist nicht verbindlich. Die genaue Festlegung erfolgt durch den

Bausträger unter Berücksichtigung der vorhandenen Gelände-/Straßenhöhen. Hierdurch können Stufen/Böschungen entfallen oder angelegt werden.

- Terrasse der Erdgeschosswohnungen mit Holzdielenbelag oder alternativ Betonsteinplatten (z.B. Metten), nach Wahl des Bauträgers

AUSBAU

1 Heizung

Für die Wärmeerzeugung ist eine zentrale Wasser/ Sole Wärmepumpe mit Erdwärmesonden und einer witterungsgeführten Regelung vorgesehen. Die Heizungsanlage wird mit einem Pufferspeicher für Heiz- und Warmwasserbereitung ausgestattet.

Der Stromverbrauch für alle Verbraucher im Heizungsraum wird separat gezählt.

Alle Rohrleitungen werden entsprechend der EnEV 2009, gedämmt.

Die Verteilung der Wärme in den einzelnen Wohneinheiten erfolgt über ein Fußbodenheizsystem aus flexiblem, sauerstoffdichtem PE-Xc System Heizrohr im Estrich verlegt. Die Wohnungsverteiler sind mit Absperrungen ausgerüstet und haben Einrichtungen zum fachgerechten hydraulischen Abgleich aller Fußbodenheizkreise.

Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate in jedem Raum.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Badheizkörper mit El- Heizpatrone inklusive Raumthermostat und Zeitschaltuhr, welches die vorgeschriebene raumweise Temperaturregelung übernimmt (FBH ohne Thermostat).

Treppenhäuser werden über einen Plattenheizkörper mit Thermostatventil beheizt.

Der Jahresprimärenergiebedarf unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 um ca. 35 %.

Mit der Fußbodenheizung ist auch Kühlung (Raumtemperatur Temperierung) möglich. Die Kühlfunktion ist bei mineralischen und keramischen Belägen und bei Parkettstärke bis 15 mm gegeben. Der Kühlbetrieb, als Naturkühlung, kann erst nach der Freigabe durch die Zentralregelung erfolgen. Gleichzeitige Kühlung und Heizung ist nicht möglich.

Die dezentrale Warmwasserbereitung für jede Wohneinheit wird über eine Warmwasserstation bestehend aus einem Plattenwärmetauscher sichergestellt. Diese Wärmetauschereinheit wird über das Heizungswasser versorgt und erzeugt in jeder Wohneinheit die hierfür erforderliche Warmwassermenge. Jede Station bekommt einen Wärmemengenzähler.

2 Sanitär

Die Trinkwasserinstallation ist mit Schutzfilter, Druckminderer und Rückflussverhinderer gemäß DIN 1988 ausgestattet. Die Wasserleitungen werden in Kupfer und als PE-Xc-Rohre ausgeführt. In jeder Wohnung sorgt eine dezentrale Warmwasserstation für die Warmwasserversorgung von Bad, Dusche und Küche.

Sämtliche sanitären Einrichtungen werden in der Basisfarbe „weiß“ ausgeführt (Keramag Renova Plan o.glw.) Die Wasserarmaturen sind als Einhandmischbatterien **Fabrikat Grohe, Typ Europlus** verchromt o.glw. vorgesehen.

Unterputz Verteil- Kalt / Warmwasserleitungen mit Eckventilen für die Einrichtungsgegenstände.

Der Wasserverbrauch der einzelnen Wohneinheiten wird über separate Unterputz- Kaltwasserzähler festgehalten.

2.1 Bad

- Emaillierte Badewanne, ca. 175 x 75 cm, Excenter-Ablaufgarnitur
- Aufputz Einhand- Wannenbatterie mit Brausegarnitur
- Geflieste bodengleiche Dusche, ohne Spritzschutz
- Aufputz Einhand-Brausebatterie mit Handbrause, Wandstange höhenverstellbar mit Handbrausenhalterung
- Porzellanwaschtisch ca. 60 cm breit, mit verchromtem Rohrsiphon
- Einhand-Waschtischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur
- Vorgebaute geflieste Ablage
- Wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und passendem WC-Sitz

- Sonstige Fensterbänke – Aluminium, pulverbeschichtet

9 Fliesen

- Bad und Gäste-WC erhalten an Wänden einen Fliesenspiegel bis ca. 1,20m Höhe, im Duschbereich raumhoch.
- Küche, Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum mit Bodenfliesen, incl umlaufendem Fliesensockel.
- im Standardformat von ca. 25 x 50 cm
- Die Verfugung der Fliesen erfolgt im Farbton zementgrau.
Der Materiallistenpreis beträgt für sämtliche Fliesen 25,00 €/m² incl. MwSt
- Fliesen namhafter Hersteller nach Bemusterung.
- Rechtwinklige Verlegung, inkl. Verfugung und Versiegelung
- Die Dehnungsfugen sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung

