

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 190/2019
Beschlussvorlage		
Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	7	11.09.2019

Bebauungsplan Nr. 143 - Georg-Fischer-Straße -

Beschluss über Anregungen und Bedenken aus der 1. öffentlichen Auslegung,

Beschluss des geänderten Entwurfes und

Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. §4a (3) BauGB

Finanzielle Auswirkungen keine

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. Über die während der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung und den Beschlussvorschlägen in Anlage 1 und 2 beschlossen.

2. Dem unter Berücksichtigung von Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße – wird zugestimmt.

Das Plangebiet liegt südöstlich der Mettmanner Innenstadt, in der Gemarkung Mettmann, Flur 8, umfasst die Flurstücke Nr. 3237, 3239, 4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4519, 4520, 4521, 4522 sowie in Teilen das Flurstück 4518 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 1.870 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) i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

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

Verwaltungserläuterung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 Georg-Fischer-Straße hat im Sommer 2018 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegung sind von einer ganzen Reihe von Bürgern, sowie von dem Gewerbebetrieb Georg-Fischer, mittlerweile umfirmiert in Fondium, eine ganze Reihe von Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen worden.

Der Gewerbebetrieb befürchtet vorrangig die Einschränkung seiner Entwicklungsmöglichkeiten, bemängelt die unzureichende Gutachtenlage und hält die Planung insgesamt für rechtswidrig, da gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen wird. Die aus der Bürgerschaft vorgetragenen Bedenken waren vielschichtiger Natur, wobei u.a. folgende Kritikpunkte zu nennen sind:

- Verkehrsbelastung Bestandsgebiet aufgrund Erschließung
- Zu wenige Stellplätze
- Aufhebung Einbahnstraße bis TIGA-Zufahrt gefordert
- Beeinträchtigung des gewachsenen Wohnviertels durch Heranrücken der Bebauung (Verschattung)
- Architektur passt nicht zum Bestand: Zu dicht, zu massiv, keine geeigneten Dächer
- Beeinträchtigung Erdwärmeheizung Lindenstraße 12/14 befürchtet
- Weitgehende Beseitigung des Baumbestandes
- Verlust des Grüncharakters des Gebietes
- Weitgehende Versiegelungen
- Beeinträchtigungen der Vogelpopulationen
- Probleme für Entwässerung und unterirdische Wasserströme durch TIGA
- Fehlende Untersuchung der geologischen Verhältnisse

Ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen wurden im weiteren Verfahren ergänzende Untersuchungen (incl. Lärmmessungen) zum Immissionsschutz durchgeführt bzw. neueste Gutachten ausgewertet. Auch nach den neuesten Erkenntnissen kann ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleistet werden, da die geltenden Richtwerte für sämtliche gewerblichen Immissionen eingehalten werden. Die beabsichtigte Planung steht auch einer gewerblichen Entwicklung im Rahmen geltender Normen nicht im Wege. Für teilweise auftretende, unvermeidbare Belästigungen wie Gerüche oder Stäube sind zur Klarstellung entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Ergänzend ist der dem Gewerbebetrieb am nächsten liegende Bereich des Plangebietes umgewandelt worden in ein Mischgebiet.

Auch auf die Bedenken aus der umliegenden Nachbarschaft wurde reagiert. So sind zunächst die überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen Baukörper reduziert worden. Dadurch wird eine stärkere Orientierung an das dem B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept gewährleistet und die Versiegelung weiter begrenzt. Außerdem ist für den nordöstlichen Gebäudekörper die Anzahl der zulässigen Geschosse um ein Geschoss reduziert worden. Diese Änderung dient insbesondere der Rücksichtnahme gegenüber dem direkt anschließenden Bestandsgebäude Georg-Fischer-Straße Nr. 3 und beinhaltet einen harmonischeren Übergang von der geplanten zu der vorhandenen Bebauung. Letztlich wurde der Umfang der Tiefgarage im Osten des Plangebietes gegenüber der Grenze zu den Nachbargrundstücken zurückgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen auf diese Grundstücke auszuschließen. Dabei wurde insbesondere auch die Lage verschiedener Erdsonden der Erdwärmeheizung der Gebäude Lindenstraße Nr. 12 und 14 berücksichtigt.

Gleichwohl konnten nicht alle vorgetragenen Anregungen und Bedenken bei der Überarbeitung des B-Plan Entwurfes berücksichtigt werden. Dies liegt einerseits an den grundsätzlichen Auswirkungen einer städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich, wie z.B. der Verlust von Grünstrukturen im Rahmen einer Nachverdichtung, aber auch daran, dass sich verschiedene Forderungen und Wünsche dem Regelungskanon eines Bebauungsplanes entziehen.

Zu Einzelheiten, wie die vorgetragenen Anregungen und Bedenken behandelt und bewertet wurden, wird auf die Stellungnahmen und Beschlussvorschläge der Verwaltung in Anlage 1 und 2 verwiesen.

Nach Auffassung der Verwaltung sind die vorgetragenen Anregungen gegeneinander angemessen abgewogen und entsprechend berücksichtigt worden. Der Ausschuss sollte deshalb den geänderten Entwurf des B-Planes Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße – beschließen, um damit eine erneute öffentliche Auslegung durchführen zu können.

Gez. Geschorec