

1. AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Einwender Nr. 1:

(Schreiben vom 05.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Obwohl das Interesse der Stadt an einer innerstädtischen Verdichtung nachvollziehbar ist, sind trotz weniger Anpassung nach den letzten Einwendungen der Anwohner bei der überarbeiteten Gestaltung des Bebauungsplans fast ausschließlich die Interessen des Investors berücksichtigt worden und für die Stadt Mettmann der schnellste und bequemste Weg gewählt worden. Die berechtigten Belange und Interessen der Bürger und Anwohner sollten sich eigentlich mit den Interessen der Stadt an einer langfristigen ruhigen und angenehmen, nachhaltigen, sinnvollen und an die allgemeinen Anforderungen des Klimawandels angepasste Gestaltung des Wohngebiets decken; gleichwohl verzichtet die Stadt bewusst zugunsten der vom Investor gewünschten Ausgestaltung auf die Festsetzung eines der Verkehrsberuhigung für die Mehrheit der Anwohner dienenden Straßenverlaufs, auf mögliche Nutzungsbeschränkungen sowie gestalterischen Festsetzungen die einer gesamtheitlichen Erhaltung der Ausgestaltung des Wohngebiets dienen würde.

Der abgeänderte Bebauungsplan lässt weiterhin eine ausgewogene und angemessene Abwägung aller Interessen und eine für alle Parteien gleichermaßen Ermessensausübung vermissen.

2. Festsetzung als Mischgebiet an der Feldstraße

Betrachtet man die gesamte Bebauung im Bereich der Lindenstraße, Georg-Fischer-Straße, Feldstraße, Graftschafftsstraße, Am Island, Brückerstraße und Leyer Straße befinden sich dort ausschließlich Wohngebäude – mit einer einzigen Ausnahme in Form des historisch gewachsenen Waagenbetriebs an der Feldstraße. Dementsprechend entspricht der Charakter des überplanten Gebiets vollständig der Eigenart eines reinen Wohngebiets. Einen tatsächlichen Grund, weshalb im Bebauungsplan überhaupt ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, gibt und gab es nicht, lediglich das Interesse der Gemeinde damit den Einwendungen der Firma Fondium vorsorglich entgegen zu wirken. Als Anwohner konnten die Einwendenden diese Gestaltung, trotz der dadurch erstmals unproblematisch möglichen Veränderung des Gebiets noch zustimmen, da die zu befürchtenden möglichen Änderungen durchaus noch überschaubar waren. Durch die lediglich in Ausnahmefällen im Genehmigungsverfahren zu genehmigenden kaum störenden Betriebe eines allgemeinen Wohngebiets, welche vorliegend aber gar nicht zur Genehmigung vorgesehen waren, bestand für die Anwohner kein Grund diesen Punkt als grundsätzlich problematisch anzusehen. Nunmehr soll ein Teil des Gebiets als Mischgebiet ausgewiesen werden, ohne dass es hierfür

weder unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen und gewachsenen Struktur noch bei Betrachtung der städtebaulichen Überlegungen einen Grund gibt. Angeblich soll dies nun notwendig sein, um „einen baulichen Übergang zwischen den gewerblichen Nutzungen ... und der wohnbaulichen Nutzung ... des Plangebiets generieren und die verkehrliche Lagegunst für wohnraumvertragliche Gewerbebetriebe entlang der Feldstraße sinnvoll ausnutzen.“

Abgesehen von der „Waagenfabrik“ gibt es jedoch im derzeitigen Wohngebiet keinerlei Gewerbebetriebe. Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in dem Maß, wie dies durch eine Festsetzung als Mischgebiet möglich ist, widerspricht der bisherigen bewussten Gestaltung des „Wohngebiets“, ein weiterer Grund warum dieser Bereich aus den Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausdrücklich ausgenommen wurde. Nunmehr sollen aber durch die Festsetzung als Mischgebiet ausdrücklich Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, sonstige gewerbebetriebliche Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie Geschäfts- und Bürogebäude grundsätzlich zulässig werden. Ein Einfügen in die Eigenart der Umgebung ist mit dieser Gestaltung nicht gegeben. Selbst wenn bei der Erstellung des Bebauungsplans auf ein solches Einfügen nicht achten müsste, gibt es jedoch weder städtebaulich noch tatsächlich einen städteplanerische Entwicklung, dass in diesem Bereich etwas anderes entstehen soll als ein Wohngebiet. Folglich widerspricht die vorgesehene Gebietsfestsetzung den stets beteuerten Zielen der Stadt, das Wohngebiet lediglich zu modernisieren und zu verdichten, jedoch nicht dessen Eigenart und Zweck zu verändern.

3. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan für diese Gegend auch lediglich Wohnbauflächen aus. Die Festsetzung widerspricht folglich bereits offensichtlich den von der Stadt Mettmann selbst gemachten Festsetzungen.
4. Fakt ist, dass mit der Festsetzung als Mischgebiet unumwunden ausschließlich dem betrieblichen Belangen der Firma Fondium Rechnung getragen wird. Auch mögliche grundbuchliche Auflagen zur Eintragung von Immissionsschutzverzicht sind nicht berücksichtigt worden.

Gleichzeitig wird jedoch der gesamten unmittelbar betroffenen Anwohnerschaft keinerlei Gehör geschenkt und werden keinerlei Bemühungen unternommen, ein angemessene Abwägung oder Alternativplanung zu treffen. Bezüglich der bisherigen Einwendungen hat die Stadt selbst insofern Stellung bezogen und angegeben, dass die „geplante Nutzung wohnraumtypisch“ sei, sodass eine „Beeinträchtigung der „ruhigen“ Wohnlage nicht zu erkennen“ sei. In den Sitzen des Rathauses werden Lärm und Unruhe durch in einem Mischgebiet zulässige Nutzungen nicht gehört. Die Anwohner müssen jedoch ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zukünftig stets solche geänderten Unruhen hinnehmen. Selbst wenn derzeit der Investor MBV beteuert, lediglich eine pflegerische ruhige gewerbliche Nutzung vorzusehen, handelt

es sich bei dem Erlass eines Bebauungsplans nicht um eine kurzfristige Planung.

Somit sind mit dieser Festsetzung auch deutlich über die Geräusche eines bisherigen faktischen reinen Wohngebiets Nutzungen zulässig und zukünftig von den Anwohnern zu ertragen. Die Festsetzung dient daher lediglich einem Zweck des Investors und der Stadt und benachteiligt unangemessen die gesamten vorhandenen Anwohner. Den weder sonst vorgesehenen und geplanten Charakter eines faktischen reinen Wohngebiets nunmehr durch eine einzige Festsetzung zum Nachteil des gesamten Wohngebiets zu verändern, nur um dem Investor die gewünschte Planung in dem von ihm gewünschten Umfang zu ermöglichen, stellt keine ausgewogene Abwägung aller Interessen dar.

5. Die Festsetzung als Mischgebiet betrifft zukünftig durch zusätzlichen Verkehr sowohl alle Anwohner der Elberfelder Straße, der Feldstaße, der Leyer Straße, der Blumenstraße, der Lindenstraße, der Grafschaftstraße und der Gruitener Straße. Diese Veränderung ist daher nicht als „Kleinigkeit“ zu betrachten, die lediglich einige wenige Anwohner betrifft, die im Rahmen einer Gesamtabwägung gerne seitens der Stadt als „irrelevant“ abgetan werden kann. „Warme Worte“, dass keine weiteren Betrieb geplant seien, nützen bei einem Planverfahren als „Sicherheit“ gar nichts.

6. Straßenverlauf und Verkehrssituation / Umweltauswirkungen

Die ausschließlich auf die Wünsche und Belange des Investors eingehende Herangehensweise und geplanten Festsetzungen sind ebenfalls bei der Ablehnung der von den Anwohner angeregten zweispurigen Ausgestaltung der Zufahrt bis zur Tiefgarage klar erkennbar.

Es ist schlichtweg falsch zu behaupten, dass die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine Veränderungen an der Straßenführung vorsehen könne. Wenn dies nicht in einem Bebauungsplan erfolgen sollte – wo dann?! Es handelt sich lediglich um eine rein innerörtliche Straße, bei der keinerlei Belange anderer Straßenträger erforderlich sind. Zum jetzigen Zeitpunkt lapidar zu behaupten, eine „gestalterische Straßenplanung sei im Bebauungsplanverfahren nicht möglich“ ist hier wohl als klarer Versuch der Gemeinde zu werten, den betroffenen Bürgern das Gefühl zu vermitteln, sie müssten das so akzeptieren und die Stadt habe hier keinerlei Möglichkeiten der Mitgestaltung. Die Stadt ist Herrin des Verfahrens und somit auch selbst verpflichtet, ihre eigenen betroffenen oder möglicherweise mit einzubeziehenden Ämter bei der Planung beratend und gestaltend heranzuziehen.

7. Darüber hinaus: Obwohl die Stadt in der Auseinandersetzung mit den bisherigen Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf von 2018 bislang vermieden hat klar zu erklären, weshalb kein städtebaulicher Vertrag mit dem MBV geschlossen wird oder werden soll, so sind gerade derartige Themen Standardpunkte in der Auseinandersetzung im Rahmen eines

städtebaulichen Vertrags. Offensichtlich hat sich die Stadt bereits mit dem MBV im Rahmen eines Erschließungsvertrags darauf geeinigt, dass diese selbst keine Kosten im Zusammenhang mit der Herstellung und/oder Erhaltung der Straße treffen werde. Die Straßenumgestaltung wäre gerade im Rahmen der groß angelegten Bebauung jedoch problemlos möglich. Erst Recht im Zusammenspiel zwischen Bebauungsplan und eines etwaigen städtebaulichen Vertrages ließen sich sehr gut sämtlich Belange auch für den Zufahrtsverkehr sowohl planerisch wie kostenmäßig regeln.

Insbesondere da die Stadt selbst in der Begründung des Bebauungsplans angibt, dass das Mischgebiet angeblich „die verkehrliche Lagegunst für wohnraumverträgliche Gewerbebetriebe entlang der Feldstraße sinnvoll ausnutzen“ würde, ist es jedoch unangemessen sowohl in der allgemeinen Planung als auch bei der Interessenabwägung, dass der durch die Verdopplung der Bewohnerzahl bereits erheblich zunehmende und der zusätzlich durch die gewerbliche Nutzung zu erwartende Verkehr zum Nachteil der Ruhe des gesamten Wohngebiets führt.

8. Offensichtlich verschließt die Stadt bei der sachlichen Betrachtung der jetzigen Situation auch die Augen über die Tatsache, dass seit den Neubauten an der Lindenstraße, sich die Parksituation am Straßenrand erheblich konzentriert hat. Die weitere Zunahme des Verkehrs sowohl durch gewerbliche Nutzung, als auch zur Anfahrt der Tiefgarage für die Neubauten, stellt eine erhebliche Belastung sowohl verkehrstechnisch als auch hinsichtlich Lärm- und Emissionen für die bestehende Nachbarschaft dar. Bei den Abwägungen durch die Stadt wird stets lediglich die zukünftige Bebauung betrachtet, jedoch den Bestand und die bisherigen Anwohner völlig außer Acht gelassen! Die Zunahme an Lärm, Gerüchen und Emissionen dürfte jedem sofort erkennbar sein. Es erscheint daher geradezu lächerlich, wenn hinsichtlich der Einschätzung der Umweltauswirkungen behauptet wird, „durch die geplante Bebauung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für das Plangebiet und die Nachbarschaft“.
9. Eine ordnungsgemäße Abwägung von Interessen bei der Ausgestaltung des Plangebiets bedarf daher nicht nur einer Kosten- und Aufwandsberücksichtigung für die Stadt und den Investor zum jetzigen Zeitpunkt im Plangebiet, sondern auch hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität der bereits vorhandenen Anwohner außerhalb des Plangebiets.
10. Es gibt klare Alternativen, die lediglich eine geringere Zahl der Anwohner belastet: die 2spurige Lenkung des Verkehrs von der Grafchaftsstraße unmittelbar bis zu den Tiefgarageneinfahrten. Durch lapidare Erklärungen „eine solche Gestaltung sei im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich“ trifft weder rechtlich noch tatsächlich zu. Es zeigt lediglich deutlich, dass seitens der Stadt keinerlei Überlegung zur Berücksichtigung der Wohnqualität der vorhandenen Anwohner getroffen werden. Einerseits wird ausdrücklich vermerkt, dass die Georg-Fischer-Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Alternativen über Breite sonstige

Ausgestaltung oder eine Reduzierung der Benachteiligung der Anwohnerschaft wird in der Planung nirgends bedacht. Eine Abwägung von Interessen, hat erst recht nicht stattgefunden.

Selbstverständlich könnte die Baugrenze des oberen Riegels auf dem Grundstück nach hinten verschoben werden, um somit größeren Abstand zur Gehwegfläche zu schaffen. Gleichzeitig könnte die Georg-Fischer-Straße im oberen Bereich auch leicht verbreitert werden. Gleichzeitig ist es unproblematisch möglich, auf Parkplätze am Straßenrand bis zur Tiefgarage zu verzichten, wenn der Bauherr für ausreichend Parkplätze auf dem eigenen Gelände vorsorgt. Allein der Umstand, dass diese Umplanung für die Stadt und den Investor mühsam und/oder kostenträchtig ist und vom Investor allein wegen der weiteren Verzögerung der Planung und Bautätigkeit sowie der damit verbundenen Kosten ungewünscht ist, berechtigt die Stadt nicht im Rahmen der Abwägung allein zugunsten des Investors zu entscheiden und planbare und umsetzbare Alternativen nicht ernsthaft in Betracht zu ziehen. Fakt ist, dass eine 2spurige Zufahrt möglich ist und die westliche Tiefgarage inzwischen sogar größer ausgestaltet ist und somit auch mehr Fahrzeuge aufnehmen kann, so dass auch der Entfall weiterer Parkplätze am Straßenrand als unerheblich zu bezeichnen ist.

11. Carports und Gestaltung

Neu aufgenommen im Bebauungsplan ist der ausdrückliche Hinweis auf Carports. Im gesamten Wohngebiet sind derartige bauliche Parkplatzausgestaltungen nicht vorhanden. Die angeblich weiterhin bestehende grüne Gestaltung mit „Wohn- und Gemeinschaftsgärten“ wird durch die Verbauung von weiteren oberirdischen Stellflächen mit Überdachungen weiter vernichtet und gestalterisch verschandelt. Die Zulässigkeit der Errichtung von Carports sollte daher angesichts der geplanten Tiefgarage ausgeschlossen werden.

12. Sowohl die 4-stöckige Bauweise, welche sich lediglich durch die Wortwahl der „3-Vollgeschosse“ aufhübschen lässt, entspricht insgesamt auch weiterhin nicht dem sonstigen Charakter des Wohngebiets. Die Tatsache, dass hinsichtlich der Anschlussbebauung an die Georg-Fischer-Straße 3 immerhin „lediglich“ eine dreigeschossige Bebauung nunmehr vorsieht, ändert nichts an der Tatsache, dass die vorgesehene Bebauung, nicht zum Bestand passt. Jegliche Schönschreiberei kann den Umstand nicht vertuschen, dass es sich um einfalllose Quadratbauten handelt, die in unmittelbarer Nachbarschaft allenfalls durch ihre einfache, wenig zierliche Gestaltung (negativ) auffallen. Im Rahmen eines gesamten Wohngebiets wäre es erstrebenswert und möglich gewesen, die Bauweise zu modernisieren, ohne den Stilbruch.

13. Die von der Stadt kommentarlos und wertungslos übernommene Argumentation des Investors, dass die Bauten nicht mehr modernen Wohnanforderungen entsprächen, ist ebenfalls auch weiterhin nicht zutreffend. Eine Modernisierung der Bauten wäre möglich gewesen, seitens des MBV wurde jedoch der Sanierungsaufwand in den letzten Jahren

insbesondere dadurch künstlich in die Höhe getrieben, in dem die Gebäude nicht mehr gepflegt und erhalten wurden. Der selbst herbeigeführte Reparaturstau soll nun die Notwendigkeit einer kompletten Neugestaltung untermauern. Dabei wären bei ordnungsgemäßer Pflege der Bestandsbebauung auch eine weitere Nutzung sowie ein Ausbau des Bestands möglich gewesen. Die Beplanung des Gebiets ist somit bereits dem Grunde nach nicht erforderlich gewesen.

14. Nicht Einbeziehung des Wohngebiets in die neuesten Gutachten, Geruchs- und Immissionsschutz

Die Abwägung der Interessen der Nachbarschaft im Verhältnis zum vorhanden Betrieb von Fondium, ist im Übrigen nicht ausreichend erfolgt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei einer Rasterbegehung und sonstigen Begutachtungen das Wohngebiet schlichtweg ausgelassen wird. Hier werden derzeit bewusst die Schaffung nachvollziehbarer Zahlen und Werte vermieden, um sich bestmöglich auf alte, vermeintlich günstige Annahmen und Vermutungen zu berufen. Die Bezirksregierung Düsseldorf weist ebenfalls darauf hin, dass die Feststellungen über Belästigungen bei der Anwohnerschaft in der Umgebung des Plangebiets zugenommen hat – und das obwohl die Anwohnerzahl durch Leerzug der abzureißenden Gebäude gesunken ist. Auf diese Feststellung ist die Stadt gar nicht eingegangen.

15. Entwässerung

Bis heute hat sich weder der MBV noch die Stadt ernsthaft mit dem Stauwasser/ Staunässe oder sonstiger Feuchtigkeit und den dazu vorgetragenen Bedenken der Anwohner tatsächlich beschäftigt. Sofern entwässerungstechnisch behauptet wird, dass die Entwässerungsleitungen ausreichend sind, so betrifft dies gerade nicht die Auswirkungen, die die vollständige Versiegelung des Plangebiets für Feuchtigkeit im Untergrund auf die tieferliegenden Nachbargrundstücke hat. 1 Tag Dauerregen führt zu erheblichem Stauwasser im Garten tieferliegender Anwohner. Diese wird durch die Versiegelung intensiviert. Ein ernsthaftes Versickerungskonzept und die Verhinderung von Nachteilen durch den Bau auf die Nachbarbauten, ist weder gutachterlich vorgelegt worden noch tatsächlich erfolgt. Wieso daher weiterhin schlichtweg behauptet wird, dass aufgrund des Retentionsvermögens der Dachbegrünung keinerlei nachteilige Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser erkennbar sind, ohne trotz mehrfachen Hinweises das Stauwasser und die Umleitung und Kanalisierung der unterirdischen Wassers zum Nachteil der Anwohner weiterhin komplett außer Acht gelassen wird, ist unverständlich.

16. Umwelt- und Klimabelange

Die gebetsmühlenartige Wiederholung der Erläuterung, dass die grüne Gestaltung des bisherigen Wohngebiets durch die Festsetzungen des

Bebauungsplans erhalten bliebe, ist reine „Augenwischerei“. Ganze 10 „Bäumchen“ werden vorgesehen.

Fakt ist jedoch, dass auch bei der Auflage „je angefangenen 750 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen“ sei, gleichzeitig durch die fehlende weitere konkrete Festsetzung von Bäumen auf dem Gelände der Investor die 20 „zu pflanzenden“ Bäume auf der Ausweichfläche an der Umgehungsstraße als Ausgleichsmaßnahme leisten kann. Es ist mitnichten so, dass auf dem Gelände die auf den „hübschen Bildchen“ attraktiv mit Grün- und Baumflächen und als Begegnungsstätten bezeichneten Außenflächen des Plangebiets zukünftig den Erholungsraum für Mensch und Natur darstellen wird, den sie derzeit noch innehat.

Es ist gleichwohl in einer Gesamtbetrachtung der heutigen Klimabelange unverantwortlich lediglich darauf hinzuweisen, dass die Allerweltsvögel- und Tiere, die im Wohngebiet ein Gefühl der Natur vermitteln, problemlos zu den Ersatzpflanzungen „umziehen“ können und werden. Genau das ist nicht damit vereinbar, wenn neben einer innerstädtischen Verdichtung auch die Lebensqualität am Standort erhalten bleiben soll. Die Stadt hat Möglichkeiten auch einem Investor Auflagen für die Anpflanzung und Erhaltung von Flora und Fauna zu machen. Angesichts des Klimawandels ist es geradezu schändlich und verantwortungslos, einen Investor mit Schlagworten „Wohnen im Grünen“ prahlen zu lassen, während man ihm gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, jeglichen Lebensraum der vorhandenen Flora und Fauna durch eine alltägliche, zierlose Rasenfläche mit ggfs. kleineren Büschen zu gestalten. Die ausdrücklich erwähnte zukünftige Bebaubarkeit auch mit Carports auf den derzeit noch als „Begegnungsflächen“ angepriesenen „Grünflächen“, dürfte in Zukunft die jetzige Schönschreiberei der Planung absehbar tatsächlich und praktisch ad absurdum führen.

Es wird selbst in der Begründung des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass lediglich eine „extensive“ Dachbegrünung vorgesehen ist. Dies stellt folglich keinen Ersatz für mit Busch und Baumbestand begrünte Bodenflächen dar. Sofern daher ausdrücklich behauptet wird „neben dem prägenden Gesamtbild bietet die Gestaltung mit Flachdächern beste Voraussetzungen für die ebenfalls festgesetzte Begrünung“ ist diese Darstellung schlichtweg falsch. Die klein zu haltende extensiver Dachbegrünung hat für das Klima und die allgemeine Lebensqualität im Viertel keinerlei Auswirkung, insbesondere das dies von den Anwohnern nicht wahrgenommen werden kann.

Einen ernsthaften Dialog über eine nachhaltige Gestaltung des Viertels hat es weder seitens der Stadt noch des MBV mit den Anwohnern im Plangebiet nicht gegeben. Betrachtet man die bisherigen Bauprojekte des MBV, ist auch nicht erkennbar, dass dieser nun plötzlich die Außengestaltung des Plangebiets liebevoller und naturnaher gestalten wird. Gewinnmaximierend, praktisch und geringstmöglicher Pflegeaufwand, das sind die Investorengedanken. Bäume auf anderen Grundstücken als Begründung dafür zu nutzen, das eigene Grundstück möglichst baumfrei zu belassen, ist unseriös. Es sollte inzwischen auch in der Zukunftsplanung der Stadt Mettmann angekommen sein, dass die

einzigste Möglichkeit, das Erhitzen der Stadt etwas unter Kontrolle zu bekommen und gleichzeitig ernsthafte Erhaltung auch innerstädtische „Allerweltstierarten“ zu gewährleisten, die ausreichende Gestaltung der Grünflächen mit Bäumen darstellt. Diese bieten nicht nur den Tieren Zuflucht und Schutz, sondern sorgen für ein gesundes Kleinklima und können die Erhitzung der Gebäude, unabhängig von sonstigen Isolierungsmaßnahmen, auf natürlichem Wege sorgen. Zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtgestaltung ist in Mettmann leider ein Fremdwort. Versiegelung und Kleinstbäume oder Blümchen erhalten eine Alibifunktion für die Gestaltung. Eine ernsthafte planerische Verantwortung und die tatsächliche Ausnutzung der planerischen Möglichkeiten ist in Mettmann nicht vorhanden. Es wird lediglich zugunsten einer investorenfreundlichen Gestaltung und zu Lasten der sonstigen Anwohner argumentiert, ohne einfache Möglichkeiten zu nutzen, sich auch ökologisch und zukunftsorientiert zu präsentieren.

