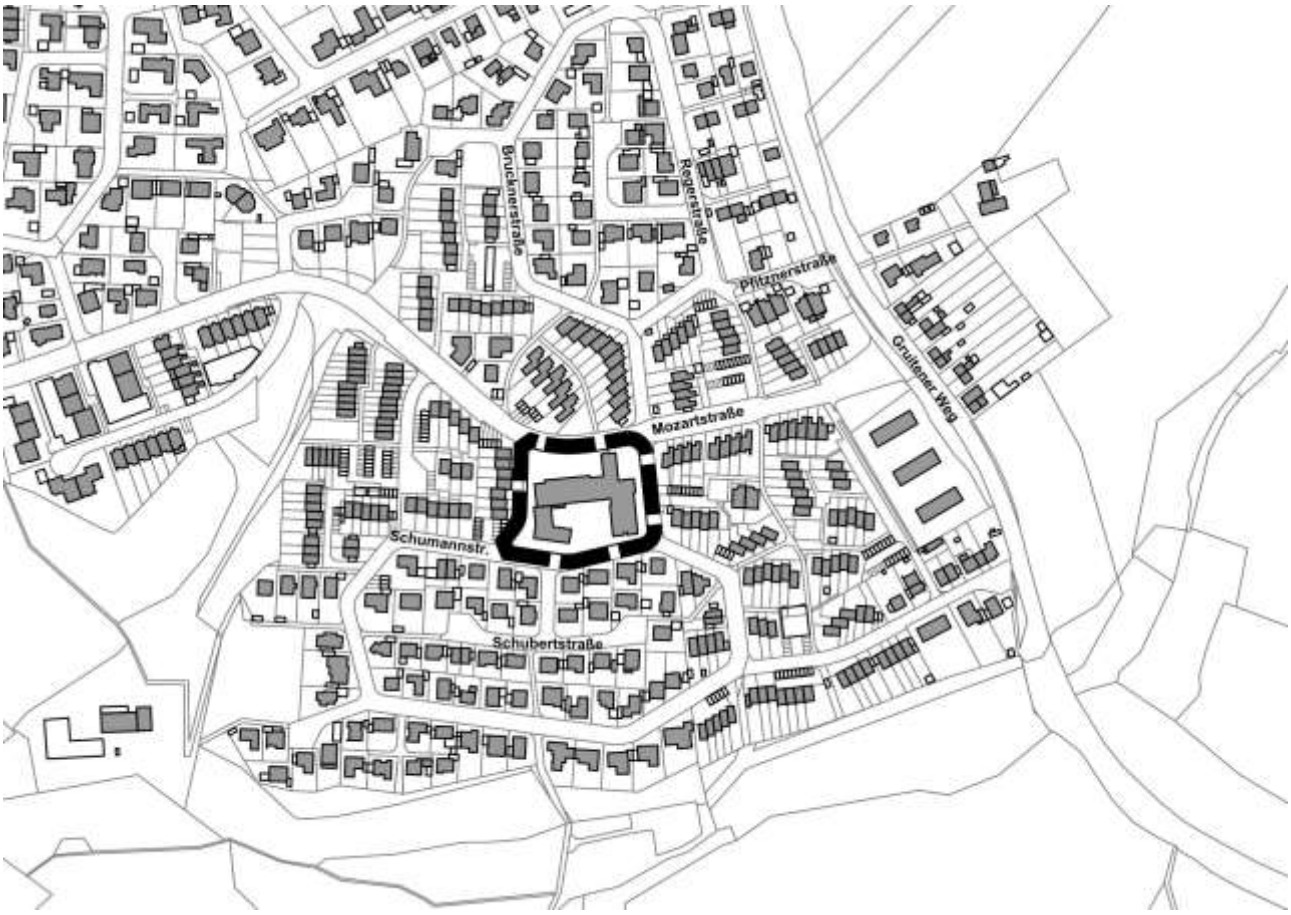
Stadt Mettmann, Amt 3.1 - Stadtplanung und Vermessung

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34B-neu
– Mettmann-Süd –
4. Änderung



1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich von Mettmann, in ca. 1,5 km Entfernung zur Innenstadt. Das Gebiet wird im Norden durch die Mozartstraße, im Osten und Süden durch die Schumannstraße sowie im Westen durch einen Fußweg begrenzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 5.600 m².

Der umgebende Siedlungsraum ist ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar benachbart bzw. gegenüberliegend an den umgebenden Straßen befinden sich Wohngrundstücke mit einer meist zweigeschossigen Bebauung.

1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

Der Caritasverband für den Kreis Mettmann e.V. betreibt die stationäre Pflegeeinrichtung „Vinzenz v. Paul Haus“ am Standort Schumannstraße in Mettmann. Die Einrichtung wurde ca. 1981 errichtet und entspricht in seiner baulichen Struktur nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Pflegeeinrichtung. Im Rahmen von wiederkehrenden Prüfungen und Untersuchungen hat es sich gezeigt, dass wesentliche bauliche und technische Ertüchtigungen erforderlich sind. Ziel des Caritasverbandes ist es, das Gebäude an die heutigen Anforderungen einer modernen Pflegeeinrichtung anzupassen. Über die stationäre Pflege hinaus, soll der Standort durch weitere, niederschwellige Angebote gestärkt und die Einrichtung für das umgebende Wohnquartier geöffnet werden.