10 Innentüren

- Die Innentüren haben eine Höhe von ca. 2,13 m (Rohbaumaß), die die Großzügigkeit des Objektes betonen. Das Futter und die Bekleidung verfügen über eine weisse fertige / Holz furnier Oberfläche, ebenso das Türblatt mit Spezialwabenkernfüllung.
- Die Drückergarnituren aus eloxiertem Leichtmetall in modernen Design haben eine Schlüsselrosette.
- Alle Türen mit dreiseitiger Dichtung, zwei Bändern, Buntbartschloss und Schlüssel
- Grosszügiges Türelement zum Wohnbereich, ca 2,50m hoch, bestehend aus Türblatt, Seitenteil und Oberlicht

11 Fussbodenbelag

- Parkett: Eiche natur, parallel verlegt
- Der Materiallistenpreis beträgt 38,00- €/ m² incl MWSt

12 Abhangdecken

- Eine Abhangdecke wird in den Räumen Flur, Duschbad, Schlafzimmer und im Bad auf einer Teilfläche eingebaut.

13 Sonnendecks

- mit Holzdielenbelag oder alternativ Betonsteinplatten (z.B. Metten), nach Wahl des Bauträgers, Rinnenentwässerung mit Edelstahlabdeckung
- Brüstung, massiv, einheitlich mit der Fassadenbekleidung des Gebäudes bekleidet, aufgesetzte Glasbrüstung mit Handlauf
- Verschiebbare Sonnenschützelemente aus Stahlrahmen, mit Holzprofilen im Rhombusquerschnitt

14 Wohnungseingangstür

- Einbruchhemmende Tür WK 2
- Schallschutz: vierseitig umlaufende Türdichtungen
- Oberfläche weiß

15 Schallschutz

- Die Wohnungen erfüllen die Anforderungen des erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2.

16 Kaminanlage (Sonderoption)

Für die Nutzung von Kaminöfen gibt es die Möglichkeit, die Wohnungen im 2.OG und Staffelgeschoss mit einem Kamin für Stückholz auszustatten. Es dürfen nur die Kaminöfen mit einem geschlossenen Feuerungsraum eingebaut werden, die eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung als raumluftunabhängige Kaminöfen des Deutschen Instituts für Bautechnik DIBT verfügen.

17 Unterlagen

- Kopie der Baugenehmigung mit Plänen im Maßstab 1:100 und Wärmeschutznachweis. Übergabe nach vollständiger Fertigstellung und Eigentumsübergang.



Einwender Nr. 14

██████████ Lindenstr. ██████████ 40822 Mettmann

Kreisstadt Mettmann
Fachbereich Stadtentwicklung
Abteilung 3.1 Stadtplanung
Neanderstraße 85

40822 Mettmann

Mettmann, 05.06.2018

Ein Schreiben mit Rückschein

Anregungen und Stellungnahme zu B-Plan 143; Amtsblatt 08/2018

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bierbaum,

dem Schreiben des Herrn ██████████ vom 23.05.2018 schliesse ich mich voll inhaltlich an.

Die Anregungen und Befürchtungen in den Punkten 1. bis 5. haben wir mit Herrn ██████████ und weiteren Nachbarn im Hause im einzelnen besprochen und diskutiert.

Baurechtlich scheinen hier keine Bedenken zu bestehen.

Sorgen bereitet insbesondere eine mögliche Einschränkung der Energieversorgung unseres Wohnkomplexes durch Nutzung von Erdwärme. Kann garantiert werden, dass die Zuleitungen und die Technik insgesamt durch Auskoffierung des Grundstückes für eine geplante Tiefgarage nicht gefährdet sind? Wie verhält es sich mit dem Baumbestand? Hier ist es wünschenswert soviel Bäume wie möglich zu erhalten.

Der Punkt 2 des Schreibens vom 23.05.2018 liegt mir besonders am Herzen.

Bekanntlich haben wir in den Häusern 12 und 14 umlaufende Sonnendecks.

Die Wohnbereiche sind voll verglast. Wie in früheren Schreiben des Herrn ██████████ bereits ausgeführt, sehen auch wir die Privatsphäre gefährdet, wenn zu viele Wohnungseingänge und Fenster in Richtung Nordosten in den geplanten Wohneinheiten vorliegen sollten.

Die von Herrn ██████████ genannten Anregungen würde auch ich gerne mit Ihnen persönlich besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

Einwender Nr. 15

Kreisstadt Mettmann
Fachbereich Stadtentwicklung
Abt. 3.1 Stadtplanung
Neanderstr. 85
D-40822 Mettmann

Lindenstr. [REDACTED]
40822 Mettmann

04.06.2018

Anregung/Kritik zu Bebauungsplan 143; Georg Fischer Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan haben wir folgende Anmerkungen bzw. Kritik.

Wir wohnen seit 2007 im Haus Lindenstr. [REDACTED] und haben bereits in den Jahren 2010-2014 beim Bau der Häuser Lindenstr. 12 und 14 leider sehr schlechte Erfahrungen mit einer Grossbaustelle auf unserem Nachbargrundstück gemacht.