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 einer maßvoll verdichteten, qualitativ hochwertigen und architektonisch und städtebaulich ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Ebenso ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume mit hohem Grünanteil vorgesehen. 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 vorliegende Planung wird eine unmittelbare Alternative zur Entwicklung neuer Siedlungsfläche an autoaffinen Standorten in Stadtrandlage verfolgt. Der betrachtete Standort profitiert durch seine Lage unmittelbar am S-Bahnhof Mettmann Zentrum mit direkter Verbindung an das Oberzentrum Düsseldorf, inkl. dem somit ermöglichten Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn. Ebenso ist das Mettmanner Stadtzentrum in wenigen Gehminuten erreichbar. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Ziel einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung, gestaltet sich die Entwicklung gut erschlossener zentral gelegener Quartiere deutlich zielführender als die Erschließung neuer Flächen im bisherigen Außenbereich.

In Bezug auf den Klimawandel ist ebenso anzuführen, dass das Plangebiet im Bestand durch eine Nachkriegsbauten geprägt ist, die durch eine verhältnismäßig geringe Wärmedämmung sowie durch die Nutzung

fossiler Energieträger gekennzeichnet ist. Durch die Planung wird deren Ersatz durch Neubauten entsprechend den neusten Energieeinspar-Verordnungen vorbereitet. Zudem werden die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen überwiegend erhalten und u. a. durch die Ausgestaltung der Georg-Fischer-Straße als Baumallee ergänzt.

Im Sinne einer wohnverträglichen Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs wird die bisherige Einbahnstraßen-Regelung im Plangebiet aufrechterhalten (siehe Nr. 10). Die Straßenraumgestaltung wird durch eine relativ geringe Fahrbahnbreite gekennzeichnet, wodurch zur Verkehrsberuhigung beigetragen wird. Ebenso trägt die überwiegend unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs dazu bei, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht von parkenden Autos beeinträchtigt wird und oberirdische Freiflächen der Nutzung und Erholung der Bewohner und Besucher des Plangebiets dienen können.

Eine einseitige Interessenvertretung zugunsten des Bauherrn kann daher nicht nachvollzogen werden.

- zu 2 Die Gebietskategorie des Reinen Wohngebietes (WR) i. S. d. § 3 BauGB ist nach der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers sowie der Auffassung in der gängigen Rechtsprechung mit besonderen Schutzansprüchen insbesondere in Bezug auf die Wohnruhe verbunden und unterscheidet sich somit maßgeblich von allen anderen im Rahmen der BauNVO definierten Baugebieten. So hat sich in Reinen Wohngebieten jedwede Nutzung der Bestimmung des Baugebietes zum Wohnen unterzuordnen. Diesem besonderen Schutzanspruch wird der betrachtete Standort nach Ausfassung des Plangebers in Anbetracht der Nähe zum Stadtzentrum sowie der angrenzenden Bahnanlage nicht gerecht.

Im Einzelnen unterscheidet sich das Allgemeine Wohngebiet i. S. d. § 4 BauGB vom Reinen Wohngebiet vorwiegend durch die hier allgemeine Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlage für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke. Ein vollkommener (oder weitgehender) Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet in Form der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wird als nicht sinnvoll erachtet - wenngleich diese gemäß dem der Planung zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept im Plangebiet nicht explizit vorgesehen sind. Mit Blick auf das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, der Sicherung einer Wohnortnahen Infrastruktur für unterschiedliche Generationen sind solche das Wohnen ergänzende Nutzungen grundsätzlich als gewinnbringend für ein lebenswertes Wohnumfeld zu betrachten.

Unabhängig hiervon müssen auch im Allgemeinen Wohngebiet der „Wohncharakter“ des Gebietes klar erkennbar sein, sodass die entsprechende Festsetzung im Einklang mit der Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes steht. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des

Bebauungsplans. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und/ oder des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Auch die Festsetzung eines Mischgebietes, welches in Bezug auf die Größe des Plangebietes einen klar untergeordneten Abschnitt im südlichen Teil des Plangebietes darstellt, steht dem übergeordneten Planungsziel einer „Intensivierung und Modernisierung der Wohnnutzung“ nicht entgegen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer paritätischen Durchmischung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen.

Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Mischgebiet eine Fläche von rund 2.000 m², wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt wird. Es ist somit davon auszugehen, dass innerhalb des Mischgebietes nur ein Gebäudekörper entsteht, welcher wiederum jeweils zu jeweils rund 50 % einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung klassischer produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe wird somit im Mischgebiet aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der im selben Gebäude ansässigen Wohnnutzungen nicht möglich sein. Insofern wird es auch nicht zu der befürchteten Zunahme von gewerblichen Immissionen kommen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten für Einrichtungen genutzt werden, die unmittelbar dem benachbarten Wohnen dienen. Denkbar ist hier beispielweise die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Tagespflege inklusive der zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, die im unmittelbaren Kontext mit den hier vorgesehen Einrichtungen für betreutes Wohnen stehen. Außerdem gibt es Überlegungen für die Ansiedlung von zwei Kindertagesstätten.

Die Ausführungen aus der Stellungnahme in Bezug auf das Einzelhandelskonzept werden so verstanden, dass darauf hingewiesen werden soll, dass das Plangebiet nicht Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches der Mettmanner Innenstadt sei. Ein Widerspruch zu der Festsetzung eines Mischgebietes im Plangebiet besteht hierin nicht, zumal damit keine Genehmigungsfähigkeit für Einzelhandelsbetriebe verbunden ist, die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hätten. Ohnehin wird der mögliche Katalog der nach Baunutzungsverordnung in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen wegen der bereits oben beschriebenen Einschränkungen gar nicht zum Tragen kommen. Insofern wird es auch nicht zu einer grundlegenden Durchmischung mit den damit verbundenen Nachteilen für die vorhandene Wohnbebauung kommen.

- zu 3 Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB „die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen“. Der Flächennutzungsplan ist somit nur als „grobmaschiges Grundkonzept“ für die städtebauliche Entwicklung anzusehen. Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine parzellenscharfe Abgrenzung. Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes umfasst eine Fläche von lediglich 2.000 m². Bei dieser untergeordneten Größenordnung kann der Bebauungsplan noch „als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ist davon nicht betroffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist aufgrund der beschriebenen Parzellenunschärfe nicht erforderlich.
- zu 4 Durch die Planung wird ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geleistet. Das städtebauliche Konzept sieht eine verhältnismäßig aufgelockerte Bebauung im Plangebiet vor. Die bauliche Dichte orientiert sich an der baulichen Umgebung. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass der Großteil der vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden kann. Die Festsetzung in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung wird eine Balance zwischen der Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und der individuellen Gestaltungsfreiheit des Bauherrn geschaffen. Eine merkliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Der Schutzanspruch für die umliegenden Wohngebiete hat weiterhin Bestand und wird durch den Bebauungsplan nicht reduziert (s. o.).

Eine einseitige Interessenvertretung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Ermittlung und zutreffende Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB wurde Rechnung getragen.

- zu 5 Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die Umsetzung einer Mischnutzung auf dem rund 2.000 m² umfassenden Grundstück ein messbar höheres Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird als durch eine reine Wohnnutzung in einer vergleichbaren Größenordnung.

Die Planungen sehen eine für innerstädtische Verhältnisse sehr moderate bauliche Dichte vor. Die planbedingten Mehrverkehre sind somit – auch vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes – als sehr 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. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S-Bahn-Station Mettmann Zentrum sowie zur Mettmanner Innenstadt besteht zudem die Chance einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung durch die künftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes (siehe Nr. 1).

- zu 6 Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird 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.
- Zu 7 Im Rahmen des Vorhabens erfolgt eine Ertüchtigung des betroffenen Abschnittes der Georg-Fischer-Straße. An der Einbahnstraßenregelung wird festgehalten (siehe Nr. 6). Eine merkliche Zunahme des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu erwarten, sodass ein umfassender Ausbau der Verkehrsinfrastruktur nicht erforderlich ist (siehe Nr. 5). Außerdem würde ein Ausbau der öffentlichen Straße zu einer weiteren Flächenversiegelung führen, für die es keine verkehrlichen oder städtebaulichen Gründe gibt.

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. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mettmann und dem Mettmanner Bauverein getroffen.

- Zu 8 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 ist somit nicht erkennbar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die grundsätzliche Problematik, dass durch den allgemein immer noch steigenden Bestand an Pkw's und die damit verbundene Verlagerung der Parkprobleme auf den öffentlichen Raum, nicht durch den Bebauungsplan gelöst werden kann.

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

Durch die Planung wird keine merkliche Verkehrszunahme hervorgerufen (siehe Nr. 5). Relevante zusätzliche Emissionen sind somit weder im Plangebiet selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung zu erwarten. Durch die Unterbringung des Großteils des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen wird sichergestellt, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht von parkenden Autos dominiert wird und oberirdische Freiflächen der Nutzung und Erholung der Bewohner und Besucher des Plangebiets dienen können.

- zu 9 Durch die Planung wird ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geleistet. Das städtebauliche Konzept sieht eine verhältnismäßig aufgelockerte Bebauung im Plangebiet vor. Die bauliche Dichte orientiert sich an der baulichen Umgebung. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass der Großteil der vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden kann. Die Festsetzung in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch das Maß der baulichen Nutzung wird eine Balance zwischen der Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und der individuellen Gestaltungsfreiheit des Bauherrn geschaffen. Eine merkliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Der Schutzanspruch für die umliegenden Wohngebiete wird nicht reduziert (s. o.).

Eine einseitige Interessenvertretung bzw. reine Kosten- und Aufwandsberücksichtigung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Ermittlung und zutreffende Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB wurde Rechnung getragen.

- zu 10 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 auf die umliegenden Straßen stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Zudem müsste für eine zweispurige Verkehrsführung im betroffenen Bereich eine Verbreiterung der Georg-Fischer-Straße erfolgen. Eine solche bauliche Maßnahme, die auch mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche einhergeht, wird vor dem Hintergrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens als unverhältnismäßig erachtet.

zu 11 Stellplätze und Garagen sind im Sinne des § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf grundsätzlich zulässig, soweit der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft. Um ein städtebaulich geordnetes und attraktives Siedlungsbild zu unterstützen und gleichzeitig nutzerfreundliche Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen, werden in den Bebauungsplan Regelungen zur Anordnung des ruhenden Verkehrs aufgenommen. Ziel ist es, möglichst einen Großteil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterzubringen, sodass das städtebauliche Gesamtbild nicht von parkenden Autos beeinträchtigt wird und oberirdische Freiflächen der Nutzung und Erholung der Bewohner und Besucher des Plangebiets dienen können. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Errichtung von Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit TGa gekennzeichneten Bereichen zulässig ist. Die Festsetzungen ermöglichen eine großflächige Anordnung von Tiefgaragen im südlichen Bereich des Plangebiets.

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in Form von nicht überdachten Stellplätzen sowie von überdachten Stellplatzanlagen (Carports) und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen sowie beidseitig der Georg-Fischer-Straße innerhalb eines Abstands von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Im Südwesten des Plangebiets wird mit Zufahrt von der Ecke Georg-Fischer-Straße / Feldstraße eine oberirdische Stellplatzanlage ermöglicht. Die hier ermöglichten Stellplätze sollen zukünftig insbesondere der im Plangebiet vorgesehenen Umsetzung von Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zugeordnet werden. Entlang der Georg-Fischer-Straße sollen die Festsetzungen im Sinne des städtebaulichen Konzepts insbesondere die Umsetzung von Besucherstellplätzen ermöglichen. Oberirdische Garagen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Für die überdachten Stellplatzanlagen (Carports) ist eine Begrünung vorgesehen. Dadurch wird ein Beitrag zur Sicherung des hohen qualitativen städtebaulichen und architektonischen Anspruches geleistet.

Eine vollständige Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen ist aufgrund der topografischen Situation nicht realisierbar. Ein vollständiger Ausschluss von überdachten Stellplätzen (Carports) im Plangebiet würde auch vor diesem Hintergrund als unverhältnismäßig betrachtet. Durch die Kombination von Tiefgaragen und hierüber liegenden oberirdischen Stellplätzen bzw. Carports wird zu einer Minimierung der Neuversiegelung beigetragen.

Zu 12 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 einer maßvoll verdichteten, qualitativ hochwertigen und architektonisch

und städtebaulich ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Ebenso ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume mit hohem Grünanteil vorgesehen. 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.

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 Höhengestaltung auf das unmittelbare Umfeld. Aus diesem Grund wurde die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei auf zwei reduziert. Auf diese Weise wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordwestlich des Plangebietes gewährleistet. Eine unverhältnismäßige Dominanz der neuen Gebäude auf die Optik des gesamten Viertels wird angesichts der für innerstädtische Verhältnisse moderaten baulichen Dichte nicht hervorgerufen. 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.

- Zu 13 Das Plangebiet ist aktuell von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden in Zeilenbauweise aus der Nachkriegszeit geprägt. Es kann städtebaulich, aber insbesondere architektonisch nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Die Neuplanung legt daher insbesondere Barrierefreiheit, zeitgemäße Grundrisse sowie die aktuellen energetischen Standards zugrunde. Weiterhin sollen die nördlichen Bereiche des Quartiers öffentlich gefördert errichtet werden und dienen somit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Aufgrund des zunehmenden Drucks auf den Wohnungsmarkt der Region ist es zudem aus stadtentwicklungspolitischen Gründen erforderlich, an dieser integrierten Lage, in der Nähe von Nahversorgungseinrichtungen und der S-Bahn, vorhandene Potentiale besser auszunutzen und nachzuverdichten. Somit können einer höheren Anzahl von Menschen die Qualitäten zentralen und zugleich ruhigen Wohnens zugänglich gemacht werden. Eine weitere Inanspruchnahme wertvoller Böden im Außenbereich

kann verhindert werden, da es sich um eine bereits vorgenutzte Fläche handelt. Letztlich wird damit auch dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Eine Modernisierung der bestehenden Bauten – auch zu einem früheren Zeitpunkt – hätte diesen Ansprüchen nicht in gleicher Weise gerecht werden können.

- Zu 14 Je nach Wind- und Wetterlage sind nicht nur im Plangebiet sondern auch im gesamten Stadtgebiet Gerüche der Firma Fondium wahrzunehmen. Deshalb wurde das Thema Gerüche gutachterlich untersucht. Für die Firma Fondium Mettmann GmbH existierten eine Reihe von Geruchsgutachten basierend auf Rasterbegehungen aus den Jahren 2009 und 2010 sowie aktuelleren Ausbreitungsberechnungen. Im Ergebnis wurde dabei eine Geruchshäufigkeit im Bereich des Plangebietes von unter 3 % festgestellt. Damit wird der Richtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 10 % deutlich unterschritten.

Im Rahmen einer weiteren Rasterbegehung im Zeitraum vom 07.02.2018 bis zum 10.08.2018 durch die Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co. wurde die Geruchsbelastung im Umfeld des Firmenstandortes erneut überprüft. Diese Überprüfung wurde unabhängig vom B-Plan-Verfahren im Auftrag der Fondium Mettmann GmbH durchgeführt. Sie ist Bestandteil der Auflagen eines Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Düsseldorf für die Änderung der Eisengießerei insbesondere durch Erweiterung der Kernmacherei. Gemäß Abstimmungen zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf und der Stadt Mettmann wurden die Ergebnisse dieser Untersuchung für das vorliegende Bauleitplanverfahren ausgewertet und berücksichtigt.

Die Vorgehensweise ist im Gutachten der Firma Aneco ausführlich dargestellt. Kurz zusammengefasst wurde wie folgt vorgegangen: Für die Festlegung des Untersuchungsgebietes für diese Rasterbegehung wurde zunächst um das Gelände der Firma Fondium als potenziell betroffener Raum ein Radius von 600 m gebildet. Die so entstehende Fläche wurde in ein Raster geteilt. Für jede Rasterfläche wurden anschließend die prognostizierten Geruchshäufigkeiten aus den vorliegenden Ausbreitungsberechnungen betrachtet. Dabei wurde eine Betriebszeit der Firma Fondium von 6.000 Stunden pro Jahr angenommen (Ist-Zustand 4.400 Stunden pro Jahr), um auf eventuelle Betriebserweiterungen Rücksicht zu nehmen.

Der höchste gemessene Wert bei der Jahreshäufigkeit der Geruchsstunden beträgt 19,3 nordöstlich des Betriebsgeländes des Firma Fondium. Im überwiegenden Teil der Rasterfläche ergeben sich jedoch Werte von unter 5,0 Stunden.

Für das Plangebiet „Georg-Fischer-Straße“ ergaben sich Werte von 2,4 im Nordwesten (nähe Regiobahn-Haltepunkt), 2,6 im Nordosten des

Plangebietes (einschließlich Bebauung Lindenstraße), 3,0 im Südwesten (Richtung Brücker Berg) und 3,5 im Südosten (Bereich Feldstraße).

Die weiteren Untersuchungen beschränkten sich daher auf die Rasterflächen, in denen der Wert über 5,0 Stunden liegt. Es wurden 23 Beurteilungsflächen und 48 Messpunkte ausgewählt.

Insofern wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Georg-Fischer-Straße“ in die Rasterbegehung bewusst nicht einbezogen, da hier aufgrund der Ausbreitungsberechnungen keine relevanten Ergebnisse zu erwarten waren. Gleichwohl sind die von den Anliegern geschilderten Gerüche sicherlich vorhanden und auch wahrnehmbar. Sie liegen aber unter den zu beachtenden Grenzwerten. Die gesetzlichen Vorgaben im Umkreis der Firma Fondium werden somit erfüllt. Weitergehende Maßnahmen (z.B. zusätzliche Filter o.ä.) können nicht gefordert werden.

Als Reaktion auf die Bedenken der Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung bzgl. der Zunahme von Beschwerden aus der Nachbarschaft wurde daher im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zur Luftschadstoffbelastung gemäß TA Luft sowie der Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet nachgewiesen werden konnte, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Plangebiet mitunter zu merklichen Staub- und Geruchsbelastungen durch die nahe gelegenen gewerblichen Nutzungen kommt.

- Zu 15 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Eine gesonderte Abführung des Niederschlagswassers gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG ist aufgrund der erstmaligen Erschließung des Plangebiets vor dem 1. Januar 1996 nicht erforderlich. Der Versickerung sind die im Konzept integrierten Freiräume zuträglich.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet und des vorhandenen Grundwasserabstandes ist hierdurch jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu rechnen. Mit der Festsetzung von Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgaragen im Bebauungsplan wird zudem ein positiver Beitrag zum Retentionsvermögen von Niederschlagswasser geleistet. Aufgrund des Rückhaltungsvermögens können eventuelle Niederschlagsspitzen zurückgehalten werden. Ein Nachweis über die Entwässerung ebenso wie die erforderlichen statischen Nachweise ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

- zu 16 Die vorliegende Planung dient der behutsamen Nachverdichtung im baulichen Innenbereich, um gleichzeitig eine weitere Zersiedelung der Außenräume zu vermeiden, Freiräume zu erhalten und zu schützen. Insgesamt stützt die Umsetzung der Planung den sparsamen Umgang mit

Grund und Boden, die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 und schafft gleichzeitig dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum.

In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt. Demnach können von 45 untersuchten Bestandsbäumen bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten werden. Dazu zählen insbesondere die prägenden Großbaumstrukturen am nördlichen und südlichen Gebietseingang der Georg-Fischer-Straße sowie in Teilen der Privatgartenflächen. Sie werden zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Von den 39 zu fällenden Bäumen weisen 27 eine mangelnde Standsicherheit auf. 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.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass sich unter den 39 zu fällenden Bäumen 17 satzungsrelevante Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann befinden. Durch deren Rodung wird ein Ersatzbedarf von 28 Bäumen hervorgerufen. Diese werden mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan gesteuert und gesichert. Im Straßenraum sind entlang der Georg-Fischer-Straße 10 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) werden diese um ca. 20 weitere Bäume ergänzt, denn gemäß den Festsetzungen ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zusätzlich je angefangener Grundfläche von 750 m² ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind gemäß der entsprechenden Festsetzung ausdrücklich im Plangebiet selbst vorzunehmen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen, die den vollständigen Erhalt der Grünstrukturen der Böschung entlang der Brückerstraße sowie die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragendecken sowie die extensive Begrünung der Dachflächen betreffen. Innerhalb des Plangebietes bleibt somit ein grünes Wohnumfeld gewahrt bzw. wird in Teilen nach Abschluss der Planung wieder hergestellt.

Ferner wird der Eingriff in den Naturhaushalt über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt und dazu entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen. Aus dem Flächenpool der Stadt Mettmann wurde eine externe Maßnahmenfläche ausgewählt. An dieser Stelle wird aus einem intensiv genutzten Acker perspektivisch ein artenreicher Feldgehölzsaum als Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Vögel geschaffen. Damit wird eine sinnvolle Qualifizierung und Arrondierung von Siedlungsaußenräumen vorgenommen und gleichzeitig das bestehende Walddefizit der Stadt Mettmann reduziert.