Im Rahmen einer Planungsstudie wurde festgestellt, dass die Planungsziele (Erhalt der Zahl der Pflegeplätze, Einrichtung ergänzender Nutzungen) rein durch Umbau nicht umgesetzt werden können. Für die Umsetzung ist eine bauliche Erweiterung daher unumgänglich. Die Konzeption sieht den Abbruch der Kapelle im südwestlichen Gebäudeteil vor und an deren Stelle die Errichtung eines vier-geschossigen Anbaus. Des Weiteren sind im Norden sowie im Süden Fluchttreppen geplant.

Aufgrund der engen planerischen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 34B-neu – Mettmann Süd – sind der Umbau und die Erweiterungen planungsrechtlich nicht zulässig, so dass eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wird.

Ziele der Bebauungsplanänderung sind

- Erhalt und Modernisierung der sozialen Infrastruktur in Mettmann
- Geringfügige Erweiterung des bestehenden Angebotes des Altenstiftes
- Anpassung folgender Festsetzungen des Bebauungsplans: Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und Regelungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen

1.3 Verfahren

Die Änderung soll im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- die in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete) nicht beeinträchtigt werden und
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sollen Verfahrenserleichterungen, die sich aus § 13 (3) BauGB ergeben, genutzt werden. Folglich wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB (Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in der vorliegenden Begründung betrachtet. Verzichtet wurde auch auf die

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.

Auf der Grundlage des Konzeptes zur Erweiterung des Altenstiftes wurden die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit („Bürgerbeteiligung“) gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

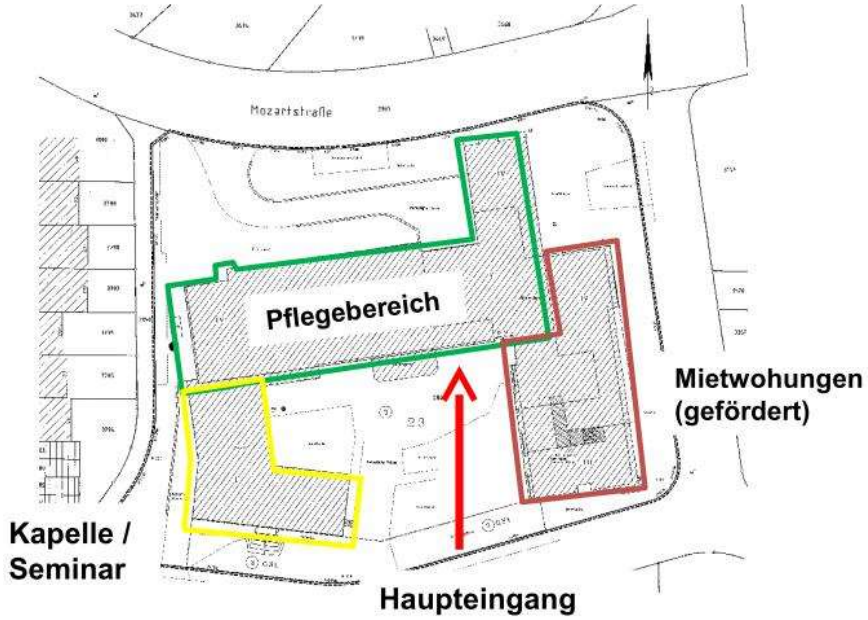
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34B-neu – Mettmann Süd-, 4. Änderung werden die in seinen Geltungsbereich fallenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34B-neu – Mettmann Süd – aufgehoben.

1.4 Bestandssituation

Das Plangebiet ist heute mit einem Altenstift bebaut. Es handelt sich um ein Gebäude mit verschieden hohen Gebäudeteilen, die eine ein- bis fünfgeschossige Bauweise aufweisen. Nach Süden hin liegt der Haupteingangsbereich mit einem hofähnlichen Vorbereich mit Vorfahrt zur Schumannstraße. Im Südwesten befinden sich Kapelle, Seminarräume und Gästebereich (eingeschossig). Im fünfgeschossigen Hauptbaukörper befindet sich der Pflegebereich. Der drei- bis fünfgeschossige Gebäudetrakt im Osten ist überwiegend durch Mietwohnungen belegt. Eine Zu- und Ausfahrt westlich der Kapelle führt von der Schumannstraße in die Tiefgarage. Im nördlichen Bereich ist von der Mozartstraße aus der Anlieferbereich zu erreichen.

Entlang der Grundstücksgrenzen stehen verschiedene, z.T. großkronige Bäume. Der südliche Innenhof ist befestigt, die restlichen Freiflächen sind überwiegend Rasenflächen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin ab.

