

Anlage 2

Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.1	<p>Anwohner*in Schumannstraße</p> <p><u>Stellungnahme vom 20.05.2021</u></p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p><u>Einfügen in die Umgebung</u></p> <p>Bei dem verhandelten Bauvorhaben im genannten Urteil lag kein Bebauungsplan vor. Es handelte sich um die Bewertung eines Vorhabens innerhalb des so genannten unbepflanzten Innenbereichs gem. § 34 BauGB. In diesem Fall war das Einfügen in die Umgebung allein durch den Gebäudebestand zu bewerten. Dies ist hier nicht der Fall. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens stellt hingegen der rechtskräftige Bebauungsplan eine grundlegende Vorgabe bei der Bewertung der Neuplanung dar. Demnach ist das Gebäude des Altenstiftes mit 1, 3, 4 und 5 Geschossen zulässig. Auf eine einschränkende Höhenfestsetzung verzichtet der rechtskräftige Bebauungsplan. Die derzeitige bauliche Situation besteht seit den 1980er Jahren.</p> <p>Da es sich hier nicht um eine generelle Neuplanung handelt, unterliegt die geplante Erweiterung des Altenstiftes einer anderen Beurteilungsgrundlage. Die städtebauliche Zielsetzung zum Erhalt des Altenstiftes bleibt bestehen und die geplante Erweiterung ist aus Sicht der Stadt Mettmann verträglich.</p>

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
<p>Die Anregung macht auf die vorkommenden Parkvergehen durch Mitarbeiter*innen und Besucher*innen des Altenstifts aufmerksam. Eine Vielzahl Parkverstöße sind dem Ordnungsamt der Stadt Mettmann angezeigt worden. Wegen Sichtbehinderungen komme es auch zu gefährlichen Situationen im Straßenverkehr. Nach Ende der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie wird eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation befürchtet.</p> <p>Darüber hinaus werden eine Verkehrszunahme und eine Verschärfung der Situation durch die in der Begründung genannte Angebotserweiterung des Altenstiftes befürchtet (Quartiers-Treff, Café, Tagespflege, Kurzzeitpflege, ambulanter Pflegedienst).</p> <p>Die Anregung erläutert, dass die Stadt Mettmann schon heute nicht genug Personal für ausreichende Kontrollen vor Ort durch das Ordnungsamt bereitstellt. Damit würden die Parkvergehen noch unterstützt. Es wird auf einen anderen Standort für einen Altenstift im Stadtgebiet verwiesen, an dem die genannten Probleme nicht bestehen bzw. dann auftreten würden.</p>	<p><u>Parkraumsituation, Verkehrsaufkommen</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 Betreiberin gestellt werden können, erfüllt sind und ausreichend viele Parkflächen realisiert werden.</p> <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 richte sich in das umgebende Wohnquartier. Es ist also nicht von einer wesentlichen Änderung der bestehenden Nutzung und örtlichen Situation auszugehen. Das bestehende und zukünftige Angebot hat einen unmittelbaren Bezug zum bestehenden Wohnquartier, so dass nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht auch die teilweise Umgestaltung des Außenbereichs auf dem Grundstück des Altenstiftes 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 ca. 10 Stellplätzen an der Schumannstraße, östlicher Bereich, vorgesehen. Insgesamt erhöht sich damit die Zahl der Stellplätze um voraussichtlich 8. Der Bebauungsplan setzt entsprechend Flächen für Stellplätze im südlichen und östlichen Planbereich auf. Insofern wird der Anregung durch Festsetzung zusätzlicher Stellplatzflächen gefolgt. Die vorhandene Tiefgarage bleibt erhalten.</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>