Die 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 sogenannten 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 und es werden über die grünordnerischen Festsetzungen neue Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Insbesondere mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen 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 der grünordnerischen Festsetzungen ist sowohl der grünen Gestalt des Quartiers, als auch dem lokalen Klima (Kühlung und Luftbefeuchtung) und der Wasserrückhaltung zuträglich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 2:
(04.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Veränderung des Charakters unseres Viertels/ geplante Bauweise

Wie schon in der Stellungnahmen vom 31.05.2018 sowie ergänzend vom 05.06.2018 beschrieben, sehen die einwendenden Anwohner in der Gestaltung des neuen Wohngebietes eine erhebliche Veränderung des Charakters des Viertels. Dieses zeichnet sich bisher im Wesentlichen durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser in 2-3 stöckiger Bauweise aus. Viele dieser Häuser stammen noch aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts und haben einen villenähnlichen Baustil. Der Hinweis der Verwaltung, dass die Gestaltung der Dächer bereits heute einen heterogenen Charakter aufweist, zeigt gerade, dass es sich um ein in architektonischer Hinsicht einmaliges Gebiet innerhalb der Stadt Mettmann handelt und nicht um gleichförmige Bauweise. Durch die Neubebauung mit immer noch massiven Wohnblöcken und reinen Flachdächern kommt es nicht nur zu einem Stilbruch, sondern die neuen Bauten bekommen sogar einen dominanten Einfluss auf die Optik des ganzen Viertels. Auch die Anordnung der Häuser in schräger Bauweise stellt einen Bruch zur bisherigen Bebauung dar. Hier fordern die Anwohner weiterhin, die Bebauung der vorhandenen Architektur besser anzupassen.

2. Ökologische Aspekte

Es ist weiterhin geplant, einen überragenden Anteil des bestehende Baumbestandes zu fällen. Es handelt sich teilweise um prägende Bäume dieses Viertels, die auch unter den Schutz der Baumsatzung der Stadt Mettmann fallen. Zitat aus der Begründung und Umweltberichtgemäß § 9 (8) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 "Georg-Fischer-Straße": Im Bebauungsplan werden vier Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Gleichzeitig sollen 39 Bestandsbäume gefällt werden. Auch wenn eine Ersatzbepflanzung teilweise geplant ist, werden diese den wegfallenden alten Baumbestand in naher Zukunft nicht ersetzen können. Auch hierdurch wird erneut der Charakter des bestehenden, über Jahrzehnte gewachsenen Viertels in erheblichem Maße beeinträchtigt. Die in unserem Viertel lebende Fauna (viele Singvögel, Fledermäuse etc.) die in einer Stellungnahme der Verwaltung als "Allerweltstiere" bezeichnet wurden, die sich auch an die neue Bebauung problemlos gewöhnen würden, werden dies sicherlich nur schwerlich tun können, wenn es praktisch keine Bäume mehr geben wird, wo diese leben können.

3. Modernes Bauen

Sehr bedauerlich finden wir in diesem Zusammenhang auch, dass auf die öffentlich vorgetragene Vorschläge zu einem autofreien oder zumindest teilweise autofreien Viertel überhaupt nicht eingegangen wurde. Und dies

obwohl in Gesprächen mit dem MBV, dieser sich solchen Vorschlägen gegenüber offen zeigte. Hiermit würde die Chance bestehen, verschiedene Interessen unter einen Hut zu bringen. Man könnte dadurch Tiefgaragen- oder allgemein Stellplätze einsparen und dadurch Baumbestand erhalten. Die Verkehrsbelastung, die bei derzeitiger Planung auch drastisch ansteigen wird, würde reduziert. Zuletzt hätte auch Mettmann bzw. der MBV ein modernes, umweltfreundliches und zukunftsorientiertes Vorzeigeprojekt- Kosteneinsparungen inkl. durch Wegfall von Tiefgaragenkapazität. Wir bitten hier nochmals um Überprüfung dieser Vorschläge.

4. Mischgebiet

Mit großem Unverständnis entnehmen die Anwohner dem Bebauungsplanentwurf, dass in einem Teil des Viertels ein Mischgebiet ausgewiesen wird, dass einseitig den Interessen des ebenfalls ortsansässigen Gewerbeunternehmens Fondium entgegenkommen soll. Hierbei werden aber die Belange der Anwohnerschaft überhaupt nicht berücksichtigt. Wir müssen mit mehr Emissionen in Form von Lärm und Geruch leben, die Ansiedlung von Gewerbe verändert weiter das Viertel. Die einseitige Rücksichtnahme auf Fondium können wir nicht nachvollziehen und lehnen daher diese Maßnahme eindeutig ab.

5. Hanglage/ Entwässerung/ Tiefgaragen

Die Anwohner erwarten durch den Bau der großen Tiefgaragen in Hanglage eine Veränderung der Entwässerungssituation verbunden mit Wasserstaus. Eine nachvollziehbare Planung und Überprüfung der Entwässerungssituation ist für die Anwohner nicht erkennbar. Weiterhin befürchten die Anwohner ein mögliches Abrutschen des Hanges durch die massiven Tiefbauarbeiten. Die vorgelegten Untersuchungen konnten die Anwohner nicht von dem Gegenteil überzeugen.

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 einer maßvoll verdichteten, qualitativ hochwertigen und architektonisch und städtebaulich ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Ebenso ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume mit hohem Grünanteil vorgesehen. 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. Eine unverhältnismäßige Dominanz der neuen

Gebäude auf die Optik des gesamten Viertels wird angesichts der für innerstädtische Verhältnisse moderaten baulichen Dichte nicht hervorgerufen. Vielmehr ist das neue Quartier als attraktive Ergänzung der im Umfeld vorliegenden durchmischten Baustruktur zu sehen. 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 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.

Dennoch reagiert die geplante Bebauung mit einer gestaffelten Höhengestaltung auf das unmittelbare Umfeld. Aus diesem Grund wurde die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei auf zwei reduziert. Auf diese Weise wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordwestlich des Plangebietes gewährleistet.

- zu 2 Die vorliegende Planung dient der behutsamen Nachverdichtung im baulichen Innenbereich, um gleichzeitig eine weitere Zersiedelung der Außenräume zu vermeiden, Freiräume zu erhalten und zu schützen. Insgesamt stützt die Umsetzung der Planung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 und schafft gleichzeitig dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum.

In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt. Demnach können von 45 untersuchten Bestandsbäumen bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten werden. Dazu zählen insbesondere die prägenden Großbaumstrukturen am nördlichen und südlichen Gebietseingang der Georg-Fischer-Straße sowie in Teilen der Privatgartenflächen. Sie werden zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Von den 39 zu fällenden Bäumen weisen 27 eine mangelnde Standsicherheit auf. 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.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass sich unter den 39 zu fällenden Bäumen 17 satzungsrelevante Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann befinden. Durch deren Rodung wird ein Ersatzbedarf von 28 Bäumen hervorgerufen. Diese werden mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan gesteuert und gesichert. Im Straßenraum sind entlang der Georg-Fischer-Straße 10 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) werden diese um ca. 20 weitere Bäume ergänzt, denn gemäß den Festsetzungen ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zusätzlich je angefangener Grundfläche von 750 m² ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind gemäß der entsprechenden Festsetzung ausdrücklich im Plangebiet selbst vorzunehmen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen, die den vollständigen Erhalt der Grünstrukturen der Böschung entlang der Brückerstraße sowie die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragendecken sowie die extensive Begrünung der Dachflächen betreffen. Innerhalb des Plangebietes bleibt somit ein grünes Wohnumfeld gewahrt bzw. wird in Teilen nach Abschluss der Planung wieder hergestellt.

Ferner wird der Eingriff in den Naturhaushalt über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt und dazu entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen. Aus dem Flächenpool der Stadt Mettmann wurde eine externe Maßnahmenfläche ausgewählt. An dieser Stelle wird aus einem intensiv genutzten Acker perspektivisch ein artenreicher Feldgehölzsaum als Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Vögel geschaffen. Damit wird eine sinnvolle Qualifizierung und Arrondierung von Siedlungsaußenräumen vorgenommen und gleichzeitig das bestehende Walddefizit der Stadt Mettmann reduziert.

Die 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 sogenannten 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 und es werden über die grünordnerischen Festsetzungen neue Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Insbesondere mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen 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 der grünordnerischen Festsetzungen ist sowohl der grünen Gestalt des Quartiers, als auch dem lokalen Klima (Kühlung und Luftbefeuchtung) und der Wasserrückhaltung zuträglich.

- zu 3 Die Anregung der Schaffung eines autofreien Quartiers wurde seitens der Verwaltung geprüft. Eine komplett autofreie Gestaltung des Quartiers würde eine „Abriegelung“ der Georg-Fischer-Straße im Kreuzungsbereich zur Grafschaftstraße sowie an der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet voraussetzen. Dies hätte zur Konsequenz, dass in diesen Bereichen umfassende Wendeanlagen geschaffen werden müssten. Zudem würden sich der durch das Plangebiet hervorgerufene ruhende Verkehr sowie die An- und Abfahrten (Besucher, Paketdienste, ggf. Lieferfahrzeuge) in diesen Bereichen konzentrieren, was zu punktuellen Belastungen führen würde. Daher wurde entschieden, die bisherige Einbahnstraßenregelung im Plangebiet aufrecht zu erhalten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Niemandem vorgeschrieben werden kann, auf ein Auto zu verzichten. Deshalb wäre zu befürchten, dass aus dem neuen Baugebiet heraus ein immenser Parkdruck auf die umliegenden Bereiche entstehen würde. Als Folge würde sich die Parkplatzsituation im Bestandsgebiet deutlich verschlechtern. Letztlich würde durch Parksuchverkehre genau das Gegenteil von dem erreicht, was der Einwender als Ziel verfolgt.
- zu 4 Die Festsetzung eines Mischgebietes, welches in Bezug auf die Größe des Plangebietes einen klar untergeordneten Abschnitt im südlichen Teil des Plangebietes darstellt, steht dem übergeordneten Planungsziel einer „Intensivierung und Modernisierung der Wohnnutzung“ nicht entgegen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer paritätischen Durchmischung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen.

Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Mischgebiet eine Fläche von rund 2.000 m², wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt wird. Es ist somit davon auszugehen, dass innerhalb des Mischgebietes nur ein Gebäudekörper entsteht, welcher wiederum jeweils zu jeweils rund 50 % einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung klassischer produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe wird somit im Mischgebiet aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der im selben Gebäude ansässigen Wohnnutzungen nicht möglich sein. Insofern wird es auch nicht zu der befürchteten Zunahme von gewerblichen Immissionen kommen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten für Einrichtungen genutzt werden, die unmittelbar dem benachbarten Wohnen dienen. Denkbar ist hier beispielweise die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Tagespflege inklusive der zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, die im unmittelbaren Kontext mit den hier vorgesehen Einrichtungen für betreutes Wohnen stehen. Außerdem gibt es Überlegungen für die Ansiedlung von zwei Kindertagesstätten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die Umsetzung einer Mischnutzung auf dem rund 2.000 m² umfassenden Grundstück ein messbar höheres Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird als durch eine Wohnnutzung in einer vergleichbaren Größenordnung.

Die Planungen sehen eine für innerstädtische Verhältnisse sehr moderate bauliche Dichte vor. Die planbedingten Mehrverkehre sind somit – auch vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes – als sehr 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. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S-Bahn-Station Mettmann Zentrum sowie zur Mettmanner Innenstadt besteht zudem zu die Chance einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung durch die künftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes.

Durch das geplante Mischgebiet ist mit keinen zusätzlichen Geruchsmissionen zu rechnen.

- zu 5 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Eine gesonderte Abführung des Niederschlagswassers gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG ist aufgrund der erstmaligen Erschließung des Plangebiets vor dem 1. Januar 1996 nicht erforderlich. Der Versickerung sind die im Konzept integrierten Freiräume zuträglich.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet und des vorhandenen Grundwasserabstandes ist hierdurch jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu rechnen. Mit der Festsetzung von Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgaragen im Bebauungsplan wird zudem ein positiver Beitrag zum Retentionsvermögen von Niederschlagswasser geleistet. Aufgrund des Rückhaltungsvermögens können eventuelle Niederschlagsspitzen zurückgehalten werden. Ein Nachweis über die Entwässerung ebenso wie die erforderlichen statischen Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 5:

(03.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Die Einwender haben nach wie vor Bedenken zum vorliegenden Bauplan, insbesondere gegen den Bau der Tiefgarage. Es liegt nach wie vor kein Tiefenbodengutachten vor, dieses haben die Anwohner bereits bei der ersten Offenlegung der Pläne vermisst. Schon beim Bau des Regiobahn-Fahrstuhls in den 1990ern gab es aber aufgrund der massiven Bodenbeschaffenheit erhebliche Probleme und Bauverzögerungen. Das der Brücker Berg inzwischen in Bewegung ist, wurde bei den Stellungsnehmern und einem Nachbarhaus vor zwei Jahren offensichtlich, nachdem der Energieversorger festgestellt hatte, dass sich die Haus-Gasanschlüsse so stark verzogen hatten, dass sie kurzfristig ausgetauscht werden mussten. Daraufhin wurden von der Stadt Mettmann Markierungspunkte installiert. Eine erste Kontrollmessung im Sommer diesen Jahres ergab, dass der Hang innerhalb von 12 Monaten 5 Millimeter abgerutscht ist- und das ohne irgendeine Bautätigkeit. Die Stellungnehmer haben nun Sorge, dass die für den Bau einer so großen Tiefgarage notwendigen umfangreichen Bodenarbeiten ein Abrutschen des Berges begünstigen und, im schlimmsten Fall, sogar zu Beschädigungen an den Häusern führen könnten.
2. Weiterhin bitten die Anwohner, die geplante, fast vollständige Abholzung des Geländes nochmals zu überdenken. Der vorhandene wunderschöne alte Baumbestand ist gut und wichtig für das Mikroklima der Stadt. Von einer Ausgleichspflanzung in Lindenheide hat die Innenstadt nichts, und die vor Ort als Ersatz gepflanzten Bäume werden niemals die Größe ihrer Vorgänger erreichen, da aufgrund der Tiefgarage ihr Wurzelwerk gar nicht weit genug in den Boden gelangen kann. Die zusätzliche Versiegelung großer Flächen könnten die bei Starkregen schon jetzt auftretenden Überschwemmungsprobleme in der Innenstadt weiter verschärfen, die sanierungsbedürftige Kanalisation würde stärker belastet werden als bisher.
3. Die Ausweisung des oberen Teils des Baugebiets als Mischgebiet ist zur vorgesehenen Ansiedlung von Betreutem Wohnen oder Kinderbetreuung nach Ansicht der Stellungsnehmer nicht notwendig, hier geht es vermutlich nur darum, größere Emissions-Toleranzen von Fondium zu ermöglichen. Schon jetzt sind die Fondium Emissionen (Gießerei-Gerüche) bei Ostwind hier deutlich wahrnehmbar und störend, eine weitere Zunahme wäre zu befürchten.

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.

- zu 2 Die vorliegende Planung dient der behutsamen Nachverdichtung im baulichen Innenbereich, um gleichzeitig eine weitere Zersiedelung der Außenräume zu vermeiden, Freiräume zu erhalten und zu schützen. Insgesamt stützt die Umsetzung der Planung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 und schafft gleichzeitig dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum.

In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt. Demnach können von 45 untersuchten Bestandsbäumen bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten werden. Dazu zählen insbesondere die prägenden Großbaumstrukturen am nördlichen und südlichen Gebietseingang der Georg-Fischer-Straße sowie in Teilen der Privatgartenflächen. Sie werden zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Von den 39 zu fällenden Bäumen weisen 27 eine mangelnde Standsicherheit auf. 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.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass sich unter den 39 zu fällenden Bäumen 17 satzungsrelevante Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann befinden. Durch deren Rodung wird ein Ersatzbedarf von 28 Bäumen hervorgerufen. Diese werden mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan gesteuert und gesichert. Im Straßenraum sind entlang der Georg-Fischer-Straße 10 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) werden diese um ca. 20 weitere Bäume ergänzt, denn gemäß den Festsetzungen ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zusätzlich je angefangener Grundfläche von 750 m² ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind gemäß der entsprechenden Festsetzung ausdrücklich im Plangebiet selbst vorzunehmen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen, die den vollständigen Erhalt der Grünstrukturen der Böschung entlang der Brückerstraße sowie die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragendecken sowie die extensive Begrünung der Dachflächen betreffen. Innerhalb des Plangebietes bleibt somit ein grünes Wohnumfeld gewahrt bzw. wird in Teilen nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergestellt.

Ferner wird der Eingriff in den Naturhaushalt über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt und dazu entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen. Aus dem Flächenpool der Stadt Mettmann wurde eine externe Maßnahmenfläche ausgewählt. An dieser Stelle wird aus einem intensiv genutzten Acker perspektivisch ein artenreicher Feldgehölzsaum als Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Vögel geschaffen. Damit wird eine sinnvolle Qualifizierung und Arrondierung von Siedlungsaußenräumen vorgenommen und gleichzeitig das bestehende Walddefizit der Stadt Mettmann reduziert.

Die 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 sogenannten 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 und es werden über die grünordnerischen Festsetzungen neue Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Insbesondere mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen 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 der grünordnerischen Festsetzungen ist sowohl der grünen Gestalt des Quartiers, als auch dem lokalen Klima (Kühlung und Luftbefeuchtung) und der Wasserrückhaltung zuträglich.

- zu 3 Die Festsetzung eines Mischgebietes, welches in Bezug auf die Größe des Plangebietes einen klar untergeordneten Abschnitt im südlichen Teil des Plangebietes darstellt, steht dem übergeordneten Planungsziel einer „Intensivierung und Modernisierung der Wohnnutzung“ nicht entgegen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer

paritätischen Durchmischung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen.

Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Mischgebiet eine Fläche von rund 2.000 m², wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt wird. Es ist somit davon auszugehen, dass innerhalb des Mischgebietes nur ein Gebäudekörper entsteht, welcher wiederum jeweils zu jeweils rund 50 % einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung klassischer produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe wird somit im Mischgebiet aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der im selben Gebäude ansässigen Wohnnutzungen nicht möglich sein. Insofern wird es auch nicht zu der befürchteten Zunahme von gewerblichen Immissionen kommen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten für Einrichtungen genutzt werden, die unmittelbar dem benachbarten Wohnen dienen. Denkbar ist hier beispielweise die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Tagespflege inklusive der zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, die im unmittelbaren Kontext mit den hier vorgesehen Einrichtungen für betreutes Wohnen stehen. Außerdem gibt es Überlegungen für die Ansiedlung von zwei Kindertagesstätten.

Ungeachtet der Festsetzung eines Mischgebietes sind die für die Geruchsbelastung maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von Fondium einzuhalten. Außerdem sind die Richtwerte nach der GIRL für Wohn- und Mischgebiete identisch. Insofern werden Fondium auch keine größeren Spielräume oder Toleranzen eingeräumt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 6:

(Schreiben vom 05.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Zum derzeit (erneut) öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße hatte der Einwender bereits am 19.05.2018 Stellung genommen. Der Erhalt der damaligen Stellungnahme ist insoweit bestätigt, da diese als Anlage 2c zur Beschlussache Nr. 190/2019 in der 4.Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom 11.09.2019 vorlag. Eine Antwort auf meine Stellungnahme steht bis dato allerdings aus. Die Belange des Einwendenden fanden ebenso keine Berücksichtigung in dem nun ausliegenden, überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 143, da dieser diesbezüglich unverändert geblieben ist. Die Form während wird daher die Stellungnahme erneut im Folgenden vorgelegt, im Anschluss noch um einige Ausführungen ergänzt.

Die im Zuge der Offenlage eingereichte Stellungnahme vom 19.05.2018 wurde in die Abwägung eingestellt. Das Dokument ist öffentlich auf der Homepage der Stadt Mettmann einsehbar.

2. Der Einwendende bezieht sich auf den östlichen Bereich des B-Plans Nr. 143, insbesondere auf den danach im Hinterland einfügbaren Baukörper zwischen der straßenanliegenden Bebauung und den Wohnhäusern an der Lindenstraße 12 und 14.

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

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

Zudem haben die Bewohner der Lindenstraße 12 und 14 laut Bauträgervertrag und der zugehörigen Bau und Ausstattungsbeschreibung, S. 8, Ziff. 13 (siehe Anlage) sog. „Sonnendecks“

(großzügige, überdachte Balkon-Terrassen) erhalten, die ganzjährig genutzt werden. Diese Sonnendecks sind ein wesentliches charakterliches Merkmal der Wohnungen und stellen einen bedeutsamen Teil des materiellen Werts der Immobilie dar. Ein dreigeschossiger Baukörper in unmittelbarer Nähe würde die Nutzbarkeit der Sonnendecks deutlich einschränken (Verschattung, Privatsphäre) und damit den Immobilienwert mindern.

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

Ergänzend möchte der Stellungnehmer erwähnen, dass im Sinne einer gesetzgeberseitig motivierten Nachverdichtung dennoch die Interessen aller Betroffenen – insofern die jetzigen Bewohner des angrenzenden Quartiers – zu berücksichtigen sind. Dies geht u. a. auch aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hervor, die sich mit städtebaulicher Nachverdichtung auseinandersetzt (Bezug unter: bbsr.bund.de). Unter dem Kapitel Stand und Perspektive der Nachverdichtung wird eben das angesprochene Konfliktpotential thematisiert. Es heißt dort in Bezug auf dieses Konfliktpotential: „Dabei spielen vor allem die Interessen der betroffenen Bevölkerung eine Rolle.“ und weiter: „Durch die frühzeitige Information und Beteiligung der Betroffenen kann die Akzeptanz verbessert werden.“

3. Der Einwender hatte eingangs moniert, kein Gehör auf die vorangegangene Stellungnahme erhalten zu haben. Soweit es bekannt ist, trifft dies auch auf einige, wenn nicht sogar den überwiegenden Teil der übrigen Stellungnahmen zu, die der Verwaltung zu dem B-Plan Nr. 143 zugegangen sind. Insofern wurden hier bislang weder die Interessen der betroffenen Bevölkerung spürbar ernst genommen, noch hat eine echte Beteiligung der Betroffenen stattgefunden. Neben der daraus wohlmöglich hervorgehenden Rechtswidrigkeit im Verwaltungsverfahren ist die fehlende Akzeptanz des B-Plans logische Konsequenz dieser Art von Öffentlichkeitsbeteiligung. Gerade bei einer Nachverdichtung und der, wie hier beabsichtigt, damit verbundenen Zulassung einer Hinterlandbebauung auf einer ehemals grünen Fläche, müssen aufgrund des erheblichen Konfliktpotentials die Interessen der Betroffenen ein wesentlich stärkeres Gehör finden. Die zuvor bereits angesprochene Studie gibt im Übrigen auch Handlungsempfehlungen aus. Dort wird unter der Überschrift Beteiligungsprozesse nochmals die Beteiligung der Betroffenen ausdrücklich empfohlen.