Die Umgebung ist durch zumeist ein- und zweigeschossige, z.T. aber auch dreigeschossige Wohnbebauung geprägt.



Skizze zum Bestand

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die umgebenden Straßen. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein breiter, befestigter Fußweg, der die Schumannstraße im Süden und die Mozartstraße im Norden verbindet. Gleichzeitig sind über den Fußweg die westlich angrenzenden Einfamilien-

Reihenhäuser fußläufig erschlossen.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 010 und 742 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, in ca. 1,0 km Entfernung liegt in nördlicher Richtung die Regio-Bahn-Station Mettmann Zentrum. Die Innenstadt liegt nördlich der Regio-Bahn-Station. Landschafts- und Freibereiche liegen in westlicher, südlicher und östlicher Richtung, in ca. 300 bis 400 m Entfernung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und im Regionalplan Düsseldorf dargestellt.
Nach § 1 (4) des Baugesetzbuchs (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die für das Planvorhaben anzuwendenden Ziele sind u.a. in den nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt.

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Nach Anhang 1 des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist Mettmann im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum dargestellt.
Die im Landesentwicklungsplan NRW formulierten Ziele sind von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als "Erfordernisse der Raumordnung" bei anderen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 34B-neu – Mettmann Süd-, 4. Änderung widerspricht den Zielen und Grundsätzen nicht. Es wird eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche im Innenbereich überplant. Das Planvorhaben wird innerhalb eines planerisch bereits festgelegten bzw. dargestellten Siedlungsbereichs verwirklicht und so der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf legt das Plangebiet sowie die Umgebung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Nach den Zielen des Regionalplans hat sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen vorzuhalten. In den ASB sind Nutzungen auszuschließen, die mit den in Satz 1 genannten Nutzungen nicht vereinbar sind.

Der Bebauungsplan Nr. 34B-neu – Mettmann Süd-, 4. Änderung steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplans.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt zwar im Untersuchungsraum des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Das heißt, das Plangebiet ist nicht von Festsetzungen des Landschaftsplanes betroffen.

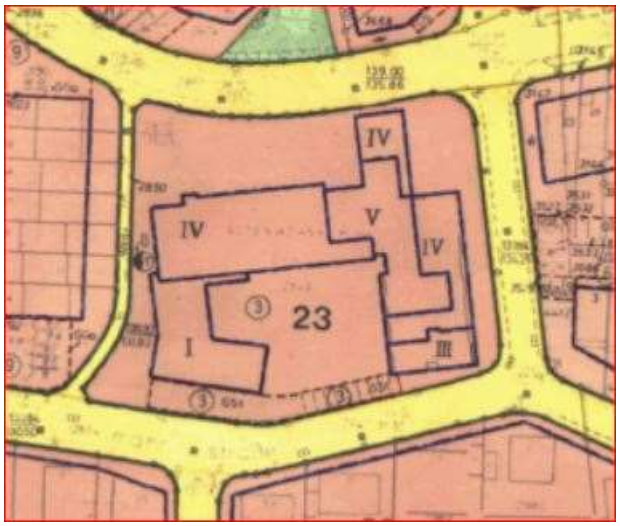
Das Bebauungsplangebiet greift weder in Landschafts- oder Naturschutzgebiete noch in geschützte Landschaftsbestandteile, § 62-Biotope oder FFH-Gebiete ein. Es gibt auch kein im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen verzeichnetes Biotop.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Mettmann stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Altentagesstätte / Altenheim dar.

2.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der seit September 1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34B-neu – Mettmann Süd. Dieser trifft für den Geltungsbereich der 4. Änderung und seiner unmittelbaren Umgebung folgende Festsetzungen:



Auszug Bebauungsplan Nr. 34B-neu - Mettmann-Süd

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies gilt auch für die westlich und östlich angrenzenden Wohnbauflächen. Im Süden schließen sich Reine Wohngebiete (WR) an. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Nutzung des bestehenden Caritas-Altenstifts ist somit im Plangebiet zulässig. Insofern greift der bestehende Bebauungsplan die Darstellung des Flächennutzungsplans auf.

Als Maß der baulichen Nutzung gilt für alle Wohngebiete eine GRZ von 0,4. Die GFZ ist überwiegend mit 0,8, zum Teil auch mit 1,0 festgesetzt. Für das Plangebiet der Änderung gilt aufgrund der Nutzung als Altenstift eine GFZ von 1,65. Hinweis: Die Zahl 23 in obigem Planausschnitt verweist auf eine Tabelle, in der die gültigen Maße der baulichen Nutzung aufgeführt sind. Diese Tabelle befindet sich im Originalplan außerhalb der zeichnerischen Darstellung.

Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die innerhalb des Änderungsbereichs den Gebäudebestand aufnehmen und eine Unterteilung aufweisen. Innerhalb dieser einzelnen Teilbereiche der überbaubaren Fläche sind verschiedene Geschossigkeiten von ein- bis fünfgeschossiger Bauweise zulässig.

