

Vorab per Email: stadtplanung@mettmann.de

Stadt Mettmann
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Neanderstraße 85
40822 Mettmann

5. Dezember 2019

Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 143 „Georg-Fischer-Str.“ (Auslage November 2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

1. Festsetzung als Mischgebiet an der Feldstraße

Betrachtet man die gesamte Bebauung im Bereich der Lindenstraße, Georg-Fischer-Straße, Feldstraße, Grafenschaftsstraße, 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 konnte wir 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 des 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.*“

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 Sitzungen 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.

- d) 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. Die Festsetzung als Mischgebiet betrifft zukünftig durch zusätzlichen Verkehr sowohl alle Anwohner der Elberfelder Straße, der Feldstraße, 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.

2. 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 zur zweispurigen Ausgestaltung der Zufahrt bis zur Tiefgarage klar erkennbar.

- a) 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.
- b) Darüber hinaus: Obwohl die Stadt in der Auseinandersetzung mit den bisherigen Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf von 2018 bisl ang 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 wohnraumvertragliche 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 Ruhedes gesamten Wohngebiets führt. 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“*.

- c) 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.

Es gibt klare Alternativen, die lediglich eine geringere Zahl der Anwohner belastet: die 2spurige Lenkung des Verkehrs von der Grafschaftsstraße 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.

3. Carports und Gestaltung

- a) Neu aufgenommen im Bebauungsplan ist der ausdrückliche Hinweis auf Carports. Im gesamten Wohngebiet sind derartige bauliche Parkpläzausgestaltung 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.
- b) 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 Schönschreibung 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.
- c) Die von der Stadt kommentarlos und wertungslos übernommene Argumentation des Investors, dass die Bauten nicht mehr modernen Wohnanforderungen entsprechen, sind 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 wäre bei ordnungsgemäßer Pflege der Bestandsbebauung auch eine weitere Nutzung sowie ein Ausbau des Bestands möglich gewesen. Die Bepanung des Gebiets ist somit bereits dem Grunde nach nicht erforderlich gewesen.

4. 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 bestmöglichst 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.

5. 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.

6. Umwelt- und Klimabelange

Die gebetsmühlenartige Wiederholung der Erläuterung dass die grüne Gestaltung des bisherigen Wohngebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten blieben, 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 Begegnungstätten bezeichneten Außenflächen des Plangebiets zukünftig den Erholungsraum für Mensch und Natur darstellen wird, den sie derzeit noch inne hat.

- a) Es ist gleichwohl in einer Gesamtbetrachtung der hängigen 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 „Begnungsflächen“ 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.

- b) 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.

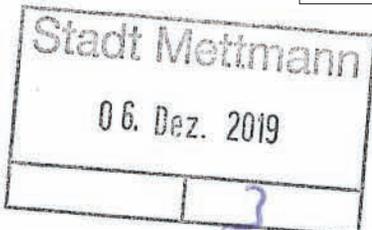
Es sollte inzwischen auch in der Zukunftsplanung der Stadt Mettmann angekommen sein, dass die einzige Möglichkeit, das Erhitzen der Stadt etwas unter Kontrolle zu bekommen und gleichzeitig ernsthafte Erhaltung auch innerstädtische „Allerweltstierarten“ zu gewährleisten, die ausreichende Gestaltung der 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 werden lediglich zugunsten einer investorenfreundlichen Gestaltung und zu Lasten der sonstigen Anwohnerargumentiert, ohne einfache Möglichkeiten zu nutzen, sich auch ökologisch und zukunftsorientiert zu präsentieren.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender Nr. 02



Georg-Fischer-Str. 40822 Mettmann

Stadtverwaltung Mettmann
-Stadtplanung und -vermessung
NeanderStr, 85

40822 Mettmann

Mettmann, 04.12. 2019

Einwendungen gegen Bebauungsplanentwurf Nr. 143 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Georg-Fischer-Straße grenzt unser Grundstück unmittelbar an das im Bauleitverfahren benannte Plangebiet.

Nach erneuter Einsichtnahme in die Bauleitplanung mit der Nr. 143, Georg-Fischer-Straße, können wir nur feststellen, dass mit wenigen Ausnahmen auf unsere ursprünglichen Einwendungen nicht eingegangen wurde, es sogar in einem Punkt zu einer weiteren Verschlechterung unserer Wohnsituation gekommen ist.

Im Einzelnen:

1. Veränderung des Charakters unseres Viertels/geplante Bauweise

Wie schon in unseren Stellungnahmen vom 31.05.2018 sowie ergänzend vom 05.06.2018 beschrieben, sehen wir in der Gestaltung des neuen Wohngebietes eine erhebliche Veränderung des Charakters unseres 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 weiterhin, die Bebauung der vorhandenen Architektur besser anzupassen.

2. Ökologische Aspekte

Es ist weiterhin geplant, einen überragenden Anteil des bestehenden 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 Umweltbericht gemäß § 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 wir dem Bebauungsplanentwurf, dass in einem Teil unseres 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 unser Viertel.

Die einseitige Rücksichtnahme auf Fondium können wir nicht nachvollziehen und lehnen daher diese Maßnahme eindeutig ab.