1. Baustil

Die gesamte Gegend um die Lindenstr., Georg Fischer Str und Elbefelderstr. ist geprägt von älteren Häusern mit Giebedach. In sofern war es für uns bereits bel.o.a. Bauprojekt betrüblich, dass als Abschluss einer Straße, die aus Villen aus dem Zeitraum 1900 – 1915 besteht, ein moderner Bau ohne jeglichen Bezug zur Umgebung geplant wurde.

Mit dem Abriss der Häuser an der Georg Fischerstr. und Feldstr. verliert die Gegend erneut stark ihren typischen Charakter. Es wäre wünschenswert, wenn die neuen Gebäude sich in die Gegend optisch einfügen, was durch die Festsetzung von Giebedächern erreicht werden könnte. Als Vorbild könnten Häuser wie an der Ecke Blumenstr./Beethovenstr.(aktuell im Bau) bzw. Blumenstr./Brücker Berg genannt werden.

2. Planung Tiefgarage als Grenzbebauung

Ihre Planung, eine Tiefgarage als Grenzbebauung an unserer Gartenseite zuzulassen, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit einen größeren Konflikt nach sich ziehen. Nach den schlechten Erfahrungen während des Baus der Häuser Lindenstr. 12 und 14 mit der MBV Bau und Betreuungs GmbH im Zeitraum 2010-2014 werden wir jegliche erneute Nutzung unseres Grundstücks zur Ausführung von fremden Bauarbeiten, die nachteilige Auswirkungen auf die Nutzung unseres Gartens haben, mit anwaltlicher Hilfe abwehren müssen. Sollten Sie hier also bereits heute eine alternative Variante zur Planung der Tiefgarage sehen, bitten wir Sie diese entsprechend umzusetzen um auch dem Bauträger eine unnötige Verzögerung seines Bauvorhabens zu ersparen. Ausserdem verhindert die Grenzbebauung eine Pflanzung von Büschen und Bäumen an der Grenze des Nachbargrundstücks, was gerade aus gestalterischen Gründen wünschenswert wäre.

3. Verkehrsaufkommen Lindenstraße

Wir bitten darum die Einbahnstr.- Regelung auf der Georg Fischer Straße im oberen Bereich bis zur Zufahrt der geplanten Tiefgaragen aufzuheben, so daß für die zukünftigen Anwohner der Georg Fischer Str. , die über die Blumenstr., Gruitener Str. oder Elberfelderstr. anfahren, die Notwendigkeit entfällt, den langen Umweg über die Lindenstr. und untere Georg Fischer Str. zu fahren. Der Durchgangsverkehr auf der Lindenstr. wäre damit sicherlich um 60-70% zu reduzieren.

4. Kahlschlag bzw Fällung alter Bäume

Es ist für uns bedauerlich und nicht nachvollziehbar, dass bei diesem Bauprojekt ein Grossteil der alten Bäume, die im Bereich Georg-Fischer Str. stehen, gefällt werden sollen. Gerade in einem sehr Innenstadtnahen Bereich, der durch Emissionen stärker betroffen ist, wäre der Erhalt dieser Bäume sehr wichtig. Bei der Errichtung der Häuser Lindenstr. 12 und 14 sind bereits alle Bäume auf dem ehemaligen Schrebergartengrundstück gefällt und nicht vor Ort ersetzt worden. Dass nun erneut Kahlschlag den ursprünglichen Charakter der Gegend verändert und nicht einmal vor Ort der ökologische Ausgleich erfolgen soll, finden wir empörend. Die regelmäßigen Geruchsbelästigungen durch den Giessereibetrieb von Georg Fischer verlangen unseres Erachtens sogar einen Erhalt möglichst aller großen Bäume auf dem Gelände. Ein Nachbar aus der Elberfelder Str. berichtete uns vor 2 Wochen, dass er von Ihrem Grünflächenamt mit Hinweis auf die Baumschutzsatzung verpflichtet wurde, Ersatzpflanzungen, die wegen einer Baumfällung nötig wurden komplett auf seinem Grundstück vorzunehmen. Wir würden uns freuen, wenn der Investor an der Georg Fischer Str. hier die selben Auflagen und keine Ausnahmeregelung erhält.

5. Logistik Baustelle, Baustellenzufahrt

Da es sich lt. Pressmeldungen um eine sehr lange Baustellenphase handeln wird und sehr viel Abraum und Material transportiert wird, ist mit einer sehr starken Zunahme des LKW Verkehrs in unserem Wohngebiet zu rechnen.

Dieser würde sich sowohl über die Blumenstr., Gruitener Str und Elberfelder Str, bewegen. Diese Straßen sind sehr eng und zudem ein stark frequentierte Schulweg zur GGS.