Die Bauweise ist überwiegend als "offene" Bauweise, in Teilen auch als "abweichende" Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet der Änderung gilt die abweichende Bauweise, die Gebäude und Hausgruppen mit mehr als 50,0 m Länge zulässt.

Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind

nicht explizit festgesetzt, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Gleiches gilt für Tiefgaragen bzw. deren Zufahrten, sofern diese keine Gemeinschaftsanlagen darstellen. Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung setzt der bestehende Bebauungsplan entlang der Schumannstraße eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze fest, die der Alteneinrichtung zugeordnet ist.

Das heutige Gebäude des Altenstifts entspricht in Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche und den weiteren Festsetzungen den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans. Spielraum für Veränderungen besteht allerdings nicht.

3. Inhalte der Planung

Der Caritasverband für den Kreis Mettmann e.V. als Betreiber der stationären Pflegeeinrichtung „Vinzenz v. Paul Haus“ sieht die bauliche Erneuerung und Änderungen am Standort Schumannstraße vor.

Das Bestandsgebäude wurde ca. 1981 in Massivbauweise errichtet. Die Einrichtung bietet derzeit 100 Plätze in 68 Einzel- und 16 Doppelzimmern, was einer Einzelzimmerquote von 81% entspricht. Im Rahmen einer technischen Überprüfung wurden zum Teil wesentliche baustrukturelle Defizite festgestellt.

- In der Pflegeeinrichtung sind große Wohnbereiche vorhanden, die derzeit keine Unterteilungen in Wohngruppen zulassen. Zudem verfügen nicht alle Etagen über ausreichende Gemeinschaftsräume. Große Gemeinschaftsräume sind lediglich im Erdgeschoss vorhanden. Diese Situation entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Pflegekonzepte, gerade für Bewohner mit hohen Pflegegraden. Heute wird die Pflege in überschaubaren, familiären Strukturen angestrebt, was im Bestand nicht gegeben ist.
- In großen Bereichen der Einrichtung ist die Barrierefreiheit eingeschränkt. Die Kapelle ist nicht barrierefrei erschlossen und weist darüber hinaus große bauphysikalische Defizite auf.
- Der Bereich der bestehenden Tagespflege ist zum Teil nur unzulänglich gestaltet.
- Die vorhandenen "gewachsene Strukturen“ weisen erhebliche Defizite in der Nutzungsverteilung auf. Für die Bewohner sind diese Strukturen unübersichtlich, für Bewohner und Personal bedeuten die langen Wege zudem einen hohen Aufwand.

Um die vorhandene Einrichtung dauerhaft zu erhalten, sind die Anforderungen moderner Pflegekonzepte auch baulich umzusetzen. Über die stationäre Pflege hinaus soll der Standort durch weitere, niederschwellige Angebote gestärkt und die Einrichtung weiter in das Quartier geöffnet werden.

Folgende Ziele für die zukünftige Konzeption der Einrichtungen werden durch den Caritasverband für den Kreis Mettmann e.V. verfolgt:

- Generell ist der Erhalt der stationären Pflege vorgesehen, wobei vorwiegend Einzelzimmer angeboten werden sollen, vorwiegend für eine rollstuhlgerechte Nutzung, teilweise mit Balkon.
- Es soll eine Aufteilung im Wohngruppenmodell mit überschaubaren Strukturen vorgenommen werden. Innerhalb der Wohngruppen sollen ca. 16 Spezialpflegeplätze mit Außenterrassen geschaffen werden.
- Die Tagespflege soll mit Außenterrassen neu errichtet werden.
- Der Haupteingang und ein Café werden neu errichtet.
- Eine Kapelle und ein Quartiers-Treff werden im Bestand neu entstehen.
- 8 Plätze für Kurzzeitpflege werden im bestehenden Nordflügel neu entstehen.
- Stärkung des Bereichs Wohnen mit ambulanter Pflege / Wohnen mit Service.
- Sonstige Nutzungen, wie Büros Ambulanter Pflegedienst / Sozialstation, Präventionsangebote, Beratungsbüro, etc..
- Erforderliche Verwaltungs-, Funktions- und Logistikräume sind zu ertüchtigen bzw. neu einzurichten.
- Eine zentrale Umkleide wird neu errichtet.

Darüber hinaus wird derzeit die Einrichtung ergänzender Bausteine mit Bezug zum umgebenden Wohn-

quartier untersucht. Solche niederschwelligen Angebote können die Versorgungsstrukturen im südlichen Siedlungsbereich Mettmanns erweitern und eine größere Bindung der Einrichtung schaffen.

Zur Umsetzung des neuen Konzeptes sind bauliche Änderungen und Erweiterungen notwendig. Hierbei stellen der Abbruch der Kapelle im Südwesten und der Ersatz durch einen viergeschossigen Anbau die wesentlichste bauliche Änderung dar.