Als Beispiele dafür werden Runde Tische, Arbeitskreise, Work -Shops und Foren genannt, die sich deutlich von der hier durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung unterscheiden. Auch wenn die Durchführung

solcher Beteiligungsverfahren zum jetzigen Zeitpunkt spät erscheint, sollte die Gelegenheit dennoch nicht ausgelassen werden, die Interessen der Betroffenen eingehend zu berücksichtigen und Lösungsansätze daraus zu entwickeln.

4. Insbesondere der durch den Stellungnehmer angesprochene Baukörper im Hinterland ist als wesentlicher Kernpunkt allen Konfliktpotentials zu identifizieren. Das Maß der Bebauung sollte hier drastisch reduziert werden (Höhe und Abstand zur bestehenden Bebauung), wenn nicht sogar derart, dass der Baukörper im Hinterland gänzlich entfällt.

Um Mitteilung der Ergebnisse bittet der Einwender nochmals höflich.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.
- 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. 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 ist nach der ersten Offenlage – der damaligen 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) erfolgt. 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.

Im Hinblick auf eine möglichst optimale Belichtung und Besonnung der geplanten Wohnungen ist außerdem davon auszugehen, dass bei der Grundrissplanung überwiegend Nebenräume bzw. Schlafräume zu den Gebäuden in der Lindenstraße ausgerichtet werden. Ein Großteil der Wohn- und Aufenthaltsräume dürfte im Süden und Westen angeordnet werden. Folglich ergibt sich auch dadurch eine gewisse Rücksicht auf die Privatsphäre der Bestandsbebauung.

Allerdings stellen die im Rahmen von privatrechtlich geschlossenen Verträgen getroffenen Regelungen, Absprachen bzw. Zusagen keine Vorgaben für öffentlich-rechtliche Planungen, wie die eines Bebauungsplanes, dar. Insofern kann z.B. aus der Formulierung „Sonnenterrasse“ oder „Sonnendeck“ aus einem Kaufvertrag nicht das dauerhafte Recht auf eine uneingeschränkte Besonnung einer bestimmten Fläche abgeleitet werden.

- zu 3 Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde die Öffentlichkeit (einschließlich der Nachbarn) gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB mehrmals offiziell an der Planung beteiligt. Darüber hinaus gehende, informelle Beteiligungsschritte werden aus Sicht der Stadt Mettmann 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 soweit möglich in der Planung berücksichtigt. Allerdings gehört zu einem solchen Planungsprozess naturgemäß auch die Tatsache, dass nicht alle Wünsche und Anregungen gleichermaßen berücksichtigt werden können.

Die angesprochene offizielle Benachrichtigung der Einwender ist verfahrenstechnisch erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens möglich. Erst wenn der Rat der Stadt alle im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen gewürdigt und eine abschließende Abwägung vorgenommen hat, und daran anschließend den Satzungsbeschluss gefasst hat, ist das Verfahren abgeschlossen. Erst danach können die Einwender eine Benachrichtigung darüber erhalten, wie mit den jeweiligen Anregungen im Planverfahren umgegangen wurde. Dies gilt auch für die zu einem frühen Zeitpunkt vorgetragenen Anregungen zur Planung.

- zu 4 siehe Ausführungen zu den Nr. 2 und Nr. 3

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 11:

(Schreiben vom 28.11.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Die Stellungnehmer beziehen sich auf den östlichen Teil des B-Plans, insbesondere auf den Baukörper, der direkt vis a vis der Lindenstraße Hausnummer 12 entstehen soll. Die Fläche war noch vor der Bebauung der Lindenstraße 12 und 14 als eingeschossig, eher als Nebengebäude einzustufen. Diese Fläche war insofern nicht von einem massiven dreigeschossigen Baukörper geprägt, sondern von unauffälliger, niedriger Bebauung, bzw. von einer freien Fläche. Die aktuelle Zulässigkeit hinsichtlich einer Bebauung der Fläche ist somit grundsätzlich in Frage zu stellen. Ein Bebauungsplan soll so aufgestellt werden, dass bodenrechtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen vermieden bzw. zu mindestens nicht erhöht werden. Eine dreigeschossige Bebauung würde gerade diese Spannungen erhöhen. Die Stellungnehmenden plädieren hier auf eine Reduzierung auf ein verträgliches Maß, da hier eine Vorprägung des Geländes vorliegt. (und zwar unauffällig und niedrig). Ferner haben die Einwender lt. Bauträgervertrag mit den sog. Sonnendecks, in dem vorliegenden konkreten Fall eine Sonnenterrasse erworben. Diese Decks stellen einen wesentlichen ganzjährigen Wert der Immobilie (oder Wohnung) dar. Ein dreigeschossiger Baukörper vis a vis mindert die Nutzbarkeit durch Verschattung und Einsichtnahme in die Privatsphäre erheblich und mindert den Wert des Investments in unsere Immobilie insgesamt. Eine Reduzierung der Kubatur und der Geschosshöhe halten die Einwender aus vorangebrachten Gründen für statthaft. Diese Änderung des Bauentwurfs gemeinsam mit dem MBV herbeizuführen, wäre im Sinne der Einwender aber auch der weiteren Eigentümer der Lindenstraße 12 und 14. Hier würden die o. a. Spannungen, die sich aufgrund der aktuellen Planung zeigen, deutlich reduziert.

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 ist nach der ersten Offenlage – der damaligen 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) erfolgt. 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.

Im Hinblick auf eine möglichst optimale Belichtung und Besonnung der geplanten Wohnungen ist außerdem davon auszugehen, dass bei der Grundrissplanung überwiegend Nebenräume bzw. Schlafräume zu den Gebäuden in der Lindenstraße ausgerichtet werden. Ein Großteil der Wohn- und Aufenthaltsräume dürfte im Süden und Westen angeordnet werden. Folglich ergibt sich auch dadurch eine gewisse Rücksicht auf die Privatsphäre der Bestandsbebauung.

Allerdings stellen die im Rahmen von privatrechtlich geschlossenen Verträgen getroffenen Regelungen, Absprachen bzw. Zusagen keine Vorgaben für öffentlich-rechtliche Planungen, wie die eines Bebauungsplanes, dar. Insofern kann z.B. aus der Formulierung „Sonnenterrasse“ oder „Sonnendeck“ aus einem Kaufvertrag nicht das dauerhafte Recht auf eine uneingeschränkte Besonnung einer bestimmten Fläche abgeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 12
(02.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich Feldstraße

Der Einwender stellt fest, dass an Mischgebiete spürbar geringere Anforderungen hinsichtlich Emissionen im Vergleich zum jetzigen Status Quo („Wohnbebauung“) und zum eigentlichen Charakter und Ziel der städtebaulichen Entwicklung („Schaffung von Wohnraum / Ausweisung als Wohngebiet“) gelten. Für den Anwohner der Lindenstraße – eines ruhigen Wohngebietes – wird damit in unmittelbarer Nähe eine zusätzliche Emissions-Quelle geschaffen. Eine erhöhte Lärmbelastung bis zu 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts führt zu gravierenden Nachteilen in der Nutzung des Grundstückes des Anwohners (z. B. nachmittägliche Gartennutzung zur Erholung), nicht auszuschließenden verschärften Gesundheitsrisiken sowie zu einem wirtschaftlichen Schaden aufgrund eines üblicherweise reduzierten Grundstückswertes in unmittelbarer Umgebung multipler Gewerbeansiedlungen. Neben signifikant erhöhter Emissions-Werte ist zudem zukünftig mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen (Besucherverkehr, Anlieferverkehr, etc.) zu rechnen. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, warum das Wohngebiet – welches bereits durch die Fa. Fondium über Gebühr hinsichtlich Geruchs- und Luftqualität belastet wird – potentiellen zusätzlichen Emissionsquellen ausgesetzt werden muss. Er verweist dazu auch auf Punkt 2) der Einwendungen.

2. Das von Fa. Aneco am 04.10.2018 erstellte „Gutachten zur Geruchsstoffimmissionsmessung“ führt absurderweise überhaupt keine einzige reale Messung im Bereich des Bebauungsplanes auf. Aufgrund einer theoretisch berechneten Luftströmung und theoretisch definierter Beurteilungsflächen, wurde viel gemessen, aber eben nicht in der Georg-Fischer-Straße, Lindenstraße oder Feldstraße.

Als Anwohner verweist er darauf, dass je nach Wetterlage deutliche Geruchs-Immissionen zu vernehmen sind. Auch die Immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen der Fa. Peutz vom 28.05.2019 führen hierzu nichts auf. In letzterem fällt insbesondere auf, dass lediglich die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht wurden. Des Weiteren sind die Lärm-Emissionen der Fa. Rhewa Waagenfabrik GmbH untersucht. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes ist nicht auszuschließen, dass hier mittelfristig oder zumindest langfristig zusätzliche Lärm- und Geruchs-Immissionen entstehen.

3. Der Anwohner zitiert die Stellungnahme zu den Einwendungen der Fa. Fondium / GF Casting Solutions („Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen – Anlage 1: B-Plan Nr. 143; Nr. 7 – Schreiben vom 04.06.2018“): „Der Bereich des Bebauungsplanes ist bereits auf Ebene des

wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Damit gilt die planerische Entscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung als bereits erfolgt. Alternative Standorte zur wohnbaulichen Entwicklung fallen somit nicht ins Gewicht.“ Wie aus der eigenen Stellungnahme hervorgeht, weist das Areal seit jeher den Charakter einer Wohnbaufläche auf und die planerische Entscheidung zur Wohnbaulichen Entwicklung sei bereits erfolgt. Mit Vorlage des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfes wird nun davon abgewichen. Es ist nicht ersichtlich, dass in dieser Lage weitere Ansiedlung von Gewerbe erforderlich sein sollte – zumal dadurch potentiell das ursprüngliche Ziel – Schaffung von Wohnraum – konterkariert wird. Auch die Form eines Mischgebietes mit zugegebenermaßen eingeschränkten Gewerbemöglichkeiten und des Gebotes der Rücksichtnahme ändert nichts an dieser Tatsache. Dem Stellernehmer ist auch nicht ersichtlich welche signifikanten Interessen zu berücksichtigen wären, die eine Änderung und Ausweisung als Mischgebiet mit einhergehender Gewerbeansiedlung anstelle eines Wohngebietes zu Lasten aller Anwohner rechtfertigen würde.

4. Aus dem weiteren Verlauf der o. g. Stellungnahme liest der Einwendende heraus, dass die Ausweisung als Mischgebiet auch zur Abwehr der möglichen Verfahrens- und Prozess-Risiken vorgenommen wird – der Anwohner zitiert die Stellungnahme Nr. 7. Fa. Fondium zu 4.: „Faktisch wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes der Schutzanspruch im südlichen Teil des Plangebietes gegenüber dem Bestand sogar reduziert.“ Es ist doch zumindest zweifelhaft, dass die Ausweisung als Mischgebiet zwingend erforderlich ist, um die Problematik des Abstandserlasses NRW und des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG zu lösen. Faktisch wird damit die Situation für alle Anwohner signifikant verschlechtert, weichen vom primären Ziel des Bebauungsplanes ab („zusätzliche Wohnbebauung“) ohne einen gleichermaßen signifikanten Vorteil für andere Parteien im Verfahren zu erreichen. Damit handelt es sich hier nicht um eine faire Abwägung der Interessenlagen – eine derart einseitige Interessenausgestaltung zunächst zu Gunsten wirtschaftlicher Interessen des Mettmanner Bauvereins e.V. und zum zweiten zur mutmaßlichen Befriedigung möglicher Prozess und Rechts-Risiken ggü. der Fa. Fondium ist in den Augen des Anwohners keine Interessenausgestaltung im Sinne der Allgemeinheit. Es wird damit gegen § 1 (1) BauGB sowie § 6 (6) BauGB verstoßen.
5. In der eigenen vorläufigen Begründung wird die aktuelle Lage als „ruhig“ und „idyllisch“ bezeichnet. Insbesondere verweist der Anwohner auf die eigene Stellungnahme zur Eingebung (Einwender Nr. 1 – Schreiben vom 29.05.2018; Anlage 2) zu Punkt 3 – es wird zitiert: „Die Beschreibung des Wohnumfeldes als „idyllisch“, „ruhig“ oder auch „familienfreundlich“ erfolgt im städtebaulich-akademischen Sinne 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. [...] Die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht dem Gebietscharakter des festgesetzten Baugebietes. [...]. Auch ist die geplante Nutzung wohnraumtypisch, sodass eine Beeinträchtigung der „ruhigen“ Wohnlage nicht zu erkennen ist.“

Diese getätigten Aussagen bekräftigen noch einmal die unter vorgebrachten Punkte und weisen nach, dass die Ausweisung eines Mischgebietes in keiner Weise dem primären Ziel des Bebauungsplanes entspricht. Damit ergibt sich nach Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB zu Lasten der Eigentums- und Persönlichkeits-Rechte des Stellungsnehmers vorliegt.

6. Zusätzliche Verkehrsbelastung durch PKW und Lärm-Immissionen

Der Anwohner verweist auf seine Einwendung vom 04.06.2018 – Die Stellungnahme der Stadt Mettmann ist nicht nachvollziehbar und es zeigt sich erneut, dass kein Wille zur Konfliktvermeidung im Rahmen des Verfahrens erkennbar ist. Es wird selbst eine Zunahme um 50 Wohneinheiten prognostiziert. Darüber hinaus wurde nun im letzten Entwurf ein Mischgebiet ausgewiesen, sodass auch Mehrverkehr durch Besucherverkehr und Anlieferverkehr zu erwarten ist. Die aktuelle Bebauung weist zwar bereits Mehrfamilienhäuser auf, die historische Infrastruktur ohne private Stellplätze führte aber zu einer entsprechenden „Mieterstruktur ohne viele PKW“, sodass die wenigen PKW der Anwohner sogar ohne entsprechende Stellflächen oder Tiefgaragen auf den wenigen öffentlichen Stellplätzen der Georg-Fischer-Straße untergebracht werden konnten. Laut Statistik des Umweltbundesamtes liegt der PKW Bestand bei 568 von 1000 Einwohnern. Laut Statistik des Bundesinstitutes für Bevölkerungsforschung haben wir durchschnittlich 2 Personen je Haushalt. Somit prognostiziert der Anwohnende über ca. 1,1 Autos für 50 zusätzliche Wohneinheiten. Zu diesen 55 PKW kommt sicherlich in gleicher Höhe noch einmal Besucher- und Anlieferverkehr sowie eine zu erwartende höhere PKW-Quote der neuen Mieterstruktur. Der Einwendende vermutet über ca. 100+ zusätzliche PKWs im Bereich Feldstraße, Lindenstraße und Georg-Fischer Straße. Der Stellungnehmer hat die aktuelle PKW Zahl der Anwohner im Carré Feldstraße, Lindenstraße, Georg-Fischer-Straße gezählt. Die Anwohner liegen etwa im Bereich von aktuell ca. 50 Fahrzeugen (Stand 01.12.2019). Der Einwendende vermutet das Vorliegen akkurater Zulassungszahlen– mit Sicherheit geht er dabei von einer Anzahl von 100 Fahrzeugen - aktuell auch unter Hinzurechnung der ausgezogenen Alt-Bewohner Georg-Fischer-Straße. Fazit: Es handelt sich über etwa eine Verdoppelung des PKW-Verkehres! Hier von einem – „geringen Mehrverkehr“ zu sprechen zeigt einmal mehr, dass die

Interessenabwägung nicht mit der gebotenen Sorgfalt vorgenommen wurde und wird.

7. Die Lösung ist vermutlich einfach und kostengünstig: Die ca. 50 m Straßenstrecke im südlichen Bereich der Georg-Fischer-Straße wäre um etwa einen Meter zu verbreitern und die Einbahnstraße aus Richtung Feldstraße in die Georg-Fischer-Straße wäre bis zur geplanten Tiefgarageneinfahrt aufzuheben. Um die Argumentation vorwegzunehmen, dass die „Festsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen nicht unmittelbar Gegenstand von Bebauungsplanverfahren sei und die Anordnung zur Einbahnstraßenregelung der Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt obliegt“ stellt der Anwohner entgegen, dass die erforderliche bauliche Verbreiterung der Georg-Fischer-Straße im südlichen Teil zwingend erforderlich ist und jetzt planungsrechtlich berücksichtigt werden muss, um zu einem späteren Zeitpunkt überhaupt in der Lage zu sein, seitens der Straßenverkehrsbehörde die Einbahnstraße teilweise aufzuheben. Daher wäre im Rahmen der Interessenabwägung und Konfliktvermeidung jetzt der Zeitpunkt, entsprechende bauliche Maßnahmen rechtswirksam zu beschließen und insb. eine entsprechende Kostenübernahme im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mettmann und dem Mettmanner Bauverein e.V. sicherzustellen.
8. Es ist bedauerlich, dass innovative Quartiers-Ansätze, wie z. B. der öffentlich vorgebrachte Vorschlag einer „autofreien Wohnsiedlung“ im Bebauungsplan-Bereich überhaupt keine Berücksichtigung finden. Insbesondere, da bei diesem Vorschlag bei allen wesentlichen Konfliktparteien eine einheitliche Interessenlage vorliegt (Kostensparnis durch Wegfall Tiefgarage, reduzierter PKW Verkehr und Lärm ggü. Anwohnern, verbesserte Umwelt und Artenverträglichkeit, verbesserte Situation bzgl. Versiegelung). Gerade solche Vorschläge wären prädestiniert, um zu zeigen, dass politisch und verwaltungsrechtlich eine Bemühung zur Interessenabwägung und Konfliktvermeidung gegeben ist. Es diene darüber hinaus nicht nur als Stadtmarketing-wirksames Leuchtturmprojekt, sondern würde auch sehr vorausschauend die sich ändernden Mobilitäts-Anforderungen der nächsten 20-30 Jahre berücksichtigen.
9. Entsprechend der vorstehenden Ausführungen, sind die privaten Belange des Anwohners im bisherigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden. Zu den § 1 (7) BauGB zu berücksichtigenden Belangen gehört insbesondere die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Bedürfnisse der Anwohner und Familien auf Erholung, die Erhaltung vorhandener Ortsteile und Vermeidung umweltbezogener Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit. Insbesondere wie obenstehend ausgeführt die Vermeidung von zusätzlichen Emissionen auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung eines einmal planerisch aufgestellten Mischgebietes mitten in einem Wohnquartier. Vorliegend sind Auswirkungen in Gestalt von Lärm, Luftschadstoffen und Gerüchen wie dargestellt in dem Plangebiet möglich und daher anzunehmen. Damit stehen der vorgesehenen Planung die

berücksichtigungsbedürftigen privaten Interessen des Anwohners entgegen.

Insgesamt muss der Anwohner auch zur Kenntnis nehmen, dass sich die Interessenausgestaltung sehr einseitig zu Gunsten des Mettmanner Bauvereins e.V. darstellt. Bis auf kleinere Berücksichtigung von Partikularinteressen einzelner Anwohner (z. B. zweigeschossige Bauweise eines einzigen angrenzenden Baukörpers) und marginaler Anpassungen der sonstigen Planung ist doch ein Großteil der eingegangenen Einwendungen der Anwohnerschaft unberücksichtigt geblieben. Die Tatsache, dass argumentativ die Ausweisung eines teilweisen Mischgebietes auch entgegenkommend der Fa. Fondium als Antwort auf entsprechende Einwendungen kommuniziert wird, zeigt, dass wirtschaftliche Interessen gegenüber den privaten Belangen der am stärksten betroffenen Interessengemeinschaft (i.e. Anwohner) übergewichtet werden. Der in der Entwurfsbegründung angegebenen Zwecksetzung, dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung tragen zu wollen, wird die vorgesehene Planung nicht gerecht. Der Stellungsnehmer weist rein vorsorglich darauf hin, dass er im Falle des Erlasses des Bebauungsplanes ohne entsprechende Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte alle Rechtsmittel zum Schutze seiner privaten Belange vorbehalten muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die Festsetzung eines Mischgebietes, welches in Bezug auf die Größe des Plangebietes einen klar untergeordneten Abschnitt im südlichen Teil des Plangebietes darstellt, steht dem übergeordneten Planungsziel einer „Intensivierung und Modernisierung der Wohnnutzung“ nicht entgegen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer paritätischen Durchmischung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege.

Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Mischgebiet lediglich eine Fläche von rund 2.000 m², wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt wird. Es ist somit davon auszugehen, dass innerhalb des Mischgebietes nur ein Gebäudekörper entsteht, welcher wiederum jeweils zu jeweils rund 50 % einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung klassischer produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe wird somit im Mischgebiet aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der im selben Gebäude ansässigen Wohnnutzungen nicht möglich sein. Insofern wird es auch nicht zu der befürchteten Zunahme von gewerblichen Immissionen kommen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten für Einrichtungen genutzt werden, die unmittelbar dem benachbarten Wohnen dienen. Denkbar ist hier beispielweise die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Tagespflege inklusive der zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, die im unmittelbaren Kontext mit den hier vorgesehen Einrichtungen für betreutes Wohnen stehen. Außerdem gibt es Überlegungen für die Ansiedlung von zwei Kindertagesstätten.

- zu 2 Je nach Wind- und Wetterlage sind nicht nur im Plangebiet sondern auch im gesamten Stadtgebiet Gerüche der Firma Fondium wahrzunehmen. Deshalb wurde das Thema Gerüche gutachterlich untersucht. Für die Firma Fondium Mettmann GmbH existierten eine Reihe von Geruchsgutachten basierend auf Rasterbegehungen aus den Jahren 2009 und 2010 sowie aktuelleren Ausbreitungsberechnungen. Im Ergebnis wurde dabei eine Geruchshäufigkeit im Bereich des Plangebietes von unter 3 % festgestellt. Damit wird der Richtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 10 % deutlich unterschritten.

Im Rahmen einer weiteren Rasterbegehung im Zeitraum vom 07.02.2018 bis zum 10.08.2018 durch die Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co. wurde die Geruchsbelastung im Umfeld des Firmenstandortes erneut überprüft. Diese Überprüfung wurde unabhängig vom B-Plan-Verfahren im Auftrag der Fondium Mettmann GmbH durchgeführt. Sie ist Bestandteil der Auflagen eines Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Düsseldorf für die Änderung der Eisengießerei insbesondere durch Erweiterung der Kernmacherei. Gemäß Abstimmungen zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf und der Stadt Mettmann wurden die Ergebnisse dieser Untersuchung für das vorliegende Bauleitplanverfahren ausgewertet und berücksichtigt.

