

# Einwender Nr. 11

Lindenstraße 40822 Mettmann

Stadt Mettmann  
Herren Bierbaum, Wilmsen, Ringholt  
Neanderstraße 85

40822 Mettmann

28.11.2019 **Stellungnahme zu B-Plan MM 143, Frist bis zum 06. Dezember 2019**

Sehr geehrte Herren,  
zum derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. MM 143 nehmen wir wie folgt Stellung: Wir beziehen uns auf den östlichen Teil des B-Plans, insbesondere auf den Baukörper, der direkt vis a vis der Lindenstraße Hausnummer 12 entstehen soll. Die beiliegende Abbildung verdeutlicht den Baukörper (cyan umrandet), sowie die Baukörper Lindenstraße 12 und 14 (gelb umrandet).

Die cyan umkreiste 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 cyan umkreisten 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. Wir plädieren hier auf eine Reduzierung auf ein verträgliches Maß, da hier eine Vorprägung des Geländes vorliegt. (und zwar unauffällig und niedrig).

Ferner haben wir lt. Bauträgervertrag mit dem MBV (s. Bau- und Ausstattungsbeschreibung anbei) sog. Sonnendecks, in unserem 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 wir aus vorangebrachten Gründen für statthaft. Diese Änderung des Bauentwurfs gemeinsam mit dem MBV herbeizuführen, wäre in unserem Sinne 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.

Über eine zeitnahe Rückmeldung dazu würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen



Lindenstrasse, Mettmann

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Stand 13.09.2011



Bau und Betreuung GmbH

**Bauträger**  
MBV Bau und Betreuung GmbH  
Neanderstrasse 103  
40822 Mettmann  
[www.mbv-eg.de](http://www.mbv-eg.de)



SIEBEL

**Architekt**  
Ingenieurplan Siebel GmbH & Co KG  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan  
[www.ip-siebel.de](http://www.ip-siebel.de)

Anlage zur Niederschrift vom heutigen  
Tage - UR. NR. 1400 für 2011 des  
Notars Dr. Reinhard Busse zu Mettmann -  
Mettmann, den 15.09.2011.

*U. Linn*  
*Krauskopf*  
*Finsterlin, Notarvertrauens*

Anlage zur Niederschrift vom heutigen  
Tage - UR. NR. 1400 für 2011 des  
Notars Dr. Reinhard Busse zu Mettmann -  
Mettmann, den 15.09.2011

## Allgemein

Anderungen der  
angeregt oder an  
erscheinen, die  
Leitungsschächte  
darstellbar sind  
geringfügig ver

Bauleistungen,  
Bauleistungen

Anstelle der in  
gleichwertige,  
wenn es die Ur  
und dies dem E

Soweit aus  
Vertragsgegen  
sind. Insbeson  
und Abstellst  
den Leistungs

Sofern sich a  
allein die B  
Nebeneistung

Alle angegeb  
stellen das I  
örtlicher, stati  
Betreuung G  
Ausstattungs  
und Eigenfeis

Die Gewähr  
berührten T  
Gewährleistu

Sollten Artike  
GmbH vor, d

Diese Bau-  
Ergänzungen  
erfasst sind.

Die Führung  
Gewerke un  
Architekten,  
Heizungs-  
entsprecher  
Werkstoff, r  
Gebäudes  
werden mü  
den Ansicht

- Sonstige Fensterbänke – Aluminium, pulverbeschichtet

#### 9 Fliesen

- Bad und Gäste-WC mit Wandfliesen bis ca. 1,80m Höhe im Wohnbereich
- Gäste-WC und Haus-WC mit Bodenfliesen, incl. Fliesensockel
- Standardformat von ca. 25 x 50 cm
- Die Verlegung der Fliesen erfolgt im Farbton zementgrau.
- Der Materialistenpreis beträgt für sämtliche Fliesen 25,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt
- Fliesen namhafter Hersteller nach Bemusterung.
- Rechtwinklige Verlegung, inkl. Verlegung und Versiegelung
- Die Dehnungsfugen sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung

#### 10 Innentüren

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

#### 11 Fussbodenbelag

- Parkett: Eiche natur, parallel verlegt
- Der Materialistenpreis beträgt 38,00- €/ m<sup>2</sup> incl MWST

#### 12 Abhangdecken

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

#### 13 Sonnendecks

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

#### 14 Wohnungseingangstür

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

#### 15 Schallschutz

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

#### 16 Kaminanlage (Sonderoption)

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

#### 17 Unterlagen

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

# Einwender Nr. 12

Lindenstraße ■  
40822 Mettmann

Kreisstadt Mettmann  
Herrn Bürgermeister Dinkelmann  
Herrn Fachbereichsleiter Geschorec  
FB3 Stadtentwicklung, Umwelt, Bau

Neanderstr. 85  
40822 Mettmann

02.12.2019

## **MM143 Georg-Fischer-Straße - Bebauungsplanentwurf Nr. 143 - Georg-Fischer-Straße – Öffentliche Auslegung vom 04.11.2019 – 06.12.2019 gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB Erhebung von Einwendungen; Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dinkelmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Lindenstraße möchte ich gegen den Bebauungsplan Nr. 143 in öffentlicher Auslegung vom 04.11.2019 – 06.12.2019 folgende Einwände vorbringen:

