

Anlage 1

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.1	Anwohner*in Schumannstraße Stellungnahme vom 27.09.2020	
<p>Altenpflegeheime sind – anders als Altenwohnheime und in der Regel auch Altenheime – keine Wohngebiete, sondern Anlagen für gesundheitliche und/oder soziale Zwecke. Sie sind daher in einem reinen Wohngebiet unzulässig.</p>		<p><u>1. Einordnung reines und allgemeines Wohngebiet</u></p> <p>In ihrer Einschätzung geht die Anregung von einer falschen Annahme aus, da der bestehende Altenstift nicht in einem Reinen, sondern einem Allgemeinen Wohngebiet liegt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden zudem explizit auf die bestehende Einrichtung abgestimmt. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind soziale und gesundheitliche Einrichtungen, wie auch Pflegeeinrichtungen, generell zulässig. Die Größe der Einrichtung zielt auf eine Versorgung des umgebenden Stadtquartiers ab, so dass seine Zuordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes korrekt ist.</p> <p>Die heute schon rechtskräftigen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 34B-neu - Mettmann-Süd, 4. Änderung übergeleitet, so dass die Zulässigkeit der Einrichtung weiterhin gegeben ist.</p>
<p>Nahezu täglich registrieren wir vorkommende Parkvergehen durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bzw. Besucherinnen und Besuchern des Altenstifts. Mehrere Parkverstöße sind der Stadtverwaltung Mettmann, Ordnungsamt, Herr Kampf, angezeigt worden. (...) Dadurch kann es bei Rettungseinsätzen (Feuerwehr, Rettungswagen, Notarzt) zu Blockierungen oder Fahren von Umwegen kommen.</p> <p>Größere Fahrzeuge z.B. Möbeltransporte, Lieferdienste müssen mangels Platz</p>		<p><u>2. Parkraumsituation</u></p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung wurde für die bestehende Einrichtung ein Stellplatznachweis geführt. Ein solcher wäre auch bei wesentlicher Nutzungsänderung oder Erweiterung zu erstellen. Daher ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Anforderungen, die an die Betreiber gestellt werden können, erfüllt sind und ausreichend viele Parkflächen realisiert werden.</p>

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
<p>auf der regulären Fahrbahn auf den Bürgersteig ausweichen um an ihr Ziel zu kommen. Die Folgen sind z.B. beschädigte Bordsteinkanten oder Gefährdung von Fußgängern.</p> <p>Durch die jetzige Parksituation muss die städtische Kehrmaschine regelmäßig um die geparkten Autos herumfahren (...).</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist – neben dem „normalen“ Verkehr durch Anwohner, Handwerksbetriebe, etc. - mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen bedingt durch:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hol- und Bringdienste im Rahmen der Tagespflege,• Nutzung des Cafés auch von (auswärtigen) Besucherinnen und Besuchern der Bewohner (Köln, Bonn etc., z.B. an Wochenenden),• Verstärktem Parksuchverkehr bei Veranstaltungen des Altenstifts	<p>Mit dem Umbau der Einrichtung erfolgt keine Erweiterung der Belegungszahlen der Einrichtung. Vielmehr soll ein modernes Pflegekonzept umgesetzt werden, das insbesondere die Umstellung auf Einzelzimmer und Einrichtung von Pflegegruppen beinhaltet. Defizite der baulichen Gestaltung, wie eingeschränkte Barrierefreiheit, z.T. ungünstige Nutzungsverteilung und unzulängliche Gestaltung der Tagespflege, sollen behoben werden. Im Wesentlichen handelt es sich um eine Modernisierung der Einrichtung mit dem Ziel, diese dauerhaft am Standort zu erhalten.</p> <p>Die angedachten niederschweligen Angebote, hier insbesondere die Öffnung des Cafés oder Präventions- und Beratungsangebote richten sich in das umgebende Wohnquartier.</p> <p>Diesbezüglich ist also nicht von einer wesentlichen Änderung der bestehenden Nutzung und örtlichen Situation auszugehen. Das bestehende, wie auch zukünftige Angebot der Einrichtung hat zuvorderst einen unmittelbaren Bezug zum bestehenden Wohnquartier, so dass nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.</p> <p>Aufgrund der Anregung wurde die zusätzliche Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück des Altenstiftes geprüft. Die aktuelle Planung sieht auch die teilweise Umgestaltung des Außenbereichs vor. Entlang der Schumannstraße, südlicher Bereich, werden die vorhandenen Stellplätze neu angeordnet, zudem ist die Einrichtung eines breiten Behindertenstellplatzes und einer Vorfahrt der Tagespflege vorgesehen. Statt der momentan vorhandenen 12 können hier 10 Stellplätze wieder angeboten werden. Zusätzlich ist nun die Einrichtung von mindestens 6 Stellplätzen an der Schumannstraße, östlicher Bereich, vorgesehen. Insgesamt erhöht sich damit die Zahl der Stellplätze um 4. Aufgrund dieser konkretisierten Planung nimmt der Bebauungs-</p>

