

Einwender Nr. 18

Lindenstraße
40822 Mettmann

Lindenstr. 40822 Mettmann

Vorab per E-Mail: stadtplanung@mettmann.de

Vorab per Telefax: 02104 980740

Kreisstadt Mettmann

Amt für Stadtplanung und Vermessung

Neanderstraße 85

40822 Mettmann

5. Dezember 2019

Einwendungen gegen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 143 (Georg-Fischer-Straße)

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit mehr als 17 Jahren wohnen wir als Grundstückseigentümer in der Lindenstraße 2 (Ecke Georg-Fischer-Straße). In diesem Wohngebiet haben wir uns immer wohl gefühlt. Unsere 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 unser Wohngebiet nun sehr stark beeinträchtigt werden. Hiergegen wenden wir uns, sowohl in unserem eigenen Interesse als Grundstückseigentümer als auch im Interesse aller Anwohner, und letztlich auch im wohlverstandenen Interesse unserer Heimatstadt Mettmann. Dabei nehmen wir vorab Bezug auf unser Schreiben vom 7. Juni 2018, dessen Inhalt bedauerlicherweise im bisherigen Verfahren nicht hinreichend berücksichtigt worden ist.

1. Zur angeblichen "wohnbaulichen Entwicklung" unter Wahrung des "Gebietscharakters"

- a) 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 Plan-
gebiets 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 Wohnraumvor-
sorge in Mettmann Rechnung zu tragen. Dies soll insbesondere mit einer
auf das Umfeld reagierenden Bautypologie in Form von modernen Mehr-
familienhäusern erfolgen.*

Die wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets entspricht dem Gebiets-
charakter des festgesetzten Baugebiets. Ein Gebietserhaltungsanspruch
ist daher nicht zu erkennen. Auch ist die geplante Nutzung wohnraumty-
pisch, so dass eine Beeinträchtigung der "ruhigen" Wohnlage nicht zu
erkennen ist.

(Hervorhebung diesseits)

- b) Diese Einlassung der Verwaltung zeigt, dass sie sich mit dem Inhalt unseres Schrei-
bens vom 7. Juni 2018 nicht ernsthaft auseinander gesetzt hat. Die geplanten Neu-
bauten entsprechen nach Anzahl, Dichte, Form, Design und Abmessungen gerade
nicht dem bisherigen Gebietscharakter.
- c) Darüber hinaus ist enttäuschend, dass die Verwaltung keinerlei Planungsalternati-
ven erwogen hat. Wir 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 intensi-
ven Abstimmungsprozesses dar. Ziel der Planung ist es, die heute vor-
handene Nutzung grundsätzlich zu erhalten, den Gebäudebestand je-
doch zu modernisieren. Vor dem Hintergrund dieses Planungsziels wur-
den insbesondere die Einbindung der Wohnnutzung in die bestehenden
Siedlungsstrukturen an der Georg-Fischer-Straße sowie der Erhalt von
möglichst vielen Großbäumen geprüft. Anderweitige Planungsmöglich-
keiten wurden vor dem Hintergrund der Planungsziele im Prozess im
Rahmen der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung nicht getätigt.*

(Hervorhebung diesseits)

- d) 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 / Georg-Fischer Straße (oberer Teil). Hierzu heißt es im Amtsblatt vom 25. Oktober 2019 S. 92:

"Festsetzung Mischgebiet zur Vermeidung von Konflikten".

- e) 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 FONDIVUM 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.
- f) Dabei sind wir Anwohner nicht nur gegenüber den Immissionen der Firma FONDIVUM 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".

2. Zur ökologischen Situation

- a) 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 unseres Wohngebiets. Diese Planung erscheint nicht mehr

zeitgemäß und zur Wahrung unserer natürlichen Lebensumgebung auch insgesamt nicht akzeptabel.

- b) 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.

(Hervorhebung diesseits)

Ein solcher Kahlschlag in unserem 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 aaO). Bedauerlicherweise wurden keinerlei Planungsalternativen erwogen.

- c) 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 wir 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.

3. Zum äußeren Erscheinungsbild

- a) Ausweislich des Bebauungsplan-Entwurfs sollen die geplanten Bauten schräg zu unseren Häusern 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 Riesblocks in einer schrägen Ausrichtung zum bisherigen Bestand zu planen.