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
<p>Durch die zusätzlichen Stellplätze kommt es zu einer größeren, dauerhaften Versiegelung des Grundstücks, was dem Klimaschutz diametral entgegen steht. Zudem steht auch der befürchtete zusätzliche Verkehr dem Klimaschutz entgegen.</p>	<p><u>Versiegelung, Klimaschutz</u></p> <p>Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Umgestaltung zum Erhalt des Altenstiftes innerhalb des Siedlungsbereichs. Es stellt insbesondere ein Angebot für die Bevölkerung im Stadtquartier dar. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ 0,4 mit Überschreitung bis GRZ 0,7 durch Nebenanlagen) stellt in etwa die tatsächlich vorhandene Versiegelung dar. Von einer wesentlichen Veränderung des Mikroklimas ist daher nicht auszugehen. Zudem plant die Trägerin der Einrichtung die teilweise Begrünung von Dachflächen des geplanten Anbaus.</p> <p>Das Angebot des Altenstiftes wird im Wesentlichen von der Bevölkerung im Stadtteil nachgefragt bzw. wahrgenommen. Es ist deutlich erkennbar, dass Menschen aus der Umgebung innerhalb ihres Stadtteils verweilen möchten, auch wenn sie auf eine entsprechende Pflegeeinrichtung angewiesen sind. Hierdurch kann die fußläufige Erreichbarkeit der Einrichtung für ehemalige Nachbar*innen gegeben sein. Die Belastung durch Besuchsverkehr ist gegenüber Einrichtungen „auf der grünen Wiese“ somit geringer einzuschätzen. Auch bedeutet dies für einen mobilen Pflegedienst bei der Pflege von Menschen in ihren Wohnungen kürzere Anfahrtswege und damit ein geringeres Verkehrsaufkommen.</p> <p>Die Zahl der Bewohner*innen-Plätze erhöht sich durch den Umbau nicht. Auch die angedachten niederschweligen Angebote, hier insbesondere die Öffnung des Cafés oder Präventions- und Beratungsangebote richten sich insbesondere an das umgebende Wohnquartier und die Bewohner*innen. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Café im Altenstift Kunden aus weiterer Entfernung gewinnen kann.</p> <p>Bezogen auf das Verkehrsaufkommen im gesamten Stadtteil ergibt sich somit eher ein Vorteil durch die zentrale Lage des Altenstiftes innerhalb des Stadtquartiers (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“). Aus Sicht der Stadt Mettmann kommt es durch die Planung nicht zu wesentlichen Verschlechterungen vor Ort.</p>
<p>Die Kapelle ist heute deutlich niedriger als der geplante viergeschossige Anbau. Wenn in der Vergangenheit ein höheres Gebäude dort ge-</p>	<p><u>Festsetzung der maximalen baulichen Höhe</u></p> <p>Entgegen der Anregung handelt es sich bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht um einen rechtswidrigen Zustand. Festsetzungen im Bebauungsplan sollen in ausreichendem Maß getrof-</p>

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
<p>baut worden wäre, hätte es seinerzeit Einsprüche der Anwohner*innen und ggf. eine Verhinderung gegeben. Das in der bisherigen Abwägung angeführte Argument, dass der Bebauungsplan keine Höhenbegrenzungen festsetzt, geht somit in die Leere.</p> <p>Die geplante Festsetzung schafft darüber hinaus zukünftig keine Sicherheit. Hiermit soll lediglich versucht werden, einen rechtswidrigen Zustand nachträglich zu legitimieren.</p>	<p>fen werden, um die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans umzusetzen. Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen kann, muss aber nicht getroffen werden.</p> <p>Die Anregung bezieht sich allein auf eigene Belange. Die Stadt Mettmann hat bei der Bebauungsplanung darüber hinaus auch die Belange der Vorhabenträgerin (hier insb. die Sicherung des Altenstiftes) und die allgemeinen Zielsetzungen (hier insb. die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur in Mettmann) zu berücksichtigen. Ein Aspekt der planerischen Abwägung ist auch die Betrachtung der theoretischen, aber rechtlich zulässigen Rahmenbedingungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan abbildet. Hierzu zählt auch die Möglichkeit zur Errichtung eines höheren Gebäudeteils. Daher ist die Aussage richtig, dass unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen auch heute schon ein höherer Anbau möglich ist.</p>
<p>Die Anregung bezieht sich auf die bisher vorgenommene Abwägung zu einer Stellungnahme aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum erwarteten Wertverlust.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass sich der Wert der Grundstücke und Häuser erheblich vermindern wird. Der Wert ist maßgeblich durch die umliegende Bebauung beeinflusst. Eine derartige wuchtige Bebauung in Sichtweite in Verbindung mit den dazugehörigen Auswirkungen durch Verkehr/Parksituation beeinträchtigt den Wert sehr negativ. Die zu erwartenden Menschenmengen bei regelmäßigen Veranstaltungen im Altenstift verbessern die Wohnsituation nicht. Es liegt keine ruhige Wohnsituation vor.</p> <p>Bei den seinerzeit erteilten Baugenehmigungen der Wohnhäuser des Stadtteils hatte die Stadt Mettmann ausdrücklich zugesagt, dass der Bereich des jetzigen Altenstiftes nicht bebaut</p>	<p><u>Immobilienwert</u></p> <p>Die bisher vorgenommene Abwägung zu der Stellungnahme aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ändert sich durch die Anregung nicht.</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 wird nicht gesehen.</p> <p>Die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehenden Einrichtung bleibt hingegen erhalten. Eine wesentliche Änderung der derzeitigen Wohnsituation wird nicht gesehen.</p> <p>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 durch die Neu- und Umbaumaßnahmen 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>Eine Zusicherung der Stadt im Rahmen der Baugenehmigungen der Wohnhäuser ist nicht be-</p>