Es wäre zu überlegen, für die Phase der Baustelle, die Durchfahrt Richtung Flurstraße über die Grafschaftsstr. zu ermöglichen und hier auf einer Seite ein Parkverbot für PKW einzurichten. Damit wären die LKW im Stande relativ gerade und ohne kurvenreiche Anfahrt zur Baustelle zu gelangen und wieder abzufahren. Gerade die Sicherheit von den jungen Grundschulern und demnächst auch Kindergartenkindern könnte so verbessert werden.

Wir bitten Sie unsere Anregungen in Ihre Planungen einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen,



Einwender Nr. 16

Wilmsen, Juergen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 7. Juni 2018 16:51
An: Stadtplanung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr.143 - Georg-Fischer-Strasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des oben aufgeführten Entwurfes drückt mir gewaltig der Schuh.

Ich beginne mit den Grünflächen.

1. Die Begrünung:

Werden überhaupt Bäume aus dem alten Bestand überleben ? Berichtigen Sie mich bitte, wenn ich falsch liege, aber durch eine derartig geplante Tiefgarage wird der Boden komplett versiegelt. Erd-tiefe 35 cm ? Ist das korrekt ? Nun, da wird wohl kaum auch nur einer der alten Bäume überleben. Stimmt, er muss ja vorher sowieso umgelegt werden. Es wird wohl auch kaum Ersatz gepflanzt werden können bei einer Erd-tiefe von 35 cm.

Von der Zeit, die die Baustelle in Anspruch nehmen wird mal abgesehen, wird die derzeitige Artenvielfalt der Vögel und Insekten in Zukunft keinen Lebensraum mehr in unserem schönen Viertel haben. Die Lebensqualität wird also schon allein durch die Tiefgarage zerstört. Wenn wir kurz zurück wollen zur Bodentiefe von 35 cm bis zur Garagendecke, kommen wir zu meinem nächsten Punkt.

2. Die künftige Entwässerung

Dieses Jahr und die Jahre zuvor haben gezeigt, wie sich die Großwetterlage entwickeln wird. Ich glaube kaum, dass die bisherige Kanalisation solche Wassermassen, wie bei den jüngst erlebten Unwettern der letzten Wochen in Zukunft zu bewältigen im Stande ist. Gibt es hierzu Gutachten, die das Gegenteil belegen ? Oder ist vielleicht geplant, größer dimensionierte Rohre zu verbauen ? Wer bezahlt das ? Der MBV ? Doch nicht etwa die direkten Nachbarn ? Oder müssen am Ende erst die Keller der Nachbarschaft volllaufen ? Abgesehen davon schockiert mich aber auch die geplante Bauweise.

3. Die geplante Bauweise

Aufgrund der momentanen Wohnraumsituation in Großstädten, in denen Wohnraum ein nahezu unbezahlbarer Luxus zu werden scheint, verstehe ich durchaus den politischen – und auch gesellschaftlich notwendigen Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
Wenn ich allerdings darüber nachdenke, dass hier in Zukunft zwischen € 10,-- und € 13,-- Quadratmeterpreise erzielt werden sollen, begreife ich, dass es hier garantiert nicht um die Erfüllung sozialer und moralisch wertvoller Aspekte geht, sondern ausschließlich um Profitmaximierung !!!

Das zur Menge der Leute, die das Viertel bewohnen sollen. Zum eigentlichen Baustil noch das eine:

Nur weil der MBV schon zwei solcher hässlichen Klötze in unser schönes Viertel gesetzt hat, muss es doch bitte nicht so weitergehen... !!! Am Brücker-Berg wurde doch seinerzeit auch ein ansehnlicher Kompromiss geschlossen. Ein paar Mansardendächer mehr oder wenigstens doch bitte eine Bauweise mit normalen Giebeldächern... Alles besser als diese Massenklötze zur optimierten Quadratmeterausnutzung im PSEUDO-Bauhaus-Stil. Absolut enttäuschend !!!

Es ist meiner Meinung auch geboten, an der Regio-bahn-Haltestelle Mettmann Zentrum ein lockeres, schönes Bild eventuellen Mettmann-Besuchern zu vermitteln. Nur so kann man auch von außen noch Kaufkraft und Touristen nach Mettmann locken.

Wahrscheinlich werden die Interessen der direkten Nachbarn sowieso mit Füßen getreten. Derartig hohe Klötze werden sicherlich nicht dazu beitragen, dass noch Sonne die Gärten derer erhellt... Ich würde mir das nicht einfach so gefallen lassen. Wurde mit den direkt Betroffenen mal gesprochen ? Ich bin mal gespannt, wie es wohl oder übel werden wird.

Bis dahin wird uns ja noch der ein oder andere LKW beglücken. Schon sind wir beim nächsten Thema.

