

1. AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Einwender Nr. 1:

(Schreiben vom 29.05.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Ein Anwohner der Georg-Fischer-Straße reichte bereits am 1. Dezember 2017 eine Stellungnahme zu den vorläufigen Bebauungsplanunterlagen ein. Hierauf gab es bis zum jetzigen Verfahrensstand keine Rückmeldung.

Der Anwohner wurde von der Presse über die nunmehr vorliegenden finalen Pläne informiert. Seine zuvor geäußerten Bedenken wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Insofern sind die im Schreiben vom 1. Dezember 2017 gemachten Ausführungen auch weiterhin als Einwendungen gegen die Baumaßnahme zu verstehen: die Bauplanung und deren Erläuterung ist lückenhaft und unvollständig und die seitens der Ordnungs- und Planungsbehörde vorzunehmenden Abwägungen sind mangelhaft und nicht ordnungsgemäß erfolgt.

Schreiben vom 01.12.2017:

- 2 Parkplatzmangel

Die vorgelegte vorläufige Planung des Bebauungsplans lässt erhebliche Zweifel aufkommen, ob die Parkplatzsituation und das Bedürfnis der zukünftigen Bewohner hinsichtlich eines sicheren und geordneten Lebens mit den vorhandenen Parkplätzen ausreichend berücksichtigt wurde. Zwar ist wohl die größte Tiefgarage in ganz Mettmann geplant, wobei das konkrete Ausmaß und Umfang der Tiefgarage wohl noch der zukünftigen finalen Planung vorbehalten bleibt; gleichwohl dürfte angesichts der Erfahrungen der Minimalplanung des Bauvereins an der Lindenstraße und der Fehlplanungen und Genehmigungen der Gemeinde beim Parkhaus der Kö-Galerie mit der aktuellen Plansituation eine nicht ausreichende Vorsorge an Parkraum für die Anzahl der geplanten Wohnungen vorgesehen sein.

Bereits nach dem Bau der Gebäude an der Lindenstraße hat sich gezeigt, dass der Stellplatzschlüssel pro Wohnung zu gering ist, insbesondere wenn auch Familien oder Paare dort wohnen sollen, wo es nicht ungewöhnlich ist, dass mehrere Autos vorhanden sind. Die im Sommer 2017 aktuelle Nutzung zeigt, dass trotz Leerstands des absolut überwiegenden Teils der derzeitigen 65 Wohnungen, die Parkplätze entlang der Georg-Fischer-Straße nahezu vollständig genutzt werden. Wenn also zukünftig die Bewohnerzahl verdoppelt wird und nach der Wunschvorstellung des Investors auch alle Wohnungen belegt sind, dann ist trotz einer Tiefgarage absehbar, dass insbesondere auch bei gewerblicher Nutzung und Besucherverkehr die vorgesehenen Plätze nicht ausreichen werden, um ein Parkchaos auf der Straße und den Gehwegen zu vermeiden.

Vermutlich wird auch entgegen der aktuellen Angaben und angeblichen Planungen die Größe der Wohnungen final geringer ausfallen als derzeit angegeben, so dass die Zahl der realistisch einzuplanenden Fahrzeuge wohl noch deutlich steigen wird. Mangelnder Parkraum in der Tiefgarage, eine äußerst schmal gehaltene Straße und noch weniger Parkmöglichkeiten am Straßenrand, zudem einem sich aus der Gesamtzahl der neuen Bewohner ergebenden deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, wird zu einem Park- und Verkehrschaos vor allem auch im sonstigen Wohnviertel führen. In dieser Hinsicht erscheint die vorläufige Begründung zum Bebauungsplan beschönigend.

Dies wird zu einer äußerst problematischen Parksituation und somit auch zu einem Sicherheitsrisiko insgesamt führen, wenn die Durchfahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr zukünftig noch mehr erschwert wird, als dies bislang der Fall ist. Zudem findet regelmäßiger Verkehr durch Fahrzeuge, die Mitfahrer am Bahnhof abholen oder absetzen statt, so dass falsches und wildes Parken auch zur Gefährdung des normalen Verkehrs führen wird.

3 Vernichtung der angepriesenen „Idylle“ und „Ruhe“

Insbesondere die aktuelle Lage des Wohngebiets wird in der vorläufigen Begründung als „ruhig“ und „idyllisch“ bezeichnet. Dies ist und kann jedoch nur für die formale Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der jetzigen Wohnsituation richtig sein. Ruhig und idyllisch ist die Wohnlage lediglich derzeit, weil die vorhandenen Wohnungen weitestgehend leer stehen und folglich aufgrund bewussten Verkommen lassens der bestehenden Wohnbebauung gar keine normale Nutzung des Wohngebiets erfolgt bzw. erfolgen kann.

Aufgrund der Verdopplung der möglichen Bewohnerzahl, der Erhöhung der Gebäudeumfänge und Höhen, der massiven Fällung altgewachsener, lediglich formal als „krank“ bezeichneter Bäume und der damit verbundenen deutlichen Reduzierung der lichtdurchfluteten Grünflächen, hinterfragt der Einwender das angepriesene „ruhige“ Wohnen und das „idyllische“ Wohnen kritisch. Die vorhandenen Altbauten privater Eigentümer, die anders als der Mettmanner Bauverein Zeit, Aufwand und Geld in die Erhaltung vorhandener Bausubstanz gesteckt haben und Gärten pflegen, werden nunmehr zu Marketingzwecken als „Villen“ in der Nachbarschaft angepriesen, welche für die Wohnqualität des neuen Wohnviertels stehen sollen. Somit trägt folglich nicht die neue Bebauung zu einem positiven Eindruck bei, sondern lediglich die Bebauung, welche nicht vom Bauherrn des Bauvorhabens durch Verdichtung und Abriss, Verkleinerung und Naturzerstörung beeinflusst ist.

4 Kein Einfügen der Neubebauung an die Altbauten

Ein Einfügen der Neubebauung in bzw. an die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist nach den Plänen des vorläufigen Bebauungsplans beim

Anschluss an das vorhandene Gebäude der Georg-Fischer-Straße 3 nicht zu erkennen. Selbst wenn beim reinen Nachrechnen auf den Plänen ggfs. tatsächlich von einer vorhandenen zulässigen Höhe der Bebauung ausgegangen wird, findet der Einwender die Positionierung des neuen Nachbarhaus mit einem Versprung nach Hinten auf dem Grundstück unpassend in mehrerlei Hinsicht: erstens, wird durch das Zurückversetzen die vorhandene Baulinie zerstört; zweitens wird durch die Positionierung und Höhe des Gebäudes noch weiter nach Hinten dem Gebäude Georg-Fischer-Str. 3 jegliche Privatsphäre und Sonne genommen. Da es eine deutliche Alternative für die Positionierung gibt, ist die getroffene Wahl ausschließlich zum Nachteil der Bestandsbebauung und im Rahmen einer Abwägung der gleichwertigen Interessen nicht begründbar, warum eine solche Versetzung erforderlich ist.

5 Fehlende Untersuchung und Vorsorge der Wasserhaushaltung/ Hangwässer

Der Einwender verdeutlicht, dass bislang weder im Vorfeld eine ausreichende Prüfung und Untersuchung der geologischen Verhältnisse und der unterirdischen Wasserströme vorgenommen worden, noch eine solche offensichtlich vorgesehen ist.

Das Thema wird völlig unterschätzt oder möglicherweise absichtlich verharmlost. Die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 10, wonach keine „massive Neuversiegelung“ zu erwarten ist, dürfte angesichts der Verdopplung der möglichen Bewohner und ohne für den Laien nachvollziehbare Zahlen zur tatsächlichen Bebauung kaum nachprüfbar aber deutlich fragwürdig sein.

Der Einwender bemängelt die unklare Darstellung der konkreten Baumaßnahmen, sowie den massive Bau einer der (zweistöckigen) Tiefgarage über den Gesamtbereich des südlichen Areals des Planungsgebiets, welche zu einer massive Neuversiegelung führt. Es sieht oberflächlich so aus, als handele es sich um tatsächliche Grünflächen, gleichwohl wird durch diese Bauweise die bisherige natürliche Versickerung und die unterirdischen Wasserströme massiv beeinflusst. Da die Tiefgarage zukünftig lediglich mit einer notwendigen dicken Humus- und Erdschicht für eine Rasenbegrünung bedeckt sein wird, wird hier keine natürliche Versickerung mehr möglich sein. Auch die unterirdischen massiven Bauten werden dem Hangwasser und sonstigen unterirdischen Wasserwegen „im Weg“ sein, so dass sich diese neue Wege suchen müssen, um um das neue Hindernis „herum zu kommen“.

Die tatsächlich geplante Bebauung widerspricht, der in der vorläufigen Begründung enthaltenen Darstellung der Baumaßnahme als „keine massive Neuversiegelung“ und wird in der Beschreibung verharmlost und beschönigt. Die Neubebauung wird das Versickerungs- und Hangwasserproblem erheblich verschärfen. Der Einwender vermutet, dass durch die Darstellung, dass „nach Möglichkeit“ eine „Verbesserung der Retention und Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet angestrebt“ wird, nahegelegt werden soll, dass das Thema (möglicherweise) bei der Planung

berücksichtigt wurde bzw. wird. Da jedoch an anderen Stellen in der vorläufigen Begründung bereits ausführlich dargelegt wird, welche Gutachten vorliegen oder geplant sind, und hierzu gar nichts Erwähnung findet, wird davon ausgegangen, dass wohl tatsächlich keine ernsthaften Bestrebungen besteht, sich dieses Thema und die Folgen der massiven Versiegelung anzunehmen.

Der Einwender bemängelt, das fehlende Interesse des Mettmanner Bauvereins an der kosten- und zeitintensiven Untersuchung und Darstellung der hydrologischen Verhältnisse und der Auswirkung der Neubebauung auf diese. Dass die Genehmigungsbehörde diesbezüglich offensichtlich keinerlei Aktivitäten, Auflagen oder Forderungen zur Untersuchung und Klärung der Situation fordert findet der Einwender bedenklich, sowie die beschönigende Formulierungen in der vorläufigen Begründung zum Bebauungsplan, welche das Problem verharmlosen möchten. Dies erweckt den Eindruck, dass hier eine Bebauung möglichst unauffällig in einfachster Variante ermöglicht werden soll, auf Kosten und zu Lasten der Eigentümer der vorhandenen Bebauung.

Bereits durch die Bebauung der Lindenstraße hat die Feuchtigkeit im und auf dem Boden der Georg-Fischer-Straße deutlich zugenommen; dies führt zu Problemen bei der Rasenpflege und Rasennutzung. Insofern wird durch die erhebliche Zunahme von Feuchtigkeit im Untergrund auch die Kellerabdichtungen der Bestandsbebauung, gefährdet. Die „Tunnelwirkung“ der Hangwasserführung durch die Tiefgarage der Neubauten an der Lindenstraße und nunmehr auch an der Georg-Fischer-Straße führt zu einer Kanalisierung des Wassers unmittelbar auf das Gebäude Georg-Fischer-Straße zu Lasten derer Bewohner.

Dies spielt beim Bauamt angesichts des Interesses an einer Verdichtung der Bebauung grundsätzlich eine untergeordnete Rolle, gleichwohl widerspricht dieses Außerachtlassen der vollständigen Prüfung der Neubebauung nicht den gesetzlichen Vorgaben und einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung und gleichwertiger Interessenabwägung bei der Planung.

Bislang scheint sich bei der Bebauung am Hang keiner über die Hangwässer und das Untergrundwasser Gedanken zu machen und es wird konsequent wohl auch versäumt in dieser Richtung Untersuchungen und Überlegungen anzustellen.

6 Kostenerwägungen der Stadt zu Lasten der Anwohner

Hinsichtlich der Kosten wird derzeit allgemein mitgeteilt, dass der Stadt Mettmann keine Kosten entstehen. Der Einwender möchte wissen, ob die Stadt Mettmann mit dem Mettmanner Bauverein einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat oder abzuschließen gedenkt, aufgrund dessen eine solche Behauptung getätigt werden kann.

Gleichzeitig ist für die weitere Planung auch ablauftechnisch seitens der Stadt für eine ordentliche Baustellendurchführung zu sorgen.

Der Einwender hinterfragt, dass die Bautätigkeiten in einem Plangebiet dieser Größenordnung mit Abriss von 10 Häusern und Bau von 10 neuen Wohnblocks keine Spuren an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nachhaltig hinterlassen werden. Bei Beibehaltung der aktuellen Verkehrsführung (Einbahnstraße) während der Bauzeit, ist absehbar, dass die parallel zur Bahntrasse verlaufende Georg-Fischer-Straße durch mehrjähriges Befahren mit Baufahrzeugen und Lasten, für die die Straße weder gebaut noch ausgelegt war, die Straße und die Baulichkeiten der Kanalisation erheblich beeinträchtigen wird. Es werden folglich, sofern seitens der Stadt nicht entsprechende vertragliche Vorkehrungen mit dem Investor/Bauherrn Mettmann Bauverein getroffen werden, unweigerlich Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Mit Nichten ist folglich die Baumaßnahme nach den bisherigen Darlegungen für die Stadt Mettmann kostenfrei. Sofern sich die Stadt Mettmann dann entsprechend der gesetzlichen Regelungen an die Anwohnern der Bestandsbebauung hinsichtlich der Kostenbeteiligung an Straßensanierungsmaßnahmen wenden will, ist auch diese entsprechende Darlegung in der Begründung zum vorläufigen Bebauungsplan wohl allenfalls als beschönigend zu bezeichnen. Aus städtischer Sicht mag es unproblematisch erscheinen, wenn die vorhandene Straße aufgrund völliger Überlastung durch massive Baufahrzeuge nach mehreren Jahren Bauzeit komplett erneuert werden muss, wenn die Anwohner zur Kostendeckung herangezogen werden können. Für die Anwohner, die jedoch keinerlei Vorteil von der Neubebauung haben und schließlich auch noch Anliegerbeiträge für eine Straßenerneuerung zahlen sollen, die ausschließlich der Bauherr MBV verursacht hat, ist dies keineswegs hinnehmbar.

Für einen ordentlichen Bauablauf mit ausschließlicher Kostentragung durch den MBV und die Freihaltung der verbleibenden Anwohner von Kosten, deren Ursache diese in keinster Weise veranlasst haben, scheint seitens der Stadt nichts unternommen und keine Pläne gemacht zu werden.

Auch bezüglich des Punktes „Kosten“ bedarf es daher einer weiteren überzeugenderen Erläuterung der Stadt betreffend die tatsächliche Durchführung der Abwägung und die berücksichtigten Interessen der vorhandenen Bewohner und Eigentümer.

Festzuhalten ist, dass die vorläufige Bauplanung und deren Erläuterung lückenhaft und unvollständig, sowie hinsichtlich der Durchführung einer ordnungsgemäßen Abwägung der Beteiligteninteressen und deren Berücksichtigung im Gesamtablauf mangelhaft ist.

Der Einwender würde befürworten, wenn die Stadt aktiv auf die Anwohner zugehen würde um aufzuklären, wie seitens der Stadt eine unnötige Kostenbelastung der Anwohner verhindert werden soll, die in keiner Weise dazu beitragen, dass zukünftige Erschließungs- und Reparaturmaßnahmen erforderlich werden, deren Interessen aber (wie auch bei anderen

Bauprojekten in Mettmann) seitens der Stadt nicht berücksichtigt oder gar vertreten werden. Interessensbegünstigungen lediglich der Investorenseite auf Kosten der Anwohner, ist etwas, das nach Angaben des Bürgermeisters bei seiner Wahl beseitigt werden sollte. Bislang ist davon aber nichts umgesetzt worden, noch ist ersichtlich, dass ein Umdenken der Planungs- und Genehmigungsbehörde zu einer gerechten Interessensabwägung erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.06.2017 bis zum 30.06.2017 und wurde frühzeitig sowie ortsüblich bekannt gemacht. Die nachgereichte Stellungnahme vom 01.12.2017 wird daher in das Beteiligungsverfahren gemäß §3 Abs. 2 BauGB eingestellt. Eine Präklusion erfolgt damit nicht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 2 Die Anzahl oder Dimensionierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der erforderliche Stellplatzschlüssel richtet sich in der Regel nach der Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen zur Unterbringung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweises fest. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann über das Angebot der festgesetzten Stellplatzflächen gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privatem Grund zur Verfügung stehen. Ein zusätzlicher Parkdruck auf die öffentlichen Parkplätze kann somit ausgeschlossen werden.

Die bestehenden, öffentlichen Parkplätze in der Umgebung des Plangebietes sind grundsätzlich dem Besucherverkehr der umliegenden Wohngebiete vorgehalten.

Falsch- oder Wildparken, welches aufgrund der ÖPNV-Haltestelle hervorgerufen wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; solches Fehlverhalten ist den zuständigen Ordnungs- bzw. Verkehrsbehörden zu melden. An der Haltestelle „Mettmann-Stadtwald“ besteht ein ausreichend großer P+R-Parkplatz. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt werden, dass der von der Planung ausgelöste ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken des Plangebietes nachgewiesen wird. Zusätzlich ermöglicht der Bebauungsplan weitere, oberirdische private Stellplätze und öffentliche Parkplätze für Besucherverkehre. Wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation können somit ausgeschlossen werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 3 Die Beschreibung des Wohnumfeldes als „idyllisch“, „ruhig“ oder auch „familienfreundlich“ erfolgt im städtebaulich-akademischen Sinne aufgrund

der vorgefundenen Siedlungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit Wohngärten. Dies gilt auch für die Gründerzeit-Villen in der Nachbarschaft. Insbesondere wird damit die städtebauliche Abgrenzung zur dichter bebauten und subjektiv „weniger ruhigen“ Innenstadtlage westlich der Bahntrasse beschrieben. Das vorgefundene Umfeld eignet sich somit aus städtebaulichen Gesichtspunkten besonders für eine wohnbauliche Entwicklung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Strukturen des Plangebietes in Form von Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit mit Zeilenbebauung städtebaulich neu zu ordnen und damit dem Leitbild der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie der Wohnraumvorsorge in Mettmann Rechnung zu tragen. Dies soll insbesondere mit einer auf das Umfeld reagierenden Bautypologie in Form von modernen Mehrfamilienhäusern erfolgen.