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	<p>plan eine Fläche für Stellplätze im östlichen Planbereich auf. Insofern wird der Anregung nach zusätzlichen Stellplätzen gefolgt.</p> <p>Über die beschriebenen Aspekte hinaus stellen die in der Anregung beschriebenen Parkvergehen keinen Belang der Bauleitplanung dar. In einem Bebauungsplan ist es nicht möglich, Festsetzungen zum Parkverhalten zu treffen. Dies fällt in den ordnungsrechtlichen Regelungsbereich der Stadt Mettmann.</p>
<p>Schon durch die derzeitige Bebauung ist gerade im Herbst/Winter/Frühling durch die kürzeren Tageszeiten eine nicht unerhebliche Verschattung der Reihenhäuser westlich des Altenstifts gegeben.</p> <p>Durch den geplanten „viergeschossigen Anbau“ (...) wird die Verschattung der betroffenen Häuser und Räumlichkeiten massiv zunehmen.</p>	<p><u>3. Verschattung</u></p> <p>Die benannte Reihenhausbauung liegt westlich des geplanten viergeschossigen Anbaus. Die Gebäude stehen in Nord-Süd-Richtung, so dass die Freiflächen der Grundstücke wesentlich von Süden aus besonnt werden. Richtung Süden befindet sich keine verschattende Bebauung, so dass generell von einer guten Besonnung der Grundstücke ausgegangen werden kann.</p> <p>Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen der bestehenden und geplanten Bebauung liegen auf dem Grundstück des Altenstiftes. Zwischen Einrichtung und Wohnbebauung verläuft ein öffentlicher Weg, über den die Wohngebäude erschlossen werden. Somit ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarn auszugehen.</p> <p>Die mögliche Verschattung durch den viergeschossigen Anbau betrifft allein die Vorgärten und die nach Osten zum öffentlichen Erschließungsweg gerichteten Räume der Reihenhäuser. Die tatsächlichen Auswirkungen wurden untersucht, mit dem Ergebnis, dass eine Verschattung im Sommer nicht auftritt. Im Winter findet eine Verschattung morgens bis maximal 11 Uhr statt. Nach Westen gerichtet liegen die ruhigen Gartenbereiche und die Hauptaufenthaltsräume der Wohnhäuser. Somit ist</p>