4. Der Baustellenverkehr

Bei einer solchen Baumaßnahme wird es unweigerlich zu Straßen-Schäden kommen. Ich möchte nicht später für Kosten herangezogen werden, die eine für mich völlig sinnlose Baumaßnahme verursacht hat. Gibt es hier Gutachten über den jetzigen Zustand der Straßen im Viertel ? Wenn ja, wurden sie unabhängig erstellt ? Wer kommt für diese Kosten auf ? Gibt es städtebauliche Verträge, die den MBV verpflichten, sämtliche Sanierungsmaßnahmen zu bezahlen ? Wird es ein ebenfalls unabhängig erstelltes Gutachten geben, dass alles seine Ordnung hat und der MBV seinen Pflichten nachgekommen ist ? Ich meine, eine Bestandsaufnahme ist unabdingbar.

Weiterhin schlage ich vor, die Grafschafts-Straße für sämtlichen Baustellenverkehr zu öffnen und die Wege über die untere Georg-Fischerstraße und die Lindenstraße für sämtlichen Baustellenverkehr komplett zu verbieten.

Ich hoffe sehr, dass meine Überlegungen Anklang finden und hoffe auf Einsicht und eine radikale Änderung der Pläne.

Dennoch, mit freundlichen Grüßen

██████████
Lindenstraße █
40822 Mettmann

Tel.: +49 2104 █

Einwender Nr. 17

Kreisstadt Mettmann
Fachbereich Stadtentwicklung
Abt. 3.1 Stadtplanung
Neanderstr. 85

D-40822 Mettmann

Lindenstr. 40822 Mettmann

Lindenstr.
40822 Mettmann
Tel: 02104-
Mail:

06.06.2018

Anregung zu Bebauungsplan 143; Georg Fischer Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan haben wir folgende Anmerkungen.

Wir betreiben im Erdgeschoss des Hauses Lindenstr. seit 2007 eine Tagespflegeeinrichtung, die im Jahr 2017 mit Genehmigung der Stadt Mettmann zu einer Grosstagespflege erweitert wurde. In dieser Einrichtung werden bis zu 9 Kinder im Alter zwischen 1 und 4 Jahren ganztägig betreut. Einen grossen Teil des Tages verbringen wir mit den Kindern im hinteren Garten, der zu diesem Zweck gestaltet und bepflanzt wurde.

1. Heranrückende Gebäude

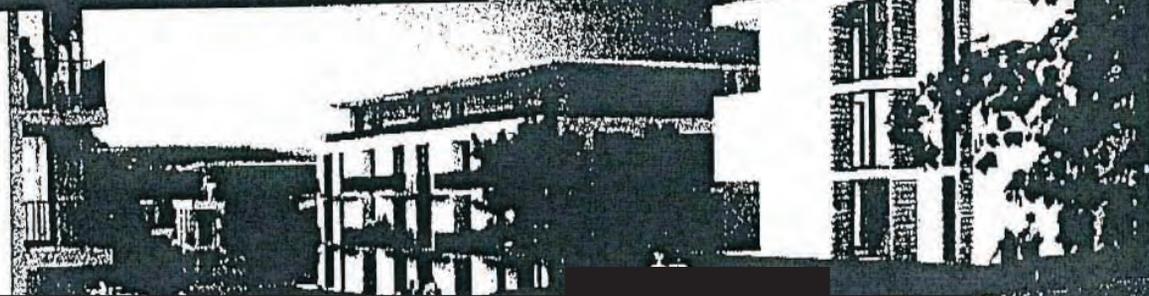
In einer Planung aus dem MBV Report Dezember 2016 (Anlage 1), der Rheinischen Post vom 16. Februar 2016 und einer Ansicht der Architekten BM+P Architekten (Anlage 2), war eine Planung des neuen Gebiets zu sehen, die als nächstes Gebäude zu unserem Garten das Gebäude zeigte welches wir in den Anlagen mit (A) markiert haben. Dieses Gebäude schloss mit der hinteren Achse unseres Gartens ab. Wir empfanden bereits diese Entwurfsplanung als sehr erdrückend, zumal auf der 3D Animation die Eckbalkone in Richtung unseres Gartens ausgerichtet waren. Nicht nur, dass wir als „Kindergarten“ natürlich eine entsprechende Lärmquelle darstellen, die für unsere neuen Nachbarn vermeidbar wäre, so ist es umgekehrt auch im Interesse der Kinder und Ihrer Eltern, dass der Spielbereich, in welchem die Kinder sich aufhalten, möglichst von fremden Blicken verschont bleibt.

Im Bebauungsplan ist nun eine noch stärkere Einrückung dieses Gebäudeplatzes in unsere Gartenachse (Anlage 3) vorgesehen, die wir so nicht hinnehmen möchten. In Kombination mit den bereits vor einigen Jahren entstandenen Gebäuden im Bereich Lindenstr. 12 verstärkt sich das Gefühl, eingemauert zu werden. Die im vorigen Absatz beschriebenen Konflikte werden noch intensiviert. Bitte setzen Sie in Ihrem Plan fest, dass maximal bis an unsere hintere Gartenachse mit einem üblichen Abstand gebaut werden darf.