Die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht dem Gebietscharakter des festgesetzten Baugebietes. Ein Gebietserhaltungsanspruch ist daher nicht zu erkennen. Auch ist die geplante Nutzung wohnraumtypisch, sodass eine Beeinträchtigung der „ruhigen“ Wohnlage nicht zu erkennen ist.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden. Von den 45 bewerteten Bestandsbäumen können bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten bleiben. Die 39 zu fällenden Bäume wurden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann hinsichtlich Ersatzpflanzungen untersucht. Unter den 39 zu fällenden Bäumen befinden sich 17 satzungsrelevante Bäume, welche 28 Ersatzpflanzungen erfordern.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) getroffen. Entlang der Georg-Fischer-Straße sind somit 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gemäß Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je angefangenen 750 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Entfall gleichartig zu ersetzen ist. Somit werden der Erhalt des Großteils der Grünstrukturen im Plangebiet und ein gleichwertiger Ersatz für die abgehenden Bäume sichergestellt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Gleichwohl wird der Stellungnahme insoweit gefolgt, als dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m reduziert werden (zuvor in der Regel 22,5 x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine Überschreitung des gewünschten Bauvolumens und der vorgesehenen Versiegelung wird auch langfristig vermieden. Des Weiteren wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei (III) auf zwei (II) reduziert. Somit wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordwestlich des Plangebietes gewährleistet.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 4 Um ein Einfügen des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung in Bezug auf die bauliche Höhe sicherzustellen, wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei auf zwei reduziert. Somit wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordwestlich des Plangebietes gewährleistet. Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 20 x 20 m (siehe Nr. 3) reduziert. Diese Anpassungen der Planung kommen besonders dem Gebäude Georg-Fischer-Straße Nr. 3 zugute und gewährleisten insgesamt eine stärkere Orientierung an der Nachbarbebauung.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 5 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind gemäß § 15 und 16 BauO NRW die Standsicherheit von baulichen Anlagen sowie auch der Schutz gegen schädliche Einflüsse (wie z.B. gegen drückendes Grund- oder Sickerwasser) zu gewährleisten. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde daher im Vorfeld eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen. Teilweise wurde Stauwasser vorgefunden, aufgrund der Bodenverhältnisse kann temporär Schichten- bzw. Hangzugwasser auftreten. Auf Ebene des Bebauungsplanes können insgesamt mit den vorliegenden Informationen wesentliche negative Auswirkungen auf die Planbebauung durch anstehendes Grund- oder Sickerwasser ausgeschlossen werden bzw. durch bauliche Vorkehrungen im Zuge der Baugenehmigung vermieden werden.

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Dabei werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 eingehalten. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen begründet sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO. Auch hier hält der Bebauungsplan die dort genannte Kappungsgrenze mit einer GRZ von 0,8 ein. Zudem werden die Flächen für Tiefgaragen durch Festsetzung auf die südlichen bzw. südöstlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes begrenzt. Der Großteil der übrigen Flächen des Plangebietes können somit zugunsten des natürlichen Wasserhaushaltes und der Bodenfunktionen von einer Unterbauung freigehalten werden.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass die Tiefgaragendecken mit einer Vegetationstragschicht überdeckt und gärtnerisch gestaltet werden. Die auf den Tiefgaragen anfallenden Niederschläge werden somit nicht per Einleitung in das öffentliche Kanalnetz beseitigt, sondern dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung zurückgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes leisten damit einen positiven Beitrag zum Retentionsvermögen und unterstützen die Grundwasserneubildung. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können damit ausgeschlossen werden. Auch sind eine planbedingte Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse und somit negative Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung nicht zu erkennen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 6 Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Grundstückseigentümer getragen. Der Stadt Mettmann entstehen keine Kosten. Die Erschließung und dazugehörigen Erschließungskosten obliegen dem Vorhabenträger. Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mettmann und dem Mettmanner Bauverein abgeschlossen. Darin werden die notwendigen Erschließungsmaßnahmen, die erforderlichen Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt. Hierzu gehört auch die Beseitigung eventueller Schäden, die durch die Baumaßnahme aufgetreten sind. Zur Klarstellung ist ein entsprechender Passus in die Begründung mit aufgenommen worden.

Die mit architektonischen oder sonstigen Bautätigkeiten verbundenen (temporären) Belästigungen sind bis zu einem gewissen Grade üblich und zu dulden. Darüber hinaus gehende, mögliche negative Auswirkungen („vermeidbare Belästigungen“) richten sich u. a. nach § 11 BauO NRW und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei können im Zuge eines Baustellenmanagements ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen ergriffen werden. Auch kann bei Erkennen von baustellenbedingten Verkehrsproblemen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet werden. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens; diesbezügliche Regelungen können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Im Rahmen des Umweltberichts wurden dagegen die baustellenbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter bewertet und etwaige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 2

(Schreiben vom 31.05.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Die geplante Bebauung, westlich des Grundstücks eines Anwohners, hätte auf dieses durch die vorgesehene Größe, Höhe und Lage eine erdrückende Wirkung.

Die Höhe der Gebäude überragt dessen um jeweils ca. 2 Meter zudem gibt es eine Hanglage, die zu berücksichtigen ist. Durch veränderte Anordnung könnte eine Verbesserung erzielt werden.
- 2 Die Gestaltung der Dächer sollte nicht als Flachdach, sondern als Giebeldach unter Einhaltung der geplanten max. Höhen erfolgen, um eine bessere Angleichung an die bestehende Bebauung zu erreichen.
- 3 Die zu erwartende Dauer der Baumaßnahme sowie der zu erwartende Baustellenverkehr macht ein Befahren der Georg-Fischer-Straße in beide Richtungen notwendig. Der Einwender fordert für diesen Fall die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung.
- 4 Bei geplanter Fällung des größten Teils des bestehenden Baumbestandes, ist dieser nach Auffassung des Einwenders an Ort und Stelle adäquat zu ersetzen.
- 5 Der Einwender stellt fest, dass durch geplante Bebauung ein seit 100 Jahren bestehendes Viertel mit Villenbestand in erheblichem Maße verunstaltet wird. Die bestehende Bebauung hätte modernisiert werden können, auch eine Verdichtung mit vergleichbarer Architektur zur bestehenden Bebauung wäre möglich gewesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1 Um ein Einfügen des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung in Bezug auf die bauliche Höhe sicherzustellen, wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei (III) auf zwei (II) reduziert. Somit wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordwestlich des Plangebietes gewährleistet. Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 20 x 20 m reduziert. Letztlich erfolgt eine stärkere Orientierung der Gebäudepositionierung an der Nachbarbebauung.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 2 Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Strukturen des Plangebietes in Form von Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit mit Zeilenbebauung städtebaulich neu zu ordnen und damit dem Leitbild der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie der Wohnraumvorsorge in Mettmann Rechnung zu tragen. Dies soll insbesondere mit einer auf das Umfeld reagierenden Bautypologie in Form

von modernen Mehrfamilienhäusern erfolgen. Die Wahl von Flachdächern in Kombination mit Staffelgeschossen trägt somit der nachhaltigen Deckung der Wohnraumnachfrage Rechnung.

Im Umfeld des Plangebietes liegt eine heterogene Dachlandschaft mit vielfältigen Dachformen vor. Neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind auch Mansarddächer, flach geneigte Zeltdächer aber auch Flachdächer vorzufinden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht. Dennoch reagiert die geplante Bebauung mit einer gestaffelten Höhenausbildung auf das unmittelbare Umfeld.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 3 Die mit architektonischen oder sonstigen Bautätigkeiten verbundenen (temporären) Belästigungen sind bis zu einem gewissen Grade üblich und zu dulden. Darüber hinaus gehende, mögliche negative Auswirkungen („vermeidbare Belästigungen“) richten sich u.a. nach § 11 BauO NRW und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei können im Zuge eines Baustellenmanagements ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen ergriffen werden. Auch kann bei Erkennen von baustellenbedingten Verkehrsproblemen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet werden. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens; diesbezügliche Regelungen können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Im Rahmen des Umweltberichts wurden dagegen die baustellenbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter bewertet und etwaige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4 Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden. Von den 45 bewerteten Bestandsbäumen können bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten bleiben. Die 39 zu fällenden Bäume wurden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann hinsichtlich Ersatzpflanzungen untersucht. Unter den 39 zu fällenden Bäumen befinden sich 17 satzungsrelevante Bäume, welche 28 Ersatzpflanzungen erfordern.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) getroffen. Entlang der Georg-Fischer-Straße sind somit 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gemäß Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z.B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete

technische Maßnahmen herzustellen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je angefangenen 750 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Entfall gleichartig zu ersetzen ist. Somit werden der Erhalt des Großteils der Grünstrukturen im Plangebiet und ein gleichwertiger Ersatz für die abgehenden Bäume sichergestellt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Für einen Teil der bestehenden Baumstrukturen ist ein Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung zu erbringen. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus einige der Bestandsbäume zum Erhalt sowie u.a. je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens einen neu zu pflanzenden Baum fest. Ferner wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages der planbedingte Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 5 In der näheren Umgebung des Plangebietes bestehen bereits Mehrfamilienhäuser in moderner Bauweise. Eine Verunstaltung eines sog. „Villenviertels“ kann aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologie der Umgebung nicht erkannt werden.

Eine Sanierung der bestehenden Nachkriegsarchitektur oder andere Maßnahmen im Plangebiet kommen zur kurzfristigen Deckung des hohen Wohnraumbedarfs nicht in Frage.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 3

(Schreiben vom 05.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 In Ergänzung der Stellungnahme vom 31. Mai 2018, werden die unter Punkt 1 genannten Einwendungen genauer erläutert. Hierzu macht der Anwohner folgende Ergänzungen:

Der Anwohner erläutert, dass die geplanten Nachbargebäude, aufgrund deren Höhe und Anordnung, zur Verschattung des Grundstückes und im Zuge dessen, der Küchen-, Schlafräum- und Wohnzimmerfenster führt.

Diese neue Bebauung widerspricht der Eigenart des Baugebiets, eine aufgelockerten Bebauung mit sonnigen Gärten und Terrassen sowie intensiver Begrünung mit Lebensraum für Tiere, auch durch hohe Bäume. Die bisherige Wohn- und Lebensqualität des unmittelbaren Nachbarn sind ignoriert und in unzulässiger Weise bei der Interessenabwägung ausschließlich zugunsten der Neubauten widerrechtlich gestaltet worden. Vorgeschlagen wird eine an dieser Stelle niedrigere, an die Nachbarbebauung Georg-Fischer-Straße angepasste Bauweise.

- 2 Die gesamte Bauweise, die aktuell geplante Blockbauweise (große Kästen), entspricht nicht dem Charakter des Wohngebietes.

Die bisherigen Gebäude aus der Zeit 1900-1920 zeichnen sich durch einen villenartigen Charakter aus und sind in ihrer Häufung einmalig für Mettmann. Sie zeigen eine erkennbare „bergische“ Optik. Weder die geplante Bauhöhe noch die äußerliche Gestaltung der neu geplanten Gebäude füge sich in die Umgebung ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Um ein Einfügen des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung in Bezug auf die bauliche Höhe sicherzustellen, wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei (III) auf zwei (II) reduziert. Somit wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordwestlich des Plangebietes gewährleistet. Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 20 x 20 m reduziert. Letztlich erfolgt eine stärkere Orientierung der Gebäudepositionierung an der Nachbarbebauung.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 2 In der näheren Umgebung des Plangebietes bestehen bereits Mehrfamilienhäuser in moderner Bauweise, auch befinden sich bereits im Plangebiet Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Eine Verunstaltung eines sog. „Villenviertels“ kann aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologie der Umgebung nicht erkannt werden. Die in Rede stehenden Gründerzeit-Villen der Umgebung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch eine Übernahme von historischen Baustilen oder die Verwendung von Bauelementen drängt sich nicht auf. Dennoch reagiert die geplante Bebauung mit einer gestaffelten Höhenausbildung auf das unmittelbare Umfeld (s. o.).

Des Weiteren wird der Stellungnahme insoweit gefolgt, als dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m reduziert werden (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine

Überschreitung des gewünschten Bauvolumens sowie der vorgesehenen Versiegelung wird auch langfristig vermieden.

Grundsätzlich ist eine Erneuerung des Quartiers städtebaulich gewollt und trägt der kurzfristigen Deckung des hohen Wohnraumbedarfes bei.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 4

(Schreiben vom 07.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

1 Die ausgelegten Bebauungsplanunterlagen Nr. 143 weisen inhaltliche Ungenauigkeiten und Fehler auf und lassen erkennen, dass seitens der Gemeinde eine ausreichende Abwägung der Interessen zwischen den Entwicklungs- und Gestaltungsinteressen der Gemeinde im Verhältnis zu den Interessen der Anwohner und der Bestandsbebauung nicht hinreichend erfolgt ist.

2 Ausgestaltung des Bebauungsplans ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan

Obwohl seitens der Stadt Mettmann seit Anbeginn offiziell behauptet wird, dass es sich um einen „normalen“ Bebauungsplan handelt, handelt es sich bei der aktuellen Planung tatsächlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ist daran erkennbar, dass auf Seite 26 der Begründung die artenschutzrechtliche Prüfung „zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143“ erfolgt ist. Dies verdeutlicht die erhebliche „Verzahnung“ des Mettmanner Bauvereins mit den städtischen Behörden und erklärt insofern auch warum im Rahmen von Abwägungsentscheidungen zu diesem Bauvorhaben, bei denen üblicherweise die Gemeinde die Interessen der Anwohner und die umgebenden Gestaltung neutral betrachtet, hier stets die konkreten Ausgestaltungswünsche des Investors und Bauherrn MBV umgesetzt wurden. Erkennbar ist die Herkunft der Planung insbesondere in der Ausgestaltung der Baulinien.

3 Einen Grund für die „Schiefstellung“ der (blauen) Baulinien ist nicht ersichtlich und stadtplanerisch auch nicht begründbar.

Es wird eine „Auflockerung“ der Bauweise behauptet, gleichzeitig wird dabei jedoch auch die Ordnung der Umgebung und der Anschluss an die

Bestandsbebauung „durcheinander“ gebracht. Ein Grund für eine entsprechende Verschiebung der im gesamten Umfeld des Bauvorhabens verbundenen geraden Baulinien ist nicht ersichtlich. Durch die Verschiebung der Bebauung beim unmittelbaren Anschluss zum Bestandsgebäude Georg-Fischer-Straße 3 wird die optische Anordnung der Gebäude parallel zur Bahntrasse gestört und grundlos ausschließlich nachteilig für die Eigentümer des Gebäudes Georg-Fischer-Straße gestaltet (Verschattung, Verlust der Privatsphäre, siehe auch nachstehend).

- 4 Nicht zutreffend ist insbesondere auch die Behauptung, dass das aktuelle Quartier weder städtebaulich noch architektonisch den „heutigen Wohnbedürfnissen“ entspreche. Die aktuelle Gestaltung der Gebäude mit umfassenden Grünflächen dürfte „heutigen Wohnbedürfnissen“ durchaus entsprechen; insbesondere befinden sich im Bereich der ‚Leyer Straße‘ und ‚Am Island‘ Gebäude des gleichen Haustyps, die durch den MBV in den letzten Jahren saniert wurden und keine Leerstandsprobleme haben. Weder die Dimensionierung der Wohnungen noch der Zuschnitt der Gebäude steht folglich den heutigen Wohnbedürfnissen der Bewohner entgegen. Vielmehr trägt die konkrete bestehende Bebauung bzw. die Gebäudegestaltung dazu bei, dass die Wohnlage bislang noch als „ruhig und idyllisch“ bezeichnet wird. Erholungs- und natürliche Grünflächen lockern die aktuelle Bebauung auf und verleihen der Wohnlage so ihren Charme. Auch architektonisch sind die Wohnungen in der Größe nicht maßgeblich unterschiedlich zum zukünftigen Größenplan des MBV. Die jetzigen Gebäude sind daher durchaus für „heutige Wohnbedürfnisse“ ausgestaltet, sie wurden lediglich hinsichtlich sinnvoller Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen so vernachlässigt, dass nunmehr mit exorbitanten Kosten argumentiert wird, die angeblich in keinem Verhältnis stehen zu einem Neubau in dem klassischen, durchschnittlichen „quadratischen“ und „maximalen“ Architekturstil welcher als „moderner Baustil“ durch den MBV vermarktet wird. Insofern werden bei der Begründung wohl „architektonische Wohnbedürfnisse“ mit „technischen Bauvorgaben heutiger Gesetze und Vorschriften“ verwechselt.
- 5 Allenfalls die angegebenen „stadtentwicklungspolitischen Überlegungen“ vermögen die geplante Gestaltung begründen. Auch eine „mangelnde Barrierefreiheit“ kann sachlich nicht ernsthaft bei Privateigentum zur Begründung für eine notwendige Neubaugestaltung herangezogen werden, da für die private Bauausgestaltung (nicht öffentliche Gebäude) eine Barrierefreiheit nicht vorgeschrieben ist und auch nicht vorgeschrieben werden kann. Die Abwesenheit einer Barrierefreiheit vermag daher auch nicht die Notwendigkeit einer baulichen Neugestaltung zu begründen.
- 6 Unzutreffende Aussagen über „Planerisches Konzept und bauliche Nutzung“ (Seite 7 und 10 der Begründung)

Angeblich sollen „private Grünflächen“ in die Anordnung der Neubebauung „integriert“ sein. Dies ist jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans

nicht zu entnehmen. Nirgendwo in der Planung sind „private Grünflächen“ wesentlicher Art vorgesehen. Die Böschung zur Brückerstraße kann anders als durch den bisherigen Busch-, Strauch- und Baumbewuchs nicht genutzt werden. Ansonsten sieht der Plan lediglich Rasenflächen auf den zwischen den Gebäuden verbleibenden notwendigen Abstandsflächen vor. Es handelt sich also nicht um bewusste für die Lebensqualität der Bewohner ausgestaltete Grünflächen, sondern lediglich um die Rasenbegrünung zwangsweise entstehender Bauabstandsflächen, was mit einer „ausgewogenen Freiraumplanung“ für ein „familienfreundliches und nachbarschaftliches Zusammenleben“ gestaltetes Umfeld nichts zu tun hat.

- 7 Auch die Behauptung, dass durch die teilweise „verdrehte“ Anordnung der Baufenster eine „Aufweitung der privaten Freibereiche zwischen den geplanten Baukörpern“ erreicht werde, ist unzutreffend. Ob ein Gebäude „verdreht“ auf einer Fläche hingestellt wird oder nicht, ändert an der verbleibenden Grünfläche insgesamt nichts. Diese wird dadurch weder größer noch nutzbarer. Tatsächlich soll wohl durch die „Verdrehung“ des Neubaus neben dem Bestandsgebäude Georg-Fischer-Straße eher ausreichend Raum für Parkplätze geschaffen werden, die zwischen den Gebäuden im Plangebiet nicht in gleicher Weise geschaffen werden können. Für die Bewohner des Plangebiets ist folglich die Ausgestaltung von Parkplätzen direkt vor dem Gebäude wohl nicht als „Aufweitung von Freibereichen“ nutzbar. Im Ergebnis wird aber dadurch die Grünfläche hinter diesem Gebäude kleiner und stellt somit keine „Aufweitung“ dar. Die „Verdrehung“ dürfte vielmehr lediglich mit der Topografie des Geländes zu tun haben, als einen ernsthaften (wohnqualitativen) planerischen Hintergrund.
- 8 Es ist weder auf dem Plan erkennbar, noch durch Festsetzungen verpflichtend vorgegeben, dass Grün- und Naturflächen auf dem Plangebiet in nennenswerter Weise erhalten bleiben sollen. Vielmehr sollen sogar 39 Bäume komplett entfallen. Erholungsflächen und die bestehende Natur erhaltende Flächen sind nicht vorgesehen.
- 9 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,6

Die Verdichtung der Bebauung ist erklärtes Interesse der Gemeinde. Gleichwohl besteht im Planungsgebiet kein sachlicher Grund für die Festsetzung einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6. Es ist unter anderem ebenfalls erklärtes Ziel der Planung eine ruhige, begrünte Wohnbebauung zu schaffen. Entgegen der klar erkennbaren Vorhabenplanung von Wohnblocks im uninspirierenden quadratischen Blockstil, sind bei der vorgesehenen Bebauung keinerlei angrenzende Terrasse geplant; insofern besteht kein sachlicher Grund zulasten der Grünflächen, welche der Wohnqualität dienen sollen, die Bebauung der Planfläche über die Obergrenze des § 17 BauNVO hinaus festzusetzen. Lediglich dem Interesse des Bauherrn, einer maximalen Ausnutzung der

Grundstücksfläche, wird hier entsprochen, zu Lasten der Wohnqualität und der Natur.