### **1. Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich Feldstraße**

- a. Wie Sie wissen gelten an Gebiete in Form eines Mischgebietes 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“). Als Anwohner der Lindenstraße – eines ruhigen Wohngebietes – wird damit in unmittelbarer Nähe eine zusätzliche Emissions-Quelle geschaffen. Eine erhöhte Lärmbelästigung bis zu 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts führt zu gravierenden Nachteilen in der Nutzung meines Grundstückes (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. Ich verweise dazu auch auf Punkt 2) meiner Einwendungen. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, warum unser Wohngebiet – welches bereits durch die Fa. Fondium über Gebühr hinsichtlich Geruchs- und Luftqualität belastet wird – potentiellen zusätzlichen Emissionsquellen ausgesetzt werden muss. 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 weiß ich selber, 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.
- b. Ich zitiere Ihre 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 Sie selbst schreiben, 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 weichen Sie nun jedoch davon ab. 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. Mir 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.

- c. Im weiteren Verlauf Ihrer Stellungnahme lässt sich herauslesen, dass Sie die Ausweisung als Mischgebiet auch zur Abwehr der möglichen Verfahrens- und Prozess-Risiken vornehmen – ich zitiere Ihre 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 verschlechtern Sie damit aber signifikant die Situation für alle Anwohner, 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 meinen Augen keine Interessenausgestaltung im Sinne der Allgemeinheit. Sie verstoßen damit gegen § 1 (1) BauGB sowie § 6 (6) BauGB.
- d. In Ihrer eigenen vorläufigen Begründung wird die aktuelle Lage als „ruhig“ und „idyllisch“ bezeichnet. Insbesondere verweise ich auf Ihre eigene Stellungnahme zur Eingebung (Einwender Nr. 1 – Schreiben vom 29.05.2018; Anlage 2) zu Punkt 3 – ich zitiere: *„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 von Ihnen getätigten Aussagen bekräftigen noch einmal meine 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 meiner Eigentums- und Persönlichkeits-Rechte vorliegt.

## 2. Zusätzliche Verkehrsbelastung durch PKW und Lärm-Immissionen

- a. Ich verweise auf meine Einwendung vom 04.06.2018 – Ihre Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar und es zeigt sich erneut, dass kein Wille zur Konfliktvermeidung im Rahmen des Verfahrens erkennbar ist. Sie prognostizieren selber eine Zunahme um 50 Wohneinheiten. 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. Wir sprechen also vermutlich über ca. 100+ zusätzliche PKWs im Bereich Feldstraße, Lindenstraße und Georg-Fischer Straße. Ich habe die aktuelle PKW Zahl der Anwohner im Carré Feldstraße, Lindenstraße, Georg-Fischer-Straße gezählt.

Wir liegen etwa im Bereich von aktuell ca. 50 Fahrzeugen (Stand 01.12.2019). Sie werden sicherlich akkurate Zulassungszahlen vorliegen haben – mit Sicherheit landen wir aber unter 100 Fahrzeuge aktuell auch unter Hinzurechnung der ausgezogenen Alt-Bewohner Georg-Fischer-Straße. Fazit: Wir sprechen über etwa eine Verdoppelung des PKW-Verkehres! Hier von einem – ich zitiere „geringen Mehrverkehr“ zu sprechen zeigt einmal mehr, dass die Interessenabwägung nicht mit der gebotenen Sorgfalt vorgenommen wurde und wird.

- b. 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 Ihre 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“* stelle ich 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.
- c. 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.

Entsprechend meiner vorstehenden Ausführungen, sind meine privaten Belange als Anwohner im bisherigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden. Zu den § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen 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 meine berücksichtigungsbedürftigen privaten Interessen entgegen.

Insgesamt muss ich auch zur Kenntnis nehmen, dass sich die Interessenausgestaltung sehr einseitig zu Gunsten des Mettmanner Bauvereins e.V. darstellt. Bis auf kleinere Berücksichtigung von Partikular-Interessen 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 Sie argumentativ die Ausweisung eines teilweisen Mischgebietes auch entgegenkommend der Fa. Fondium als Antwort auf entsprechende Einwendungen kommunizieren, 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.

Ich weise rein vorsorglich darauf hin, dass ich mir im Falle des Erlasses des Bebauungsplanes ohne entsprechende Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte alle Rechtsmittel zum Schutze meiner privaten Belange vorbehalten muss.