2. Planung Tiefgarage als Grenzbebauung

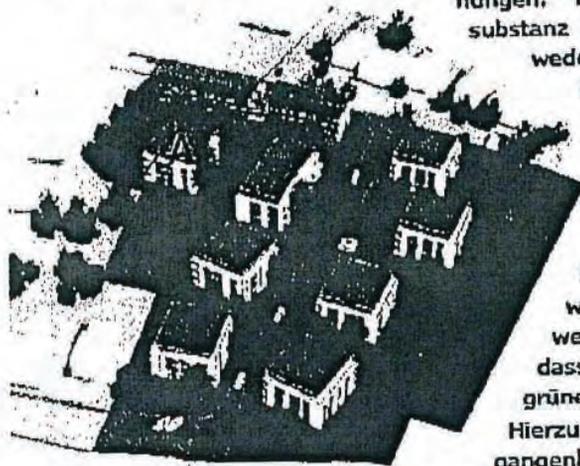
Ihre Planung, eine Tiefgarage als Grenzbebauung an unserer Gartenseite zuzulassen, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit einen größeren Konflikt nach sich ziehen. Nach den schlechten Erfahrungen während des Baus der Häuser Lindenstr. 12 und 14 mit der MBV Bau und Betreuungs GmbH im Zeitraum 2010-2014 werden wir jegliche erneute Nutzung unseres Grundstücks zur Ausführung von fremden Bauarbeiten, die nachteilige Auswirkungen auf den Betrieb unserer Grosstagespflege haben, mit anwaltlicher Hilfe abwehren müssen. Sollten Sie hier also bereits

SIEDLUNG MIT GRÜNEM CHARAKTER



einmal aussehen

Nachdem in den letzten beiden Jahren das Thema „Neubau an der Georg-Fischer Straße“ auch ein erhöhtes öffentliches Interesse gefunden



hatte, ist es in den letzten Monaten um das geplante Bauvorhaben etwas still geworden. Zur Erinnerung: der MBV plant auf dem Gelände der ehemaligen

Werkwohnungen von Georg Fischer den Neubau von modernen, energetisch und baulich optimierten, gleichzeitig aber möglichst preiswerten Mietwohnungen. Die alte Gebäudesubstanz ist abgängig und weder technisch noch finanziell sinnvoll zu modernisieren. Hinzu kommt, dass auf dem Gelände künftig statt bisher 65 Wohnungen bis zu 130 Neubauwohnungen gebaut werden können, ohne dass die Siedlung ihren grünen Charakter verliert. Hierzu hatte es in der Vergangenheit ja bereits zwei Architektenwettbewerbe unter Mitbeteiligung der Stadt Mettmann gegeben.

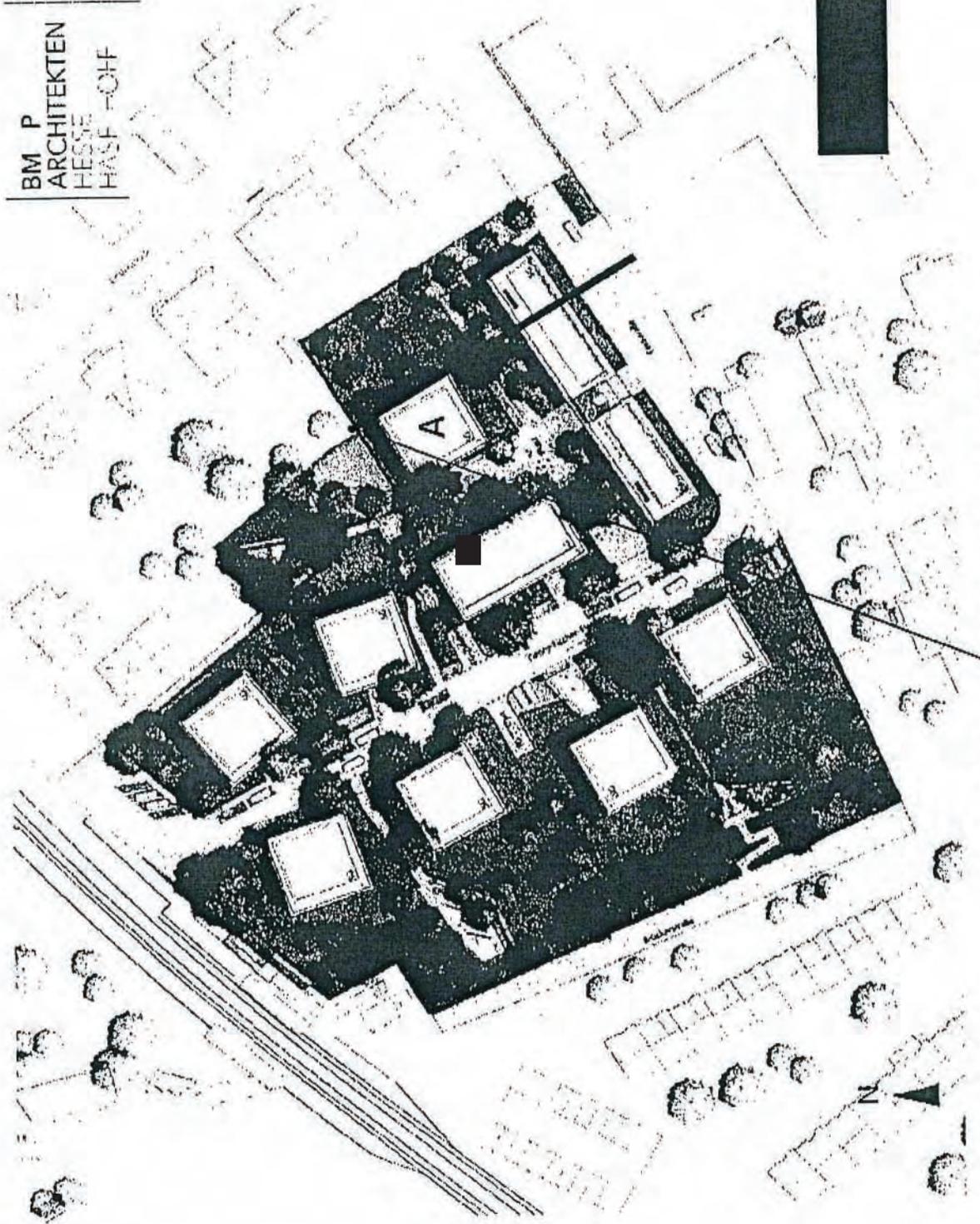
Inzwischen wurde damit begonnen, für das Bauvorhaben einen Bebauungsplan aufzustellen,