10 Art und Maß der baulichen Nutzung: Höhe der Bebauung

Gemäß § 15 BauNVO sind Anlagen unzulässig, wenn sie nach Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen und wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

Entgegen der Begründung des Bebauungsplans, fügt sich die vorgesehene Bauweise der Höhe nach nicht in die Umgebung ein. Die Umgebung ist auf der einen Seite geprägt von bergischem Baustil mit dunklen Satteldächern und Krüppelwalmdächern mit Erkern, Türmchen und Zierelementen und andererseits mit etwas „modernerer“ (Quadrat-)Bauten, jeweils mit maximal 3 Geschossen. Beschönigend wird insofern der Begründung darauf hingewiesen, dass maximal 3 Vollgeschosse gebaut werden können dürfen, wobei Kellergeschosse nicht mitgezählt werden müssen. Die tatsächliche Planung sieht jedoch durchweg ein oberstes viertes Stockwerk (Sprunggeschoss) vor. Durch diese Gestaltung wird folglich die Höhe der umgebenden Bestandsgebäude deutlich überragt.

Insbesondere beim Anschluss des Plangebiets an den Bestandsbau der Georg-Fischer-Straße 3 ist folglich nun ein 2-geschossiges Gebäude unmittelbar neben einem 4-geschossigen Gebäude vorgesehen. Hier entsteht ein Bruch zwischen der Bestandsbebauung und den Neubauten ausschließlich zu Lasten der Bestandsbebauung. Die Verschattung sowohl der Wohnräumlichkeiten des Hauses Georg-Fischer-Straße als auch des gesamten Gartens stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar und lässt jegliche Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft bei der Planung vermissen. Durch die zusätzliche „Drehung“ des Neubaus, wird zudem eine noch größere Einsehbarkeit der Privatsphäre der Bewohner des Hauses Georg-Fischer-Straße für die Bewohner des Neubaus ermöglicht bzw. zugelassen.

Da es eine Alternative für die Positionierung gibt, ist die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan zur Höhe und zur Baulinie in diesem Bereich ausschließlich zum Nachteil der Bestandsbebauung erfolgt und im Rahmen einer Abwägung der gleichwertigen Interessen nicht begründbar, warum eine solche Versetzung erforderlich ist. Insofern sind im Rahmen der Festsetzung der zulässigen Höhen (und der Baulinien) die Interessen des unmittelbaren Nachbarn bei der Anpassung an die vorhandene Bebauung nicht ordnungsgemäß berücksichtigt worden. Um die Wohnqualität auch der Bestandseigentümer zu gewährleisten, wäre eine unterschiedliche Höhenfestsetzung und eine Rücksichtnahme auf die Erhaltung der Privatsphäre der Bestandsbebauung gerade im Anschlussbereich an die Bestandsbauten möglich und umsetzbar gewesen; eine solche Rücksichtnahme ist jedoch nicht erfolgt und bevorzugt folglich ausschließlich die Interesse des Bauherrn der Neubauten.

11 Parkplatzmangel

Der Bebauungsplan lässt erhebliche Zweifel aufkommen, ob die Parkplatzsituation und das Bedürfnis der zukünftigen Bewohner hinsichtlich eines sicheren und geordneten Lebens mit den vorhandenen Parkplätzen ausreichend berücksichtigt wurden. Zwar ist wohl die größte Tiefgarage in ganz Mettmann geplant, gleichwohl dürfte angesichts der Erfahrungen der Minimalplanung des Bauvereins an der Lindenstraße und der Fehlplanungen und Genehmigungen der Gemeinde beim Parkhaus der Kö-Galerie mit der aktuellen Plansituation eine nicht ausreichende Vorsorge an Parkraum für die Anzahl der geplanten Wohnungen vorgesehen sein.

Wenn zukünftig die Bewohnerzahl verdoppelt wird und nach der Wunschvorstellung des Investors auch alle Wohnungen belegt sind, dann ist trotz einer Tiefgarage absehbar, dass insbesondere auch bei gewerblicher Nutzung und Besucherverkehr die vorgesehenen Plätze nicht ausreichen werden, um ein Parkchaos auf der Straße und den Gehwegen zu vermeiden. Vermutlich wird auch im Rahmen der konkret noch zu erteilenden Baugenehmigung die Größe der Wohnungen eher kleiner ausfallen als dies durch die zeichnerischen Darstellungen vermittelt wird, so dass die Zahl der realistisch einzuplanenden Fahrzeuge (unabhängig von normierten Stellplatzschlüsseln für eine Minimalberechnung) wohl noch deutlich steigen wird. Mangelnder Parkraum in der Tiefgarage, eine äußerst schmal gehaltenen Georg-Fischer-Straße und noch weniger Parkmöglichkeiten am Straßenrand (z.B. durch Tiefgarageneinfahrten und Feuerwehrezufahrtsflächen) gepaart mit einem sich aus der Gesamtzahl der neuen Bewohner sich ergebenden deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, wird zu einem Park- und Verkehrschaos vor allem auch im sonstigen Wohnviertel führen. In dieser Hinsicht erscheint die Begründung zum Bebauungsplan beschönigend.

Es wird zu einer problematischen Parksituation kommen und somit auch zu einem Sicherheitsrisiko insgesamt, wenn die Durchfahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr zukünftig deutlich noch mehr erschwert wird, als dies bislang der Fall ist. Zudem findet regelmäßiger Verkehr durch Fahrzeuge, die Mitfahrer am Bahnhof abholen oder absetzen statt, so dass falsches und wildes Parken auch zur Gefährdung des normalen Verkehrs führen wird.

12 Fehlentwicklung hinsichtlich grünordnerischer Festsetzungen und Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die aktuelle Lage des Wohngebiets wird als „ruhig“ und „idyllisch“ bezeichnet. Ruhig und idyllisch ist die Wohnlage derzeit einerseits, weil die vorhandenen Wohnungen weitestgehend leer stehen und folglich aufgrund bewussten Verkommen lassens der bestehenden Wohnbebauung gar keine normale Nutzung des Wohngebiets erfolgt bzw. erfolgen kann, andererseits weil durch zahlreiche Bäume und hohe Büsche und extensive Grünflächen insbesondere die Vögel zahlreiche Zufluchtsorte finden.

Aufgrund der Verdopplung der möglichen Bewohnerzahl, Erhöhung der Gebäudeumfänge und Höhen, der massiven Fällung altgewachsener Bäume ohne die Festsetzung von adäquaten Begrünungsvorgaben zur

Erhaltung der Natur und des Vogelbestands im Plangebiet und der damit verbundenen deutlichen Reduzierung der lichtdurchfluteten Grünflächen, hinterfragt der Einwender das angepriesene „ruhige“ Wohnen und das „idyllisches“ Wohnen kritisch. Die vorhandenen Altbauten privater Eigentümer, die anders als der Mettmanner Bauverein Zeit, Aufwand und Geld in die Erhaltung vorhandener Bausubstanz gesteckt haben und (bei bewusster Nichtausnutzung der bebaubaren Fläche der Grundstücke) Gärten pflegen, werden nunmehr zu Marketingzwecken als „Villen“ in der Nachbarschaft angepriesen, welche für die Wohnqualität des neuen Wohnviertels stehen sollen. Seitens des Bauvereins und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine ernsthaften Beiträge zu erkennen (oder zu erwarten), dass auch durch die Gemeinde eine Erhaltung der Artenvielfalt und der Wohnqualität durch Rückzugsorte für Vögel und Kleintiere gefordert und gefördert wird.

13 a) Zum Artenschutz

Insbesondere die Abwägungen der Auswirkungen der geplanten Gestaltung auf die Biotopstrukturen ist nicht ordnungsgemäß vorgenommen worden und im Ergebnis fehlerhaft. Zwar mögen tatsächlich keine Konflikte mit Verbotstatbeständen vorliegen, gleichwohl wird durch die bewusste erhebliche Reduzierung von Bäumen („ersatzloses“ Entfernen von 39 Bäumen im Plangebiet) und Gebüsch und Kleingärten, die Naturvielfalt erheblich beeinträchtigt werden. Auch wenn eine Ausgleichsfläche an der neuen Umgehungsstraße mit 28 Bäumen (gleichwohl eine Reduzierung des Baumbestands von 10 Bäumen) dies angeblich auffangen soll, so bedeutet dies für das Planungsgebiet einen erheblichen Verlust von Rückzugsräumen für Natur und Tiere. Gerade die Erhaltung solcher Räume in Wohngebieten bewirkt dass eine unvergleichbare Wohnqualität geschaffen wird. Die Anzahl der Vögel im Plangebiet stellt eine besondere Nähe zur Natur dar. Durch die lediglich minimalistisch zu erwartende Rasenbegrünung und zukünftig fehlenden Bäume, wird das Erlebnis des Wohnens in einer grünen Umgebung mit Vögeln erheblich reduziert.

Die 14 verbleibenden bzw. geplanten Bäume, wobei die 10 Neupflanzungen, sofern dies auch durch gärtnerische Maßnahmen zugelassen wird, erst in 30 Jahren überhaupt in eine Größe gekommen sein werden, die dem heutigen Bestand entspricht, sind folglich nicht in der Lage, die Rückzugsorte der Tiere zu sichern.

Es ist folglich völlig unzutreffend, wenn im Rahmen der Abwägung und Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der Auswirkungen während der Errichtung (Seite 28) festgestellt wird, dass „eine Beeinträchtigung der Biotopstrukturen im Ergebnis nicht zu erwarten“ ist. „Intensivrasen“ ist keine vergleichbare Rückzugsfläche zu den bisherigen Büschen und Bäumen; „gärtnerisch gestaltete Grünflächen“ werden sich aus Kosten- und Aufwandsgründen seitens des MBV freiwillig lediglich auf kleine Bereiche beschränken, um eine solche „Gartengestaltung“ nachzuweisen; ohne Festsetzungen im Bebauungsplan für die tatsächliche Erhaltung von

Rückzugsräumen für die Natur im Plangebiet ist folglich ein Verlust der Tiere, insbesondere der zahlreichen Vögel, unvermeidlich.

In gleicher Weise ist die Feststellung der Umweltprüfung, dass für den Betrieb/Nutzung „mit einer unerheblichen Auswirkung auf das Schutzgut zu rechnen [ist], da der Standort bereits heute wohnbaulich genutzt wird“, bereits bei Betrachtung der geplanten Bebauung als unzutreffend erkennbar: selbst wenn aktuell eine Wohnnutzung besteht, werden die Grünflächen durch die erhebliche Vergrößerung der Baukörper und massiver Reduzierung der Bäume und Büsche zukünftig so deutlich kleiner und für die Tierwelt unattraktiver ausfallen, dass kein ausreichender Abstand zum Mensch gegeben ist und die Tierwelt sich aus dem Innenbereich Mettmanns zurückziehen wird.

14 b) Zum Orts- und Landschaftsbild

Der Stellungnehmer bemängelt die falsch dargestellt und hinsichtlich der Errichtungszeit als auch in der Bewertung für den Betrieb/Nutzung unzutreffende Auswirkung der Neugestaltung im Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds.

Zutreffend wird geschildert, dass bislang private (Nutz- und Zier-) Gärten die Frei- und Grünflächen mitgestaltet haben. Allerdings sehen weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die dargestellte zukünftige Bebauung vor, dass derartige Gärten auf dem Gelände eingerichtet werden und somit das Orts- und Landschaftsbild erhalten. Tatsächlich werden die bestehenden Grünflächen durch die neue, größere Bebauung so reduziert, dass der Platz für gleichwertige Gärten nicht mehr vorhanden ist. Darüber hinaus stellen solche Gärten in (modern verwalteten) Wohnanlagen problematische Bereiche dar, weshalb Bauherren freiwillig solche Gartenbereiche nicht planen oder vorsehen. Da die planerische Gestaltung des Bebauungsplans in dieser Hinsicht jedoch keinerlei Vorgaben macht, ist auch nicht zu erwarten, dass entsprechende Flächen zukünftig vorgesehen werden. Dem Einwander ist nicht verständlich, wieso auf Seite 29 der Begründung behauptet wird, die „privaten Freiräume werden nach Errichtung der neuen Wohnbebauung wieder als private Garten und Freibereiche hergerichtet“. Es wird bewusst rein verbalen Versprechungen oder Aussagen eines Bauherrn „vertraut“, obwohl bekannt ist, dass ohne Verpflichtung zu einer solchen Herstellung dies nie so ausgestaltet wird.

- 15 In diesem Zusammenhang ist es auch schlichtweg unzutreffend, wenn bezüglich der Errichtungszeit angegeben wird, dass es durch die Errichtung „zu keiner nennenswerten Reduzierung von Grünstrukturen, welche sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können“ kommen werde. Denn allein die Tatsache, dass für 39 Bäume 28 Ersatzpflanzungen in einem völlig anderen Gebiet hergestellt werden, zeigt auf, dass das Landschaftsbild im Plangebiet durch den Verlust von Naturgrün erheblich beeinträchtigt wird.

16 Die Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als „neutral“ zu bezeichnen ist angesichts der massiven Reduzierung der Grünflächen und Naturrückzugsräume kaum gerechtfertigt. Die neue Bebauung trägt nicht (mehr) zu einem positiven Eindruck und Verweilraum für Natur und Tiere bei, sondern lediglich die (Bestands-) Bebauung mit Gärten einschließlich gepflegter und erhaltener Bäume, welche nicht vom Bauherrn des Bauvorhabens durch Verdichtung und Abriss, Verkleinerung und Naturzerstörung beeinflusst ist! Die Ermöglichung eines Investors, erhebliche Investitionen zu Lasten der Natur zu tätigen und sich gleichzeitig auf die Rückzugsräume der (freiwillig) erhaltenen Baumbestände der Bestandsbebauung zu berufen, ist im Rahmen der Abwägung nicht gerechtfertigt. Lediglich klare Vorgaben zur Gestaltung und Erhaltung von Grünbereichen und Rückzugsräumen für die Tierwelt wird eine adäquate Erhaltung des bisherigen Orts- und Landschaftsbilds sichern können. Dies ist jedoch zu Lasten der Nachbarn und des Charakters des gesamten Planungsgebiets nicht vorgesehen worden.

17 Fehlende Untersuchung und Vorsorge der Wasserhaushaltung/ Hangwasser/ Entwässerung

Zutreffend wird hinsichtlich des Bodens in der Begründung ausgeführt, dass die vorhandenen typischen Parabraunerden eine „ungeeignete Versickerungseignung bis zu einer Tiefe von 2m“ haben. Ferner wird zutreffend festgehalten, dass aktuell die meisten Flächen des Plangebiets unversiegelt sind, dass Staunässe im Untergrund angetroffen wurde und temporäres Schichten- und Hangwasser auftreten.

Hinsichtlich der zukünftigen Auswirkungen und Entwicklung hierzu wird lediglich festgestellt, dass die Schaffung von Dachbegrünung den erhöhten Versiegelungsgrad wohl ausgleichen solle und das bei der zukünftigen Nutzung „nachteilige Auswirkungen auf die Qualität und Quantität des Grund- und Oberflächenwassers [...] nicht erkennbar“ seien.

Der Bewohner stellt dar, dass bislang weder im Vorfeld eine ausreichende Prüfung und Untersuchung der geologischen Verhältnisse und der unterirdischen Wasserströme vorgenommen worden, noch eine solche offensichtlich vorgesehen ist.

Das Thema dürfte völlig unterschätzt oder möglicherweise wegen der daraus folgenden kostenintensiven Maßnahmen für den Bauherrn bewusst nicht weiter untersucht worden sein. Wie bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Stadtplanungsamt im Sommer 2017 mitgeteilt, ist aufgrund der Hanglage gerade bei Regentagen, die Oberflächennässe erheblich. Die vermehrt auftretenden Starkregen werden hier offensichtlich auch bewusst unberücksichtigt gelassen. Hieraus ergibt sich erneut eine fehlerhafte Abwägung der Belange des Investors im Plangebiet und der umliegenden Bestandsbebauung.

Der Einwander bemängelt die Versiegelung der (früheren) Versickerungsflächen, durch die massiv aufstehende Bebauung, der Errichtung der Tiefgarage in der Lindenstraße und die geplante zweistöckige Tiefgarage im Plangebiet, welche fast 1/3 der Fläche intensiv und tiefgründig versiegeln werden. Bei einer Humus- und Erdschichtabdeckung mit Rasenbegrünung von 35 cm, sind die verbleibenden optischen „Grünflächen“ nicht in der Lage die gleichen Wassermassen aufzunehmen, wie dies vor dem Bau der Lindenstraßen-Neubauten der Fall war. Eine natürliche Versickerung ist somit nicht mehr möglich. Auch die unterirdischen massiven (Tiefgaragen) Bauten werden den Abfluss des Hangwassers und der sonstigen unterirdischen Wasserwege beeinträchtigen.

Hieraus wird deutlich, dass die Beschreibung verharmlosend und beschönigend ist, wenn im Umweltbericht festgestellt wird, dass nachteilige Auswirkungen „nicht erkennbar“ sind: die Neubebauung wird das Versickerungs- und Hangwasserproblem erheblich verschärfen. Die Darstellung, dass eine „Verbesserung der Retention und Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet durch Dachbegrünung angestrebt wird, dürfte angesichts der bereits schleichenden erheblichen Versiegelung bei ungünstigen Bodenverhältnissen völlig unzureichend sein.

Es ist selbsterklärend, dass der Mettmanner Bauvereins kein ernsthaftes Interesse an der kosten- und zeitintensiven Untersuchung, Darstellung und Lösung der hydrologischen Verhältnisse und der Auswirkung der Neubebauung auf diese hat. Dass seitens der Genehmigungsbehörde diesbezüglich offensichtlich keinerlei Aktivitäten, Auflagen oder Forderungen zur Untersuchung und Klärung der Situation gefordert werden, erscheint rechtlich höchst bedenklich. Dass die Planungsbehörde durch beschönigende Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls das Problem verharmlosen möchte, erweckt den Eindruck, dass hier eine Bebauung möglichst unauffällig in einfachster Variante ermöglicht werden soll, und zwar auf Kosten und zu Lasten der Eigentümer der vorhandenen Bebauung.