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	<p>festzustellen, dass mit den Vorgärten und Nebenräumen (Eingangsbereich, WC/Bad, Küche) weniger empfindliche Bereiche der Wohnbebauung betroffen sind. Diese werden in der Regel nicht für den dauerhaften Aufenthalt genutzt.</p> <p>Wie die Anregung ausführt, ist zudem davon auszugehen, dass die Verschattung im Herbst, Winter, Frühjahr auftreten wird. Von einer intensiven (dauerhaften) Nutzung des Vorgartens ist in diesen Jahreszeiten nicht auszugehen.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich des geplanten Anbaus zwar lediglich ein Vollgeschoss festsetzt, aber keine Höhenfestsetzung trifft. Durch Ausnutzung der Vollgeschossregelung der Baunutzungsverordnung oder bei Errichtung einer sehr hohen Geschossdecke ist auch heute schon die Errichtung eines wesentlich höheren Gebäudes theoretisch denkbar und zulässig. Die 4. Änderung des Bebauungsplans schafft mit der Festsetzung maximaler baulicher Höhen zukünftig Sicherheit.</p>
<p>Laut vorläufiger Begründung sollen voraussichtlich sieben gesunde Bäume gefällt werden. Gerade auch im Hinblick auf den Klimawandel ist auch das Mikroklima wichtig.</p> <p>Es erschließt sich und nicht, warum weitere Flächen versiegelt werden und intakte Flora und Fauna dem Bauvorhaben geopfert werden sollen.</p>	<p><u>4. Baumfällungen</u></p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Schutz der bestehenden Bäume. Nach der geltenden Baumschutzsatzung sind zwei der sieben derzeit zur Fällung vorgesehenen Bäume ersatzpflichtig. Diese Bäume werden entsprechend durch drei Neuanpflanzungen ersetzt. Diesbezüglich wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung getroffen. Zusätzlich werden (erstmalig) die Standorte weiterer, bestehender Bäume durch Festsetzung geschützt. Planungsrechtlich ergibt sich hierdurch eher eine Verbesserung für die Sicherung der Grünausstattung des Plangebietes.</p> <p>Von einer wesentlichen Veränderung des Mikroklimas ist daher</p>

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	<p>nicht auszugehen. Zudem plant die Trägerin der Einrichtung die teilweise Begrünung von Dachflächen des viergeschossigen Anbaus.</p>
<p>[Es] ist zu erwarten, dass sich der Wert der Grundstücke und Häuser erheblich vermindern wird.</p>	<p><u>5. Immobilienwert</u></p> <p>Der Wert einer Wohnimmobilie wird im Wesentlichen durch seine generelle Lage im Stadtraum und sein Erhaltungszustand und Modernisierungsgrad bestimmt. Dies kann durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst werden. Wesentliche negative Auswirkungen in Bezug auf Verschattung der Wohnbebauung oder Grünausstattung im Plangebiet werden, wie oben dargelegt, nicht gesehen.</p> <p>Die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehenden Einrichtung bleibt hingegen erhalten. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Gebäudes aus den 1980er Jahren. Es ist davon auszugehen, dass das Erscheinungsbild des prägenden Gebäudes verbessert wird und somit auch einen positiven Effekt auf die Nachbarschaft hat. Ohne die Umbaumaßnahmen wäre mittel- bis langfristig zu befürchten, dass Investitionen in den Bestand ausbleiben oder sogar die Einrichtung schließen muss, was wiederum negative Auswirkungen auf die Umgebung durch ein mangelndes Erscheinungsbild oder Leerstand haben kann.</p> <p>Insgesamt werden daher durch die Stadt Mettmann keine wesentlichen negativen Veränderungen durch die Planung erkannt.</p>
<p align="center">Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Teilen zu berücksichtigen (Stellplätze) und insgesamt zur Kenntnis zu nehmen.</p>	