Die geplanten baulichen Änderungen entsprechen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Insbesondere werden die Baugrenzen überschritten und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht eingehalten, da statt der heutigen eingeschossigen Kapelle die Errichtung eines viergeschossigen Anbaus vorgesehen ist.

Da sich die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34B-neu – Mettmann Süd – recht genau an die bestehenden Gebäudeteile halten, sind generell auch keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Daher sollen die überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil etwas weiter gefasst werden, um Änderungen am derzeitigen Haupteingang und an den Fassaden (z.B. zur energetischen Sanierung), die Ergänzung von Fluchttreppen und Ergänzungen sonstiger, kleinteiliger Strukturen (wie z.B. Balkone und kleine Anbauten) zu ermöglichen. Hier dient aber auch die Textliche Festsetzung, wonach eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m zugelassen wird.

Für zukünftige Entwicklungen ergeben sich größere bauliche Spielräume insbesondere im mittleren südlichen Bereich (heutiger Innenhof) und im Nordosten (Wiese im Eckbereich Mozartstraße / Schumannstraße).

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Begründung der Planungsziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz zu fördern (§ 1 (5) BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Bereits in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34B-neu – Mettmann Süd – ist die besondere Stellung der Alteneinrichtung im Stadtquartier benannt. Vor Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans war die Schaffung eines verdichteten Wohngebietes mit einer drei- bis achtgeschossigen Bebauung vorgesehen. Die Mozartstraße (als Haupterschließungsstraße) bildete dabei den zentralen Bereich des neuen Stadtquartiers. Aufgrund mangelnder Nachfrage nach Geschosswohnungen und erhöhter Nachfrage nach Einfamilienhäusern wurde die Konzeption entsprechend durch den nun rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34B-neu – Mettmann Süd – auf im wesentlichen zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise umgestellt. Die Begründung führt zum hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplans (Baugebiet 23) weiter aus:

"Lediglich im Mittelpunkt des Plangebietes, südlich der Mozartstraße, wurde - in Anlehnung an das alte städtebauliche Konzept - durch eine maximal fünfgeschossige Bebauung (Altenwohnheim) und östlich davon, in den mit der Ziffer 15, 18, 20, 21 und 22 bezeichneten Bereichen durch eine maximale Dreigeschossigkeit eine höhere Verdichtung festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist hier mit 1,65 (Baugebiet 23) und 1,0 (Baugebiet 15, 18, 20, 21, 22) höher als in den übrigen Gebieten, in denen sie im Wesentlichen 0,8 beträgt. Die Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl im Baugebiet 23 ergibt sich aus der Sicherung

des Bestandes und ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Einmal wird es aus stadträumlichen Gesichtspunkten für erforderlich gehalten, in einem Baugebiet mit hauptsächlich zwei- bis dreigeschossiger Bebauung an zentraler Stelle einen städtebaulichen Mittelpunkt zu schaffen, zum anderen verlangt die zentralörtliche Funktion (Altentagesstätte, Kirche) eine entsprechende bauliche Ausformung."

Daher soll das derzeit festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich beibehalten werden. Gleichzeitig stellt die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Voraussetzung einer Entwicklung der für den Stadtteil wichtigen Einrichtung und somit des dauerhaften Erhalts dar. Die zentralörtliche Funktion dieser geplanten, stadträumlichen Mitte soll möglichst durch weitere Angebote, z.B. einem Quartiers-Treff, ein Café, Tagespflege, Kurzzeitpflege und einem ambulanten Pflegedienst erweitert werden.

Wesentliche negative Auswirkungen der Planung werden nicht gesehen. Es handelt sich hier um eine kleinteilige Maßnahme, deren wesentliches Ziel der Erhalt der Pflegeplätze ist (derzeit 100, nach Umsetzung voraussichtlich 99). Bei der Alteneinrichtung und auch bei den angedachten zusätzlichen Angeboten handelt es sich um Nutzungen, die sich überwiegend an die Bevölkerung im Nahbereich bzw. im Stadtteil richten. Gerade ältere Menschen sind auf eine Infrastruktur im Nahbereich angewiesen, die auch fußläufig gut erreichbar ist. Viele Menschen möchten im Alter weiterhin am bisherigen Wohnstandort verbleiben. Mit zusätzlichen Belastungen, z.B. durch erhöhten Pkw-Verkehr, ist daher nicht zu rechnen.

Die bestehenden Fluchttreppen sind als untergeordnet anzusehen, dürfen die Baugrenzen geringfügig überschreiten. Bestehende Gebäudeteile liegen in geringerem Abstand zur nächsten Wohnbebauung.

Der geplante Neubau im Südwesten bedeutet eine Erhöhung der Geschosse von eins auf vier. Die Gebäudelänge entspricht der des östlich Bestandsgebäudes. Für das Fluchttreppenhaus an diesem neu zu errichtenden Gebäudeflügel wird ein eigenes Baufenster ausgewiesen, das über diese Baugrenze hinausgeht. In den Textlichen Festsetzungen wird hier nur die Errichtung des Fluchttreppenhauses zugelassen. So wird verhindert, dass die Bebauung zu nah an die Schumannstraße heranrücken kann.