Bereits durch die Bebauung der Lindenstraße hat die Feuchtigkeit im und auf dem Boden auf jeden Fall im Garten einer Bebauung in der Georg-Fischer-Straße deutlich zugenommen; dies führt zu Problemen bei der Rasenpflege und Rasennutzung. Insofern werden durch die erhebliche Zunahme von Feuchtigkeit im Untergrund und an der Oberfläche auch die Kellerabdichtungen der Bestandsbebauung, gefährdet. Die „Tunnelwirkung“ der Hangwasserführung durch die Tiefgarage der Neubauten an der Lindenstraße und nunmehr auch an der Georg-Fischer-Straße führt zu einer Kanalisierung des Wassers unmittelbar auf ein Gebäude der Georg-Fischer-Straße (aber auch bei den Gebäuden in der Lindenstraße (Ecke Lindenstraße/Georg-Fischer-Straße) und Georg-Fischer-Straße.

Der zunehmende Starkregen und das damit einhergehende plötzlich stark zunehmende Oberflächenwasser, was durch die erhebliche zusätzliche

Versiegelung der Flächen im Plangebiet künftig noch schneller und in noch größeren Mengen auf die alte Bestandsbebauung zukommen wird, werden in der Planung und der Abwägung gar nicht berücksichtigt. Stattdessen wird in der Stellungnahme zu den Anmerkungen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands wegen der Bedenken zu den Auswirkungen auf den Regenüberlauf Talstraße erneut verharmlost, dass es lediglich zu einer „geringfügigen“ Erhöhung der Versiegelung komme und dass die Begrünung der Dächer ausreichend sei, um den Bedenken Rechnung zu tragen.

Der Investor MBV interessiert es nicht, dass aufgrund seiner Bauten zukünftig die Bewohner des Hauses in der Georg-Fischer-Str. (aber auch bei Gebäuden Lindenstraße (Ecke Lindenstraße/Georg-Fischer-Straße) und Georg-Fischer-Straße eher ein Schlammbad im Garten nehmen können als ein Sonnenbad auf schönem Rasen und städtebaulich mag es seitens des Bauamtes/Stadtplanungsamts angesichts des Interesses an einer Verdichtung der Bebauung grundsätzlich eine untergeordnete Rolle spielen; gleichwohl widerspricht dieses Außerachtlassen der vollständigen Prüfung bei der Neubebauung nicht den gesetzlichen Vorgaben und einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung und gleichwertiger Interessensabwägung bei der Planung.

Außer dem Wasserverband scheint sich bei der Bebauung am Hang keiner über diese Hangwässer ernsthaft Gedanken zu machen und wird es konsequent wohl auch versäumt in dieser Richtung Untersuchungen und Überlegungen anzustellen.

Die Neubebauung ohne wesentliche Regen- und Starkregentrückhaltung von Oberflächen-, Schicht- und Hangwassern erfolgt bewusst auf Kosten und zu Lasten der bestehenden Altbauten Ecke Lindenstraße und Georg-Fischer-Straße, deren Eigentümer somit zukünftig erheblichen technischen und finanziellen Aufwand betreiben müssen, um die Keller und Gärten vor den zusätzlichen Wassermassen zu schützen. Solche zusätzlichen Kosten und erheblichen Aufwand auf die Eigentümer der Bestandsbauten abzuwälzen, damit ein Investor seine finanziellen Interessen umsetzen kann, ist nicht gerechtfertigt und hätte bei der Prüfung und Erstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde berücksichtigt und hinreichend abgewogen werden müssen. Die hier fehlenden konkreten Untersuchungen und die technische Aufbereitung der daraus folgenden Konsequenzen sowie die Abwägung der Interessen aller Beteiligten ist hier offensichtlich massiv verletzt worden.

Zudem ist den Bebauungsplanunterlagen hinsichtlich der tatsächlichen Dimensionierung der bestehenden Entwässerung im Plangebiet nichts zu entnehmen. Die Tatsache, dass ein Mischwasserkanal vorliegt genügt alleine nicht um feststellen zu können, dass das Plangebiet hier unproblematisch angeschlossen werden kann. Der Hinweis auf die Bedenken der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann, wonach sowohl die seit Jahren ausgelaufene wasserrechtliche Genehmigung als auch die Aufnahmesituation am Mischwasserkanal zu klären ist, ist seitens

der Stadtplanung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan offensichtlich nicht weiter ausreichend geklärt worden. Dies wird mit dem Hinweis, dass dies in der Ausführungsplanung noch geklärt werden müsse, abgetan. Tatsächlich handelt es sich jedoch bei dem Thema der ausreichenden Dimensionierung und der Schaffung ausreichender Retentionen auch für Starkregen, Schicht- und Hangwasser nicht um ein Thema, was lediglich im Rahmen der Ausführungsplanung behandelt werden kann. Da die Entwässerung auch die Bestandsbebauung betrifft, sind entsprechende Vorgaben auch bereits im Bebauungsplan zu machen. Diese fehlen jedoch; das Thema ist bislang nicht ausreichend aufgearbeitet und berücksichtigt worden, so dass eine Verabschiedung des Bebauungsplans in dieser Form unzureichende wäre.

18 Kostenerwägungen der Stadt zu Lasten der Anwohner, Zukünftige Erschließungsmaßnahmen aufgrund Beschädigungen durch die Baumaßnahmen an der öffentlichen Straße und Kanalisation

Hinsichtlich der Kosten, die im Plangebiet anfallen, wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Mettmann keine Kosten entstehen. Der Einwander möchte wissen, ob die Stadt Mettmann mit dem Mettmanner Bauverein einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat oder abzuschließen gedenkt, aufgrund dessen eine solche Behauptung getätigt werden kann. Zudem ist für die weitere Planung auch ablauftechnisch und für die Anwohner kostentechnisch seitens der Stadt für eine ordentliche Baustellendurchführung zu sorgen.

Es ist unrealistisch, dass die Bautätigkeiten in einem Plangebiet dieser Größenordnung mit Abriss von 10 Häusern und Bau von 10 neuen Wohnblocks keine Spuren an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nachhaltig hinterlassen werden. Es ist absehbar, dass bei Beibehaltung der aktuellen Verkehrsführung (Einbahnstraße) während der Bauzeit, die parallel zur Bahntrasse verlaufende Georg-Fischer-Straße durch mehrjähriges Befahren mit Baufahrzeugen und Lasten, für die die Straße weder gebaut noch ausgelegt war, die Straße und die Baulichkeiten der Kanalisation erheblich beeinträchtigen wird. Es werden folglich - sofern seitens der Stadt nicht entsprechende vertragliche Vorkehrungen mit dem Investor/Bauherrn Mettmanner Bauverein getroffen werden - unweigerlich Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Sofern sich die Stadt Mettmann dann entsprechend der gesetzlichen Regelungen an die Anwohnern der Bestandsbebauung hinsichtlich der Kostenbeteiligung an Straßensanierungsmaßnahmen wenden will, kommen folglich auf die Eigentümer Kosten in absehbarer Zeit zu, die ohne Baumaßnahme noch in weiter Zukunft gelegen hätten. Aus städtischer Sicht mag es unproblematisch erscheinen, wenn die vorhandene Straße aufgrund völliger Überlastung durch massive Baufahrzeuge nach mehreren Jahren Bauzeit komplett erneuert werden muss, wenn die Anwohner zur Kostendeckung herangezogen werden können. Für die Anwohner, die jedoch keinerlei Vorteil von der Neubebauung haben und schließlich auch noch Anliegerbeiträge für eine Straßenerneuerung zahlen sollen, die

ausschließlich der Bauherr MBV verursacht hat, ist dies keineswegs hinnehmbar.

Zum Thema „Kosten“ bedarf es einer weiteren überzeugenderen Erläuterung der Stadt, betreffend die tatsächliche Durchführung der Abwägung und die berücksichtigten Interessen der vorhandenen Bewohner und Eigentümer.

19 9) Organisation der Bauzeit

Auf die Anwohner der angrenzenden Bestandsbauten kommen mehrere Jahre Baulärm und Verschmutzungen zu. Parallel dazu soll nun auch noch Bautätigkeit der RegioBahn hingenommen werden. Angesichts einer solchen massiven Belastung der Anwohner eines begrenzten Raums, besteht eine Pflicht der Stadt die Organisation der Baumaßnahmen intensiv und unter erheblicher Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Bewohner rücksichtsvoll zu koordinieren und zu steuern.

Dementsprechend sollten klare verkehrliche Änderungen für die Bauzeit im Plangebiet festgelegt werden, damit die Anwohner der Lindenstraße und Georg-Fischer-Straße nicht übermäßig belastet werden. Hierzu wäre es sinnvoll, an der Kurve der Georg-Fischer-Straße die Straße baulich zu schließen und einen Durchgangsverkehr zu unterbinden. Dadurch müsste für den Zeitraum der Errichtung Einbahnstraßenführung aufgehoben werden, so dass die Georg-Fischer-Straße entlang der Bahntrasse für die Anwohner Georg-Fischer-Straße und die Autofahrer, die Bahnfahrer zum Bahnhofbringen, in beiden Richtungen befahren werden kann, aber als Sackgasse ausgestaltet wird und eine sicherlich 5-jährige permanente Befahrung durch Baufahrzeuge verhindert wird. Auch die Verschlechterung der Straße durch übermäßigen Schwerlastverkehr kann dadurch effektiv unterbunden werden.

Zudem kann durch die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße im oberen Bereich für die Bauzeit für die Baufahrzeuge ebenfalls eine Zufahrt geschaffen werden, ohne dass es zu einem Interessenskonflikt mit den ohnehin durch den Abriss- und Baulärm schon erheblich belasteten Anwohnern kommt.

Festzuhalten ist, dass die Bauplanung und deren Erläuterung lückenhaft und unvollständig, sowie hinsichtlich der Durchführung einer ordnungsgemäßen Abwägung der Beteiligteninteressen und deren Berücksichtigung im Gesamtablauf mangelhaft ist.

20 Insbesondere nachzubessern sind

- die zulässige Gestaltung und Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ist im Rahmen der Abwägung einer Einfügung in die Umgebung und der Gestaltung der Anschlüsse an die Bestandsbebauung (insbesondere im Bereich des Anschlusses an ein Gebäude der Georg-Fischer-Straße und

- die Abwägung und die Vorgaben zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erhaltung der Tier- und Naturräume (massive Grünvernichtung führt zu starker Abnahme der Vogel- und Kleintierpopulationen; Wegfall von privaten Gärten führt zu Verlust der Wohnqualität) und
- die Planung der Entwässerung, sowohl hinsichtlich Retention von Oberflächenwasser, Auswirkung von Starkregenereignissen, Schutz der Bestandsbauten aufgrund unterirdischer Versiegelung durch Tiefgaragen und Vergrößerung der Baukörperdimensionen als auch hinsichtlich des Zustands und der Belastbarkeit des vorhandenen Mischwasserkanals und den damit verbundenen Entwässerungsthemen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dient gemäß § 2 Abs. 3 BauGB der Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange; die eingebrachten Stellungnahmen werden gesammelt, geprüft und das Ergebnis wird gegebenenfalls in die Planungsunterlagen eingearbeitet; das Abwägungsmaterial wird gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2 Bei der Formulierung in der Artenschutzprüfung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Auch wenn im Plangebiet lediglich ein Eigentümer/Vorhabenträger vorhanden ist, wird ein Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erkannt. Gleichwohl orientieren sich die Bebauungsplan-Festsetzungen eng am vorliegenden städtebaulichen Entwurf. Somit wird eine Balance zwischen der Sicherung der Umsetzung des Vorhabens gemäß den Grundzügen dieses Konzeptes und der individuellen Freiheit des Bauherrn geschaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als sog. „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt. Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Grundstückseigentümer getragen. Der Stadt Mettmann entstehen keine Kosten. Die Erschließung und dazugehörigen Erschließungskosten obliegen dem Vorhabenträger. Gleiches gilt für die Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Einzelheiten werden in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt Mettmann geregelt. Zur Klarstellung ist ein entsprechender Passus in die Begründung mit aufgenommen worden.

Ziel der Stadt Mettmann ist die kurzfristige sowie nachhaltige Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Form von zentral gelegenem Wohneigentum sowie Mietwohnungsbau und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten.

Bebauungspläne gehören zu den Pflichtaufgaben der Kommunen und sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit obliegt allein der Stadt Mettmann. Sie ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen als

plangebende Gemeinde verantwortlich. Dabei ist es nicht verwerflich oder unüblich, ein städtebauliches Konzept eines Bauherrn, welches zuvor politisch beraten und dem zugestimmt wurde, als Grundlage für einen Bebauungsplan heranzuziehen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die bekannten bzw. eingebrachten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Balance zwischen der Sicherung der Umsetzung des Vorhabens gemäß den Grundzügen des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und der individuellen Freiheit des Bauherrn geschaffen. Durch die Festsetzung relativ eng am städtebaulichen Konzept gehaltenen Baugrenzen, wird zudem die mögliche Versiegelung im Plangebiet begrenzt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 3 Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde. Die städtebaulich-gestalterische Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die strenge Bauflucht punktuell zu unterbrechen und mit einer „gekippten“ Anordnung der Baukörper in Teilbereichen größere Freiräume zwischen den bestehenden und geplanten Baukörpern zu schaffen. Insgesamt erhält die Planbebauung eine parallele bzw. orthogonale Ausrichtung zum westlichen Straßenabschnitt der Georg-Fischer-Straße, sodass ein städtebaulicher Bezug hierzu erzielt werden kann und ein zusammengehörendes Quartiersbild erzeugt wird. Ein in Teilen größerer Abstand zur Georg-Fischer-Straße erfolgt, um den Gebäuden größere Vorzonen zu ermöglichen.

Auch mit der geplanten Stellung der Baukörper kann insbesondere aufgrund der eingehaltenen, bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen (z. B. Verschattung, Belichtung, Belüftung, Privatsphäre) auf die umliegend bestehenden Wohnhäuser zu erwarten sind.

Dennoch wird eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, sodass größere Abstände zu den Nachbargrenzen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden können.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 4 Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Strukturen des Plangebietes in Form von Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit mit Zeilenbebauung städtebaulich neu zu ordnen und damit dem Leitbild der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie der Wohnraumvorsorge in Mettmann Rechnung zu tragen. Dies soll insbesondere mit einer auf das Umfeld reagierenden Bautypologie in Form von modernen Mehrfamilienhäusern erfolgen.

Ziel der Stadt Mettmann ist die kurzfristige sowie nachhaltige Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Form von günstigem, gut gelegenen

Wohneigentum sowie Mietwohnungsbau und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten.

Maßgeblich für die Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse sind insbesondere die Wohnungsgrößen (höhere Pro-Kopf-Wohnfläche), energetische Standards, aber auch eine barrierefreie Architektur. Die bestehende Nachkriegsarchitektur kann diese Bedürfnisse mit Sanierungsmaßnahmen nicht decken. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen würden einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 5 Die Verpflichtung zur Umsetzung von barrierefreien Wohnungen ist in § 49 BauO NRW verankert und ist mit der Novellierung der BauO NRW seit dem 01.01.2019 in Teilen strenger formuliert. Auch wenn heute keine Mobilitätseinschränkungen seitens der Nutzer bestehen, bildet eine barrierefreie Architektur ein hohes Maß an Wohnqualität (z. B. bei der Benutzung von Kinderwagen) und eine langfristig ausgelegte Nachhaltigkeit, sodass die geplante städtebauliche Entwicklung auch künftig unterschiedlichen Nutzergruppen (z. B. Senioren) dienen kann. Wohnungsleerstände und Vermarktungsschwierigkeiten sind ein deutliches Indiz auf einen Mangel an der bestehenden Gebäudesubstanz, wie z. B. hinsichtlich der Barrierefreiheit, der energetischen Ausstattung und der Wohnungsgrößen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird daher dem Ziel zur kurzfristigen und nachhaltigen Deckung des Wohnraumbedarfs unter Berücksichtigung moderner Wohnstandards Rechnung getragen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 6 Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Zur planungsrechtlichen Übersetzung des städtebaulichen Entwurfes stellt das Baugesetzbuch unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Der Bebauungsplan trifft für die Allgemeinen Wohngebiete zeichnerische sowie textliche und dabei auch grünordnerische Festsetzungen (z. B. Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung). Auf Ebene des Bebauungsplanes kann folglich sichergestellt werden, dass eine Durchgrünung gesichert wird. Gleichwohl ist ein Bebauungsplan kein geeignetes Instrument zur konkreten Ausgestaltung sämtlicher privater Freiflächen.

Das Erfordernis zur Festsetzung von „privaten Grünflächen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB kann somit nicht erkannt werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 7 Die städtebaulich-gestalterische Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die strenge Bauflucht punktuell zu unterbrechen und mit einer „gekippten“ Anordnung der Baukörper in Teilbereichen größere Abstände zwischen den bestehenden und geplanten Baukörpern zu schaffen. Damit können in Teilen größere Freiräume erzeugt werden, die eine bessere Ausnutzbarkeit für z. B. bauordnungsrechtlich erforderliche Kleinkinderspielflächen oder bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze bieten. Entlang der nördlichen Grundstücksteile erfolgt dagegen die Ausrichtung der Gebäudeflucht parallel des westlichen Abschnittes der Georg-Fischer-Straße.

Auch mit der geplanten Stellung der Baukörper kann insbesondere aufgrund der eingehaltenen, bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen (z. B. Verschattung, Belichtung, Belüftung, Privatsphäre) auf die umliegend bestehenden Wohnhäuser zu erwarten sind.

Dennoch wird eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, sodass größere Abstände zu den Nachbargrenzen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden können.

Der Stellungnahme kann insoweit gefolgt werden, als dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m reduziert werden (zuvor in der Regel 22,5 x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine Überschreitung des gewünschten Bauvolumens und der vorgesehenen Versiegelung sowie ein weiteres Heranrücken an die Nachbargrundstücke werden auch langfristig vermieden.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 8 Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden. Von den 45 bewerteten Bestandsbäumen können bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten bleiben. Die 39 zu fällenden Bäume wurden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann hinsichtlich Ersatzpflanzungen untersucht. Unter den 39 zu fällenden Bäumen befinden sich 17 satzungsrelevante Bäume, welche 28 Ersatzpflanzungen erfordern.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) getroffen. Entlang der Georg-Fischer-Straße sind somit 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gemäß Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je angefangenen 750 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu

pflegen und bei Entfall gleichartig zu ersetzen ist. Somit werden der Erhalt des Großteils der Grünstrukturen im Plangebiet und ein gleichwertiger Ersatz für die abgehenden Bäume sichergestellt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über flächenhafte Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes gesichert.

Ferner trifft der Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete textliche, grünordnerische Festsetzungen (z. B. Neupflanzung von Bäumen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung). Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 6 verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 9 Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten; es wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nebenanlagen, einschließlich der an Gebäude angebauten Terrassen bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Dabei wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Kappungsgrenze mit einer GRZ von 0,8 eingehalten. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 BauNVO genannten Nebenanlagen ist im Sinne der Baunutzungsverordnung zulässig. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest, die die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke für die Hauptanlagen reglementiert. Ein Widerspruch zwischen der festgesetzten GRZ und einer „ruhigen, begrünten Wohnbebauung“ besteht insbesondere aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen folglich auch nicht.