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.2	Anwohner*in der Mozartstraße <u>Stellungnahme vom 28.09.2020</u>	
<p>Der geplante Anbau bedeutet eine erhebliche Abschattung des Vorgartens und aller nach Osten liegenden Räume in allen Geschossen.</p> <p>Der geplante Anbau führt zu deutlichem Lichtverlust und erheblicher Sichtbehinderung, unter der die Wohn- und Lebensqualität leidet.</p>		<p>Siehe Prüfung und Abwägungsvorschlag zur Anregung A.1, Absatz: <u>3. Verschattung</u></p> <p>Aus der Lage der Gebäude kann keine erhebliche Sichtbehinderung bei Aufstockung des neuen Anbaus erkannt werden. Es wird ein bestehendes Gebäude ersetzt, so dass auch heute schon keine freie Sicht vorhanden ist. Generell ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet und der umgebenden Bebauung um einen größeren zusammenhängenden Siedlungsbe- reich mit Bebauung und entsprechender Sicht auf Gebäude handelt.</p>
Es wird von einer Wertminderung der Immobilie ausgegangen.		Siehe Prüfung und Abwägungsvorschlag zur Anregung A.1, Absatz: <u>5. Immobilienwert</u>
Die Parksituation in den umliegenden Straßen, die durch Altenheim-Besucher und bei Tagungen im Caritas Altenstift schon jetzt öfter problematisch ist, wird durch die geplante bauliche Veränderung eher weiter verschärft.		Siehe Prüfung und Abwägungsvorschlag zur Anregung A.1, Absatz: <u>2. Parkraumsituation</u>
Während der Baumaßnahmen, Abriss und Neubau, erfahren wir Beeinträchti- gungen durch Schmutz, Lärm sowie baubedingte Verkehrsbehinderungen.		Die Durchführung von Baumaßnahmen wird bauordnungs- rechtlich behandelt und ist nicht Gegenstand der Bauleitpla- nung. Hierbei sind Störungen nie gänzlich auszuschließen. Ge- plant ist in diesem Fall, den Betrieb des Altenstifts auch wäh- rend der Baumaßnahme aufrecht zu erhalten. Somit wird von Seiten der Stadt von der maximalen Rücksichtname ausge- gangen.
Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme insgesamt zur Kenntnis zu nehmen.		

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.3	Anwohner*in der Mozartstraße <u>Stellungnahme vom 01.10.2020</u>	
<p>Das Ziel der Öffnung der Einrichtung für das umgebende Wohnquartier ist bereits erfüllt.</p>		<p>Es ist Ziel der Planung, das bereits vorhandene Angebot zu stärken und damit auch langfristig zu erhalten.</p>
<p>Zum Abbruch der Kapelle: Der geplante Anbau kann kein Ersatz für die heutige Kapelle sein. Eine Stellungnahme der betroffenen Bürger ist nicht möglich, da weder ein Exposé noch maßstäbliche Baupläne öffentlich zugänglich sind Der Abbruch der Kapelle bedeutet, einen herausragenden Baukörper von Mettmann-Süd zu entfernen.</p>		<p>Das notwendige Raumprogramm zur Umsetzung eines modernen Pflegekonzeptes macht den Abbruch der Kapelle notwendig. Die Kapelle wird in einem anderen Gebäudeteil wieder eingerichtet so dass die Funktion erhalten bleibt.</p> <p>Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist es nicht notwendig und üblich, maßstäbliche Baupläne vorzulegen. Der Bebauungsplan ist ein Instrument der vorbereitenden Planung auf dessen Grundlage erst die Unterlagen zur Baugenehmigung erstellt werden. In diesem Fall liegt ein Raumprogramm vor, das die äußeren Maße der notwendigen Bebauung und damit auch den Konflikt mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufzeigt. Die Stadt bittet den Bauherrn, ggf. die Einsicht aktualisierter Unterlagen zu ermöglichen.</p> <p>Bei der Kapelle handelt es sich nicht um ein städtebaulich besonders prägendes oder denkmalrechtlich schützenswertes Gebäude.</p>
<p>Unser Gebäude liegt direkt in westlicher Richtung des geplanten Neubaus. Durch die Höhe des Neubaus ist eine massive Beschattung des Grundstückes (großer begrünter und bepflanzter Vorgarten) sowie besonders nachteilig des Wohnküchen-Fensters im Erdgeschoss zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch Beschattung sind hauptsächlich morgens bis mittags sowie von September bis April jeden Jahres zu erwarten.</p>		<p>Siehe Prüfung und Abwägungsvorschlag zur Anregung A.1, Absatz: <u>3. Verschattung</u></p>

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Wegen dauerhafter Wertminderung unserer Immobilie und Minderung unserer Wohnqualität wird Widerspruch gegen den Abriss der Kapelle und den viergeschossigen Neubau eingelegt.	Siehe Prüfung und Abwägungsvorschlag zur Anregung A.1, Absatz: <u>5. Immobilienwert</u>
Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme insgesamt zur Kenntnis zu nehmen.	