Die Vorgehensweise ist im Gutachten der Firma Aneco ausführlich dargestellt. Kurz zusammengefasst wurde wie folgt vorgegangen: Für die Festlegung des Untersuchungsgebietes für diese Rasterbegehung wurde zunächst um das Gelände der Firma Fondium als potenziell betroffener Raum ein Radius von 600 m gebildet. Die so entstehende Fläche wurde in ein Raster geteilt. Für jede Rasterfläche wurden anschließend die

prognostizierten Geruchshäufigkeiten aus den vorliegenden Ausbreitungsberechnungen betrachtet. Dabei wurde eine Betriebszeit der Firma Fondium von 6.000 Stunden pro Jahr angenommen (Ist-Zustand 4.400 Stunden pro Jahr), um auf eventuelle Betriebserweiterungen Rücksicht zu nehmen.

Der höchste gemessene Wert bei der Jahreshäufigkeit der Geruchsstunden beträgt 19,3 nordöstlich des Betriebsgeländes des Firma Fondium. Im überwiegenden Teil der Rasterfläche ergeben sich jedoch Werte von unter 5,0 Stunden.

Für das Plangebiet „Georg-Fischer-Straße“ ergaben sich Werte von 2,4 im Nordwesten (nähe Regiobahn-Haltepunkt), 2,6 im Nordosten des Plangebietes (einschließlich Bebauung Lindenstraße), 3,0 im Südwesten (Richtung Brücker Berg) und 3,5 im Südosten (Bereich Feldstraße).

Die weiteren Untersuchungen beschränkten sich daher auf die Rasterflächen, in denen der Wert über 5,0 Stunden liegt. Es wurden 23 Beurteilungsflächen und 48 Messpunkte ausgewählt.

Insofern wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Georg-Fischer-Straße“ in die Rasterbegehung bewusst nicht einbezogen, da hier aufgrund der Ausbreitungsberechnungen keine relevanten Ergebnisse zu erwarten waren. Gleichwohl sind die von den Anliegern geschilderten Gerüche sicherlich vorhanden und auch wahrnehmbar. Sie liegen aber unter den zu beachtenden Grenzwerten. Die gesetzlichen Vorgaben im Umkreis der Firma Fondium werden somit erfüllt. Weitergehende Maßnahmen (z.B. zusätzliche Filter o.ä.) können nicht gefordert werden.

Als Reaktion auf die Bedenken der Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung bzgl. der Zunahme von Beschwerden aus der Nachbarschaft wurde daher im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zur Luftschadstoffbelastung gemäß TA Luft sowie der Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet nachgewiesen werden konnte, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Plangebiet mitunter zu merklichen Staub- und Geruchsbelastungen durch die nahe gelegenen gewerblichen Nutzungen kommt.

Wie bereits dargestellt, sind aus dem geplanten Mischgebiet keine zusätzlichen Geruchsimmissionen zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird die Immissionssituation der umliegenden bestehenden Wohnbebauung nicht verschlechtert.

- zu 3 Die Aussage bzgl. der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ergebenden planerischen Entscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung ist richtig und wird auch nicht in Frage gestellt. Zu berücksichtigen ist aber, dass im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB „die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der

Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen“ ist. Der Flächennutzungsplan ist somit nur als „grobmaschiges Grundkonzept“ für die städtebauliche Entwicklung anzusehen. Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine parzellenscharfe Abgrenzung. Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes umfasst eine Fläche von lediglich 2.000 m². Bei dieser untergeordneten Größenordnung kann der Bebauungsplan noch „als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ist davon nicht betroffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist aufgrund der beschriebenen Parzellenunschärfe nicht erforderlich.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zum Mischgebiet unter Nr. 1 verwiesen.

- zu 4 Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Eine merkliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete wird durch die Planung somit nicht hervorgerufen. Der Schutzanspruch für die umliegenden Wohngebiete wird nicht reduziert (s. o.).

Eine einseitige Interessenvertretung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Ermittlung und zutreffende Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB wurde Rechnung getragen.

- zu 5 Wie bereits erläutert, hat das Mischgebiet eine völlig untergeordnete Bedeutung. Von dem Mischgebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung aus. Insofern wird auch kein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und Bewertung abwägungsbeachtlicher Belange gesehen.
- zu 6 Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die Umsetzung einer Mischnutzung auf dem rund 2.000 m² umfassenden Grundstück ein messbar höheres Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird als durch eine reine Wohnnutzung in einer vergleichbaren Größenordnung.

Die Planungen sehen eine für innerstädtische Verhältnisse sehr moderate bauliche Dichte vor. Die planbedingten Mehrverkehre sind somit – auch vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes – als sehr 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. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S-Bahn-Station Mettmann Zentrum sowie zur Mettmanner Innenstadt besteht zudem die Chance einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung durch die künftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes.

- zu 7 Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird an der bisherigen Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße weiter festgehalten. Mit einer Einbahnstraße kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre auf die umliegenden Straßen stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Zudem müsste für eine zweispurige Verkehrsführung im betroffenen Bereich eine Verbreiterung der Georg-Fischer-Straße erfolgen. Eine solche bauliche Maßnahme, die auch mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche einhergeht, wird vor dem Hintergrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens als unverhältnismäßig erachtet.
- zu 8 Die Anregung der Schaffung eines autofreien Quartiers wurde seitens der Verwaltung geprüft. Eine komplett autofreie Gestaltung des Quartiers würde eine „Abriegelung“ der Georg-Fischer-Straße im Kreuzungsbereich zur Grafschaftstraße sowie an der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet voraussetzen. Dies hätte zur Konsequenz, dass in diesen Bereichen umfassende Wendeanlagen geschaffen werden müssten. Zudem würden sich der durch das Plangebiet hervorgerufene ruhende Verkehr sowie die An- und Abfahrten (Besucher, Paketdienste, ggf. Lieferfahrzeuge) in diesen Bereichen konzentrieren, was zu punktuellen Belastungen führen würde. Daher wurde entschieden, die bisherige Einbahnstraßenregelung im Plangebiet aufrecht zu erhalten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Niemandem vorgeschrieben werden kann, auf ein Auto zu verzichten. Deshalb wäre zu befürchten, dass aus dem neuen Baugebiet heraus ein immenser Parkdruck auf die umliegenden Bereiche entstehen würde. Als Folge würde sich die Parkplatzsituation im Bestandsgebiet deutlich verschlechtern. Letztlich würde durch Parksuchverkehre genau das Gegenteil von dem erreicht, was der Einwender als Ziel verfolgt.
- zu 9 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 einer maßvoll verdichteten, qualitativ hochwertigen und architektonisch und städtebaulich ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Ebenso ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume mit hohem Grünanteil vorgesehen. 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 vorliegende Planung wird eine unmittelbare Alternative zur Entwicklung neuer Siedlungsfläche an autoaffinen Standorten in Stadtrandlage verfolgt. Der betrachtete Standort profitiert durch seine Lage unmittelbar am S-Bahnhof Mettmann Zentrum mit direkter Verbindung an das Oberzentrum Düsseldorf, inkl. dem somit ermöglichten Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn. Ebenso ist das Mettmanner Stadtzentrum in wenigen Gehminuten erreichbar. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Ziel einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung, gestaltet sich die Entwicklung gut erschlossener zentral gelegener Quartiere deutlich zielführender als die Erschließung neuer Fläche im bisherigen Außenbereich.

In Bezug auf Umwelt- und Klimabelange ist ebenso anzuführen dass das Plangebiet im Bestand durch eine Nachkriegsbauten geprägt ist, die durch eine verhältnismäßig geringe Wärmedämmung sowie durch die Nutzung fossiler Energieträger gekennzeichnet ist. Durch die Planung wird deren Ersatz durch Neubauten entsprechend den neusten Energieeinspar-Verordnungen vorbereitet. Zudem werden die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen überwiegend erhalten und u. a. durch die Ausgestaltung der der Georg-Fischer-Straße als Baumallee ergänzt.

Eine einseitige Interessenvertretung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Ermittlung und zutreffende Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB wurde Rechnung getragen.

Dabei ist auch von Bedeutung, dass die städtebauliche Nachverdichtung im öffentlichen Interesse liegt. Im vorliegenden Fall mussten die unterschiedlichsten Interessen berücksichtigt und möglichst ein Ausgleich geschaffen werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass in einem derart komplexen Planungsprozess nicht alle Wünsche und Anregungen gleichermaßen berücksichtigt werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 13:
(04.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Die im Bebauungsplan vorgestellten Baumaßnahmen haben einen erheblichen Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität der Anwohnerin und bedeuten einen gravierenden finanziellen Nachteil für diese. Das angrenzende Grundstück war beim Kauf der Wohnung eine unbebaute Grünfläche. Direkt daran anschließend befinden sich die Gartenanlage und ein sogenanntes „Sonnendeck“. Durch den Bau eines mehrgeschossigen Baukörpers wird nicht nur die die Nutzbarkeit des Gartens und des Sonnendecks erheblich beeinträchtigt (z. B. durch Verschattung), sondern ebenso die Privatsphäre stark eingeschränkt. Zwar wurden die damaligen Bedenken im neuen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt, jedoch weitgehend wieder außer Kraft gesetzt. So wurde zwar die Anzahl der Geschosse des Baukörpers minimal verringert, jedoch ebenso erwähnt, dass die geplanten Garagengeschosse aufgrund der vorhanden Hangneigung im Plangebiet z.T. um über 1,6 m gegenüber dem ursprünglichen Geländeniveau erhöht liegen.

Des Weiteren wird betont, dass ebendiese Garagengeschosse nicht auf die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind (vgl. Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 „Georg -Fischer-Straße“, S. 12). Daher wurde dem Einwand vom 06.06.2018 einer großflächigen Verschattung des Gartenbereichs der Anwohnerin nicht Rechnung getragen. An dieser Stelle würde ein Verschattungs- und Besonnungsgutachten zur genaueren Untersuchung der Verschattungs-/ Besonnungsverhältnisse Aufschluss geben. Ein Belichtungsgutachten könnte Aufschluss darüber geben, ob und in wie weit die Nutzungen der Garten- und Terrassenflächen beeinträchtigt wird und die prozentuale Minderung der Besonnungszeit ermitteln. Neben der negativen Beeinträchtigung der Wohn - und Lebensqualität, kommt es durch diese baulichen Veränderungen ebenfalls zu einem erheblichen finanziellen Schaden der Anwohnerin. Die Eigentumswohnung erfährt durch die dargelegte Maßnahme eine deutliche Wertminderung.

2. Ebenso wurde dem damals dargelegten Einwand bezüglich des Eingriffs in die Grünstrukturen des Planungsgebietes wenig Beachtung geschenkt. Im Bebauungsplanentwurf heißt es, dass es durch die Bebauung erheblich weniger Bäume und Intensivrasen geben wird (vgl. Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 „Georg -Fischer-Straße“, S. 36).

Ebenso kommt es zu einer höheren Versiegelung als der derzeitigen 25 %. Durch eine Änderung und Ausweisung des bisherigen Wohngebietes in ein Mischgebiet kommt es darüber hinaus auch noch zu einer zunehmenden Bebauungsdichte (vgl. Entwurf des Bebauungsplans, S. 11 + 12).

Von den zahlreichen vorhandenen Bäumen werden laut Bebauungsplanentwurf lediglich 4 erhalten. Anstelle der wegfallenden Bäume soll es zu Alternativbepflanzungen (z. B. in Form von Dachbegrünung) kommen. Das stellt für die Anwohnerin keinen adäquaten Ersatz dar. Darüber hinaus heißt es, dass eine Kompensationsmaßnahme für die wegfallende Begrünung aufgrund der Neu- und Umstrukturierung nicht vor Ort gewährleistet werden kann (vgl. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143, S. 47). Diese wird nun in der Nähe der Osttangente geplant. Für die Anwohnerin stellen diese Alternativbepflanzungen also keinen Mehrwert oder gar Ersatz dar und auf die für die Anwohnerin entstehenden Einschränkung in Wohn- und Lebensqualität bzgl. Erholungswert wird auch hier keine Rücksicht genommen.

3. Ein weiterer Einwand der Einwohnerin war das erhöhte Verkehrsaufkommen und der dadurch einhergehende Anstieg der Lärm- und Emissionsbelastung in der Lindenstraße. Dazu wurde sich in dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes nicht geäußert bzw. keine konkreten Maßnahmen unternommen. Es sollen zwar Tiefgaragenplätze und Außenstellflächen geschaffen werden, jedoch soll im gleichen Zuge aus dem bisherigen Wohngebiet künftig ein Mischgebiet werden. In einem Mischgebiet sind die gesetzlich vorgesehenen Anforderungen an Emissionen und Lärmbelästigung deutlich geringer. Wie auch im Bebauungsplanentwurf dargelegt (vgl. Entwurf des Bebauungsplans, S. 14) werden die zusätzlichen Besucher- und Anlieferverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen und somit wird die ohnehin angespannte Verkehrssituation weiterhin steigen.
4. Außerdem heißt es im Bebauungsplanentwurf, dass die Tiefgarageneinfahrten (diese befinden sich an der Grenze des Gartens der Anwohnerin) mit einer dauerhaften LED-Beleuchtung versehen werden (vgl. Entwurf des Bebauungsplans, S. 22). Eine dauerhafte Lichtquelle hat vor allem in den Abendstunden Auswirkungen auf die Privatsphäre der Anwohnerin. Diese Maßnahmen stellen allesamt ebenfalls eine gravierende Wertminderung der Immobilie dar.

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 ist nach der ersten Offenlage – der damaligen 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) erfolgt. 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.

Hinsichtlich der geschilderten Reduzierung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist auszuführen, dass in diesem Zuge auch die maximal zulässige Gebäudehöhe um 3,5 m herabgesetzt wurde.

Die in der Begründung getroffenen Ausführungen bzgl. der Tiefgaragen und der Nichtanrechenbarkeit auf die Zahl der Vollgeschosse sind vorrangig durch bauordnungsrechtliche Regelungen begründet. Die Tiefgaragen liegen topografisch bedingt lediglich in Teilen oberhalb der Geländeoberfläche. Diese Bereiche befinden sich westlich der Georg-Fischer-Straße und damit abseits der bestehenden Wohnbebauung. Maßgeblich für die Höhenentwicklung ist jedoch die über die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens festgesetzte Höhenlage der Gebäude. Diese orientiert sich für die einzelnen geplanten Gebäude jeweils an den vorhandenen Geländehöhen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gesamthöhe der geplanten Gebäude ausreichend Rücksicht auf die umliegenden Bestandsgebäude nimmt.

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. Gutachterliche Nachweise in Bezug auf die Verschattung und Besonnung der Gebäude und Grundstücke werden aufgrund der geringen baulichen Dichte für nicht erforderlich erachtet.

Im Hinblick auf eine möglichst optimale Belichtung und Besonnung der geplanten Wohnungen ist außerdem davon auszugehen, dass bei der

Grundrissplanung überwiegend Nebenräume bzw. Schlafräume zu den Gebäuden in der Lindenstraße ausgerichtet werden. Ein Großteil der Wohn- und Aufenthaltsräume dürfte im Süden und Westen angeordnet werden. Folglich ergibt sich auch dadurch eine gewisse Rücksicht auf die Privatsphäre der Bestandsbebauung.

Allerdings stellen die im Rahmen von privatrechtlich geschlossenen Verträgen getroffenen Regelungen, Absprachen bzw. Zusagen keine Vorgaben für öffentlich-rechtliche Planungen, wie die eines Bebauungsplanes, dar. Insofern kann z.B. aus der Formulierung „Sonnenterrasse“ oder „Sonnendeck“ aus einem Kaufvertrag nicht das dauerhafte Recht auf eine uneingeschränkte Besonnung einer bestimmten Fläche abgeleitet werden.

- zu 2 Die vorliegende Planung dient der behutsamen Nachverdichtung im baulichen Innenbereich, um gleichzeitig eine weitere Zersiedelung der Außenräume zu vermeiden, Freiräume zu erhalten und zu schützen. Insgesamt stützt die Umsetzung der Planung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 und schafft gleichzeitig dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum.

In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt. Demnach können von 45 untersuchten Bestandsbäumen bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten werden. Dazu zählen insbesondere die prägenden Großbaumstrukturen am nördlichen und südlichen Gebietseingang der Georg-Fischer-Straße sowie in Teilen der Privatgartenflächen. Sie werden zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Von den 39 zu fällenden Bäumen weisen 27 eine mangelnde Standsicherheit auf. 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.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass sich unter den 39 zu fällenden Bäumen 17 satzungsrelevante Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann befinden. Durch deren Rodung wird ein Ersatzbedarf von 28 Bäumen hervorgerufen. Diese werden mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan gesteuert und gesichert. Im Straßenraum sind entlang der Georg-Fischer-Straße 10 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) werden diese um ca. 20 weitere Bäume ergänzt, denn gemäß den Festsetzungen ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zusätzlich je angefangener Grundfläche von 750 m² ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind gemäß der entsprechenden Festsetzung ausdrücklich im Plangebiet selbst vorzunehmen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen, die den vollständigen Erhalt der Grünstrukturen der Böschung entlang der Brückerstraße sowie die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragendecken sowie die extensive Begrünung der Dachflächen betreffen. Innerhalb des Plangebietes bleibt somit ein grünes Wohnumfeld gewahrt bzw. wird in Teilen nach Abschluss der Planung wieder hergestellt.

Ferner wird der Eingriff in den Naturhaushalt über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt und dazu entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen. Aus dem Flächenpool der Stadt Mettmann wurde eine externe Maßnahmenfläche ausgewählt. An dieser Stelle wird aus einem intensiv genutzten Acker perspektivisch ein artenreicher Feldgehölzsaum als Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Vögel geschaffen. Damit wird eine sinnvolle Qualifizierung und Arrondierung von Siedlungsaußenräumen vorgenommen und gleichzeitig das bestehende Walddefizit der Stadt Mettmann reduziert..

Die 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 sogenannten 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 und es werden über die grünordnerischen Festsetzungen neue Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Insbesondere mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen 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 der grünordnerischen Festsetzungen ist sowohl der grünen Gestalt des Quartiers, als auch dem lokalen Klima (Kühlung und Luftbefeuchtung) und der Wasserrückhaltung zuträglich.

- zu 3 Die Planungen sehen eine für innerstädtische Verhältnisse sehr moderate bauliche Dichte vor. Die planbedingten Mehrverkehre sind somit – auch vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes – als sehr 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. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S-Bahn-Station Mettmann Zentrum sowie zur Mettmanner Innenstadt besteht zudem zu die Chance einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung durch die künftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes bleibt weiterhin ein Wohngebiet. Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die Umsetzung einer Mischnutzung auf dem lediglich rund 2.000 m² umfassenden Grundstück ein messbar höheres Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird als durch eine reine Wohnnutzung in einer vergleichbaren Größenordnung.

- zu 4 Die Tiefgaragenein- und ausfahrt befindet sich in zentrale Lage im Plangebiet an der Georg-Fischer-Straße und somit rund 50 m zu den Nachbargrundstücken entfernt. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung durch dessen Beleuchtung kann daher nicht nachvollzogen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 16:
(05.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Der Anwohner verweist auf die vorherige Stellungnahme und, dass er sich hinter die Stellungnahme anderer Einwender stelle. Er weist darauf hin, dass er sich alle Rechtsmittel im Falle des Erlasses des Bebauungsplans vorbehalte.
2. Der Anwohner erfragt, ob ein Mischgebiet im Bereich Feldstraße als Allerheilmittel, bzw. „großer Wurf“ gelte.
3. Er kritisiert die Inspirationslosigkeit und einseitige Interessengewichtung zu Gunsten des MBV.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Einwenders vom 07.06.2018 wurde bereits im Zuge der Auswertung zur 1. öffentlichen Auslegung behandelt und beraten. Insofern wird an dieser Stelle lediglich auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Einwender Nr. 16 aus der Vorlage zur erneuten öffentlichen Auslegung (Drucksachenummer 190/2019) verwiesen. Da der damals gefasste Beschluss ohnehin erneut bestätigt werden muss, ist an dieser Stelle keine erneute Behandlung erforderlich.
- zu 2 Die Festsetzung eines Mischgebietes, welches in Bezug auf die Größe des Plangebietes einen klar untergeordneten Abschnitt im südlichen Teil des Plangebietes darstellt, steht dem übergeordneten Planungsziel einer „Intensivierung und Modernisierung der Wohnnutzung“ nicht entgegen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer paritätischen Durchmischung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege.

Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen,

da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Mischgebiet eine Fläche von rund 2.000 m², wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt wird. Es ist somit davon auszugehen, dass innerhalb des Mischgebietes nur ein Gebäudekörper entsteht, welcher wiederum jeweils zu jeweils rund 50 % einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung klassischer produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe wird somit im Mischgebiet aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der im selben Gebäude ansässigen Wohnnutzungen nicht möglich sein. Insofern wird es auch nicht zu der befürchteten Zunahme von gewerblichen Immissionen kommen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten für Einrichtungen genutzt werden, die unmittelbar dem benachbarten Wohnen dienen. Denkbar ist hier beispielweise die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Tagespflege inklusive der zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, die im unmittelbaren Kontext mit den hier vorgesehen Einrichtungen für betreutes Wohnen stehen. Außerdem gibt es Überlegungen für die Ansiedlung von zwei Kindertagesstätten.

- zu 3 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 einer maßvoll verdichteten, qualitativ hochwertigen und architektonisch und städtebaulich ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Ebenso ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume mit hohem Grünanteil vorgesehen. 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 vorliegende Planung wird eine unmittelbare Alternative zur Entwicklung neuer Siedlungsflächen an autoaffinen Standorten in Stadtrandlage verfolgt. Der betrachtete Standort profitiert durch seine Lage unmittelbar am S-Bahnhof Mettmann Zentrum mit direkter Verbindung an das Oberzentrum Düsseldorf, inkl. dem somit ermöglichten Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn. Ebenso ist das Mettmanner Stadtzentrum in wenigen Gehminuten erreichbar. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Ziel einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung, gestaltet sich die Entwicklung gut

erschlossener zentral gelegener Quartiere deutlich zielführender als die Erschließung neuer Flächen im bisherigen Außenbereich.