Gleichzeitig rückt der Neubau geringfügig von der westlichen Wohnbebauung ab. Zwischen Neubau und den bestehenden Wohnhäusern im Westen liegen deren Garagen und Vorgartenbereiche sowie ein Erschließungsweg. Der Abstand beträgt mindestens 20 m. Diese Flächen werden als unempfindlich eingestuft, zumal die privaten Hausgärten westlich der Reihenhäuser vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung durch Verschattung dieser privaten Hausgärten durch den neuen Baukörpers ist nicht gegeben. Eine Verschattungsstudie ergab, dass es nur in den Wintermonaten zur Mittageszeit für etwa eine Stunde zu geringfügigen Verschattungen kommen kann. Die schräg verlaufende Baugrenze dient lediglich der Absicherung des zu erhaltenden Untergeschosses (Tiefgarage), was auch der dort festgesetzten Höhenlage zu entnehmen ist.

Zu der südlichen Wohnbebauung liegt ein Abstand von mindestens 26 m. Die Gärten der Wohnhäuser liegen weiter südlich.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Kapelle schon heute höher ist als ein eingeschossiges Gebäude wäre. Zudem ist durch die fehlende Höhenfestsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an dieser Stelle (zumindest theoretisch) auch heute schon die Errichtung eines weitaus höheren Gebäudes zulässig. Insgesamt sind daher auch hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen.

Eine Überplanung der weiteren Entwicklungsflächen im zentralen südlichen Bereich und im Nordosten ist derzeit nicht abzusehen, soll aber einen gewissen Spielraum für die Zukunft ermöglichen.

Insgesamt rechtfertigt der Erhalt, die Erneuerung und die geplante bauliche Erweiterung der Alteneinrichtung die Änderung des Bebauungsplans, auch wenn es zu einer Erhöhung der Dichte und Versiegelung kommt. Ziel ist die Stärkung der diesbezüglichen Infrastruktur in Mettmann.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet der 4. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei werden die gemäß § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 34B-neu – Mettmann Süd – werden somit übernommen. Die Grundzüge der Planung sind weiterhin gewahrt.

Die bestehende Alteneinrichtung dient der Versorgung des umgebenden Stadtquartiers und ist auch nach dem Umbau einschließlich Erweiterung sowie der weiteren geplanten Angebote zulässig. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude - hier eine Wohnanlage - allgemein zulässig. Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - hier Ambulanter Pflegedienst / Sozialstation, Präventionsangebote, Beratungsbüro, etc. - und auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften - hier ein Café - allgemein zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl
Als Maß der baulichen Nutzung gelten bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,65. Ziel ist die bauliche Erweiterung der Alteneinrichtung auf einem sehr kompakten Grundstück. Um diese zu ermöglichen, ist in den Textlichen Festsetzungen geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf.

Mit dieser Festsetzung wird der Situation der Alteneinrichtung Rechnung getragen. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine nach heutigen Vorstellungen moderne und attraktive Alteneinrichtung zu schaffen und dauerhaft vor Ort zu sichern. Neben der Unterbringung von Stellplätzen und Zufahrten soll auch eine ausreichend große Begegnungsfläche im Außenbereich für die Bewohner und Besucher geschaffen bzw. erhalten werden. Die zur Verfügung stehende Fläche ist jedoch begrenzt. Daher ist die geringfügige weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 0,1 gewünscht (gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ auch heute schon bis 0,6 zulässig). Diese Regelung ist auch im Sinne des flächensparenden Bauens sinnvoll.

Ziel der Planung ist somit die Entwicklung und damit auch der langfristige Erhalt der Alteneinrichtungen im Stadtquartier.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
Generell ist die Höhenentwicklung eines Gebäudes durch Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen nur unzureichend zu bestimmen. Durch die Ausnutzung der entsprechenden bauordnungsrechtlichen Regelung ist es möglich, Gebäude zu errichten, die für den Betrachter / Fußgänger deutlich höher wirken. Durch zusätzliche Nicht-Vollgeschosse wird dabei die vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse optisch erhöht. Eine präzisere Lenkungsmöglichkeit im Bebauungsplan ist die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen.
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die festgesetzten Höhen Maximalwerte und sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) beziehen. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Dies ist hier vorgesehen. Gleichzeitig wird die bestehende kleinteilige Festsetzung von Bereichen mit unterschiedlich zulässigen Geschossen zusammengeführt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudehöhen und lassen einen weiteren Spielraum zu. Die maximal zulässige

Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile (technische notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, z. B. Photovoltaikanlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Bisher setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebäude der bestehenden Alteneinrichtung sechs verschiedene Flächenbereiche mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse von ein bis maximal fünf fest. Diese sind durch Baugrenzen untereinander abgegrenzt, wobei sich die Baugrenzen wiederum eng am bestehenden Gebäude orientieren.