Die o. g. Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ berücksichtigt auch die an Gebäude angrenzenden Terrassen. Diese Festsetzung wird getroffen, da nach der derzeit herrschenden Rechtsprechung an Gebäude angrenzende Terrassen nach § 19 Abs. 2 BauNVO bewertet werden. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die genannte Überschreitung der festgesetzten GRZ auch für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die GRZ von 0,6 einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen eingehalten wird.

Im Übrigen wird ein Erfordernis zur zeichnerischen Festsetzung oder zur Darstellung von Terrassen im Bebauungsplanentwurf nicht erkannt. Die planerische Entscheidung der getroffenen Festsetzungen zu Terrassen ergibt sich aus der allgemeinen Planungspraxis, Außenwohnbereiche auch für die Erdgeschossbewohner vorzusehen.

Gerade über die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Terrassen sowie insbesondere auch durch die grünordnerischen Festsetzungen ermöglicht der Bebauungsplan eine adäquate Wohnqualität für die künftigen Bewohner.

Des Weiteren wird über die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Überbaubarkeit im Plangebiet deutlich eingeschränkt, sodass ein Ausschöpfen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der erläuterten Überschreitung bis zu einem Wert von 0,6 über das gesamte Plangebiet gerechnet nicht möglich sein wird.

Gleichwohl wird der Stellungnahme insoweit gefolgt, als dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m reduziert werden (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine Überschreitung des gewünschten Bauvolumens sowie der vorgesehenen Versiegelung wird auch langfristig vermieden.

Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 10 Durch § 15 BauNVO wird die Möglichkeit geschaffen, Vorhaben im Geltungsgebiet eines Bebauungsplan im Einzelfall auch dann untersagen zu können, wenn diese grundsätzlich in der festgesetzten Baugebietskategorie zulässig wären. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widerspricht.

Die Vorschrift wendet sich somit an die Baugenehmigungsbehörde und ist nicht maßgeblich für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Vielmehr dient sie dazu, die durch den Bebauungsplan angestrebten Ziele in Bezug auf die jeweilige Baugebietstypik sicherstellen zu können.

Es sind keine Nutzungen geplant, die der festgesetzten Baugebietstypik widersprechen. Auch werden mit der geplanten Wohnnutzung im Sinne des § 4 BauNVO keine Auswirkungen vorbereitet, die mit der umliegenden Wohnnutzung unverträglich wären. Im Übrigen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die möglichen, wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohn- und Arbeitsbevölkerung geprüft, bewertet und die Ergebnisse gegebenenfalls in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht grundsätzlich keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht. Eine Übernahme von umliegenden „Baustilen“ oder Bautypologien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Zudem ist eine eigene Formensprache städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes, sodass dem Plangebiet eine

eigene, städtebauliche Identität im Sprachduktus moderner Architektur zukommen kann.

Im Übrigen bestehen in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits Mehrfamilienhäuser in moderner Bauweise, auch befinden sich bereits im Plangebiet Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Ein städtebaulich einheitliches Bild eines sog. „Villenviertels im bergischen Baustil“ kann aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden.

Gleichwohl wird zugunsten eines harmonischen Einfügens des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung in Bezug auf die bauliche Höhe, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei (III) auf zwei (II) reduziert. Somit wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordwestlich des Plangebietes gewährleistet. Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 20 x 20 m reduziert. Letztlich erfolgt eine stärkere Orientierung der Gebäudepositionierung an der Nachbarbebauung.

Des Weiteren erfolgt – der Stellungnahme folgend – eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine Überschreitung des gewünschten Bauvolumens und der vorgesehenen Versiegelung sowie ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Nachbargrundstücke werden auch langfristig vermieden.

Mit der geplanten Stellung der Baukörper wird insbesondere mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung getragen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 11 Die Anzahl oder Dimensionierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der erforderliche Stellplatzschlüssel richtet sich in der Regel nach der Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen zur Unterbringung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweises fest. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann über das Angebot der festgesetzten Stellplatzflächen gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privatem Grund zur Verfügung stehen. Ein zusätzlicher Parkdruck auf die öffentlichen Parkplätze kann somit ausgeschlossen werden, so wie auch vermeintliche Auswirkungen für die Abfallbeseitigungsbetriebe oder Rettungskräfte ausgeschlossen werden können.

Die bestehenden, öffentlichen Parkplätze in der Umgebung des Plangebietes sind grundsätzlich dem Besucherverkehr der umliegenden Wohngebiete vorgehalten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt werden, dass der von der Planung ausgelöste ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken des Plangebietes nachgewiesen wird. Zusätzlich ermöglicht der Bebauungsplan weitere oberirdische, private Stellplätze und öffentliche Parkplätze für Besucherverkehr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation können somit ausgeschlossen werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 12 Die Beschreibung des Wohnumfeldes als „idyllisch“, „ruhig“ oder auch „familienfreundlich“ erfolgt im städtebaulich-akademischen Sinne aufgrund der vorgefundenen Siedlungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit Wohngärten. Dies gilt auch für die Gründerzeit-Villen in der Nachbarschaft. Insbesondere wird damit die städtebauliche Abgrenzung zur dichter bebauten und subjektiv „weniger ruhigen“ Innenstadtlage westlich der Bahntrasse beschrieben. Das vorgefundene Umfeld eignet sich somit aus städtebaulichen Gesichtspunkten besonders für eine wohnbauliche Entwicklung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Strukturen des Plangebietes in Form von Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit mit Zeilenbebauung städtebaulich neu zu ordnen und damit dem Leitbild der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie der Wohnraumvorsorge in Mettmann Rechnung zu tragen. Dies soll insbesondere mit einer auf das Umfeld reagierenden Bautypologie in Form von modernen Mehrfamilienhäusern erfolgen.

Die vermeintlichen Auswirkungen auf die Artenvielfalt wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können mit Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan bereits grünordnerische Maßnahmen zur Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen fest, sodass dem Ziel einer im Grünen eingebetteten Wohnlage bereits Rechnung getragen wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 13 Ein Verlust von Rückzugsräumen kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet vorgefundenen sog. „Allerweltsarten“ verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit, auch innerhalb von Siedlungsgefügen und auch in direkter Nachbarschaft von anthropogen überformten Gebieten. Im Umfeld des Plangebietes sowie auch im Außenbereich von Mettmann bestehen ausreichende Ausweichhabitate.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze

erhalten werden. Von den 45 bewerteten Bestandsbäumen können bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten bleiben. Die 39 zu fällenden Bäume wurden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann hinsichtlich Ersatzpflanzungen untersucht. Unter den 39 zu fällenden Bäumen befinden sich 17 satzungsrelevante Bäume, welche 28 Ersatzpflanzungen erfordern.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) getroffen. Entlang der Georg-Fischer-Straße sind somit 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gemäß Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je angefangenen 750 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Entfall gleichartig zu ersetzen ist. Somit werden der Erhalt des Großteils der Grünstrukturen im Plangebiet und ein gleichwertiger Ersatz für die abgehenden Bäume sichergestellt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Insbesondere mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. zum Erhalt von Bestandsbäumen und Bestandsgehölzen) kann gewährleistet werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes weiterhin Räume für die Allerweltsarten bestehen bleiben bzw. durch die Anlage von neuen Wohn- und Gemeinschaftsgärten entstehen werden. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Darüber hinaus wurden die Artenschutzprüfung und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 14 Die Umsetzung sowie auch der Erhalt von Grünräumen wird in Teilen über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Das Erfordernis von darüber hinaus gehenden Festsetzungen ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 15 Im Rahmen des mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde festgestellt, dass von den 45 bewerteten Bestandsbäumen 6 Bäume erhalten bleiben. Die 39 zu fällenden Bäume wurden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann hinsichtlich Ersatzpflanzungen untersucht. Unter den 39 zu

fällenden Bäumen befinden sich 17 satzungsrelevante Bäume, welche 28 Ersatzpflanzungen erfordern. Die zu erbringenden Ersatzpflanzungen richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann.

Über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt sowie auch zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Insgesamt werden zwar insbesondere für die Baufeldfreimachung Teile der Grünstrukturen gerodet, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden aber auch neue Grünstrukturen geschaffen, sodass die im Umweltbericht erläuterte Aussage, dass es durch die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen zu keiner nennenswerten Reduzierung von Grünstrukturen kommt, zutreffend ist.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass – der Stellungnahme folgend – eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m) vorgenommen wird, wodurch die Möglichkeit zur Flächenversiegelung weiter eingeschränkt wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 16 Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem nennenswerten Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Eine städtebauliche Erneuerung des Quartiers ist städtebaulich gewollt und trägt im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB der kurzfristigen Deckung des hohen Wohnraumbedarfes bei. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegend bestehenden städtebaulichen Strukturen sind mit den geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird einerseits über die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie andererseits über planexterne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Umsetzung von Grünräumen und Ausgleichsmaßnahmen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die vermeintlichen Auswirkungen auf die Artenvielfalt wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können mit Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Ein Verlust von Rückzugsräumen kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet vorgefundenen sog. „Allerweltsarten“ verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit, auch innerhalb von Siedlungsgefügen und auch in direkter Nachbarschaft von anthropogen überformten Gebieten. Im Umfeld des Plangebietes sowie auch im Außenbereich von Mettmann bestehen ausreichende Ausweichhabitats und es werden über die grünordnerischen Festsetzungen neue Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 17 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind gemäß § 15 und 16 BauO NRW die Standsicherheit von baulichen Anlagen sowie auch der Schutz gegen schädliche Einflüsse (wie z. B. gegen drückendes Grund- oder Sickerwasser) zu gewährleisten. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde daher im Vorfeld eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen. Teilweise wurde Stauwasser vorgefunden, aufgrund der Bodenverhältnisse kann temporär Schichten- bzw. Hangzugwasser auftreten. Auf Ebene des Bebauungsplanes können insgesamt mit den vorliegenden Informationen wesentliche negative Auswirkungen auf die Planbebauung durch anstehendes Grund- oder Sickerwasser ausgeschlossen werden bzw. durch bauliche Vorkehrungen im Zuge der Baugenehmigung vermieden werden.

Mit der Begrünung von Dachflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes aufgrund des damit verbundenen Rückhaltevermögens ein positiver Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet.

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Dabei werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 eingehalten, wobei sich eine weitere Einschränkung der Versiegelung durch die eng am städtebaulichen Konzept gehaltenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen begründet sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO. Auch hier hält der Bebauungsplan die dort genannte Kappungsgrenze mit einer GRZ von 0,8 ein. Zudem werden die Flächen für Tiefgaragen durch Festsetzung auf die südlichen bzw. südöstlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes begrenzt. Der Großteil der übrigen Flächen des Plangebietes können somit zugunsten des natürlichen Wasserhaushaltes und der Bodenfunktionen von einer Unterbauung freigehalten werden.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass die Tiefgaragendecken mit einer Vegetationstragschicht überdeckt und gärtnerisch gestaltet werden. Die auf den Tiefgaragen anfallenden Niederschläge werden somit nicht per Einleitung in das öffentliche Kanalnetz beseitigt, sondern dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung zurückgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes leisten damit einen positiven Beitrag zum Retentionsvermögen und unterstützen die Grundwasserneubildung. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können damit ausgeschlossen werden. Auch sind eine planbedingte Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse und somit negative Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung nicht zu erkennen.

Im Übrigen richtet sich die sichere Ausführung der Plangebäude nach § 3 und §§ 12 bis 16 BauO NRW und entsprechende Nachweise sind, einschließlich der Entwässerungsplanung, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Zuge der nachfolgenden Entwässerungsplanung ist auch ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen. Eine gänzlich ausformulierte Entwässerungsplanung ist folglich auf Ebene des Bebauungsplanes nicht

erforderlich, soweit die grundsätzliche Niederschlagswasserbeseitigung (z. B. per Einleitung in den Kanal) gesichert ist. Dies ist im Plangebiet der Fall.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden seitens des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes keine Bedenken gegen die Planungen geäußert. Ebenso bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass – der Stellungnahme folgend – eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m) vorgenommen wird, wodurch die Möglichkeit zur Flächenversiegelung weiter eingeschränkt wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 18 Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Grundstückseigentümer getragen. Der Stadt Mettmann entstehen keine Kosten. Die Erschließung und dazugehörigen Erschließungskosten obliegen dem Vorhabenträger. Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mettmann und dem Mettmanner Bauverein abgeschlossen. Darin werden die notwendigen Erschließungsmaßnahmen, die erforderlichen Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt. Hierzu gehört auch die Beseitigung eventueller Schäden, die durch die Baumaßnahme aufgetreten sind. Zur Klarstellung ist ein entsprechender Passus in die Begründung mit aufgenommen worden.

Die mit architektonischen oder sonstigen Bautätigkeiten verbundenen (temporären) Belästigungen sind bis zu einem gewissen Grade üblich und zu dulden. Darüber hinaus gehende, mögliche negative Auswirkungen („vermeidbare Belästigungen“) richten sich u.a. nach § 11 BauO NRW und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei können im Zuge eines Baustellenmanagements ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen ergriffen werden. Auch kann bei Erkennen von baustellenbedingten Verkehrsproblemen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet werden. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens; diesbezügliche Regelungen können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Im Rahmen des Umweltberichts wurden dagegen die baustellenbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter bewertet und etwaige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 19 Für raumbedeutsame Maßnahmen der Schienentrasse und etwaiger Auswirkungen ist unmittelbar der Verkehrsträger bzw. Plangeber zuständig; diesbezügliche Regelungen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens können nicht getroffen werden.

Die angesprochene Bauplanung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden. Die konkrete Bauplanung und die damit verbundenen Maßnahmen im Rahmen des Baustellenmanagements sind den nachgeordneten Verfahren (Bauantrag, Baugenehmigung etc.) vorbehalten. Ergänzend wird auf die Stellungnahme zu Punkt 18 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 20 zu 1:

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht. Eine Übernahme von umliegenden „Baustilen“ oder Bautypologien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Zudem ist eine eigene Formensprache städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes, sodass dem Plangebiet eine eigene, städtebauliche Identität im Sprachduktus moderner Architektur zukommen kann.

Im Übrigen bestehen in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits Mehrfamilienhäuser in moderner Bauweise, auch befinden sich bereits im Plangebiet Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Ein städtebaulich einheitliches Bild eines sog. „Villenviertels im bergischen Baustil“ kann aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Die in Rede stehenden Gründerzeit-Villen der Umgebung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Dennoch reagiert die geplante Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere mit einer gestaffelten Höhenausbildung, auf das unmittelbare Umfeld.

Auch mit der geplanten Stellung der Baukörper wird insbesondere mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung getragen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 2:

Die mit der Planung einhergehenden artenschutzrechtlichen sowie umweltrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und berücksichtigt.

Die vermeintlichen Auswirkungen auf die Artenvielfalt wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können mit Umsetzung des

Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Ein Verlust von Rückzugsräumen kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet vorgefundenen sog. „Allerweltsarten“ verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit, auch innerhalb von Siedlungsgefügen und auch in direkter Nachbarschaft von anthropogen überformten Gebieten. Im Umfeld des Plangebietes sowie auch im Außenbereich von Mettmann bestehen ausreichende Ausweichhabitate.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden. Von den 45 bewerteten Bestandsbäumen können bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten bleiben. Die 39 zu fällenden Bäume wurden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann hinsichtlich Ersatzpflanzungen untersucht. Unter den 39 zu fällenden Bäumen befinden sich 17 satzungsrelevante Bäume, welche 28 Ersatzpflanzungen erfordern.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) getroffen. Entlang der Georg-Fischer-Straße sind somit 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gemäß Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z.B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z.B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je angefangenen 750 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Entfall gleichartig zu ersetzen ist. Somit werden der Erhalt des Großteils der Grünstrukturen im Plangebiet und ein gleichwertiger Ersatz für die abgehenden Bäume sichergestellt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Insbesondere mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u.a. zum Erhalt von Bestandsbäumen und Bestandsgehölzen) kann gewährleistet werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes weiterhin Räume für die Allerweltsarten bestehen bleiben bzw. durch die Anlage von neuen Wohn- und Gemeinschaftsgärten entstehen werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird einerseits über die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie andererseits über planexterne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Umsetzung von Grünräumen und Ausgleichsmaßnahmen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Darüber hinaus wurden die Artenschutzprüfung und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 3:

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind gemäß § 15 und 16 BauO NRW die Standsicherheit von baulichen Anlagen sowie auch der Schutz gegen schädliche Einflüsse (wie z. B. gegen drückendes Grund- oder Sickerwasser) zu gewährleisten. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde daher im Vorfeld eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen. Teilweise wurde Stauwasser vorgefunden, aufgrund der Bodenverhältnisse kann temporär Schichten- bzw. Hangzugwasser auftreten. Auf Ebene des Bebauungsplanes können insgesamt mit den vorliegenden Informationen wesentliche negative Auswirkungen auf die Planbebauung durch anstehendes Grund- oder Sickerwasser ausgeschlossen werden bzw. durch bauliche Vorkehrungen im Zuge der Baugenehmigung vermieden werden.

Mit der Begrünung von Dachflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes aufgrund des damit verbundenen Rückhaltevermögens ein positiver Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet.

Zudem werden die Flächen für Tiefgaragen durch Festsetzung auf die südlichen bzw. südöstlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes begrenzt. Der Großteil der übrigen Flächen des Plangebietes können somit zugunsten des natürlichen Wasserhaushaltes und der Bodenfunktionen von einer Unterbauung freigehalten werden.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass die Tiefgaragendecken mit einer Vegetationstragschicht überdeckt und gärtnerisch gestaltet werden. Die auf den Tiefgaragen anfallenden Niederschläge werden somit nicht per Einleitung in das öffentliche Kanalnetz beseitigt, sondern dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung zurückgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes leisten damit einen positiven Beitrag zum Retentionsvermögen und unterstützen die Grundwasserneubildung. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können damit ausgeschlossen werden. Auch sind eine planbedingte Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse und somit negative Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung nicht zu erkennen.

Im Übrigen richtet sich die sichere Ausführung der Plangebäude nach § 3 und §§ 12 bis 16 BauO NRW und entsprechende Nachweise sind, einschließlich der Entwässerungsplanung, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Zuge der nachfolgenden Entwässerungsplanung ist auch ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen. Eine gänzlich ausformulierte Entwässerungsplanung ist folglich auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich, soweit die grundsätzliche Niederschlagswasserbeseitigung

(z.B. per Einleitung in den Kanal) gesichert ist. Dies ist im Plangebiet der Fall.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 5

(Schreiben vom 05.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Die Hauseigentümer und Anwohner aus der Klutenscheuer äußern ihr Bedenken und legen Widerspruch gegen die derzeitige Planung ein.