Damit liegt eine städtebauliche Nachverdichtung im Bestand auch im öffentlichen Interesse. Eine einseitige Interessenvertretung zugunsten des Bauherrn kann daher nicht nachvollzogen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 18:
(05.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Als Grundstückseigentümer wohnen die Einwendenden seit mehr als 17 Jahren dort. In diesem Wohngebiet haben sich die Anwohner immer wohl gefühlt. Die Nachbarschaft ist durch eine ansprechende Einfamilienhausbebauung mit dazwischenliegenden Gärten geprägt. Es handelt sich um ein beliebtes, schönes Wohngebiet, das der traditionsreichen Stadt Mettmann gut zu Gesicht steht und insgesamt die Wohnqualität für die hiesigen Bürger aufwertet. Nicht nur die Anwohner sondern auch die Besucher der Stadt erfreuen sich an der aufgelockerten, freundlichen Bebauung mit zahlreichen Bäumen und Grünflächen sowie an der Prägung des Gebiets durch schöne Altbauten.

Durch die nunmehrige Neuplanung im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 143 (wie gerade öffentlich ausgelegt) soll das Wohngebiet nun sehr stark beeinträchtigt werden. Hiergegen wenden sich die Stellungnehmer, sowohl in ihrem eigenen Interesse als Grundstückseigentümer als auch im Interesse aller Anwohner, und letztlich auch im wohlverstandenen Interesse der Heimatstadt Mettmann.

Dabei nehmen die Stellungnehmer vorab Bezug auf ihr Schreiben vom 7. Juni 2018, dessen Inhalt bedauerlicherweise im bisherigen Verfahren nicht hinreichend berücksichtigt worden ist.

2. **Zur angeblichen "wohnbaulichen Entwicklung" unter Wahrung des "Gebietscharakters"**

In der Stellungnahme der Verwaltung heißt es (siehe B-Plan Nr. 143 – Georg Fischer-Straße - Auswertung der Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung S. 72/73): Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Strukturen des Plangebiets in Form von Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit mit Zeilenbebauung städtebaulich neu zu ordnen und damit dem Leitbild der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 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 Plangebiets entspricht dem Gebietscharakter des festgesetzten Baugebiets. Ein Gebietserhaltungsanspruch ist daher nicht zu erkennen. Auch ist die geplante Nutzung wohnraumtypisch, so dass eine Beeinträchtigung der "ruhigen" Wohnlage nicht zu erkennen ist.

Diese Einlassung der Verwaltung zeigt, dass sie sich mit dem Inhalt des Schreibens vom 7. Juni 2018. nicht ernsthaft auseinandergesetzt hat. Die geplanten Neubauten entsprechen nach Anzahl, Dichte, Form, Design und Abmessungen gerade nicht dem bisherigen Gebietscharakter.

Darüber hinaus ist enttäuschend, dass die Verwaltung keinerlei Planungsalternativen erwogen hat. Die Einwendenden verweisen in diesem Zusammenhang auf die Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 Stand August 2019 S. 46 oben zu Ziff. 4. Planungsalternativen:

Der vorgestellte städtebauliche Entwurf stellt das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses dar. Ziel der Planung ist es, die heute vorhandene Nutzung grundsätzlich zu erhalten, den Gebäudebestand jedoch zu modernisieren. Vor dem Hintergrund dieses Planungsziels wurden insbesondere die Einbindung der Wohnnutzung in die bestehenden Siedlungsstrukturen an der Georg-Fischer-Straße sowie der Erhalt von möglichst vielen Großbäumen geprüft. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden vor dem Hintergrund der Planungsziele im Prozess im Rahmen der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung nicht getätigt.

3. Zudem wird ein grundsätzlicher Widerspruch evident: Einerseits wird mit dem Bebauungsplan Nr. 143 vorgeblich das Ziel verfolgt, das Wohnquartier zu erneuern und an die heutigen Wohnbedürfnisse anzupassen (vgl. öffentliche Bekanntmachung der Kreisstadt Mettmann über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 143 Georg-Fischer-Straße Amtsblatt vom 25. Oktober 2019 S. 90). Andererseits soll das Planungsgebiet nunmehr zumindest teilweise als "Mischgebiet" ausgewiesen werden, und zwar im Bereich Feldstraße I Georg-Fischer Straße (oberer Teil). Hierzu heißt es im Amtsblatt vom 25. Oktober 2019 S. 92: "Festsetzung Mischgebiet zur Vermeidung von Konflikten".

Hier geht es also mitnichten um die Wahrung der Wohnbebauung und um die Erhaltung des Wohngebiets, sondern vielmehr um eine deutliche Absenkung der regulatorischen Vorgaben, indem die Verwaltung sich nun auf den Standpunkt zurückziehen möchte, es handele sich insoweit bloß um ein Mischgebiet. Der Sache nach wird hierdurch ein "Vertrag zu Lasten Dritter" geschlossen: Die Unternehmerischen Belange der Firma FONDIUM werden nämlich einseitig privilegiert, während die Belange der Anwohner insoweit unter den Tisch fallen sollen. Unverblümt heißt es dazu, diese Maßnahme diene der "Vermeidung von Konflikten". Es ist aber eine Konfliktvermeidung zu Lasten der regulatorischen Standards und zu Lasten der Anwohner. Es entspricht sicherlich nicht einer gebotenen Abwägung aller Belange, einfach die Grenzwerte und gesetzliche Anforderungen herunterzusetzen, indem man Teile eines Wohngebiets nunmehr plötzlich als "Mischgebiet" ausweisen möchte.

Dabei sind die Anwohner nicht nur gegenüber den Immissionen der Firma FONDIUM schutzbedürftig, sondern auch gegenüber sonstigen Einwirkungen auf unser Wohngebiet, die nunmehr gem. § 6 BauNVO für Mischgebiete zulässig wären. Die Wohnqualität und die Rechtsposition der Anwohner wird damit insgesamt stark geschmälert, und das ohne jedwede "Gegenleistung".

4. Zur ökologischen Situation

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird es zu einer starken Verdichtung der Bebauung kommen. Dadurch gibt es viel weniger Grünflächen zwischen den einzelnen neuen Wohnblöcken. Hinzu kommt die geplante Fällung des alten Baumbestands. Dies ist ein besonders starker Einschnitt in die Lebensqualität der Anwohner und in das Erscheinungsbild des Wohngebiets. Diese Planung erscheint nicht mehr zeitgemäß und zur Wahrung unserer natürlichen Lebensumgebung auch insgesamt nicht akzeptabel.

In der Stellungnahme der Verwaltung (B-Plan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße Auswertung der Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung S. 73) heißt es hierzu: Von den 45 bewerteten Bestandsbäumen können bei Durchführung der Planung sechs Bäume erhalten bleiben.

Ein solcher Kahlschlag im betreffenden Wohngebiet missachtet die artenschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange. Die vorgesehene Anpflanzung von zehn Laubbäumen entlang der Georg-Fischer-Straße kann nicht als hinreichender Ersatz angesehen werden (entgegen Stellungnahme der Verwaltung). Bedauerlicherweise wurden keinerlei Planungsalternativen erwogen.

Im Übrigen ist hier nicht nur die Flora, sondern auch die Fauna betroffen. Für die Kleinlebewesen und Insekten sind Bepflanzungen und Grünflächen besonders wichtig. Für Vögel, Fledermäuse und sonstige geschützte Kleinsäuger (Bilche, Siebenschläfer) müssen die Nistmöglichkeiten durch entsprechende Baum- und Strauchbepflanzung erhalten bleiben. Bei Aufrechterhaltung der bisherigen Planung sehen die Einwendenden eine Verödung der natürlichen Umgebung voraus. Eine moderne Bauplanung hat vor allem auch ökologischen Belangen Rechnung zu tragen; dies ist bisher nicht bzw. nur ganz unzureichend geschehen.

5. Zum äußeren Erscheinungsbild

Ausweislich des Bebauungsplan-Entwurfs sollen die geplanten Bauten schräg zu den Häusern der Stellungnehmenden stehen. Das ist ein klarer Strukturbruch, der in dieser Form überhaupt nicht zum bisherigen Baubestand passt. Auch von der vorgesehenen Bauhöhe her fügt sich die Planung in keiner Weise in die Umgebung ein. Durch das geplante Sprunggeschoss wirken die Neubauten viel zu hoch im Vergleich zum bestehenden Umfeld. Hier wird- ohne Not- ein bestehendes Wohngebiet gänzlich in seinem äußeren Erscheinungsbild und seinem Charakter negativ verändert. Es gibt keine legitime Begründung dafür, die neue Bebauung als quadratische, überhohe Riesenblocks in einer schrägen Ausrichtung zum bisherigen Bestand zu planen.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Gesichtspunkten verbleibt gänzlich unbefriedigend (siehe B-Plan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße Auswertung der Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung

S. 74). Dort verneint die Verwaltung "eine städtebaulich einheitliche Gebietsprägung" und beruft sich auf angeblich "vorgefundene, heterogene Bautypologien der Umgebung". Hierbei handelt es sich um Pauschalverweise, die eine konkrete Berücksichtigung und Abwägung der Anwohnerbelange nicht ersetzen können. Die geplante Bebauung ermangelt auch insoweit einer seriösen Prüfung auf alternative, qualitativ bessere Lösungsmöglichkeiten.

6. Zur Verkehrssituation

Zu diesem Punkt nehmen die Einwendenden auf das Schreiben vom 7. Juni 2018 Bezug, dem die Verwaltung in ihrer Stellungnahme nichts Durchgreifendes entgegengesetzt hat. Die Verkehrssituation bleibt auch nach der neuen Bebauungsplanung gänzlich unbefriedigend.

7. Zur Entwässerung

Die Entwässerungssituation des Grundstücks Lindenstr.I sowie auch der Nachbargrundstücke Georg-Fischer-Straße. und Georg-Fischer-Straße I wird durch die derzeitige Bebauungsplanung erheblich verschlechtert. Die Abschüssigkeit des Baugeländes führt zu entsprechenden Entwässerungsstaus, falls das Bauvorhaben mit seinen hohen Versiegelungseffekten verwirklicht wird. Eine seriöse Entwässerungsplanung ist bisher nicht erfolgt, ebenso weit wie eine Alternativplanung.

Hier sind erhebliche Nachteile für die Einwender und Nachbarn zu erwarten. Auch insoweit kann auf das Schreiben vom 7. Juni 2018 verwiesen werden.

8. Gesamtwürdigung

Insgesamt sind die privaten Belange der Anwohner im bisherigen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren nicht hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden. Hervorzuheben ist der Widerspruch der geplanten Neubebauung zum bisherigen Gebietscharakter sowie die nunmehr vorgesehene Ausweisung als "Mischgebiet", die den Anwohnerinteressen im Rahmen der gewachsenen, bestehenden Wohnbebauung diametral entgegensteht.

Die Stellungnehmer bitten vor diesem Hintergrund noch einmal nachdrücklich um Berücksichtigung unserer Einwendungen. Bisher wurde-evident- ausschließlich auf die Interessen des Mettmanner Bauvereins Rücksicht genommen, nicht aber auf die Belange der Anwohner in diesem schönen, erhaltenswerten Stadtgebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1 Die Hinweise 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 einer maßvoll verdichteten, qualitativ hochwertigen und architektonisch und städtebaulich ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Ebenso ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume mit hohem Grünanteil vorgesehen. 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.

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 Höhengestaltung auf das unmittelbare Umfeld. Aus diesem Grund wurde die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das nördlichste Gebäude von drei auf zwei reduziert. Auf diese Weise wird ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Gebäuden an der Georg-Fischer Straße nordwestlich des Plangebietes. Eine unverhältnismäßige Dominanz der neuen Gebäude auf die Optik des gesamten Viertels wird angesichts der für innerstädtische Verhältnisse moderaten baulichen Dichte nicht hervorgerufen. 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.

- zu 3 Die Festsetzung eines Mischgebietes, welches in Bezug auf die Größe des Plangebietes einen klar untergeordneten Abschnitt im südlichen Teil des Plangebietes darstellt, steht dem übergeordneten Planungsziel einer „Intensivierung und Modernisierung der Wohnnutzung“ nicht entgegen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer paritätischen Durchmischung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene

Angebot an Infrastruktureinrichtungen im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege.

Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Mischgebiet eine Fläche von rund 2.000 m², wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt wird. Es ist somit davon auszugehen, dass innerhalb des Mischgebietes nur ein Gebäudekörper entsteht, welcher wiederum jeweils zu jeweils rund 50 % einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung klassischer produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe wird somit im Mischgebiet aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der im selben Gebäude ansässigen Wohnnutzungen nicht möglich sein. Insofern wird es auch nicht zu der befürchteten Zunahme von gewerblichen Immissionen kommen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten für Einrichtungen genutzt werden, die unmittelbar dem benachbarten Wohnen dienen. Denkbar ist hier beispielweise die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Tagespflege inklusive der zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, die im unmittelbaren Kontext mit den hier vorgesehenen Einrichtungen für betreutes Wohnen stehen. Außerdem gibt es Überlegungen für die Ansiedlung von zwei Kindertagesstätten.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes werden keine Grenzwerte oder gesetzliche Anforderungen herunter gesetzt. Auch erfolgt dadurch keine Privilegierung der Firma Fondium. Der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung bleibt ungeachtet des Bebauungsplanes weiterhin bestehen. Bei dem angesprochenen Hinweis auf den Inhalt des Amtsblattes auf Seite 92 handelt es sich um die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zum Bebauungsplan. Diese ist in das Verfahren mit eingeflossen, hat allerdings keine negativen Auswirkungen und/oder Folgen für die Bestandsbebauung.

- zu 4 Die vorliegende Planung dient der behutsamen Nachverdichtung im baulichen Innenbereich, um gleichzeitig eine weitere Zersiedelung der Außenräume zu vermeiden, Freiräume zu erhalten und zu schützen. Insgesamt stützt die Umsetzung der Planung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 und schafft gleichzeitig dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum.

In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt. Demnach können von 45 untersuchten Bestandsbäumen bei Durchführung der Planung 6 Bäume erhalten werden. Dazu zählen insbesondere die prägenden Großbaumstrukturen am nördlichen und südlichen Gebietseingang der Georg-Fischer-Straße sowie in Teilen der Privatgartenflächen. Sie werden zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Von den 39 zu fällenden Bäumen weisen 27 eine mangelnde Standsicherheit auf. 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.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass sich unter den 39 zu fällenden Bäumen 17 satzungsrelevante Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mettmann befinden. Durch deren Rodung wird ein Ersatzbedarf von 28 Bäumen hervorgerufen. Diese werden mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan gesteuert und gesichert. Im Straßenraum sind entlang der Georg-Fischer-Straße 10 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) werden diese um ca. 20 weitere Bäume ergänzt, denn gemäß den Festsetzungen ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zusätzlich je angefangener Grundfläche von 750 m² ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind gemäß der entsprechenden Festsetzung ausdrücklich im Plangebiet selbst vorzunehmen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen, die den vollständigen Erhalt der Grünstrukturen der Böschung entlang der Brückerstraße sowie die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragendecken sowie die extensive Begrünung der Dachflächen betreffen. Innerhalb des Plangebietes bleibt somit ein grünes Wohnumfeld gewahrt bzw. wird in Teilen nach Abschluss der Planung wieder hergestellt.

Ferner wird der Eingriff in den Naturhaushalt über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt und dazu entsprechende Kompensationsmaßnahmen getroffen. Aus dem Flächenpool der Stadt Mettmann wurde eine externe Maßnahmenfläche ausgewählt. An dieser Stelle wird aus einem intensiv genutzten Acker perspektivisch ein artenreicher Feldgehölzsaum als Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Vögel geschaffen. Damit wird eine sinnvolle Qualifizierung und Arrondierung von Siedlungsaußenräumen vorgenommen und gleichzeitig das bestehende Walddefizit der Stadt Mettmann reduziert.

Die 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 sogenannten 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 und es werden über die grünordnerischen Festsetzungen neue Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Insbesondere mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen 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 der grünordnerischen Festsetzungen ist sowohl der grünen Gestalt des Quartiers, als auch dem lokalen Klima (Kühlung und Luftbefeuchtung) und der Wasserrückhaltung zuträglich.

zu 5 siehe Ausführungen zu Nr. 2

zu 6 Die Planungen sehen eine für innerstädtische Verhältnisse sehr moderate bauliche Dichte vor. Die planbedingten Mehrverkehre sind somit – auch vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes – als sehr 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. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S-Bahn-Station Mettmann Zentrum sowie zur Mettmanner Innenstadt besteht zudem die Chance einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung durch die künftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die Umsetzung einer Mischnutzung auf dem rund 2.000 m² umfassenden Grundstück ein messbar höheres Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird als durch eine reine Wohnnutzung in einer vergleichbaren Größenordnung.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird an der bisherigen Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße weiter festgehalten. Mit einer Einbahnstraße kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre auf die umliegenden Straßen stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Zudem müsste für eine zweispurige Verkehrsführung im betroffenen Bereich eine Verbreiterung der Georg-Fischer-Straße

erfolgen. Eine solche bauliche Maßnahme, die auch mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche einhergeht, wird vor dem Hintergrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens als unverhältnismäßig erachtet.

- zu 7 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Eine gesonderte Abführung des Niederschlagswassers gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG ist aufgrund der erstmaligen Erschließung des Plangebiets vor dem 1. Januar 1996 nicht erforderlich. Der Versickerung sind die im Konzept integrierten Freiräume zuträglich.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet und des vorhandenen Grundwasserabstandes ist hierdurch jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu rechnen. Mit der Festsetzung von Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgaragen im Bebauungsplan wird zudem ein positiver Beitrag zum Retentionsvermögen von Niederschlagswasser geleistet. Aufgrund des Rückhaltungsvermögens können eventuelle Niederschlagsspitzen zurückgehalten werden. Ein Nachweis über die Entwässerung ist ebenso wie die erforderlichen statischen Nachweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

- zu 8 Bezüglich des Mischgebietes wird auf die Ausführungen zu Nr. 3 verwiesen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist sehr wohl ein Interessenausgleich vorgenommen worden. Alle dazu notwendigen abwägungsrelevanten Belange sind ermittelt und bewertet worden. Eine einseitige Interessenberücksichtigung des Mettmanner Bauvereins ist nicht gegeben, zumal die städtebauliche Nachverdichtung allgemein auch im öffentlichen Interesse ist. Auf die Belange der Nachbarbebauung ist angemessen Rücksicht genommen worden. Allerdings gehört zu einem solchen Planungsprozess naturgemäß auch die Tatsache, dass nicht alle Wünsche und Anregungen gleichermaßen berücksichtigt werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 19:
(03.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich Feldstraße

Die Eigentümer einer Wohnung in der Lindenstraße 14 stellen fest, dass an Mischgebiete spürbar geringere Anforderungen hinsichtlich Emissionen im Vergleich zum jetzigen Status Quo („Wohnbebauung“) und zum eigentlichen Charakter und Ziel der städtebaulichen Entwicklung („Schaffung von Wohnraum / Ausweisung als Wohngebiet“) gelten. Für Eigentümer einer Wohnung in der Lindenstraße – eines ruhigen Wohngebietes – wird damit in unmittelbarer Nähe eine zusätzliche Emissions-Quelle geschaffen. Eine erhöhte Lärmbelastung bis zu 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts führt zu gravierenden Nachteilen in der Nutzung/Vermietung der Eigentumswohnung (z. B. nachmittägliche Gartennutzung zur Erholung), nicht auszuschließenden verschärften Gesundheitsrisiken sowie zu einem wirtschaftlichen Schaden aufgrund eines üblicherweise reduzierten Grundstückswertes in unmittelbarer Umgebung multipler Gewerbeansiedlungen. Neben signifikant erhöhter Emissions-Werte ist zudem zukünftig mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen (Besucherverkehr, Anlieferverkehr, etc.) zu rechnen. Sie verweisen auf Punkt 2 der dieser Einwendung. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, warum das Wohngebiet – welches bereits durch die Fa. Fondium über Gebühr hinsichtlich Geruchs- und Luftqualität belastet wird – potentiellen zusätzlichen Emissionsquellen ausgesetzt werden muss. Er verweist dazu auch auf Punkt 2) der Einwendungen.

2. Das von Fa. Aneco am 04.10.2018 erstellte „Gutachten zur Geruchsstoffimmissionsmessung“ führt absurderweise überhaupt keine einzige reale Messung im Bereich des Bebauungsplanes auf. Aufgrund einer theoretisch berechneten Luftströmung und theoretisch definierter Beurteilungsflächen, wurde viel gemessen, aber eben nicht in der Georg-Fischer-Straße, Lindenstraße oder Feldstraße.

Die Mieter der Eigentümer berichten, dass je nach Wetterlage deutliche Geruchs-Immissionen zu vernehmen sind. Auch die Immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen der Fa. Peutz vom 28.05.2019 führen hierzu nichts auf. In letzterem fällt insbesondere auf, dass lediglich die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht wurden. Des Weiteren sind die Lärm-Emissionen der Fa. Rhewa Waagenfabrik GmbH untersucht. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes ist nicht auszuschließen, dass hier mittelfristig oder zumindest langfristig zusätzliche Lärm- und Geruchs-Immissionen entstehen.

3. Die Eigentümer zitieren die Stellungnahme zu den Einwendungen der Fa. Fondium / GF Casting Solutions („Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen – Anlage 1: B-Plan Nr. 143; Nr. 7 – Schreiben vom

04.06.2018“): „Der Bereich des Bebauungsplanes ist bereits auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Damit gilt die planerische Entscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung als bereits erfolgt. Alternative Standorte zur wohnbaulichen Entwicklung fallen somit nicht ins Gewicht.“ Wie aus der eigenen Stellungnahme hervorgeht, weist das Areal seit jeher den Charakter einer Wohnbaufläche auf und die planerische Entscheidung zur Wohnbaulichen Entwicklung sei bereits erfolgt. Mit Vorlage des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfes wird nun davon abgewichen. Es ist nicht ersichtlich, dass in dieser Lage weitere Ansiedlung von Gewerbe erforderlich sein sollte – zumal dadurch potentiell das ursprüngliche Ziel – Schaffung von Wohnraum – konterkariert wird. Auch die Form eines Mischgebietes mit zugegebenermaßen eingeschränkten Gewerbemöglichkeiten und des Gebotes der Rücksichtnahme ändert nichts an dieser Tatsache. Dem Stellernehmer ist auch nicht ersichtlich welche signifikanten Interessen zu berücksichtigen wären, die eine Änderung und Ausweisung als Mischgebiet mit einhergehender Gewerbeansiedlung anstelle eines Wohngebietes zu Lasten aller Anwohner rechtfertigen würde.