Mit freundlichen Grüßen



# Einwender Nr. 13

Lindenstraße 40822 Mettmann

Kreisstadt Mettmann  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Abt. 3.1 Stadtplanung  
Neanderstraße 85

40822 Mettmann

Datum

**Anregungen und Stellungnahme zum Bebauungsplan MM 143 –  
Bebauungsplanentwurf Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße – Öffentliche Auslegung  
vom 04.11.2019 – 06.12.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauG**

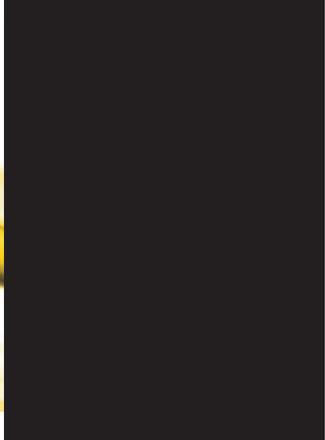
04.12.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe bereits am 06.06.2018 eine Stellungnahme zu dem damals veröffentlichten Bebauungsplan abgegeben. Meine Einwände wurden in dem neuen Bebauungsplanentwurf nur bedingt beachtet. Daher möchte ich gerne auf diesem Weg erneut Stellung gegenüber dem derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 143 Georg-Fischer-Straße Mettmann nehmen.

Als Eigentümerin einer Erdgeschosswohnung in der Lindenstraße bin ich direkt von dem neuen Entwurf des Bebauungsplans betroffen. Die im Bebauungsplan vorgestellten Baumaßnahmen haben einen erheblichen Einfluss auf meine Wohn- und Lebensqualität und bedeuten einen gravierenden finanzielle Nachteile für mich. Das angrenzende Grundstück war beim Kauf meiner Wohnung eine unbebaute Grünfläche. Direkt daran anschließend befindet sich meine Gartenanlage und ein sogenanntes „Sonnendeck“. Durch den Bau eines mehrgeschossigen Baukörpers wird nicht nur die die Nutzbarkeit meines Gartens und des Sonnendecks erheblich beeinträchtigt (z.B. durch Verschattung), sondern ebenso meine Privatsphäre stark eingeschränkt. Zwar wurden meine damaligen Bedenken im neuen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt, jedoch weitgehend wieder außer Kraft gesetzt. So

Lindenstraße  
40822 Mettmann



wurde zwar die Anzahl der Geschosse des Baukörpers minimal verringert, jedoch ebenso erwähnt, dass die geplanten Garagengeschosse aufgrund der vorhandenen 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 ist (vgl. Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 „Georg-Fischer-Straße“, S. 12). Daher wurde meinem Einwand vom 06.06.2018 einer großflächigen Verschattung meines Gartenbereichs 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 meiner Garten- und Terrassenflächen beeinträchtigt wird und die prozentuale Minderung der Besonnungszeit ermitteln.

Neben der negativen Beeinträchtigung meiner Wohn- und Lebensqualität, kommt es durch diese baulichen Veränderungen ebenfalls zu einem erheblichen finanziellen Schaden meinerseits. Meine Eigentumswohnung erfährt durch die dargelegte Maßnahme eine deutliche Wertminderung.

Ebenso wurde meinem 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 % (vgl. ebenda, S. 40). 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 mich als 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 mich stellen diese Alternativbepflanzungen also keinen Mehrwert oder gar Ersatz dar und auf die für mich entstehenden Einschränkung in Wohn- und Lebensqualität bzgl. Erholungswert wird auch hier keine Rücksicht genommen.

Ein weiterer Einwand meinerseits 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 Lärmbelastung 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. Außerdem heißt es im Bebauungsplanentwurf, dass die Tiefgarageneinfahrten (diese befinden sich an der Grenze meines Gartens) mit einer dauerhaften LED- Beleuchtung versehen werden (vgl. Entwurf des Bebauungsplans, S. 22). Eine dauerhafte Lichtquelle hat vor allem in den Abendstunden Auswirkungen auf meine Privatsphäre. Diese Maßnahmen stellen allesamt ebenfalls eine gravierende Wertminderung meiner Immobilie dar.

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

Für Ihre Bemühungen schon einmal im Voraus vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen,



Lindenstraße  
40822 Mettmann



Lindenstraße  
40822 Mettmann

# Einwender Nr. 16

**Wilmsen, Juergen**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 5. Dezember 2019 17:08  
**An:** Bierbaum, Ralf; Wilmsen, Juergen; Ringholt, Thorsten  
**Betreff:** MM 143 Georg-Fischer-Straße Bebauungsplanentwurf Nr.143 öffentliche Auslegung vom 4.11.2019 - 6.12.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte auf meine letztjährige Stellungnahme verweisen, auf die es leider keine befriedigende Antwort gab und mich inhaltlich zu 100 % hinter die Einwendungen der Familie [REDACTED] wohnhaft Lindenstraße [REDACTED] 40822 Mettmann stellen.

Entsprechend weise auch ich darauf hin, dass ich mir im Falle des Erlasses des Bauplans unter Nicht-Berücksichtigung unserer, sowie der Interessen der ganzen Nachbarschaft alle Rechtsmittel vorbehalten. Das Allerheilmittel „Mischgebiet-im-Bereich-Feldstraße“ ist dann jetzt der große Wurf ?

Leider erneut sehr enttäuscht von der Inspirationslosigkeit und der einseitigen Interessengewichtung zu Gunsten des MBV verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Lindenstraße [REDACTED]  
40822 Mettmann  
[REDACTED]