Aus den eingesehen Unterlagen der Planoffenlegung geht hervor, dass die Bodenbeschaffenheit lediglich durch allgemeine geologische Ausführungen (Humus-, Lößboden ...) beschrieben wurde. Speziell für die Hanggrundstücke wurden keine Bodenbohrungen durchgeführt und demzufolge sind die Bodenverhältnisse nicht hinreichend geprüft wurden. Die Anwohner gehen davon aus, dass bei dieser Baumaßnahme, ebenso wie seinerzeit beim Bau des angrenzenden Aufzuges der Regiobahn, mit Schieferaufkommen zu rechnen ist, was die anstehenden Arbeiten erheblich erschweren dürfte.

Auf Foto Nr. 1 ist bei bloßem Hinschauen ganz offensichtlich und an mehreren Stellen bereits Schieferbruchstücke am Brückerberg zu finden.

Die Einwender äußern ihr Bedenken zur Planung der sehr groß angedachten Tiefgarage, die über ein gutes Stück parallel zum Brückerberg, und hier unmittelbar bis an den Rand der Böschung, geplant ist.

Nach den Beobachtungen der Einwender rutsche der Brückerberg, vermutlich begünstigt durch die Erschütterungen durch die bremsenden Bahnen, schon jetzt ab. Auffällig ist der Stichweg vor den Häusern 60-78, der bereits vor ca. 1 1/2 Jahren vom Bauhof ausgebessert wurde, und bereits jetzt neben einem deutlichen Gefälle vor den Häuser 60 und 62 in Richtung Böschung auch wieder einen sich vergrößernden Spalt bildet. (Siehe hierzu Foto Nr. 2.)

Ebenfalls ist dies im angrenzenden Garagenhof, nahe der Böschung vor der letzten Garage am Kanaldeckel gut zu sehen, dessen Umpflasterung sich deutlich absenkt. (Foto Nr. 3)

An den Garagenwänden sind ebenfalls in letzter Zeit deutliche Senkrisse aufgetreten (Foto Nr. 4).

Nach einer Überprüfung der kellerseitigen Gasanschlüsse, im vergangenen November, mussten in den Häusern 60 und 62 sofortige Tiefbauarbeiten und Flexibilisierungen der Gasanschlüsse vorgenommen werden, da aufgrund des Abrutschens der Böschung am Brückerberg und dem dadurch entstehenden Druck, so die Aussage des Gasanbieters, die kellerseitigen Anschlüsse schon sehr deutlich in Mitleidenschaft gezogen worden waren.

Ein an die Stadt, Sachgebiet Verkehrsinfrastruktur, verfasstes Schreiben zu dem Thema, inkl. Bildmaterial, zeigte leider keine nennenswerte Reaktion.

Im Zusammenhang mit den nun geplanten umfangreichen Abrissarbeiten, Bohrungen und Bauarbeiten sowie den daraus resultierenden erheblichen Erschütterungen, insbesondere beim Bau einer groß angelegten Tiefgarage sowie mit den möglichen Erschwernissen durch eventuell vorhandenes Schiefergestein, wird ein großes Bedenken geäußert, dass es zu weiteren, erheblichen Abrutschungen des Brückerbergs und daraus resultierenden Schäden an der angrenzenden Hausreihe Klutenscheuer kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind gemäß § 15 und 16 BauO NRW die Standsicherheit von baulichen Anlagen sowie auch der Schutz gegen schädliche Einflüsse (wie z. B. gegen drückendes Grund- oder Sickerwasser) zu gewährleisten. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde daher im Vorfeld eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Erfordernis zur Festsetzung von technischen oder sonstigen baulichen Maßnahmen im Gründungsbereich wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erkannt. Im Übrigen richtet sich die sichere Ausführung der Plangebäude nach § 3 und §§ 12 bis 16 BauO NRW und entsprechende Nachweise sind, einschließlich des Standsicherheitsnachweises, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinsichtlich der bestehenden Schäden an der umliegenden Bausubstanz, die aufgrund des Setzungsvermögens entstanden sind, kann der Bebauungsplan keine Aussagen treffen. Ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen gegen Erosionsverhalten ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 6

(Schreiben vom 19.05.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Der Einwender nimmt zum derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße Stellung und bezieht sich dabei 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.

(Abbildung siehe Anlage - Schreiben vom 19.05.2018)

Die obige Abbildung zeigt einen Ausschnitt des B-Plans Nr. 143. Die Häuser an der Lindenstraße sind darin gelb umkreist. Blau umkreist ist die Fläche im Hinterland, auf dessen nach B-Plan zulässigem Maß der Bebauung der Einwender Stellung bezieht.

Der Stellungnehmer stellt die aktuelle Zulässigkeit hinsichtlich einer Bebauung der blau umkreisten Fläche, aufgrund der chronologischen Entwicklung der Bebauung im Hinterland in Frage. Die blau umkreiste Fläche war noch vor der Bebauung der Grundstücke an der Lindenstraße 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.

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 diese 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.

Die Bewohner der Lindenstraße haben 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. Es wird vorgeschlagen gemeinsam mit den Eigentümern der Lindenstraße Lösungen zu entwickeln, um Spannungen durch den Bebauungsplan nicht zu begründen bzw. zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1 Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht. Eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung kann insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden.

Die geplante „Hinterlandbebauung“ ist folglich unter Berücksichtigung der umweltrelevanten sowie sonstigen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB städtebaulich vertretbar und insbesondere als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB städtebaulich gewollt.

Gleichwohl erfolgt – der Stellungnahme folgend – eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine Überschreitung des gewünschten Bauvolumens und der vorgesehenen Versiegelung sowie ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Nachbargrundstücke werden auch langfristig vermieden.

Insbesondere mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung getragen. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen im gegenständlichen Bereich sind Gebäude mit rund 13,5 m Höhe zulässig, daraus ergibt sich ein bauordnungsrechtlich erforderliches Abstandsflächenmaß von rund 5,4 m; die festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes sehen im gegenständlichen Bereich dagegen einen Abstand von mindestens 16 m vor.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene, umliegende Bebauung zu erwarten sind.

Dennoch wird eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, sodass größere Abstände zu den Nachbargrenzen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden können.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 7

(Schreiben vom 09.05.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 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.

Der Anwohner schlägt vor, die Befahrbarkeit der westlichen Georg-Fischer-Str. in beide Fahrtrichtungen 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 zweispurige Befahrbarkeit über 50 Meter im südlichen Straßenabschnitt zur Verbindung mit der Feldstraße gestattet.

(siehe Anlage - Schreiben vom 23.05.2018)

- 2 Der Bürger verweist auf die seinige Stellungnahme vom 9. Mai, nimmt Bezug zu Punkt 1 und regt die Befahrbarkeit der Georg-Fischer-Str. in beide Fahrtrichtungen von der Feldstraße zur neuen Tiefgaragen-Einfahrt hin an.
- 3 Inhaltlich schließt sich der Bürger dem Punkt 2 der Stellungnahme vom 19. Mai an. Vom neuen dreigeschossigen Baukörper, plus Staffelgeschoss, gehen entsprechende mögliche Beeinträchtigungen auch auf die Lindenstraße 14, Westseite, aus. Neben den umlaufenden Sonnendecks sieht dieser die voll verglasten Wohnbereiche in ihrer Privatheit gefährdet. Der Bürger regt eine angemessene Verringerung der Baumasse dieses Baukörpers an und schlägt 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.

Zur geplanten dreigeschossigen Baumasse plus Staffelgeschoss parallel zur Feldstraße wendet der Bürger ein, dass mögliche Beeinträchtigungen an der Lindenstraße 14 in allen Wohnbereichen und auf Sonnendecks/Terrassen durch die vergrößerte Baumasse zu erwarten sind. Laut Entwurf ist beabsichtigt, die Breite des neuen Giebels auf 18 m zu erhöhen und den Abstand zur Grundstücksgrenze, Lindenstraße, 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 regt der Bürger an, im Nord-Ost-Giebel des Neubaus Terrassen, Balkone und Fenster zu Haupträumen zu untersagen. Es sollte darüber hinaus festgesetzt werden, dass am Giebel nach Möglichkeit auch Wohnungseingänge über Laubengänge vermieden werden. Aus Sicht des Bürgers 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 bis zur Feldstraße hin, weist der Bürger auf die im Bereich der Lindenstraße 14 an der Grundstücksgrenze in der Erde gelegenen Brunnenbohrungen (Eisspeicher) zur Versorgung der Wärmepumpenanlage der Eigentümergemeinschaft Lindenstraße hin. Die entsprechende Wasserrechtliche Genehmigung liegt in Ihrem Hause und der Unteren Wasserbehörde vor. Der Bürger regt an, eine geeignete Festsetzung vorzunehmen, die dem Bauherrn die Sorgfalt bei der Grenzbebauung zum Schutz dieser unterirdischen baulichen Anlage abverlangt. Auch bittet dieser 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 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die zeichnerische Darstellung von verkehrslenkenden Maßnahmen (bzw. verkehrsbehördlichen Anordnungen) ist nicht Inhalt von Bebauungsplänen. Der Sachverhalt wird in der Planbegründung erwähnt. Auch ist die Festsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen (bzw. verkehrsbehördlichen Anordnungen) nicht unmittelbar Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Die Anordnung zur Einbahnstraßenregelung obliegt der Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird zunächst an der bisherigen Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße weiter festgehalten. Mit einer Einbahnstraße kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Eine Aufhebung der Einbahnstraßenregelung bis zu den geplanten Tiefgaragenzufahrten ist zurzeit nicht Gegenstand der Planung, da bis zur Einmündung Feldstraße/Georg-Fischer-Straße bis zu 100 m Strecke zu überwinden sind und folglich Belange der Verkehrssicherheit in diesem Bereich dagegen sprechen. Auch weist der bestehende Straßenquerschnitt

keine ausreichende Breite für den Begegnungsfall Pkw-Pkw auf, sodass hierfür auch öffentliche Parkplätze im Straßenraum wegfallen müssten.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 2 Im Weiteren wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1 verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 3 Insbesondere mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung getragen. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen im gegenständlichen Bereich sind Gebäude mit rund 13,5 m Höhe zulässig, daraus ergibt sich ein bauordnungsrechtlich erforderliches Abstandsflächenmaß von rund 5,4 m; die festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes sehen dagegen einen größeren Abstand von mindestens 7 m vor.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene, umliegende Bebauung zu erwarten sind. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht. Auch ein Erfordernis zur planungsrechtlichen Einschränkung von Fenstern oder Gebäudeeingängen an den zur Nachbargrenze ausgerichteten Fassaden kann nicht erkannt werden.

Weiterhin erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass größere Abstände zu den Nachbargrenzen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden können.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 4 Gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann vom 05.12.2011 besteht für die gegenständlichen Grundstücke die Erlaubnis, mittels 10 Erdsonden mit einer Teufe von jeweils bis zu 130 m dem Untergrund bzw. dem Grundwasser Wärme zu entziehen und diese zum Betrieb einer Wärmepumpenanlage zu nutzen („Geothermie“). Ein „Eisspeicher“ ist somit nicht Gegenstand der wasserrechtlichen Genehmigung.

Unter Berücksichtigung der zwingend einzuhaltenden Schutzabstände von unterirdischen Wärmepumpen auf dem eigenen Grundstück sowie der allgemeinen Funktionsweise von Erdwärmeanlagen in tiefen Schichten (hier: bis zu 130 m unter Gelände) kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass mit der Errichtung von grenzständigen oder grenznahen Tiefgaragen keine wesentlichen negativen Auswirkungen von der Planung zu erwarten sind. Ein ingenieurtechnischer oder sonstiger Nachweis ist auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens folglich entbehrlich.

Zum Schutz einzelner Erdsonden, die ganz offensichtlich auf dem Flurstück 4514 und damit im Plangebiet liegen, wird die im Bebauungsplan

festgesetzte Fläche zur Unterbringung von Tiefgaragen gegenüber der Nachbargrenze um 2,5 m zurückgenommen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 8

(Schreiben vom 20.05.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Mehrere Bewohner der Lindenstraße schließen sich der Stellungnahme vom Einwohner vom 19.05.2018 und der Argumentation uneingeschränkt an.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 **Zu Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Einwender Nr. 6 und Einwender Nr. 9 verwiesen.**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Behandlung erfolgt analog zu der Stellungnahme zu den Einwendern Nr. 6 und 9.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 9

(Schreiben vom 19.05.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Ein Bürger nimmt Stellung zum östlichen Bereich des B-Plans, insbesondere auf den im Hinterland einfügbaren Baukörper zwischen der straßenanliegenden Bebauung und den Wohnhäusern an der Lindenstraße.

Zur chronologischen Entwicklung der Bebauung im Hinterland stellt der Bürger dar, dass die Fläche hinter den Gebäuden Lindenstraße noch vor der Bebauung der Grundstücke an der Lindenstraße mit Gebäuden geringer Höhe (eingeschossig) bebaut war, 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 stellt der Bürger 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 würde gerade diese Spannungen erhöhen, da diese den vorgeprägten Charakter der Fläche deutlich überschreitet.

Der Bürger fordert, die Festlegung einer dreigeschossigen Bebauung auf dieser Fläche im Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dieses Maß soll sich an der Vorprägung orientieren.

Die Bewohner der Lindenstraße haben 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 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 bezieht, herabgesetzt werden. Hierzu sind Lösungsbestenfalls gemeinsam mit den Eigentümern der Lindenstraße zu entwickeln, um Spannungen durch den Bebauungsplan nicht zu begründen bzw. zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1 Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht.

Die geplante „Hinterlandbebauung“ ist folglich unter Berücksichtigung der umweltrelevanten sowie sonstigen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB städtebaulich vertretbar und insbesondere als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB städtebaulich gewollt.

Gleichwohl erfolgt – der Stellungnahme folgend – eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine Überschreitung des

gewünschten Bauvolumens und der vorgesehenen Versiegelung sowie ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Nachbargrundstücke werden auch langfristig vermieden.

Insbesondere mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung getragen. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen im gegenständlichen Bereich sind Gebäude mit rund 13,5 m Höhe zulässig, daraus ergibt sich ein bauordnungsrechtlich erforderliches Abstandsflächenmaß von rund 5,4 m; die festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes sehen im gegenständlichen Bereich dagegen einen Abstand von mindestens 16 m vor.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene, umliegende Bebauung zu erwarten sind.

Die im Rahmen von privatrechtlich geschlossenen Verträgen getroffenen Regelungen, Absprachen bzw. Zusagen stellen keine Vorgaben für öffentlich-rechtliche Planungen, wie die eines Bebauungsplanes, dar.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 10

(Schreiben vom 03.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Mehre Bürger nehmen Stellung zum B-Plan in Bezug auf die vorangegangenen Schreiben von Stellungnehmern (19.05.2018) und Bürger (09. 05. u. 23.05.2018).

Die Stellungnehmer schließen sich den erläuterten Kritikpunkten bzw. Anregungen bzgl. der nachhaltigen Wertigkeit der Immobilien inhaltlich an.

- 2 Größter Kritikpunkt ist die Bebauung der momentan noch unbebauten Freifläche (siehe Schreiben vom 19.05.2018). Die Bebauung dieser Fläche würde nicht nur eine Einschränkung der Privatsphäre der Häuser Lindenstr. bewirken, sondern auch das gesamte Erscheinungsbild ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1 **Zu Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Einwender Nr. 6 und Einwender Nr. 9 verwiesen.**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Behandlung erfolgt analog zu der Stellungnahme zu den Einwendern Nr. 6 und 9.

zu 2 Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht.

Die geplante „Hinterlandbebauung“ ist folglich unter Berücksichtigung der umweltrelevanten sowie sonstigen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB städtebaulich vertretbar und insbesondere als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB städtebaulich gewollt.

Insbesondere mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedigung Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene, umliegende Bebauung zu erwarten sind.

Gleichwohl erfolgt – der Stellungnahme folgend – eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine Überschreitung des gewünschten Bauvolumens und der vorgesehenen Versiegelung sowie ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Nachbargrundstücke werden auch langfristig vermieden.

Im Weiteren wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Einwender Nr. 6 und Einwender Nr. 9 verwiesen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 11

(Schreiben vom 02.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Mehre Bürger schließen sich vollumfänglich den Ausführungen der Miteigentümer (Lindenstraße) an.

Dabei beziehen sich diese auf die E-Mail vom 19. Mai 2018 und das Einschreiben vom 23. Mai 2018.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 **Zu Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Einwender Nr. 6 und Einwender Nr. 9 verwiesen.**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Behandlung erfolgt analog zu der Stellungnahme zu den Einwendern Nr. 6 und 9.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 12

(Schreiben vom 04.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Verkehrsführung

Es ist zu erwarten, dass durch die neue Bebauung mitsamt bestehender Einbahnstraßenregelung der Verkehr in der Lindenstraße signifikant zunehmen und dies zu einer spürbaren Verstärkung des Verkehrslärmes führen wird. Zudem würde der erhöhte Durchgangsverkehr zwischen den links- und rechtsseitig geparkten Autos ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für spielende Kinder nach sich ziehen.

Daher regen mehrere Bewohner der Lindenstraße an, dass die Einbahnstraße der Georg-Fischer-Straße bis zur Einfahrt der Tiefgarage aufgehoben wird. Zurzeit ist die Einbahnstraße von der Feldstraße bis zur Einfahrt zu den Parkplätzen im oberen Bereich der Georg-Fischer-Straße bereits aufgehoben. Eine Verlängerung der beidseitigen Verkehrsführung wäre mit minimalem Zusatzaufwand zu vertreten.

- 2 Baumbestand

Die Georg-Fischer-Straße gehört zu einem gewachsenen Wohnviertel mit gehobenen Wohngebäuden. Es wird viel Wert auf den Baumbestand und

Grünflächen gelegt. Das teilweise Erhalten des Baumbestandes ist erwünscht.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und der damit einhergehenden Mehrverkehre. Die planbedingten Mehrverkehre sind vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes jedoch als gering einzustufen. Insbesondere auch aufgrund der wohngebietsverträglichen Nutzungen (und des wohnverträglichen Verkehrs) sind durch die planbedingten Mehrverkehre keine signifikanten Auswirkungen auf die umliegend bestehende Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 2 Der „Wert“ von bestehenden Grünstrukturen bemisst sich nicht nach den Kriterien eines vermeintlich „gehobenen“ Wohnviertels. Auch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden. In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt und dabei etwa 27 Bäume festgestellt, die eine mangelnde Standsicherheit aufweisen. Die Rodung erfolgte daher auch, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Windbruch) Rechnung zu tragen. Die in diesem Zusammenhang zu erbringenden Ersatzpflanzungen (außerhalb von Bauleitplanverfahren) richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann.