Hierdurch ist keinerlei Spielraum für eine bauliche Entwicklung, z.B. durch Anbauten, möglich. Auch die energetische Ertüchtigung des Gebäudes oder die Ausstattung mit Balkonen etc. ist lediglich in den engen Grenzen der Befreiungsmöglichkeiten vorhanden. Ziel ist es nun, die geplanten Erweiterungen und Sanierungen zu ermöglichen und zudem einen weiteren Spielraum für zukünftige Entwicklungen zu schaffen. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche weiter gefasst.

Entsprechend der derzeitigen Planung wird im Bebauungsplan die Zahl der Flächenbereiche mit unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhe auf vier reduziert und durch Baugrenzen untereinander abgegrenzt:

- Bereich für den Bestand an der Schumannstraße,
- Bereich für den Bestands-Querriegel dazu,
- Bereich für die Zufahrt Tiefgarage
- Bereich für den neuen Trakt (anstelle der Kapelle) - gegenüber dem Planentwurf für die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird diese Fläche in der Breite um ca. vier Meter reduziert.

Der Innenhof wird weiterhin in die überbaubaren Flächen miteinbezogen, um eventuelle spätere kleinere Erweiterungen (z.B. Vergrößerung des Eingangsbereichs) zu ermöglichen.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,5 m überschreiten. Angrenzend an den neuen Gebäudetrakt wird eine separate Fläche festgesetzt, die (laut Textlicher Festsetzung) ausschließlich zur Errichtung eines Fluchttreppenhauses genutzt werden kann.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Demnach sind weiterhin Gebäude und Hausgruppen mit mehr als 50,0 m Länge zulässig.

4.5 Stellplätze

Bisher setzt der Bebauungsplan nördlich des in West-Ost-Richtung verlaufenden Teils der Schumannstraße eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze fest, die der Alteneinrichtung zugeordnet ist. Diese Festsetzung wird (zur Sicherstellung der Zufahrt zum Altenstift geringfügig reduziert) übernommen. Zwei weitere Flächen kommen am östlichen Teil der Schumannstraße, parallel zum bestehenden Gebäude und zwischen den festgesetzten Baumstandorten, hinzu. Mindestens sechs zusätzliche Stellplätze werden hier entstehen (einer als Ersatz für den in der oben beschriebenen Fläche entfallenden Stellplatz), um die vorhandene Parksituation rund um das Altenstift zu entschärfen. Sollte dieser Effekt nicht einsetzen, können hier weitere Stellplätze vorgesehen werden. Daher werden die neuen Stellplatzflächen auch größer vorgesehen, als für die sechs benötigt wird.

Zudem gelten die bisherigen Regelungen fort: Garagen, Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sind Gemeinschaftsstellplätze auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Gemeinschaftsstellplätze sind dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

5. Umweltbelange

Im hier angewendeten Planverfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4)

BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB (Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen) abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Flora und Fauna
Es handelt sich um einen bestehenden Siedlungsbereich. Das Plangrundstück liegt in innerstädtischer Lage, ist bebaut und intensiv genutzt. Es ist derzeit eine Versiegelung von fast 70% vorhanden. Diese bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,7 nachvollzogen. Mit der Realisierung der Planung kommt es zu einer geringfügigen Beseitigung der bestehenden Grünstrukturen in Form von Ziergarten- bzw. Rasenflächen, zum Abriss und zur (Neu-) Errichtung von Gebäudeteilen. Hierdurch nimmt die Versiegelung geringfügig zu. Relevante Auswirkungen durch die Planung sind jedoch nicht zu erwarten.

Durch die Ausnutzung der gesamten überbaubaren Grundstücksflächen sind mehrere Bäume betroffen, die bei Errichtung von baulichen Anlagen beseitigt werden müssten. Bei der Beseitigung von Bäumen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 01.05.2014 (Ratsbeschluss vom 08.04.2014) zu beachten.

Gemäß § 3 dieser Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (in 1,0 m Höhe) unter Schutz gestellt. Davon ausgenommen sind u. a. Fichten sowie Bäume, die weniger als 2,0 m Abstand zu einem Gebäude mit dauerhafter Wohnnutzung aufweisen. Fällungen dürfen nur von Oktober bis Februar (einschließlich) vorgenommen werden und sind vorab zu beantragen. Zudem sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im südlichen Innenhofbereich sind aufgrund der geplanten Bautätigkeiten voraussichtlich sieben Bäume zur Fällung vorgesehen. Nach Bewertung des Gutachters und unter Beachtung der Vorgaben der Baumschutzsatzung fallen nicht alle Bäume unter die Satzung. Zwei Bäume sind Fichten und damit nicht geschützt. Vier Bäume sind weniger als 2,0 m vom Gebäude entfernt. Somit verbleiben eine Platane mit einem Stammumfang von 204 cm sowie ein Spitzahorn mit einem Stammumfang von 94 cm.