5. Hanglage/Entwässerung/Tiefgaragen

Wir 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 uns nicht erkennbar.

Weiterhin befürchten wir ein mögliches Abrutschen des Hanges durch die massiven Tiefbauarbeiten. Die vorgelegten Untersuchungen konnten uns nicht von dem Gegenteil überzeugen.

Abschließend begrüßen wir zumindest die Reduzierung um ein Stockwerk bei der Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes.

Freundliche Grüße



Einwender Nr. 05

Stellungnahme(n) (Stand: 18.12.2019)

Sie betrachten: Georg-Fischer-Straße
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 04.11.2019– 06.12.2019

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: Klutenscheuer 40822 Mettmann E-Mail: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]
Bürger ID:	13240
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 03.12.2019</p> <p>Als Klutenscheuer-Anwohner, deren Grundstück an den Brücker Berg grenzt, haben wir nach wie vor Bedenken zum vorliegenden Bauplan, insbesondere gegen den Bau der Tiefgarage. Es liegt nach wie vor kein Tiefenbodengutachten vor, dieses haben wir 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. Dass der Brücker Berg inzwischen in Bewegung ist, wurde bei uns 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. Wir 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.</p> <p>Weiterhin bitten wir, 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.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausweisung des oberen Teils des Baugebiets als Mischgebiet ist zur vorgesehenen Ansiedlung von Betreutem Wohnen oder Kinderbetreuung unserer Ansicht nach 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.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Anhänge: -</p>

Einwender Nr. 06

Wilmsen, Juergen

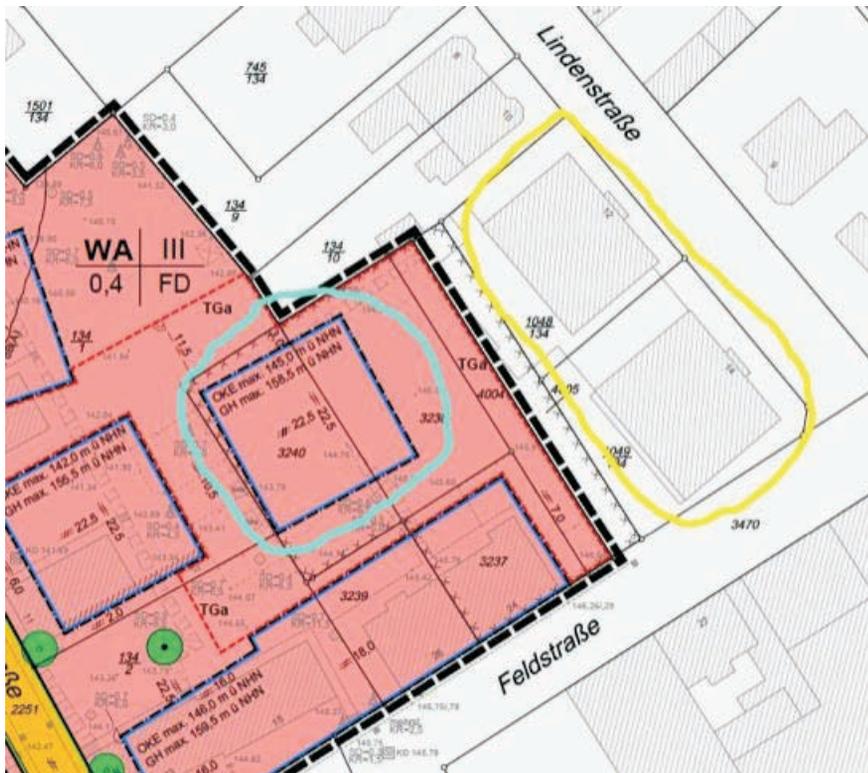
Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 5. Dezember 2019 22:41
An: Bierbaum, Ralf; Wilmsen, Juergen; Ringholt, Thorsten
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 143
Anlagen: PastedGraphic-1.tiff

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum derzeit (erneut) öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 143 Georg-Fischer-Straße hatte ich bereits am 19.05.2018 Stellung genommen. Der Erhalt meiner damaligen Stellungnahme ist insoweit bestätigt, da diese als Anlage 2c zur Beschluss-sache 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.

Meine Belange fanden ebenso keine Berücksichtigung in dem nun ausliegenden, überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 143, da dieser diesbezüglich unverändert geblieben ist. Die Form während erhalten Sie daher erneut meine Stellungnahme im Folgenden, welche ich im Anschluss noch um einige Ausführungen ergänze.

Ich beziehe mich 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. In der folgenden Abbildung ist dies verdeutlicht.



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

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

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

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

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

Ergänzend möchte ich noch 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 von mir 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.“

Ich hatte eingangs moniert, kein Gehör auf meine vorangegangene Stellungnahme erhalten zu haben. Soweit mir bekannt ist, trifft dies auch auf einige, wenn nicht sogar den überwiegenden Teil der übrigen Stellungnahmen zu, die Ihnen iZm 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.

Insbesondere der von mir 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 Ihrer Ergebnisse bitte ich nochmals höflich.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Lindenstraße [REDACTED]
40822 Mettmann

[REDACTED]