wobei alle offenen Rechtsfragen, wie zum Beispiel die Problematik „Immissionsschutz“, umfassend untersucht werden. Dabei spielen die Belange der Firma Georg Fischer natürlich eine besondere Rolle. Die Stadt Mettmann hat daher zu Beginn des Verfahrens alle wichtigen öffentlichen Dienststellen um eine Stellungnahme gebeten.

Nach Abschluss der ersten Planungsphase werden die bisherigen Erkenntnisse in den Entwurf für den Bebauungsplan einfließen, bevor schließlich am Ende des Verfahrens der Rat der Stadt den neuen Bebauungsplan beschließt und damit Rechtskraft für alle Beteiligten herstellt. Dies wird sicher nicht vor Ende 2017 stattfinden, so dass mit den eigentlichen Bauarbeiten frühestens ab 2018 gerechnet werden kann. Wir werden Sie auf dem Laufenden halten.

Anlage 2

BM P
ARCHITEKTEN
HEESSE
HASE FÖHF



Achse vom hinteren Gartenpunkt

Anlage 3



Achse vom hinteren Gartenpunkt

Einwender Nr. 18

Lindenstraße
40822 Mettmann

Mobil: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

[REDACTED]
Lindenstr. 40822 Mettmann

Vorab per E-Mail: stadtplanung@mettmann.de

Vorab per Telefax: 02104 980740

Stadtverwaltung Mettmann

Abteilung 3.1 Stadtplanung

z.Hd. Herrn Ralf Bierbaum

Abteilungsleiter

Neanderstraße 85

40822 Mettmann

7. Juni 2018

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 143 (Georg-Fischer-Straße)

Sehr geehrter Herr Bierbaum,

wir wohnen seit dem Frühjahr 2002 in der Lindenstraße [REDACTED] in Mettmann (Eckgrundstück zur Georg-Fischer-Straße). Wir haben uns in dieser Nachbarschaft bisher immer wohl gefühlt. Hierzu tragen insbesondere die aufgelockerte, freundliche Bebauung mit zahlreichen Bäumen und Grünflächen sowie die Prägung des Gebiets durch schöne Altbauten bei.

Alle positiven Eigenschaften des beliebten Wohngebiets sind durch den neuen Bebauungsplan Nr. 143 stark gefährdet. Das Wohngebiet wird durch diese Planung seinen bisherigen Charakter gänzlich verlieren. Dies erscheint uns nicht hinnehmbar, nicht nur in unserem eigenen Interesse und im Interesse aller Anwohner, sondern auch im wohlverstandenen Interesse unserer Heimatstadt Mettmann. Im Einzelnen:

I. Zu den Grünflächen und der Baumbepflanzung

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird es zu einer starken Verdichtung der Bebauung kommen. Dadurch gibt es viel weniger Grünflächen zwischen den einzelnen neuen Wohnblöcken. Hinzu kommt die geplante Fällung nahezu des gesamten alten Baumbestandes. Dies ist ein besonders starker Einschnitt in die Lebensqualität der Anwohner und in das Erscheinungsbild unseres Wohngebiets. Auch aus ökologischen Gründen ist diese Planung nicht akzeptabel. Wir plädieren eindringlich dafür, den Baumbestand möglichst unangetastet zu lassen. Zumindest muss für eine mindestens gleichwertige Ersatzbepflanzung – im selben Wohngebiet – gewährleistet sein.