- b) 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.

4. Zur Verkehrssituation

Zu diesem Punkt nehmen wir auf unser 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.

5. Zur Entwässerung

Die Entwässerungssituation unseres Grundstücks Lindenstr. ■■■ sowie auch der Nachbargrundstücke Georg-Fischer-Straße ■■■ und Georg-Fischer-Straße ■■■ 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 uns und unsere Nachbarn zu erwarten. Auch insoweit können wir auf unser Schreiben vom 7. Juni 2018 verweisen.

6. Gesamtwürdigung

Insgesamt sind unsere privaten Belange als 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 unseren Anwohnerinteressen im Rahmen der gewachsenen, bestehenden Wohnbebauung diametral entgegensteht.

Wir 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.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender Nr. 19

40822 Mettmann, den 3. Dezember 2019
Römerstr. [REDACTED]

Eingang Dez. 3

06. Dez. 2019

weitergeleitet an:
Kopie an:

3.1

EINSCHREIBEN

Kreisstadt Mettmann
Herrn Bürgermeister Dinkelmann
Herrn Fachbereichsleiter Geschorec
FB3 Stadtentwicklung, Umwelt, Bau
Neanderstr. 85
40822 Mettmann

**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 Eigentümer einer Wohnung in der Lindenstraße 14 möchten wir 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 Eigentümer einer Wohnung in der Lindenstraße – eines ruhigen Wohngebietes – wird damit in unmittelbarer Nähe eine zusätzliche Emissions-Quelle geschaffen. Eine erhöhte Lärmbelastigung bis zu 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts führt zu **gravierenden Nachteilen in der Nutzung/Vermietung unserer Eigentumswohnung** (z.B. nachmittägliche Gartennutzung zur Erholung), nicht auszuschließenden verschärften Gesundheitsrisiken sowie zu einem **wirtschaftlichen Schaden** aufgrund eines üblicherweise reduzierten Immobilienwertes in unmittelbarer Umgebung multipler Gewerbeansiedlungen. Neben signifikant erhöhter Emissions-Werte ist zudem zukünftig mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen (Besucherverkehr, Anlieferverkehr, etc.) zu rechnen. Wir verweisen dazu auch auf Punkt 2) unserer Einwendungen. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, warum unser Wohngebiet – welches bereits durch die Fa. Fondrium 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. Wie unsere Mieter immer wieder berichten sind je nach Wetterlage deutliche Geruchs-Immissionen zu vernehmen. 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. Wir zitieren 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. Uns 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. Fondrium 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. Fondrium 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 verweisen wir 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 unsere 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 unserer Eigentums- und Persönlichkeits-Rechte vorliegt.

2. Zusätzliche Verkehrsbelastung durch PKW und Lärm-Immissionen

a. Wir verweisen auf die Einwendung des Herrn [REDACTED] Anwohner der Lindenstraße, vom 04.06.2018 – die uns bekannte Stellungnahme der Kreisstadt Mettmann ist nichtnachvollziehbar 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 PKWs“, 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.

Fazit: Wir sprechen über etwa eine Verdoppelung des PKW-Verkehres, sie müssten genauere Zahlen vorliegen haben! Hier von einem – „**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“ stellen wir 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 unserer vorstehenden Ausführungen, sind unsere privaten Belange als Anwohner 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 unsere berücksichtigungsbedürftigen privaten Interessen entgegen.

Insgesamt müssen wir 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. Fondrium 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.

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass wir uns im Falle des Erlasses des Bebauungsplanes ohne entsprechende Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte alle Rechtsmittel zum Schutze unserer privaten Belange vorbehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender Nr. 20

Feldstraße
40822 Mettmann

Kreisstadt Mettmann
Herrn Bürgermeister Dinkelmann
Herrn Fachbereichsleiter Geschorec
FB3 Stadtentwicklung, Umwelt, Bau
Neanderstr. 85
40822 Mettmann



3.1

04.12.2019

**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 Feldstraße 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 Lärmbelastung 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 Beurteilungsf lächen, 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. Fondrium 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. Fondrium 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 PKWs“, 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. 55 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. Herr Berg 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. Fondrium 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