Über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt sowie auch zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern. Ferner wird der Eingriff in den Naturhaushalt über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt und dazu entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 13

(Schreiben vom 06.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Der Anwohnende ist direkt vom Bebauungsplan betroffen. Seit dem Kauf der Wohnung ist das benachbarte Grundstück im Hinterland eine unbebaute Grünfläche. Gemäß des Bauträgervertrags und der dazugehörigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 15. September 2011 hat der Anwohnende 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 der Eigentumswohnung dar. Ein dreigeschossiger Baukörper an Stelle der direkt angrenzenden begrünten Freifläche schränkt somit nicht nur die Nutzbarkeit des Gartens und des Sonnendecks aufgrund von großflächiger Verschattung und eingeschränkter Privatsphäre erheblich ein, sondern stellt ebenso eine deutliche Wertminderung der Wohnung dar.
- 2 In den Erläuterungen und sonstigen Bestimmungen der Sondernutzungsrechte der Eigentumswohnung wurde festgelegt, dass hohe Bäume in dem Garten „nur mit Zustimmung des Verwalters gepflanzt werden [dürfen], damit andere Wohnungen nicht verschattet werden“ (siehe beglaubigte Abschrift, Teilungserklärung nach § 8 WEG, Seite 1 der Erläuterungen). Der Anwohnende stellt in Frage, ob der Bau eines dreigeschossigen Baukörpers diese Bestimmung zunichtemachen würde.
- 3 Das Gebiet rund um die Feldstraße zeichnet sich 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 Anwohnerinnen zu.

Innerhalb des Vorhabenbereichs sehen die Planungen eine großflächige Versiegelung, lediglich in einem kleinen Bereich den Erhalt des bisherigen Baumbestandes vor. Die restlichen vorgesehenen Bepflanzungen befinden sich ausschließlich in Form einzelner Straßenbäume 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. Der Anwohnende plädiert daher für die Erhaltung des Erholungsraums für die Anwohner und Anwohnerinnen.

- 4 Der Einwender möchte ausdrücklich auf die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser hinweisen, auch in Bezug auf die Funktion der Erdwärmepumpe des Wohnobjektes.
- 5 Neben den bisher vorgestellten Einwänden wird zudem Bedenken bezüglich eines erhöhten Verkehrsaufkommens in der Lindenstraße geäußert. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Tiefgaragen und Stellplätze 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. Aus Sicht der Bewohnerin würde eine Erweiterung der beidseitigen Verkehrsführung auf der Feldstraße und der Georg-Fischer-Straße bis zu den im Bebauungsplan verzeichneten Tiefgaragen eine Entlastung schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht. Die geplante „Hinterlandbebauung“ ist folglich unter Berücksichtigung der umweltrelevanten sowie sonstigen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB städtebaulich vertretbar und insbesondere als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB städtebaulich gewollt.

Gleichwohl erfolgt – der Stellungnahme folgend – eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan in den Allgemeinen Wohngebieten auf jeweils 20 x 20 m (zuvor in der Regel 22,5 m x 22,5 m). Somit orientiert sich der Bebauungsplan noch enger am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Eine Überschreitung des gewünschten Bauvolumens und der vorgesehenen Versiegelung sowie ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Nachbargrundstücke werden auch langfristig vermieden.

Insbesondere mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung getragen. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen im gegenständlichen Bereich sind Gebäude mit rund 13,5 m Höhe zulässig, daraus ergibt sich ein bauordnungsrechtlich erforderliches Abstandsflächenmaß von rund 5,4 m; die festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes sehen im gegenständlichen Bereich dagegen einen Abstand von mindestens 16 m vor.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene, umliegende Bebauung zu erwarten sind.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 2 Die Inhalte von privatrechtlichen Verträgen (z.B. Kaufverträge) für Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 3 Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Neben der geplanten Anlage von Wohn- und Gemeinschaftsgärten sieht der städtebauliche Entwurf die Realisierung von mehreren Kleinkinderspielflächen für die Bewohner des Plangebietes vor. Gerade über die grünordnerischen Festsetzungen ermöglicht der Bebauungsplan eine hohe Wohnqualität für die künftigen Bewohner. Ein Gebietserhaltungsanspruch hinsichtlich einer mutmaßlich informellen Freizeitanlage der ehemals mit Nebenanlagen bebauten Freifläche besteht nicht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4 Gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann vom 05.12.2011 besteht für die gegenständlichen Grundstücke die Erlaubnis, mittels 10 Erdsonden mit einer Teufe von jeweils bis zu 130 m dem Untergrund bzw. dem Grundwasser Wärme zu entziehen und diese zum Betrieb einer Wärmepumpenanlage zu nutzen („Geothermie“).

Unter Berücksichtigung der zwingend einzuhaltenden Schutzabstände von unterirdischen Wärmepumpen auf dem eigenen Grundstück sowie der allgemeinen Funktionsweise von Erdwärmeanlagen in tiefen Schichten (hier: bis zu 130 m unter Gelände) kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass mit der Errichtung von grenzständigen oder grenznahen Tiefgaragen keine wesentlichen negativen Auswirkungen von der Planung zu erwarten sind.

Zum Schutz einzelner Erdsonden, die ganz offensichtlich auf dem Flurstück 4514 und damit im Plangebiet liegen, wird die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Unterbringung von Tiefgaragen gegenüber der Nachbargrenze um 2,5 m zurückgenommen.

Auch wesentliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, bzw. auf den Boden-Wasser-Haushalt, können mit Umsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 5 Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und der damit einhergehenden Mehrverkehre. Die planbedingten Mehrverkehre sind vor dem Hintergrund des mit

Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes jedoch als gering einzustufen. Insbesondere auch aufgrund der wohngebietsverträglichen Nutzungen (und des wohnverträglichen Verkehrs) sind durch die planbedingten Mehrverkehre keine signifikanten Auswirkungen auf die umliegend bestehende Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten.

Die Festsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen (bzw. verkehrsbehördlichen Anordnungen) ist nicht unmittelbar Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Die Anordnung zur Einbahnstraßenregelung obliegt der Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird zunächst an der bisherigen Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße weiter festgehalten. Mit einer Einbahnstraße kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Eine Aufhebung der Einbahnstraßenregelung bis zu den geplanten Tiefgaragenzufahrten ist zurzeit nicht Gegenstand der Planung, da bis zur Einmündung Feldstraße/Georg-Fischer-Straße bis zu 100 m Strecke zu überwinden sind und folglich Belange der Verkehrssicherheit in diesem Bereich dagegen sprechen. Auch weist der bestehende Straßenquerschnitt keine ausreichende Breite für den Begegnungsfall Pkw-Pkw auf, sodass hierfür auch öffentliche Parkplätze im Straßenraum wegfallen müssten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 14

(Schreiben vom 05.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Der Bürger schließt sich der Stellungnahme des Einwenders vom 23.05.2018 inhaltlich voll an. Die Anregungen und Befürchtungen in den Punkten 1. bis 5. haben die Bürger mit dem Einwender und weiteren Nachbarn im Hause im Einzelnen besprochen und diskutiert. Baurechtlich scheinen hier keine Bedenken zu bestehen.
- 2 Sorgen bereitet eine mögliche Einschränkung der Energieversorgung des Wohnkomplexes durch Nutzung von Erdwärme. Es wird hinterfragt, ob garantiert werden kann, dass die Zuleitungen und die Technik insgesamt durch Auskofferung des Grundstückes für eine geplante Tiefgarage nicht gefährdet sind.
- 3 Für den Einwender ist es wünschenswert so viel Bäume des Baumbestandes, wie möglich zu erhalten.

- 4 Der Punkt 2 des Schreibens vom 23.05.2018 liegt dem Bewohner besonders am Herzen. Bekanntlich haben die Häusern 12 und 14 umlaufende Sonnendecks. Die Wohnbereiche sind voll verglast. Wie in früheren Schreiben des Herrn bereits ausgeführt, wird die Privatsphäre als gefährdet angesehen, wenn zu viele Wohnungseingänge und Fenster in Richtung Nordosten in den geplanten Wohneinheiten vorliegen sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2 Gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann vom 05.12.2011 besteht für die gegenständlichen Grundstücke die Erlaubnis, mittels 10 Erdsonden mit einer Teufe von jeweils bis zu 130 m dem Untergrund bzw. dem Grundwasser Wärme zu entziehen und diese zum Betrieb einer Wärmepumpenanlage zu nutzen („Geothermie“).

Unter Berücksichtigung der zwingend einzuhaltenden Schutzabstände von unterirdischen Wärmepumpen auf dem eigenen Grundstück sowie der allgemeinen Funktionsweise von Erdwärmeanlagen in tiefen Schichten (hier: bis zu 130 m unter Gelände) kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass mit der Errichtung von grenzständigen oder grenznahen Tiefgaragen keine wesentlichen negativen Auswirkungen von der Planung zu erwarten sind.

Zum Schutz einzelner Erdsonden, die ganz offensichtlich auf dem Flurstück 4514 und damit im Plangebiet liegen, wird die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Unterbringung von Tiefgaragen gegenüber der Nachbargrenze um 2,5 m zurückgenommen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 3 Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4 Insbesondere mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung getragen. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen im gegenständlichen Bereich sind Gebäude mit rund 13,5 m Höhe zulässig, daraus ergibt sich ein bauordnungsrechtlich erforderliches Abstandsflächenmaß von rund 5,4 m; die festgesetzten

Baugrenzen des Bebauungsplanes sehen dagegen einen größeren Abstand von mindestens 7 m vor.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene, umliegende Bebauung zu erwarten sind. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht. Auch ein Erfordernis zur planungsrechtlichen Einschränkung von Fenstern oder Gebäudeeingängen an den zur Nachbargrenze ausgerichteten Fassaden kann nicht erkannt werden.

Auch erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass größere Abstände zu den Nachbargrenzen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden können.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 15

(Schreiben vom 04.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

1 Mehrere Bürger wohnen seit 2007 im Haus einer Lindenstraße und haben bereits in den Jahren 2010-2014 beim Bau der Häuser leider sehr schlechte Erfahrungen mit einer Großbaustelle auf dem Nachbargrundstück gemacht.

2 Baustil

Die gesamte Gegend um die Lindenstr., Georg Fischer Str. und Elbefelderstr. ist geprägt von älteren Häusern mit Giebeldach. In sofern war es für die Bürger bereits bei 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. Gewünscht wäre, eine optische Einfügung der neuen Gebäude in die Gegend, durch die Festsetzung von Giebeldächern. Als Vorbild könnten Häuser wie an der Ecke Blumenstr./Beethovenstr. (aktuell im Bau) bzw. Blumenstr./Brücker Berg genannt werden.

3 Planung Tiefgarage als Grenzbebauung

Die Planung, eine Tiefgarage als Grenzbebauung an der 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 die Eigentümer jegliche erneute Nutzung des eigenen Grundstücks zur Ausführung von fremden Bauarbeiten, die nachteilige Auswirkungen auf die Nutzung des Gartens haben, mit anwaltlicher Hilfe abwehren müssen. Sollte es hier bereits eine alternative Variante zur Planung der Tiefgarage geben, bitten die Einwender darum, 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.

4 Verkehrsaufkommen Lindenstraße

Die Bewohner 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.

5 Kahlschlag bzw. Fällung alter Bäume

Für die Bewohner ist es 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, ist 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. Die Bewohner kritisieren, dass der erneute Kahlschlag den ursprünglichen Charakter der Gegend verändert und nicht einmal vor Ort der ökologische Ausgleich erfolgen soll. Die Bewohner legen aufgrund der regelmäßigen Geruchsbelästigungen durch den Gießereibetrieb von Georg Fischer, den Erhalt möglichst aller großen Bäume auf dem Gelände nahe.

Ein Nachbar aus der Elberfelder Str. sei von dem Grünflächenamt mit Hinweis auf die Baumschutzsatzung verpflichtet worden, Ersatzpflanzungen, die wegen einer Baumfällung nötig wurden komplett auf seinem Grundstück vorzunehmen. Die Anwohner wären erfreut darüber, wenn der Investor an der Georg Fischer Str. dieselben Auflagen und keine Ausnahmeregelung erhält.

6 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 im Wohngebiet zu rechnen.

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

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2 Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Strukturen des Plangebietes in Form von Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit mit Zeilenbebauung städtebaulich neu zu ordnen und damit dem Leitbild der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie der Wohnraumvorsorge in Mettmann Rechnung zu tragen. Dies soll insbesondere mit einer auf das Umfeld reagierenden Bautypologie in Form von modernen Mehrfamilienhäusern erfolgen.

Im Umfeld des Plangebietes liegt eine heterogene Dachlandschaft mit vielfältigen Dachformen vor. Neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind auch Mansarddächer, flach geneigte Zeltdächer aber auch Flachdächer vorzufinden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht.

In der näheren Umgebung des Plangebietes bestehen bereits Mehrfamilienhäuser in moderner Bauweise, auch befinden sich im Plangebiet bereits Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Eine Verunstaltung eines sog. „Villenviertels“ kann aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologie der Umgebung nicht erkannt werden. Die in Rede stehenden Gründerzeit-Villen der Umgebung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 3 Der Bebauungsplan setzt die Flächen zur Unterbringung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweises fest. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann über das Angebot der festgesetzten Stellplatzflächen gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privatem Grund zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan setzt dabei lediglich ein Angebot zur Umsetzung von baurechtlich erforderlichen Stellplätzen fest.

Insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen bestehen gegenüber grenzständig erbauten, unterirdischen Bauteilen keine weiteren Anforderungen, die auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

Die Umsetzung von grenzständigen Tiefgaragen richtet sich u.a. nach § 3 BauO NRW, §§ 11 bis 16 BauO NRW, § 50 BauO NRW i.V.m. der Sonderbauverordnung (SBauVO NRW), dem Nachbarrechtsgesetz NRW und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden folglich keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der nachbarschaftlichen Belange erwartet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4 Die Festsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen (bzw. verkehrsbehördlichen Anordnungen) ist nicht unmittelbar Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Die Anordnung zur Einbahnstraßenregelung obliegt der Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird zunächst an der bisherigen Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße weiter festgehalten. Mit einer Einbahnstraße kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Eine Aufhebung der Einbahnstraßenregelung bis zu den geplanten Tiefgaragenzufahrten ist zurzeit nicht Gegenstand der Planung, da bis zur Einmündung Feldstraße/Georg-Fischer-Straße bis zu 100 m Strecke zu überwinden sind und folglich Belange der Verkehrssicherheit in diesem Bereich dagegen sprechen. Auch weist der bestehende Straßenquerschnitt keine ausreichende Breite für den Begegnungsfall Pkw-Pkw auf, sodass hierfür auch öffentliche Parkplätze im Straßenraum wegfallen müssten.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- zu 5 Auch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden. In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt und dabei etwa 27 Bäume festgestellt, die eine mangelnde Standsicherheit aufweisen. Die Rodung erfolgte daher auch, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Windbruch) Rechnung zu tragen. Die in diesem Zusammenhang zu erbringenden Ersatzpflanzungen (außerhalb von Bauleitplanverfahren) richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann.

Über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt sowie auch zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern. Ferner wird der Eingriff in den Naturhaushalt über den Landschaftspflegerischen

Fachbeitrag geregelt und dazu entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Neben der geplanten Anlage von Wohn- und Gemeinschaftsgärten sieht der städtebauliche Entwurf die Realisierung von mehreren Kleinkinderspielflächen für die Bewohner des Plangebietes vor. Gerade über die grünordnerischen Festsetzungen ermöglicht der Bebauungsplan eine hohe Wohnqualität für die künftigen Bewohner. Ein Gebietserhaltungsanspruch hinsichtlich bestehender Grünstrukturen auf privaten Grundstücken besteht nicht.

Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Baum- und Gehölzpflanzungen und etwaigen gewerblichen Geruchsemissionen in der Nachbarschaft wird aufgrund fehlender oder zu geringer Filtereigenschaften nicht erkannt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 6 Die mit architektonischen oder sonstigen Bautätigkeiten verbundenen (temporären) Belästigungen sind bis zu einem gewissen Grade üblich und zu dulden. Darüber hinaus gehende, mögliche negative Auswirkungen („vermeidbare Belästigungen“) richten sich u.a. nach § 11 BauO NRW und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei können im Zuge eines Baustellenmanagements ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen ergriffen werden. Auch kann bei Erkennen von baustellenbedingten Verkehrsproblemen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet werden. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; diesbezügliche Regelungen können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Im Rahmen des Umweltberichts wurden dagegen die baustellenbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter bewertet und etwaige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 16

(Schreiben vom 07.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

- 1 Die Begründung

Der Stellungnehmer gibt zu bedenken und bittet um Berichtigung, dass bei einer derartig geplanten Tiefgarage der Boden komplett versiegelt und bei

einer geplanten Erdtiefe von 35 cm, kaum einer der Bäume aus dem alten Bestand überleben wird. Zudem werden Ersatzpflanzungen bei einer Erdtiefe von 35 cm kritisch hinterfragt. Darüber hinaus wird bemängelt, dass die derzeitige Artenvielfalt der Vögel und Insekten in Zukunft keinen Lebensraum mehr in dem schönen Viertel haben werden. Die Lebensqualität wird also schon allein durch die Tiefgarage zerstört.

2 Die künftige Entwässerung

Der Stellungnehmer stellt in Frage, dass die bisherige Kanalisation, bei Großwetterlage solche Wassermassen, wie bei den jüngst erlebten Unwettern der letzten Wochen in Zukunft zu bewältigen im Stande ist. Der Stellungnehmer bittet um Auskunft, ob es dazu Gutachten gibt, die das Gegenteil belegen, ob geplant ist größer dimensionierte Rohre zu verbauen und wer für die Kosten aufkommen wird. Zudem kritisiert der Stellungnehmer die geplante Bauweise.

3 Die geplante Bauweise

Aufgrund der momentanen Wohnraumsituation in Großstädten, in denen Wohnraum ein nahezu unbezahlbarer Luxus zu werden scheint, versteht der Einwender durchaus den politischen und auch gesellschaftlich notwendigen Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Einwender ist jedoch der Auffassung, dass es bei dem Projekt garantiert nicht um die Erfüllung sozialer und moralisch wertvoller Aspekte geht, sondern aufgrund der zukünftigen Quadratmeterpreise zwischen € 10,- und € 13,-, ausschließlich um Profitmaximierung.

Der Stellungnehmer kritisiert die geplante Bauweise und äußert sein Interesse an Mansardendächer oder Giebeldächern für die geplanten Bauwerke.

Der Stellungnehmer vertritt die Ansicht, dass den eventuellen Mettmann-Besuchern, an der Regiobahn-Haltestelle Mettmann Zentrum ein lockeres, schönes Bild vermittelt werden sollte und dass die Interessen der Anwohner nicht ausreichend berücksichtigt werden.

4 Der Baustellenverkehr

Der Stellungnehmer geht auf die zukünftigen Straßenschäden infolge der geplanten Baumaßnahme ein und hinterfragt, wer für die späteren Kosten herangezogen wird. Zudem fragt der Einwender nach unabhängig erstellten Gutachten zum jetzigen Zustand der Straßen im Viertel, nach städtebaulichen Verträgen, welche den MBV verpflichten, sämtliche Sanierungsmaßnahmen zu bezahlen, sowie nach unabhängigen Gutachten, welche prüfen, ob der MBV seinen Pflichten nachgekommen ist und alles seine Ordnung hat. Für den Einwender ist eine Bestandsaufnahme unabdingbar ist.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die Grafschafts-Straße für sämtlichen Baustellenverkehr zu öffnen und die Wege über die untere Georg-Fischer-

Straße und die Lindenstraße für sämtlichen Baustellenverkehr komplett zu verbieten.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden. In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt und dabei etwa 27 Bäume festgestellt, die eine mangelnde Standsicherheit aufweisen. Die Rodung erfolgte daher auch, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Windbruch) Rechnung zu tragen. Die in diesem Zusammenhang zu erbringenden Ersatzpflanzungen (außerhalb von Bauleitplanverfahren) richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann.