- 2 -

Die ökologischen Implikationen sind nicht zu unterschätzen. Wir haben einen großen Bestand an Singvögeln (Meise, Amsel, Drossel, Dompfaff, Kleiber, Heckenbraunelle, Buntspecht, Buchfink, Grünfink etc.). Dies hat nicht zuletzt die vom BUND veranlasste freiwillige Vogelzählung bestätigt. Für unsere Vögel müssen die Nistmöglichkeiten durch entsprechende Baum- und Strauchbepflanzung erhalten bleiben. Bei Aufrechterhaltung der bisherigen Planung sehen wir eine völlige Verödung der natürlichen Umgebung voraus. Auch die bisher noch vereinzelt zu beobachtenden Fledermäuse werden mit der neugeplanten Bebauung sicherlich kein geeignetes Lebensumfeld mehr bei uns finden.

II. Zum äußeren Erscheinungsbild

Bereits die Errichtung des unpassenden und unästhetischen Wohnblocks Lindenstraße 12/14 durch den Mettmanner Bauverein hat den Charakter unseres Wohngebiets in Mitleidenschaft gezogen. Nach wie vor erscheint dieses Objekt als gefühlskalter "Kasten", der dem warmen, niederbergischen Stil der anderen Häuser mit ihren Giebeldächern, der Schieferbedachung, der Prägung durch traditionsreiche und ästhetisch besonders ansprechende Einfamilienhausbebauung widerspricht. Beispielhaft verweisen wir auf die Häuser Georg-Fischer-Straße ■ und ■ Lindenstraße ■ bis ■ und den Beginn der Eiberfelderstraße.

Durch die nunmehrige Neuplanung wird unser Wohngebiet gänzlich verschandelt. Die geplanten Bauten sollen schräg stehen zu unseren Häusern. Das ist ein klarer Strukturbruch, der in dieser Form überhaupt nicht zum bisherigen Baubestand passt. Auch von der vorgesehenen Bauhöhe fügt sich die Planung in keiner Weise in die Umgebung ein. Durch das vorgesehene Sprunggeschoss werden die geplanten Neubauten viel zu hoch im Vergleich zum bestehenden Umfeld. Hier wird – ohne Not – ein bestehendes Wohngebiet gänzlich in seinem äußeren Erscheinungsbild und seinem Charakter verändert. Es gibt keine legitime Begründung dafür, die neue Bebauung als quadratische, überhohe Riesen-Blocks in einer schrägen Ausrichtung zum bisherigen Bestand zu planen.

III. Zur Verkehrssituation

Nach dem Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 143 wäre eine erhebliche, mehrjährige Belastung mit Lärm und Baumaschinenverkehr zu erwarten. Der derzeitige Planungsstand trägt dem in keiner Weise Rechnung. Wir treten daher nachdrücklich dafür ein, dass den Belangen der Anwohner während der Bauphase angemessen Rechnung getragen wird. Dies kann insbesondere dadurch erfolgen, dass einerseits der Baustellenverkehr über die Grafenschaftstraße unmittelbar in die Georg-Fischer-Straße erfolgt, und andererseits eine Durchfahrt des ersten Teils der Georg-Fischer-Straße

- 3 -

und der Lindenstraße bis zum Abschluss sämtlicher Bauarbeiten für die Baufahrzeuge unterbunden wird. Hierzu bedarf es lediglich einer Öffnung der Grafenschaftstraße und einer Aufhebung der Einbahnstraße auf dem letzten Abschnitt der Georg-Fischer-Straße.

Auch bei der Schaffung neuer Stellplätze sind die Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Dies ist bisher nicht geschehen. Die vorgesehenen Stellplätze wären direkt an der Bahn (Mettmann-Zentrum) und liegen im Kurvenbereich der Georg-Fischer-Straße, und damit in einem Bereich, der besonders zu den Stoßzeiten zum neuen – unfallträchtigen – Flaschenhals für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer werden würde.

IV. Sonstiges

Im Übrigen erscheint auch die Entwässerungssituation durch die Bebauungsplanung erheblich verschlechtert zu werden. Die Abschüssigkeit des Baugeländes gefährdet insbesondere die Grundstücke Lindenstraße ■ Georg-Fischer-Straße ■ sowie Georg-Fischer-Straße ■. Eine seriöse Entwässerungsplanung ist bisher nicht erfolgt. Hier sind erhebliche Nachteile für uns und unsere Nachbarn zu erwarten. All dies wird in der aktuellen Planung komplett ignoriert.

V. Fazit

Insgesamt ist es äußerst bedauerlich, dass eines der letzten schönen Wohngebiete der Stadt Mettmann derart beeinträchtigt werden soll, wie dies nach dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 143 vorgesehen ist.

Vor diesem Hintergrund bitten wir eindringlich darum, die Bebauungsplanung zu korrigieren, und den vorstehend erläuterten legitimen Anwohnerinteressen Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