Gemäß § 7 (2) der Baumschutzsatzung sind insgesamt drei Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang StU 18/20 vorzunehmen: Zwei für die Platane und eine für den Spitzahorn. Diese notwendigen Anpflanzungen sind textlich festgesetzt. Hier findet sich auch eine (nicht abgeschlossene) Liste möglicher Baumarten:

Pflanzliste (Liste nicht abschließend):
Acer platanoides (Spitzahorn) „Globosum“ StU 18/20
Carpinus betulus (Hainbuche) „Fastigiata“ StU 18/20
Prunus avium (Vogelkirsche) „Plena“ StU 18/20
Sorbus aria (Mehlbeere) StU 18/20
Sorbus aucuparia (Eberesche) „intermedia“ StU 18/20

Bei der Artenauswahl wurde auf eine Verträglichkeit mit dem Klimawandel und eine hohe ökologische Wertigkeit geachtet.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Schallschutz
Im Rahmen des Planverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Schalluntersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens haben zu keinen Maßnahmen oder Vorgaben für den Planbereich der Änderung geführt. Vom Planvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Umgang mit Abfall und Abwasser
Die Abfallentsorgung ist durch den öffentlichen Entsorgungsträger vorgesehen. Das Plangebiet ist erschlossen und an das öffentliche Kanalnetz in den umgebenden Straßen angebunden. Änderungen oder weitere Anforderungen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Altlasten sowie Bodendenkmäler
Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten sowie Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Luftreinhaltung
Der Planbereich ist heute als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzung des Grundstücks ändert sich nicht. Durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet ist die Ansiedlung emittierender gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen. Die Nachbarschaft ist heute durch Wohngebiete geprägt. Ein Anstieg von PKW- und LKW-Verkehr wird durch die Planung nicht gesehen. Das Plangebiet ist kompakt mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut, das baulich erweitert werden soll. Dies hat energetisch Vorteile gegenüber z.B. locker bebauten Einfamilienhäusern. Die integrierte Lage führt zur Nutzung des ÖPNV-Angebotes. Infrastruktureinrichtungen sind erreichbar. Ein begrünter Freiflächenanteil (Gartenstruktur) ist vorhanden.

Seveso-III-Richtlinie
Soweit bekannt, liegt der Planbereich nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfall-Betriebsbereiches.

Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange
Die Schutzgüter und Umweltbelange gemäß § 1 (6) BauGB Nr. 7 a Boden, Wasser, Luft / Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Nr. 7 c Mensch und Bevölkerung sowie Nr. 7 i Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelange Nr. 7 a, 7 c, 7 d sind nicht betroffen. Vermeidung von Emissionen (Nr. 7 e), Umgang mit Energiebedarf (Nr. 7 f), Erhaltung der Luftqualität (Nr. 7 h) und Schutzkategorien (Nr. 7 g) sind nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Klimaschutz
Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung der Wohnungen ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Bebauungsplangebiet generell zulässig. Die Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht die passive Solarenergienutzung.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34B-neu – Mettmann Süd – festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich im Grundsatz übernommen und gegebenenfalls geringfügig erweitert, so dass eine lediglich geringfügige Mehrversiegelung der Fläche zu erwarten ist.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde die Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I zum Umbau des Vincent von Paul Hauses erstellt (Kuhlmann & Stucht, Juni 2020). Das Gutachten kommt in seinem Fazit zu folgendem Ergebnis:

"Die Ortsbesichtigung und die Inspektion des Hauses und der Grünanlage ergaben keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Fledermäuse oder Vögeln an. Eine Nutzung der Fassade und verschiedener Attiken als Sommer- und Zwischenquartier durch die Zwergfledermaus kann aber nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden Ausflugkontrollen durchgeführt, die ebenfalls keine Nachweise ausfliegender Fledermäuse erbrachte.

Geeignete Habitate für die Amphibien, die Zauneidechse und den Nachtkerzenschwärmer sind nicht vorhanden.

Stadt Mettmann, Amt 3.1 - Stadtplanung und Vermessung

Für die Rodung der Gehölzbestände ist auf eine Beachtung der Vorgaben des § 39 BNatSchG hinzuweisen.

Damit ist sichergestellt, dass durch die Abriss- und Baumaßnahme und Gehölzrodung

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entsprechend § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entsprechend § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entsprechend. § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. § 44 (5) BNatSchG).
-

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden."

7. Maßnahmen zur Durchführung und Kosten

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Eigentum des Caritasverbandes für den Kreis Mettmann e.V. Es ist bebaut und erschlossen. Daran wird sich durch den Bebauungsplan nichts ändern. Weitergehende Maßnahmen zur Durchführung sind nicht notwendig. Kosten fallen nicht an. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht notwendig. Das vorhandene Kanalnetz ist für die Erweiterung des Altenstifts ausreichend dimensioniert.

Mettmann, 28.01.2021

Wilmsen