4. Aus dem weiteren Verlauf der o.g. Stellungnahme lesen die Einwendenden heraus, dass die Ausweisung als Mischgebiet auch zur Abwehr der möglichen Verfahrens- und Prozess-Risiken vorgenommen wird – die Eigentümer zitieren die Stellungnahme Nr. 7. Fa. Fondium zu 4.: „Faktisch wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes der Schutzanspruch im südlichen Teil des Plangebietes gegenüber dem Bestand sogar reduziert.“ Es ist doch zumindest zweifelhaft, dass die Ausweisung als Mischgebiet zwingend erforderlich ist, um die Problematik des Abstandserlasses NRW und des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG zu lösen. Faktisch wird damit die Situation für alle Anwohner signifikant verschlechtert, weichen vom primären Ziel des Bebauungsplanes ab („zusätzliche Wohnbebauung“) ohne einen gleichermaßen signifikanten Vorteil für andere Parteien im Verfahren zu erreichen. Damit handelt es sich hier nicht um eine faire Abwägung der Interessenlagen – eine derart einseitige Interessenausgestaltung zunächst zu Gunsten wirtschaftlicher Interessen des Mettmanner Bauvereins e.V. und zum zweiten zur mutmaßlichen Befriedigung möglicher Prozess und Rechts-Risiken ggü. der Fa. Fondium ist in den Augen der Einwendenden keine Interessenausgestaltung im Sinne der Allgemeinheit. Es wird damit gegen § 1 (1) BauGB sowie § 6 (6) BauGB verstoßen.
5. In der eigenen vorläufigen Begründung wird die aktuelle Lage als „ruhig“ und „idyllisch“ bezeichnet. Insbesondere verweisen die Einwendenden auf die eigene Stellungnahme zur Eingebung (Einwender Nr. 1 – Schreiben vom 29.05.2018; Anlage 2) zu Punkt 3 – es wird zitiert: „Die Beschreibung des Wohnumfeldes als „idyllisch“, „ruhig“ oder auch „familienfreundlich“ erfolgt im städtebaulich-akademischen Sinne 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. [...] Die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht dem Gebietscharakter des festgesetzten Baugebietes. [...]. Auch ist die geplante Nutzung wohnraumtypisch, sodass eine Beeinträchtigung der „ruhigen“ Wohnlage nicht zu erkennen ist.“ Diese getätigten Aussagen bekräftigen noch einmal die unter a) – c) vorgebrachten Punkte und weisen nach, dass die Ausweisung eines Mischgebietes in keiner Weise dem primären Ziel des Bebauungsplanes entspricht. Damit ergibt sich nach Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB zu Lasten der Eigentums- und Persönlichkeits-Rechte des Stellungsnehmers vorliegt.

6. Zusätzliche Verkehrsbelastung durch PKW und Lärm-Immissionen

Die Stellungnehmenden verweisen auf die Einwendung eines Anwohners der Lindenstraße vom 04.06.2018 – Die Stellungnahme der Stadt Mettmann ist nicht nachvollziehbar und es zeigt sich erneut, dass kein Wille zur Konfliktvermeidung im Rahmen des Verfahrens erkennbar ist. Es wird selbst eine Zunahme um 50 Wohneinheiten prognostiziert. Darüber hinaus wurde nun im letzten Entwurf ein Mischgebiet ausgewiesen, sodass auch Mehrverkehr durch Besucherverkehr und Anlieferverkehr zu erwarten ist. Die aktuelle Bebauung weist zwar bereits Mehrfamilienhäuser auf, die historische Infrastruktur ohne private Stellplätze führte aber zu einer entsprechenden „Mieterstruktur ohne viele PKW“, sodass die wenigen PKW der Anwohner sogar ohne entsprechende Stellflächen oder Tiefgaragen auf den wenigen öffentlichen Stellplätzen der Georg-Fischer-Straße untergebracht werden konnten. Laut Statistik des Umweltbundesamtes liegt der PKW Bestand bei 568 von 1000 Einwohnern. Laut Statistik des Bundesinstitutes für Bevölkerungsforschung haben wir durchschnittlich 2 Personen je Haushalt. Somit werden wir über ca. 1,1 Autos für 50 zusätzliche Wohneinheiten liegen. Zu diesen 55 PKW kommt sicherlich in gleicher Höhe noch einmal Besucher- und Anlieferverkehr sowie eine zu erwartende höhere PKW-Quote der neuen Mieterstruktur. Die Einwendenden vermuten über ca. 100+ zusätzliche PKWs im Bereich Feldstraße, Lindenstraße und Georg-Fischer Straße.

Fazit: Es handelt sich über etwa eine Verdoppelung des PKW-Verkehres, es müssten genauere Zahlen vorliegen! Hier von einem – „geringen Mehrverkehr“ zu sprechen zeigt einmal mehr, dass die Interessenabwägung nicht mit der gebotenen Sorgfalt vorgenommen wurde und wird.

7. Die Lösung ist vermutlich einfach und kostengünstig: Die ca. 50 m Straßenstrecke im südlichen Bereich der Georg-Fischer-Straße wäre um etwa einen Meter zu verbreitern und die Einbahnstraße aus Richtung Feldstraße in die Georg-Fischer-Straße wäre bis zur geplanten

Tiefgarageneinfahrt aufzuheben. Um die Argumentation vorwegzunehmen, dass die „Festsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen nicht unmittelbar Gegenstand von Bebauungsplanverfahren sei und die Anordnung zur Einbahnstraßenregelung der Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt obliegt“ stellen die Einwendenden entgegen, dass die erforderliche bauliche Verbreiterung der Georg-Fischer-Straße im südlichen Teil zwingend erforderlich ist und jetzt planungsrechtlich berücksichtigt werden muss, um zu einem späteren Zeitpunkt überhaupt in der Lage zu sein, seitens der Straßenverkehrsbehörde die Einbahnstraße teilweise aufzuheben. Daher wäre im Rahmen der Interessenabwägung und Konfliktvermeidung jetzt der Zeitpunkt, entsprechende bauliche Maßnahmen rechtswirksam zu beschließen und insb. eine entsprechende Kostenübernahme im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mettmann und dem Mettmanner Bauverein e.V. sicherzustellen.

8. Es ist bedauerlich, dass innovative Quartiers-Ansätze, wie z.B. der öffentlich vorgebrachte Vorschlag einer „autofreien Wohnsiedlung“ im Bebauungsplan-Bereich überhaupt keine Berücksichtigung finden. Insbesondere, da bei diesem Vorschlag bei allen wesentlichen Konfliktparteien eine einheitliche Interessenlage vorliegt (Kostensparnis durch Wegfall Tiefgarage, reduzierter PKW Verkehr und Lärm ggü. Anwohnern, verbesserte Umwelt und Artenverträglichkeit, verbesserte Situation bzgl. Versiegelung). Gerade solche Vorschläge wären prädestiniert, um zu zeigen, dass politisch und verwaltungsrechtlich eine Bemühung zur Interessenabwägung und Konfliktvermeidung gegeben ist. Es diene darüber hinaus nicht nur als Stadtmarketing-wirksames Leuchtturmprojekt, sondern würde auch sehr vorausschauend die sich ändernden Mobilitäts-Anforderungen der nächsten 20-30 Jahre berücksichtigen.
9. Entsprechend der vorstehenden Ausführungen, sind die privaten Belange der Eigentümer im bisherigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden. Zu den § 1 (7) BauGB zu berücksichtigenden Belangen gehört insbesondere die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Bedürfnisse der Anwohner und Familien auf Erholung, die Erhaltung vorhandener Ortsteile und Vermeidung umweltbezogener Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit. Insbesondere wie obenstehend ausgeführt die Vermeidung von zusätzlichen Emissionen auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung eines einmal planerisch aufgestellten Mischgebietes mitten in einem Wohnquartier. Vorliegend sind Auswirkungen in Gestalt von Lärm, Luftschadstoffen und Gerüchen wie dargestellt in dem Plangebiet möglich und daher anzunehmen. Damit stehen der vorgesehenen Planung die berücksichtigungsbedürftigen privaten Interessen des Anwohners entgegen.

Insgesamt müssen die Einwendenden auch zur Kenntnis nehmen, dass sich die Interessenausgestaltung sehr einseitig zu Gunsten des Mettmanner Bauvereins e.V. darstellt. Bis auf kleinere Berücksichtigung von

Partikularinteressen einzelner Anwohner (z.B. zweigeschossige Bauweise eines einzigen angrenzenden Baukörpers) und marginaler Anpassungen der sonstigen Planung ist doch ein Großteil der eingegangenen Einwendungen der Anwohnerschaft unberücksichtigt geblieben. Die Tatsache, dass argumentativ die Ausweisung eines teilweisen Mischgebietes auch entgegenkommend der Fa. Fondium als Antwort auf entsprechende Einwendungen kommuniziert wird, zeigt, dass wirtschaftliche Interessen gegenüber den privaten Belangen der am stärksten betroffenen Interessengemeinschaft (i.e. Anwohner) übergewichtet werden. Der in der Entwurfsbegründung angegebenen Zwecksetzung, dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung tragen zu wollen, wird die vorgesehene Planung nicht gerecht.

Die Stellungnehmenden weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sie im Falle des Erlasses des Bebauungsplanes ohne entsprechende Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte alle Rechtsmittel zum Schutze seiner privaten Belange vorbehalten muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die Festsetzung eines Mischgebietes, welches in Bezug auf die Größe des Plangebietes einen klar untergeordneten Abschnitt im südlichen Teil des Plangebietes darstellt, steht dem übergeordneten Planungsziel einer „Intensivierung und Modernisierung der Wohnnutzung“ nicht entgegen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer paritätischen Durchmischung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege.

Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Mischgebiet lediglich eine Fläche von rund 2.000 m², wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt wird. Es ist somit davon auszugehen, dass innerhalb des Mischgebietes nur ein Gebäudekörper entsteht, welcher wiederum jeweils

zu jeweils rund 50 % einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung klassischer produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe wird somit im Mischgebiet aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der im selben Gebäude ansässigen Wohnnutzungen nicht möglich sein. Insofern wird es auch nicht zu der befürchteten Zunahme von gewerblichen Immissionen kommen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten für Einrichtungen genutzt werden, die unmittelbar dem benachbarten Wohnen dienen. Denkbar ist hier beispielweise die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Tagespflege inklusive der zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, die im unmittelbaren Kontext mit den hier vorgesehen Einrichtungen für betreutes Wohnen stehen. Außerdem gibt es Überlegungen für die Ansiedlung von zwei Kindertagesstätten.

- zu 2 Je nach Wind- und Wetterlage sind nicht nur im Plangebiet sondern auch im gesamten Stadtgebiet Gerüche der Firma Fondium wahrzunehmen. Deshalb wurde das Thema Gerüche gutachterlich untersucht. Für die Firma Fondium Mettmann GmbH existierten eine Reihe von Geruchsgutachten basierend auf Rasterbegehungen aus den Jahren 2009 und 2010 sowie aktuelleren Ausbreitungsberechnungen. Im Ergebnis wurde dabei eine Geruchshäufigkeit im Bereich des Plangebietes von unter 3 % festgestellt. Damit wird der Richtwert der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) von 10 % deutlich unterschritten.

Im Rahmen einer weiteren Rasterbegehung im Zeitraum vom 07.02.2018 bis zum 10.08.2018 durch die Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co. wurde die Geruchsbelastung im Umfeld des Firmenstandortes erneut überprüft. Diese Überprüfung wurde unabhängig vom B-Plan-Verfahren im Auftrag der Fondium Mettmann GmbH durchgeführt. Sie ist Bestandteil der Auflagen eines Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Düsseldorf für die Änderung der Eisengießerei insbesondere durch Erweiterung der Kernmacherei. Gemäß Abstimmungen zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf und der Stadt Mettmann wurden die Ergebnisse dieser Untersuchung für das vorliegende Bauleitplanverfahren ausgewertet und berücksichtigt.

Die Vorgehensweise ist im Gutachten der Firma Aneco ausführlich dargestellt. Kurz zusammengefasst wurde wie folgt vorgegangen: Für die Festlegung des Untersuchungsgebietes für diese Rasterbegehung wurde zunächst um das Gelände der Firma Fondium als potenziell betroffener Raum ein Radius von 600 m gebildet. Die so entstehende Fläche wurde in ein Raster geteilt. Für jede Rasterfläche wurden anschließend die prognostizierten Geruchshäufigkeiten aus den vorliegenden Ausbreitungsberechnungen betrachtet. Dabei wurde eine Betriebszeit der Firma Fondium von 6.000 Stunden pro Jahr angenommen (Ist-Zustand 4.400 Stunden pro Jahr), um auf eventuelle Betriebserweiterungen Rücksicht zu nehmen.

Der höchste gemessene Wert bei der Jahreshäufigkeit der Geruchsstunden beträgt 19,3 nordöstlich des Betriebsgeländes der Firma Fondium. Im überwiegenden Teil der Rasterfläche ergeben sich jedoch Werte von unter 5,0 Stunden.

Für das Plangebiet „Georg-Fischer-Straße“ ergaben sich Werte von 2,4 im Nordwesten (nähe Regiobahn-Haltepunkt), 2,6 im Nordosten des Plangebietes (einschließlich Bebauung Lindenstraße), 3,0 im Südwesten (Richtung Brücker Berg) und 3,5 im Südosten (Bereich Feldstraße).

Die weiteren Untersuchungen beschränkten sich daher auf die Rasterflächen, in denen der Wert über 5,0 Stunden liegt. Es wurden 23 Beurteilungsflächen und 48 Messpunkte ausgewählt.

Insofern wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Georg-Fischer-Straße“ in die Rasterbegehung bewusst nicht einbezogen, da hier aufgrund der Ausbreitungsberechnungen keine relevanten Ergebnisse zu erwarten waren. Gleichwohl sind die von den Anliegern geschilderten Gerüche sicherlich vorhanden und auch wahrnehmbar. Sie liegen aber unter den zu beachtenden Grenzwerten. Die gesetzlichen Vorgaben im Umkreis der Firma Fondium werden somit erfüllt. Weitergehende Maßnahmen (z.B. zusätzliche Filter o.ä.) können nicht gefordert werden.

Als Reaktion auf die Bedenken der Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung bzgl. der Zunahme von Beschwerden aus der Nachbarschaft wurde daher im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zur Luftschadstoffbelastung gemäß TA Luft sowie der Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet nachgewiesen werden konnte, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Plangebiet mitunter zu merklichen Staub- und Geruchsbelastungen durch die nahe gelegenen gewerblichen Nutzungen kommt.

Wie bereits dargestellt, sind aus dem geplanten Mischgebiet keine zusätzlichen Geruchsimmissionen zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird die Immissionssituation der umliegenden bestehenden Wohnbebauung nicht verschlechtert.

- zu 3 Die Aussage bzgl. der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ergebenden planerischen Entscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung ist richtig und wird auch nicht in Frage gestellt. Zu berücksichtigen ist aber, dass im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB „die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen“ ist. Der Flächennutzungsplan ist somit nur als „grobmaschiges Grundkonzept“ für die städtebauliche Entwicklung anzusehen. Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine parzellenscharfe Abgrenzung. Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes umfasst eine Fläche von lediglich 2.000 m². Bei dieser untergeordneten Größenordnung

kann der Bebauungsplan noch „als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ist davon nicht betroffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist aufgrund der beschriebenen Parzellenunschärfe nicht erforderlich.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zum Mischgebiet unter Nr. 1 verwiesen.

- zu 4 Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Eine merkliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete wird durch die Planung somit nicht hervorgerufen. Der Schutzanspruch für die umliegenden Wohngebiete wird nicht reduziert (s. o.).

Eine einseitige Interessenvertretung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Ermittlung und zutreffende Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB wurde Rechnung getragen.

- zu 5 Wie bereits erläutert, hat das Mischgebiet eine völlig untergeordnete Bedeutung. Von dem Mischgebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung aus. Insofern wird auch kein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und Bewertung abwägungsbeachtlicher Belange gesehen.
- zu 6 Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die Umsetzung einer Mischnutzung auf dem rund 2.000 m² umfassenden Grundstück ein messbar höheres Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird als durch eine reine Wohnnutzung in einer vergleichbaren Größenordnung.

Die Planungen sehen eine für innerstädtische Verhältnisse sehr moderate bauliche Dichte vor. Die planbedingten Mehrverkehre sind somit – auch vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes – als sehr 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. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S-Bahn-Station Mettmann Zentrum sowie zur Mettmanner Innenstadt besteht zudem die Chance einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten

Verkehrsabwicklung durch die künftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes.

- zu 7 Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird an der bisherigen Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße weiter festgehalten. Mit einer Einbahnstraße kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre auf die umliegenden Straßen stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Zudem müsste für eine zweispurige Verkehrsführung im betroffenen Bereich eine Verbreiterung der Georg-Fischer-Straße erfolgen. Eine solche bauliche Maßnahme, die auch mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche einhergeht, wird vor dem Hintergrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens als unverhältnismäßig erachtet.
- zu 8 Die Anregung der Schaffung eines autofreien Quartiers wurde seitens der Verwaltung geprüft. Eine komplett autofreie Gestaltung des Quartiers würde eine „Abriegelung“ der Georg-Fischer-Straße im Kreuzungsbereich zur Grafschaftstraße sowie an der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet voraussetzen. Dies hätte zur Konsequenz, dass in diesen Bereichen umfassende Wendeanlagen geschaffen werden müssten. Zudem würden sich der durch das Plangebiet hervorgerufene ruhende Verkehr sowie die An- und Abfahrten (Besucher, Paketdienste, ggf. Lieferfahrzeuge) in diesen Bereichen konzentrieren, was zu punktuellen Belastungen führen würde. Daher wurde entschieden, die bisherige Einbahnstraßenregelung im Plangebiet aufrecht zu erhalten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Niemandem vorgeschrieben werden kann, auf ein Auto zu verzichten. Deshalb wäre zu befürchten, dass aus dem neuen Baugebiet heraus ein immenser Parkdruck auf die umliegenden Bereiche entstehen würde. Als Folge würde sich die Parkplatzsituation im Bestandsgebiet deutlich verschlechtern. Letztlich würde durch Parksuchverkehre genau das Gegenteil von dem erreicht, was der Einwender als Ziel verfolgt.
- zu 9 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 einer maßvoll verdichteten, qualitativ hochwertigen und architektonisch und städtebaulich ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Ebenso ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume mit hohem Grünanteil vorgesehen. 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 vorliegende Planung wird eine unmittelbare Alternative zur Entwicklung neuer Siedlungsfläche an autoaffinen Standorten in Stadtrandlage verfolgt. Der betrachtete Standort profitiert durch seine Lage unmittelbar am S-Bahnhof Mettmann Zentrum mit direkter

Verbindung an das Oberzentrum Düsseldorf, inkl. dem somit ermöglichten Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn. Ebenso ist das Mettmanner Stadtzentrum in wenigen Gehminuten erreichbar. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Ziel einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung, gestaltet sich die Entwicklung gut erschlossener zentral gelegener Quartiere deutlich zielführender als die Erschließung neuer Fläche im bisherigen Außenbereich.

In Bezug auf Umwelt- und Klimabelange ist ebenso anzuführen dass das Plangebiet im Bestand durch eine Nachkriegsbauten geprägt ist, die durch eine verhältnismäßig geringe Wärmedämmung sowie durch die Nutzung fossiler Energieträger gekennzeichnet ist. Durch die Planung wird deren Ersatz durch Neubauten entsprechend den neusten Energieeinspar-Verordnungen vorbereitet. Zudem werden die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen überwiegend erhalten und u. a. durch die Ausgestaltung der der Georg-Fischer-Straße als Baumallee ergänzt.

Eine einseitige Interessenvertretung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Ermittlung und zutreffende Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB wurde Rechnung getragen.

Dabei ist auch von Bedeutung, dass die städtebauliche Nachverdichtung im öffentlichen Interesse liegt. Im vorliegenden Fall mussten die unterschiedlichsten Interessen berücksichtigt und möglichst ein Ausgleich geschaffen werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass in einem derart komplexen Planungsprozess nicht alle Wünsche und Anregungen gleichermaßen berücksichtigt werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Einwender Nr. 20
(04.12.2019)

Gegenstand der Stellungnahme

1. Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich Feldstraße

Ein Anwohner der Feldstraße stellt fest, dass an Mischgebiete spürbar geringere Anforderungen hinsichtlich Emissionen im Vergleich zum jetzigen Status Quo („Wohnbebauung“) und zum eigentlichen Charakter und Ziel der städtebaulichen Entwicklung („Schaffung von Wohnraum / Ausweisung als Wohngebiet“) gelten. Für den Anwohner der Lindenstraße – eines ruhigen Wohngebietes – wird damit in unmittelbarer Nähe eine zusätzliche Emissions-Quelle geschaffen. Eine erhöhte Lärmbelastung bis zu 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts führt zu gravierenden Nachteilen in der Nutzung des Grundstückes des Anwohners (z.B. nachmittägliche Gartennutzung zur Erholung), nicht auszuschließenden verschärften Gesundheitsrisiken sowie zu einem wirtschaftlichen Schaden aufgrund eines üblicherweise reduzierten Grundstückswertes in unmittelbarer Umgebung multipler Gewerbeansiedlungen. Neben signifikant erhöhter Emissions-Werte ist zudem zukünftig mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen (Besucherverkehr, Anlieferverkehr, etc.) zu rechnen. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, warum das Wohngebiet – welches bereits durch die Fa. Fondium über Gebühr hinsichtlich Geruchs- und Luftqualität belastet wird – potentiellen zusätzlichen Emissionsquellen ausgesetzt werden muss. Er verweist dazu auch auf Punkt 2) der Einwendungen.

2. Das von Fa. Aneco am 04.10.2018 erstellte „Gutachten zur Geruchsstoffimmissionsmessung“ führt absurderweise überhaupt keine einzige reale Messung im Bereich des Bebauungsplanes auf. Aufgrund einer theoretisch berechneten Luftströmung und theoretisch definierter Beurteilungsflächen, wurde viel gemessen, aber eben nicht in der Georg-Fischer-Straße, Lindenstraße oder Feldstraße.

Als Anwohner verweist er darauf, dass je nach Wetterlage deutliche Geruchs-Immissionen zu vernehmen sind. Auch die Immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen der Fa. Peutz vom 28.05.2019 führen hierzu nichts auf. In letzterem fällt insbesondere auf, dass lediglich die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht wurden. Des Weiteren sind die Lärm-Emissionen der Fa. Rhewa Waagenfabrik GmbH untersucht. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes ist nicht auszuschließen, dass hier mittelfristig oder zumindest langfristig zusätzliche Lärm- und Geruchs-Immissionen entstehen.