Über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt sowie auch zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern. Ferner wird der Eingriff in den Naturhaushalt über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt und dazu entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Zudem werden die Flächen für Tiefgaragen durch Festsetzung auf die südlichen bzw. südöstlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes begrenzt. Der Großteil der übrigen Flächen des Plangebietes kann somit zugunsten von Baumpflanzungen von einer Unterbauung freigehalten werden. Im Übrigen ist anzumerken, dass grundsätzlich eine mindestens 35 cm mächtige Vegetationstragschicht für die Tiefgaragendächer festgesetzt ist. Bei geplanten Baumpflanzungen über den Tiefgaragen ist diese Tragschicht gemäß den einschlägigen Richtlinien (z.B. FLL-Richtlinien) entsprechend zu erhöhen. Weitergehende Regelungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.

Ein Verlust von Lebensräumen kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet vorgefundenen sog. „Allerweltsarten“ verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit, auch innerhalb von Siedlungsgefügen und auch in direkter Nachbarschaft von anthropogen überformten Gebieten. Im Umfeld des Plangebietes sowie auch im Außenbereich von Mettmann bestehen ausreichende Ausweichhabitate.

Insbesondere mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u.a. zum Erhalt von Bestandsbäumen und Bestandsgehölzen) kann gewährleistet werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes weiterhin Räume für die Allerweltsarten bestehen bleiben bzw. durch die Anlage von neuen Wohn- und Gemeinschaftsgärten entstehen werden. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 2 Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Grundstückseigentümer getragen. Der Stadt Mettmann entstehen keine Kosten. Die Erschließung und dazugehörigen Erschließungskosten obliegen dem Vorhabenträger. Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mettmann und dem Mettmanner Bauverein abgeschlossen. Darin werden die notwendigen Erschließungsmaßnahmen, die erforderlichen Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt. Hierzu gehört auch die Beseitigung eventueller Schäden, die durch die Baumaßnahme aufgetreten sind. Zur Klarstellung ist ein entsprechender Passus in die Begründung mit aufgenommen worden.

Im Übrigen richtet sich die sichere Ausführung der Plangebäude nach § 3 und §§ 12 bis 16 BauO NRW und entsprechende Nachweise sind, einschließlich der Entwässerungsplanung, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Zuge der nachfolgenden Entwässerungsplanung ist auch ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen. Eine gänzlich ausformulierte Entwässerungsplanung ist folglich auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich, soweit die grundsätzliche Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. per Einleitung in den Kanal) gesichert ist. Dies ist im Plangebiet der Fall.

Darüber hinaus wird auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Begründung von Dachflächen aufgrund des damit verbundenen Rückhaltevermögens ein positiver Beitrag geleistet und so die möglichen Auswirkungen auf das Kanalnetz abgemildert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 3 Ziel des Bebauungsplanes ist es, gerade mit der Schaffung von neuem Wohnraum nach dem Leitbild der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB der Wohnraumvorsorge in Mettmann im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung zu tragen und somit u.a. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im bereits erschlossenen Innenbereich zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sieht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf auch eine Bautypologie vor, die einerseits den Anforderungen Kosten sparenden Bauens und andererseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht. Eine Übernahme von umliegenden „Baustilen“ oder Bautypologien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Zudem ist eine eigene Formensprache städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes, sodass dem Plangebiet eine eigene, städtebauliche Identität im Sprachduktus moderner Architektur zukommen kann.

In der näheren Umgebung des Plangebietes bestehen bereits Mehrfamilienhäuser in moderner Bauweise, auch befinden sich bereits im Plangebiet Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Eine Verunstaltung eines sog. „Villenviertels“ kann aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologie der Umgebung nicht erkannt werden. Die in Rede stehenden Gründerzeit-Villen der Umgebung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde die Öffentlichkeit (einschließlich der Nachbarn) gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB an der Planung beteiligt. Darüber hinaus gehende, informelle Beteiligungsschritte werden aus Sicht der Stadt Mettmann zunächst als nicht erforderlich angesehen. Die eingebrachten öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht in die Abwägung eingestellt und in der Planung berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4 Die mit architektonischen oder sonstigen Bautätigkeiten verbundenen (temporären) Belästigungen sind bis zu einem gewissen Grade üblich und zu dulden. Darüber hinaus gehende, mögliche negative Auswirkungen („vermeidbare Belästigungen“) richten sich u.a. nach § 11 BauO NRW und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei können im Zuge eines Baustellenmanagements ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen ergriffen werden. Auch kann bei Erkennen von baustellenbedingten Verkehrsproblemen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet werden. Der Sachverhalt ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes; diesbezügliche Regelungen können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Im Rahmen des Umweltberichts wurden dagegen die baustellenbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter bewertet und etwaige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Grundstückseigentümer getragen. Der Stadt Mettmann entstehen keine Kosten. Die Erschließung und dazugehörigen Erschließungskosten obliegen dem Vorhabenträger (siehe Ausführungen zu 2.).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 17

(Schreiben vom 06.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

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. Das geplante, an den Garten der Einwender angrenzende Gebäude wurde in den Anlagen mit (A) markiert. Dieses Gebäude schließt mit der hinteren Achse des Gartens der Einwender ab. Die Einwender empfanden die Bebauung in der Entwurfsplanung als sehr erdrückend, zumal in der 3D Animation die Eckbalkone auf den Garten der Einwender ausgerichtet waren. Die Einwender stellen dar, dass es sich bei dem „Kindergarten“ um eine entsprechende Lärmquelle handelt, welche für die neuen Nachbarn vermeidbar wäre. Zudem ist es auch im Interesse der Kinder und Ihrer Eltern, dass der Spielbereich, in welchem die Kinder sich aufhalten, möglichst von fremden Blicken verschont bleibt.

Die Einwender wollen die im Bebauungsplan vorgesehene stärkere Einrückung des Gebäudeplatzes in die Gartenachse der Einwender (Anlage 3) nicht hinnehmen. In Kombination mit den bereits vor einigen Jahren entstandenen Gebäuden im Bereich Lindenstr. 12 wird das Gefühl, eingemauert zu werden, verstärkt und die im vorigen Absatz beschriebenen Konflikte intensiviert. Die Einwender fordern eine Festsetzung im Plan, dass maximal bis an die hintere Gartenachse der Einwender mit einem üblichen Abstand gebaut werden darf.

2 Planung Tiefgarage als Grenzbebauung

Die Planung, eine Tiefgarage als Grenzbebauung an der 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 die Stellungnehmer jegliche erneute Nutzung des eigenen Grundstücks zur Ausführung von fremden Bauarbeiten, die nachteilige Auswirkungen auf den Betrieb der Großtagespflege haben, mit anwaltlicher Hilfe abwehren müssen. Sollte es hier also bereits eine alternative Variante zur Planung der Tiefgarage geben, bitten die Einwender darum, 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

Die Stellungnehmer bitten darum die Einbahnstr.- Regelung auf der Georg Fischer Straße im oberen Bereich bis zur Zufahrt der geplanten Tiefgaragen

aufzuheben, sodass 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Eine wesentliche Beeinträchtigung der Umgebung durch Kinderlärm der bestehenden Kindertagespflegeeinrichtung ist nicht zu erwarten, da solche Geräuschauswirkungen gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) allgemein als sozialadäquat einzustufen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung oder Gesundheitsgefährdung durch Kinderlärm kann somit ausgeschlossen werden.

Insbesondere aufgrund der eingehaltenen, bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen (z. B. Verschattung, Belichtung, Belüftung, Privatsphäre) auf die umliegend bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

Um ein Einfügen des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung in Bezug auf die bauliche Höhe sicherzustellen, wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei auf zwei reduziert. Somit wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordöstlich des Plangebietes gewährleistet. Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 20 x 20 m reduziert. Eine Überschreitung des gewünschten Bauvolumens und der vorgesehenen Versiegelung sowie ein weiteres Heranrücken an die Nachbargrundstücke werden auch langfristig vermieden.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- zu 2 Der Bebauungsplan setzt die Flächen zur Unterbringung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweises fest. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann über das Angebot der festgesetzten Stellplatzflächen gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privatem Grund zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan setzt dabei lediglich ein Angebot zur Umsetzung von baurechtlich erforderlichen Stellplätzen dar.

Insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen bestehen gegenüber grenzständig erbauten, unterirdischen Bauteilen keine weiteren Anforderungen, die auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

Die Umsetzung von grenzständigen Tiefgaragen richtet sich u.a. nach § 3 BauO NRW, §§ 11 bis 16 BauO NRW, § 50 BauO NRW i.V.m. der Sonderbauverordnung (SBauVO NRW), dem Nachbarrechtsgesetz NRW und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Auf Ebene des Bebauungsplanes

werden folglich keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der nachbarschaftlichen Belange erwartet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 3 Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und der damit einhergehenden Mehrverkehre. Die planbedingten Mehrverkehre sind vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes jedoch als gering einzustufen. Insbesondere auch aufgrund der wohngebietsverträglichen Nutzungen (und des wohnverträglichen Verkehrs) sind durch die planbedingten Mehrverkehre keine signifikanten Auswirkungen auf die umliegend bestehende Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten.

Die Festsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen (bzw. verkehrsbehördlichen Anordnungen) ist nicht unmittelbar Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Die Anordnung zur Einbahnstraßenregelung obliegt der Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird zunächst an der bisherigen Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße weiter festgehalten. Mit einer Einbahnstraße kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Eine Aufhebung der Einbahnstraßenregelung bis zu den geplanten Tiefgaragenzufahrten ist zurzeit nicht Gegenstand der Planung, da bis zur Einmündung Feldstraße/Georg-Fischer-Straße bis zu 100 m Strecke zu überwinden sind und folglich Belange der Verkehrssicherheit in diesem Bereich dagegen sprechen. Auch weist der bestehende Straßenquerschnitt keine ausreichende Breite für den Begegnungsfall Pkw-Pkw auf, sodass hierfür auch öffentliche Parkplätze im Straßenraum wegfallen müssten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 18

(Schreiben vom 07.06.2018)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Der Einwender bewohnt ein Gebäude in der Lindenstraße und begrüßt die dort vorhandene aufgelockerte und freundliche Bebauung mit zahlreichen Bäumen und Grünflächen sowie die Prägung des Gebietes durch Altbauten.

Er sieht diese positiven Eigenschaften des Wohngebietes, eines der letzten in Mettmann, durch die Planungen des BP 143 stark gefährdet. Der Charakter des Gebietes wird verloren gehen. Daher wird dringend eine Änderung der Bebauungsplanung gefordert.

2. Grünflächen und Baumbepflanzung

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird es zu einer starken Verdichtung der Bebauung kommen. Dadurch gibt es viel weniger Grünflächen zwischen den einzelnen 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 des Wohngebietes. Auch aus ökologischen Gründen ist diese Planung nicht akzeptabel. Er plädiert dafür, den Baumbestand möglichst unangetastet zu lassen. Zumindest muss für eine mindestens gleichwertige Ersatzbepflanzung - im selben Wohngebiet - gesorgt werden.

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

3. Äußeres Erscheinungsbild

Bereits die Errichtung der Wohnblocks Ecke Lindenstraße/Feldstraße durch den Mettmanner Bauverein hat den Charakter des Wohngebietes in Mitleidenschaft gezogen. Die Architektur dieser Bebauung widerspricht dem warmen, niederbergischen Stil der anderen Häuser mit ihren Giebeldächern, der Schieferbedachung, der Prägung durch traditionsreiche und ästhetisch besonders ansprechende Einfamilienhausbebauung.

Durch die nun geplante Bebauung wird eine vollständige Verschandelung des Wohngebietes befürchtet. Die geplanten Bauten sollen schräg zur bestehenden Bebauung stehen. Dies ist ein klarer Strukturbruch, der in dieser Form 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 in seinem äußeren Erscheinungsbild in seinem Charakter verändert. Es gibt keine legitime Begründung dafür, die neue Bebauung in der geplanten Form zu errichten.

4. Verkehrssituation

Aufgrund des Bebauungsplanentwurfs ist eine erhebliche mehrjährige Belastung mit Lärm und Baumaschinenverkehr zu erwarten. Der derzeitige Planungsstand trägt dem jedoch keine Rechnung. Die Belange der Anwohner muss während der Bauphase angemessen berücksichtigt werden. Dies kann insbesondere dadurch erfolgen, dass einerseits der Baustellenverkehr über die Grafschaftstraße unmittelbar in die Georg-Fischer-Straße erfolgt, und das andererseits eine Durchfahrt des ersten Teils der Georg-Fischer-Straße und der Lindenstraße bis zum Abschluss sämtlicher Bauarbeiten für die Baufahrzeuge unterbunden wird. Hierzu bedarf es lediglich einer Öffnung der Grafschaftstraße und einer Aufhebung der Einbahnstraße auf dem letzten Abschnitte 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 Unfallschwerpunkt für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer werden würde.

5. Entwässerungssituation

Die Entwässerungssituation scheint sich durch die Bebauungsplanung erheblich zu verschlechtern. Die Abschüssigkeit des Geländes führt zu Gefährdungen und Nachteilen für Grundstücke auf der Lindenstraße und der Georg-Fischer-Straße, was in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt wird. Eine entsprechende Entwässerungsplanung fehlt bisher.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Zu 1 Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Strukturen des Plangebietes in Form von Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit mit Zeilenbebauung städtebaulich neu zu ordnen und damit dem Leitbild der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie der Wohnraumvorsorge in Mettmann Rechnung zu tragen. Dies soll insbesondere mit einer auf das Umfeld reagierenden Bautypologie in Form von modernen Mehrfamilienhäusern erfolgen.

Die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht dem Gebietscharakter des festgesetzten Baugebietes. Ein Gebietserhaltungsanspruch ist daher nicht zu

erkennen. Auch ist die geplante Nutzung wohnraumtypisch, sodass eine Beeinträchtigung der „ruhigen“ Wohnlage nicht zu erkennen ist.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Zu 2 Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen zum Zwecke der Baufeldfreimachung nicht in Gänze erhalten werden. Von den 45 bewerteten Bestandsbäumen können bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten bleiben. Die 39 zu fällenden Bäume wurden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann hinsichtlich Ersatzpflanzungen untersucht. Unter den 39 zu fällenden Bäumen befinden sich 17 satzungsrelevante Bäume, welche 28 Ersatzpflanzungen erfordern.

Im Bebauungsplan werden Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) getroffen. Entlang der Georg-Fischer-Straße sind somit 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gemäß Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z.B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z.B. Baum Rost) und eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je angefangenen 750 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Entfall gleichartig zu ersetzen ist. Somit werden der Erhalt des Großteils der Grünstrukturen im Plangebiet und ein gleichwertiger Ersatz für die abgehenden Bäume sichergestellt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine in Wohn- und Gemeinschaftsgärten eingebettete Bebauung unter Berücksichtigung der Obergrenzen zur Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Die Umsetzung von Grünräumen wird in Teilen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die mit der Planung einhergehenden artenschutzrechtlichen sowie umweltrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und berücksichtigt.

Die vermeintlichen Auswirkungen auf die Artenvielfalt wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können mit Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Ein Verlust von Rückzugsräumen kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet vorgefundenen sog. „Allerweltsarten“ verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit, auch innerhalb von Siedlungsgefügen und auch in direkter Nachbarschaft von anthropogen überformten Gebieten. Im Umfeld des Plangebietes sowie auch im Außenbereich von Mettmann bestehen ausreichende Ausweichhabitate.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Zu 3 Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Planungsbindung an das Gebot des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB; auch kann eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung insbesondere aufgrund der vorgefundenen, heterogenen Bautypologien der Umgebung nicht erkannt werden. Die geplante Bebauung reagiert mit einer gestaffelten Höhenausbildung auf das unmittelbare Umfeld.

Die städtebaulich-gestalterische Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die strenge Bauflucht punktuell zu unterbrechen und mit einer „gekippten“ Anordnung der Baukörper in Teilbereichen größere Freiräume zwischen den bestehenden und geplanten Baukörpern zu schaffen.

Mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird dem Gebot der Rücksichtnahme, einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der nachbarschaftlichen Befriedigung Rechnung getragen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Zu 4 Die mit architektonischen oder sonstigen Bautätigkeiten verbundenen (temporären) Belästigungen sind bis zu einem gewissen Grade üblich und zu dulden. Darüber hinaus gehende, mögliche negative Auswirkungen („vermeidbare Belästigungen“) richten sich u.a. nach § 11 BauO NRW und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei können im Zuge eines Baustellenmanagements ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen ergriffen werden. Auch kann bei Erkennen von baustellenbedingten Verkehrsproblemen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet werden. Der Sachverhalt ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; diesbezügliche Regelungen können daher nicht auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Im Rahmen des Umweltberichts wurden die baustellenbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen

Schutzgüter bewertet und etwaige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Die Anzahl oder Dimensionierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der erforderliche Stellplatzschlüssel richtet sich in der Regel nach der Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen zur Unterbringung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweises fest. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann über das Angebot der festgesetzten Stellplatzflächen gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privatem Grund zur Verfügung stehen. Ein zusätzlicher Parkdruck auf die öffentlichen Parkplätze kann somit ausgeschlossen werden.

Die bestehenden, öffentlichen Parkplätze in der Umgebung des Plangebietes sind grundsätzlich dem Besucherverkehr der umliegenden Wohngebiete vorgehalten.

Falsch- oder Wildparken, welches aufgrund der ÖPNV-Haltestelle hervorgerufen wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; solches Fehlverhalten ist den zuständigen Ordnungs- bzw. Verkehrsbehörden zu melden. An der Haltestelle „Mettmann-Stadtwald“ besteht ein ausreichend großer P+R-Parkplatz.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt werden, dass der von der Planung ausgelöste ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken des Plangebietes nachgewiesen wird.

Zusätzlich ermöglicht der Bebauungsplan weitere, oberirdische private Stellplätze und öffentliche Parkplätze für Besucherverkehr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation können somit ausgeschlossen werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Zu 5 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind gemäß § 15 und 16 BauO NRW die Standsicherheit von baulichen Anlagen sowie auch der Schutz gegen schädliche Einflüsse (wie z.B. gegen drückendes Grund- oder Sickerwasser) zu gewährleisten. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde daher im Vorfeld eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen. Teilweise wurde Stauwasser vorgefunden. Aufgrund der

Bodenverhältnisse kann temporär Schichten- bzw. Hangzugwasser auftreten. Auf Ebene des Bebauungsplanes können insgesamt mit den vorliegenden Informationen wesentliche negative Auswirkungen auf die Planbebauung durch anstehendes Grund- oder Sickerwasser ausgeschlossen werden bzw. durch bauliche Vorkehrungen im Zuge der Baugenehmigung vermieden werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.