3. Der Anwohner zitiert die Stellungnahme zu den Einwendungen der Fa. Fondium / GF Casting Solutions („Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen – Anlage 1: B-Plan Nr. 143; Nr. 7 – Schreiben vom

04.06.2018“): „Der Bereich des Bebauungsplanes ist bereits auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Damit gilt die planerische Entscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung als bereits erfolgt. Alternative Standorte zur wohnbaulichen Entwicklung fallen somit nicht ins Gewicht.“ Wie aus der eigenen Stellungnahme hervorgeht, weist das Areal seit jeher den Charakter einer Wohnbaufläche auf und die planerische Entscheidung zur Wohnbaulichen Entwicklung sei bereits erfolgt. Mit Vorlage des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfes wird nun davon abgewichen. Es ist nicht ersichtlich, dass in dieser Lage weitere Ansiedlung von Gewerbe erforderlich sein sollte – zumal dadurch potentiell das ursprüngliche Ziel – Schaffung von Wohnraum – konterkariert wird. Auch die Form eines Mischgebietes mit zugegebenermaßen eingeschränkten Gewerbemöglichkeiten und des Gebotes der Rücksichtnahme ändert nichts an dieser Tatsache. Dem Stellernehmer ist auch nicht ersichtlich welche signifikanten Interessen zu berücksichtigen wären, die eine Änderung und Ausweisung als Mischgebiet mit einhergehender Gewerbeansiedlung anstelle eines Wohngebietes zu Lasten aller Anwohner rechtfertigen würde.

4. Aus dem weiteren Verlauf der o.g. Stellungnahme liest der Einwendende heraus, dass die Ausweisung als Mischgebiet auch zur Abwehr der möglichen Verfahrens- und Prozess-Risiken vorgenommen wird – der Anwohner zitiert die Stellungnahme Nr. 7. Fa. Fondium zu 4.: „Faktisch wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes der Schutzanspruch im südlichen Teil des Plangebietes gegenüber dem Bestand sogar reduziert.“ Es ist doch zumindest zweifelhaft, dass die Ausweisung als Mischgebiet zwingend erforderlich ist, um die Problematik des Abstandserlasses NRW und des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG zu lösen. Faktisch wird damit die Situation für alle Anwohner signifikant verschlechtert, weichen vom primären Ziel des Bebauungsplanes ab („zusätzliche Wohnbebauung“) ohne einen gleichermaßen signifikanten Vorteil für andere Parteien im Verfahren zu erreichen. Damit handelt es sich hier nicht um eine faire Abwägung der Interessenlagen – eine derart einseitige Interessenausgestaltung zunächst zu Gunsten wirtschaftlicher Interessen des Mettmanner Bauvereins e.V. und zum zweiten zur mutmaßlichen Befriedigung möglicher Prozess und Rechts-Risiken ggü. der Fa. Fondium ist in den Augen des Anwohners keine Interessenausgestaltung im Sinne der Allgemeinheit. Es wird damit gegen § 1 (1) BauGB sowie § 6 (6) BauGB verstoßen.
5. In der eigenen vorläufigen Begründung wird die aktuelle Lage als „ruhig“ und „idyllisch“ bezeichnet. Insbesondere verweist der Anwohner auf die eigene Stellungnahme zur Eingebung (Einwender Nr. 1 – Schreiben vom 29.05.2018; Anlage 2) zu Punkt 3 – es wird zitiert: „Die Beschreibung des Wohnumfeldes als „idyllisch“, „ruhig“ oder auch „familienfreundlich“ erfolgt im städtebaulich-akademischen Sinne 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. [...] Die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht dem Gebietscharakter des festgesetzten Baugebietes. [...]. Auch ist die geplante Nutzung wohnraumtypisch, sodass eine Beeinträchtigung der „ruhigen“ Wohnlage nicht zu erkennen ist.“ Diese getätigten Aussagen bekräftigen noch einmal die unter a) – c) vorgebrachten Punkte und weisen nach, dass die Ausweisung eines Mischgebietes in keiner Weise dem primären Ziel des Bebauungsplanes entspricht. Damit ergibt sich nach Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB zu Lasten der Eigentums- und Persönlichkeits-Rechte des Stellungsnehmers vorliegt.

6. Zusätzliche Verkehrsbelastung durch PKW und Lärm-Immissionen

Der Anwohner verweist auf seine Einwendung vom 04.06.2018 – Die Stellungnahme der Stadt Mettmann ist nicht nachvollziehbar und es zeigt sich erneut, dass kein Wille zur Konfliktvermeidung im Rahmen des Verfahrens erkennbar ist. Es wird selbst eine Zunahme um 50 Wohneinheiten prognostiziert. Darüber hinaus wurde nun im letzten Entwurf ein Mischgebiet ausgewiesen, sodass auch Mehrverkehr durch Besucherverkehr und Anlieferverkehr zu erwarten ist. Die aktuelle Bebauung weist zwar bereits Mehrfamilienhäuser auf, die historische Infrastruktur ohne private Stellplätze führte aber zu einer entsprechenden „Mieterstruktur ohne viele PKW“, sodass die wenigen PKW der Anwohner sogar ohne entsprechende Stellflächen oder Tiefgaragen auf den wenigen öffentlichen Stellplätzen der Georg-Fischer-Straße untergebracht werden konnten. Laut Statistik des Umweltbundesamtes liegt der PKW Bestand bei 568 von 1000 Einwohnern. Laut Statistik des Bundesinstitutes für Bevölkerungsforschung haben wir durchschnittlich 2 Personen je Haushalt. Somit prognostiziert der Anwohner über 55 Autos für 50 zusätzliche Wohneinheiten. Zu diesen 55 PKW kommt sicherlich in gleicher Höhe noch einmal Besucher- und Anlieferverkehr sowie eine zu erwartende höhere PKW-Quote der neuen Mieterstruktur. Der Einwendende vermutet über ca. 100+ zusätzliche PKWs im Bereich Feldstraße, Lindenstraße und Georg-Fischer Straße. Ein Anwohner hat die aktuelle PKW Zahl der Anwohner im Carré Feldstraße, Lindenstraße, Georg-Fischer-Straße gezählt. Die Anwohner liegen etwa im Bereich von aktuell ca. 50 Fahrzeugen (Stand 01.12.2019). Der Einwendende vermutet das Vorliegen akkurater Zulassungszahlen– mit Sicherheit geht er dabei von einer Anzahl von 100 Fahrzeugen - aktuell auch unter Hinzurechnung der ausgezogenen Altbewohner Georg-Fischer-Straße. Fazit: Es handelt sich über etwa eine Verdoppelung des PKW-Verkehres! Hier von einem – „geringen Mehrverkehr“ zu sprechen zeigt einmal mehr, dass die Interessenabwägung nicht mit der gebotenen Sorgfalt vorgenommen wurde und wird.

7. Die Lösung ist vermutlich einfach und kostengünstig: Die ca. 50m Straßenstrecke im südlichen Bereich der Georg-Fischer-Straße wäre um etwa einen Meter zu verbreitern und die Einbahnstraße aus Richtung Feldstraße in die Georg-Fischer-Straße wäre bis zur geplanten Tiefgarageneinfahrt aufzuheben. Um die Argumentation vorwegzunehmen, dass die „Festsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen nicht unmittelbar Gegenstand von Bebauungsplanverfahren sei und die Anordnung zur Einbahnstraßenregelung der Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt obliegt“ stellt der Anwohner entgegen, dass die erforderliche bauliche Verbreiterung der Georg-Fischer-Straße im südlichen Teil zwingend erforderlich ist und jetzt planungsrechtlich berücksichtigt werden muss, um zu einem späteren Zeitpunkt überhaupt in der Lage zu sein, seitens der Straßenverkehrsbehörde die Einbahnstraße teilweise aufzuheben. Daher wäre im Rahmen der Interessenabwägung und Konfliktvermeidung jetzt der Zeitpunkt, entsprechende bauliche Maßnahmen rechtswirksam zu beschließen und insb. eine entsprechende Kostenübernahme im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mettmann und dem Mettmanner Bauverein e.V. sicherzustellen.
8. Es ist bedauerlich, dass innovative Quartiers-Ansätze, wie z.B. der öffentlich vorgebrachte Vorschlag einer „autofreien Wohnsiedlung“ im Bebauungsplan-Bereich überhaupt keine Berücksichtigung finden. Insbesondere, da bei diesem Vorschlag bei allen wesentlichen Konfliktparteien eine einheitliche Interessenlage vorliegt (Kostensparnis durch Wegfall Tiefgarage, reduzierter PKW Verkehr und Lärm ggü. Anwohnern, verbesserte Umwelt und Artenverträglichkeit, verbesserte Situation bzgl. Versiegelung). Gerade solche Vorschläge wären prädestiniert, um zu zeigen, dass politisch und verwaltungsrechtlich eine Bemühung zur Interessenabwägung und Konfliktvermeidung gegeben ist. Es diene darüber hinaus nicht nur als Stadtmarketing-wirksames Leuchtturmprojekt, sondern würde auch sehr vorausschauend die sich ändernden Mobilitäts-Anforderungen der nächsten 20-30 Jahre berücksichtigen.
9. Entsprechend der vorstehenden Ausführungen, sind die privaten Belange des Anwohners im bisherigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden. Zu den § 1 (7) BauGB zu berücksichtigenden Belangen gehört insbesondere die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Bedürfnisse der Anwohner und Familien auf Erholung, die Erhaltung vorhandener Ortsteile und Vermeidung umweltbezogener Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit. Insbesondere wie obenstehend ausgeführt die Vermeidung von zusätzlichen Emissionen auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung eines einmal planerisch aufgestellten Mischgebietes mitten in einem Wohnquartier. Vorliegend sind Auswirkungen in Gestalt von Lärm, Luftschadstoffen und Gerüchen wie dargestellt in dem Plangebiet möglich und daher anzunehmen. Damit stehen der vorgesehenen Planung die berücksichtigungsbedürftigen privaten Interessen des Anwohners entgegen.

Insgesamt muss der Anwohner auch zur Kenntnis nehmen, dass sich die Interessenausgestaltung sehr einseitig zu Gunsten des Mettmanner Bauvereins e.V. darstellt. Bis auf kleinere Berücksichtigung von Partikularinteressen einzelner Anwohner (z.B. zweigeschossige Bauweise eines einzigen angrenzenden Baukörpers) und marginaler Anpassungen der sonstigen Planung ist doch ein Großteil der eingegangenen Einwendungen der Anwohnerschaft unberücksichtigt geblieben. Die Tatsache, dass argumentativ die Ausweisung eines teilweisen Mischgebietes auch entgegenkommend der Fa. Fondium als Antwort auf entsprechende Einwendungen kommuniziert wird, zeigt, dass wirtschaftliche Interessen gegenüber den privaten Belangen der am stärksten betroffenen Interessengemeinschaft (i.e. Anwohner) übergewichtet werden. Der in der Entwurfsbegründung angegebenen Zwecksetzung, dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung tragen zu wollen, wird die vorgesehene Planung nicht gerecht. Der Stellungsnehmer weist rein vorsorglich darauf hin, dass er im Falle des Erlasses des Bebauungsplanes ohne entsprechende Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte alle Rechtsmittel zum Schutze seiner privaten Belange vorbehalten muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die Festsetzung eines Mischgebietes, welches in Bezug auf die Größe des Plangebietes einen klar untergeordneten Abschnitt im südlichen Teil des Plangebietes darstellt, steht dem übergeordneten Planungsziel einer „Intensivierung und Modernisierung der Wohnnutzung“ nicht entgegen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer paritätischen Durchmischung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege.

Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Mischgebiet lediglich eine Fläche von rund 2.000 m², wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt wird. Es ist somit davon auszugehen, dass innerhalb des Mischgebietes nur ein Gebäudekörper entsteht, welcher wiederum jeweils zu jeweils rund 50 % einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung klassischer produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe wird somit im Mischgebiet aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der im selben Gebäude ansässigen Wohnnutzungen nicht möglich sein. Insofern wird es auch nicht zu der befürchteten Zunahme von gewerblichen Immissionen kommen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten für Einrichtungen genutzt werden, die unmittelbar dem benachbarten Wohnen dienen. Denkbar ist hier beispielweise die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Tagespflege inklusive der zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen, die im unmittelbaren Kontext mit den hier vorgesehenen Einrichtungen für betreutes Wohnen stehen. Außerdem gibt es Überlegungen für die Ansiedlung von zwei Kindertagesstätten.

- zu 2 Je nach Wind- und Wetterlage sind nicht nur im Plangebiet sondern auch im gesamten Stadtgebiet Gerüche der Firma Fondium wahrzunehmen. Deshalb wurde das Thema Gerüche gutachterlich untersucht. Für die Firma Fondium Mettmann GmbH existierten eine Reihe von Geruchsgutachten basierend auf Rasterbegehungen aus den Jahren 2009 und 2010 sowie aktuelleren Ausbreitungsberechnungen. Im Ergebnis wurde dabei eine Geruchshäufigkeit im Bereich des Plangebietes von unter 3 % festgestellt. Damit wird der Richtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 10 % deutlich unterschritten.

Im Rahmen einer weiteren Rasterbegehung im Zeitraum vom 07.02.2018 bis zum 10.08.2018 durch die Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co. wurde die Geruchsbelastung im Umfeld des Firmenstandortes erneut überprüft. Diese Überprüfung wurde unabhängig vom B-Plan-Verfahren im Auftrag der Fondium Mettmann GmbH durchgeführt. Sie ist Bestandteil der Auflagen eines Genehmigungsbescheides der Bezirksregierung Düsseldorf für die Änderung der Eisengießerei insbesondere durch Erweiterung der Kernmacherei. Gemäß Abstimmungen zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf und der Stadt Mettmann wurden die Ergebnisse dieser Untersuchung für das vorliegende Bauleitplanverfahren ausgewertet und berücksichtigt.

Die Vorgehensweise ist im Gutachten der Firma Aneco ausführlich dargestellt. Kurz zusammengefasst wurde wie folgt vorgegangen: Für die Festlegung des Untersuchungsgebietes für diese Rasterbegehung wurde zunächst um das Gelände der Firma Fondium als potenziell betroffener Raum ein Radius von 600 m gebildet. Die so entstehende Fläche wurde in ein Raster geteilt. Für jede Rasterfläche wurden anschließend die prognostizierten Geruchshäufigkeiten aus den vorliegenden

Ausbreitungsberechnungen betrachtet. Dabei wurde eine Betriebszeit der Firma Fondium von 6.000 Stunden pro Jahr angenommen (Ist-Zustand 4.400 Stunden pro Jahr), um auf eventuelle Betriebserweiterungen Rücksicht zu nehmen.

Der höchste gemessene Wert bei der Jahreshäufigkeit der Geruchsstunden beträgt 19,3 nordöstlich des Betriebsgeländes des Firma Fondium. Im überwiegenden Teil der Rasterfläche ergeben sich jedoch Werte von unter 5,0 Stunden.

Für das Plangebiet „Georg-Fischer-Straße“ ergaben sich Werte von 2,4 im Nordwesten (nähe Regiobahn-Haltepunkt), 2,6 im Nordosten des Plangebietes (einschließlich Bebauung Lindenstraße), 3,0 im Südwesten (Richtung Brücker Berg) und 3,5 im Südosten (Bereich Feldstraße).

Die weiteren Untersuchungen beschränkten sich daher auf die Rasterflächen, in denen der Wert über 5,0 Stunden liegt. Es wurden 23 Beurteilungsflächen und 48 Messpunkte ausgewählt.

Insofern wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Georg-Fischer-Straße“ in die Rasterbegehung bewusst nicht einbezogen, da hier aufgrund der Ausbreitungsberechnungen keine relevanten Ergebnisse zu erwarten waren. Gleichwohl sind die von den Anliegern geschilderten Gerüche sicherlich vorhanden und auch wahrnehmbar. Sie liegen aber unter den zu beachtenden Grenzwerten. Die gesetzlichen Vorgaben im Umkreis der Firma Fondium werden somit erfüllt. Weitergehende Maßnahmen (z.B. zusätzliche Filter o.ä.) können nicht gefordert werden.

Als Reaktion auf die Bedenken der Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung bzgl. der Zunahme von Beschwerden aus der Nachbarschaft wurde daher im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zur Luftschadstoffbelastung gemäß TA Luft sowie der Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet nachgewiesen werden konnte, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Plangebiet mitunter zu merklichen Staub- und Geruchsbelastungen durch die nahe gelegenen gewerblichen Nutzungen kommt.

Wie bereits dargestellt, sind aus dem geplanten Mischgebiet keine zusätzlichen Geruchsimmissionen zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird die Immissionssituation der umliegenden bestehenden Wohnbebauung nicht verschlechtert.

- zu 3 Die Aussage bzgl. der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ergebenden planerischen Entscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung ist richtig und wird auch nicht in Frage gestellt. Zu berücksichtigen ist aber, dass im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB „die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in

ihren Grundzügen darzustellen“ ist. Der Flächennutzungsplan ist somit nur als „grobmaschiges Grundkonzept“ für die städtebauliche Entwicklung anzusehen. Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine parzellenscharfe Abgrenzung. Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes umfasst eine Fläche von lediglich 2.000 m². Bei dieser untergeordneten Größenordnung kann der Bebauungsplan noch „als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ist davon nicht betroffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist aufgrund der beschriebenen Parzellenunschärfe nicht erforderlich.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zum Mischgebiet unter Nr. 1 verwiesen.

- zu 4 Grundsätzlich gilt für Mischgebiete, dass alle hierin enthaltenen gewerblichen Nutzungen „wohnverträglich“ sein müssen. Ebenso wird durch dessen Festsetzung der Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen nicht reduziert. Zusätzlich werden für das Mischgebiet im Bebauungsplan die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Hinblick auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Eine merkliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete wird durch die Planung somit nicht hervorgerufen. Der Schutzanspruch für die umliegenden Wohngebiete wird nicht reduziert (s. o.).

Eine einseitige Interessenvertretung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Ermittlung und zutreffende Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB wurde Rechnung getragen.

- zu 5 Wie bereits erläutert, hat das Mischgebiet eine völlig untergeordnete Bedeutung. Von dem Mischgebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung aus. Insofern wird auch kein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und Bewertung abwägungsbeachtlicher Belange gesehen.

- zu 6 Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die Umsetzung einer Mischnutzung auf dem rund 2.000 m² umfassenden Grundstück ein messbar höheres Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird als durch eine reine Wohnnutzung in einer vergleichbaren Größenordnung.

Die Planungen sehen eine für innerstädtische Verhältnisse sehr moderate bauliche Dichte vor. Die planbedingten Mehrverkehre sind somit – auch vor dem Hintergrund des mit Mehrfamilienhäusern bereits bebauten Plangebietes – als sehr 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. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S-Bahn-Station Mettmann Zentrum sowie zur Mettmanner Innenstadt besteht zudem die Chance einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung durch die künftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes.

- zu 7 Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird an der bisherigen Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße weiter festgehalten. Mit einer Einbahnstraße kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre auf die umliegenden Straßen stattfinden und somit etwaige Auswirkungen abgemildert werden. Zudem müsste für eine zweispurige Verkehrsführung im betroffenen Bereich eine Verbreiterung der Georg-Fischer-Straße erfolgen. Eine solche bauliche Maßnahme, die auch mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche einhergeht, wird vor dem Hintergrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens als unverhältnismäßig erachtet.
- zu 8 Die Anregung der Schaffung eines autofreien Quartiers wurde seitens der Verwaltung geprüft. Eine komplett autofreie Gestaltung des Quartiers würde eine „Abriegelung“ der Georg-Fischer-Straße im Kreuzungsbereich zur Grafschaftstraße sowie an der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet voraussetzen. Dies hätte zur Konsequenz, dass in diesen Bereichen umfassende Wendeanlagen geschaffen werden müssten. Zudem würden sich der durch das Plangebiet hervorgerufene ruhende Verkehr sowie die An- und Abfahrten (Besucher, Paketdienste, ggf. Lieferfahrzeuge) in diesen Bereichen konzentrieren, was zu punktuellen Belastungen führen würde. Daher wurde entschieden, die bisherige Einbahnstraßenregelung im Plangebiet aufrecht zu erhalten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Niemandem vorgeschrieben werden kann, auf ein Auto zu verzichten. Deshalb wäre zu befürchten, dass aus dem neuen Baugebiet heraus ein immenser Parkdruck auf die umliegenden Bereiche entstehen würde. Als Folge würde sich die Parkplatzsituation im Bestandsgebiet deutlich verschlechtern. Letztlich würde durch Parksuchverkehre genau das Gegenteil von dem erreicht, was der Einwender als Ziel verfolgt.
- zu 9 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 einer maßvoll verdichteten, qualitativ hochwertigen und architektonisch und städtebaulich ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Ebenso ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume mit hohem Grünanteil vorgesehen. 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 vorliegende Planung wird eine unmittelbare Alternative zur Entwicklung neuer Siedlungsfläche an autoaffinen Standorten in Stadtrandlage verfolgt. Der betrachtete Standort profitiert durch seine Lage unmittelbar am S-Bahnhof Mettmann Zentrum mit direkter Verbindung an das Oberzentrum Düsseldorf, inkl. dem somit ermöglichten Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn. Ebenso ist das Mettmanner Stadtzentrum in wenigen Gehminuten erreichbar. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Ziel einer stärker auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) ausgerichteten Verkehrsabwicklung, gestaltet sich die Entwicklung gut erschlossener zentral gelegener Quartiere deutlich zielführender als die Erschließung neuer Fläche im bisherigen Außenbereich.

In Bezug auf Umwelt- und Klimabelange ist ebenso anzuführen dass das Plangebiet im Bestand durch eine Nachkriegsbauten geprägt ist, die durch eine verhältnismäßig geringe Wärmedämmung sowie durch die Nutzung fossiler Energieträger gekennzeichnet ist. Durch die Planung wird deren Ersatz durch Neubauten entsprechend den neusten Energieeinspar-Verordnungen vorbereitet. Zudem werden die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen überwiegend erhalten und u. a. durch die Ausgestaltung der der Georg-Fischer-Straße als Baumallee ergänzt.

Eine einseitige Interessenvertretung kann daher nicht nachvollzogen werden. Der Ermittlung und zutreffende Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB wurde Rechnung getragen.

Dabei ist auch von Bedeutung, dass die städtebauliche Nachverdichtung im öffentlichen Interesse liegt. Im vorliegenden Fall mussten die unterschiedlichsten Interessen berücksichtigt und möglichst ein Ausgleich geschaffen werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass in einem derart komplexen Planungsprozess nicht alle Wünsche und Anregungen gleichermaßen berücksichtigt werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.