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
werden soll.	<p>kennt.</p> <p>Insgesamt werden daher durch die Stadt Mettmann keine wesentlichen negativen Veränderungen durch die Planung erkannt.</p> <p>Zudem hat das VGH München in einem Urteil (12.7. 2012, Az.: 2 B 12.1211) festgestellt, dass Wertminderungen als solche nicht schon zur Rücksichtslosigkeit führen. Es gibt keinen Anspruch darauf, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. Zu berücksichtigen sind Wertminderungen nur, wenn sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind. Dies wird hier nicht gesehen.</p>
Die Anregung führt an, dass es im Vorfeld der Baumaßnahme keine Information durch die Caritas (Anmerkung: Betreiberin des Altenstiftes) gab.	<p><u>Information über die Planung</u></p> <p>Der Bebauungsplan bereitet die Baumaßnahme lediglich vor. Eine Pflicht der Caritas zur Information besteht nicht. Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurden die ortsüblichen Bekanntmachungen vorgenommen und die Öffentlichkeit entsprechend informiert.</p> <p>Entsprechende Verfahrensdefizite sind nicht erkennbar.</p>
<p>Die Anregung führt aus, dass mit Schließung des Altenstiftes die Fläche für neuen, in Mettmann dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stünde.</p> <p>Eine derartige Einrichtung könnte an anderer Stelle betrieben werden. Dies hätte positive Effekte für alle Beteiligte (Anwohner, Bewohner, Besucher, Caritas und Stadt Mettmann)</p>	<p><u>Schließung des Altenstiftes</u></p> <p>Wie oben ausgeführt, ist es Ziel der Stadt Mettmann, eine ausreichende Versorgung mit solchen Einrichtungen innerhalb des Siedlungsbereichs sicher zu stellen. Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten ansässige Einrichtung, deren Verlagerung aus Sicht der Betreiberin nicht in Betracht kommt. Neben den sehr hohen Investitionskosten müssten die Bewohner*innen des Altenstiftes ihren Lebensstandort verlassen und wären einer hohen Belastung durch den Umzug ausgesetzt.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Mettmann überwiegen die Vorteile des Standorterhaltes.</p>
Die Anregung geht von einer hohen Belastung durch die Baumaßnahmen für das Umfeld aus. Die Anregung nimmt dabei auch Bezug auf vorangegangene Abwägungsvorschläge zu einer	<p><u>Belastungen in der Bauphase</u></p> <p>Die bisherige Abwägung zu einer diesbezüglichen Stellungnahme aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gilt weiterhin:</p>

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
diesbezüglichen Stellungnahme aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung.	Die Durchführung von Baumaßnahmen wird bauordnungsrechtlich behandelt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierbei sind Störungen nie gänzlich auszuschließen. Geplant ist in diesem Fall, den Betrieb des Altenstifts auch während der Baumaßnahme aufrecht zu erhalten. Somit wird von Seiten der Stadt von der maximalen Rücksichtnahme ausgegangen.
<p>Die Anregung bemängelt, dass innerhalb des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans keine Baupläne zur konkreten Umsetzung vorgelegt wurden. Dies entspricht nicht dem Vorgehen einer bürgerfreundlichen Kommune, noch einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis.</p> <p>Die Anregung nimmt dabei auch Bezug auf den vorangegangenen Abwägungsvorschlag zu einer diesbezüglichen Stellungnahme aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung</p>	<p><u>Pläne zur Bauausführung</u></p> <p>Die Durchführung von Baumaßnahmen wird bauordnungsrechtlich behandelt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</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.</p>
<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme in Teilen zu berücksichtigen (Stellplätze) und insgesamt zur Kenntnis zu nehmen.</p>	

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.2	<p>Anwohner*in der Mozartstraße</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.05.2021</u></p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p><u>Einfügen in die Umgebung</u></p> <p>Bei dem verhandelten Bauvorhaben im genannten Urteil lag kein Bebauungsplan vor. Es handelte sich um die Bewertung eines Vorhabens innerhalb des so genannten unbepflanzten Innenbereichs gem. § 34 BauGB. In diesem Fall war das Einfügen in die Umgebung allein durch den Gebäudebestand zu bewerten. Dies ist hier nicht der Fall. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens stellt hingegen der rechtskräftige Bebauungsplan eine grundlegende Vorgabe bei der Bewertung der Neuplanung dar. Demnach ist das Gebäude des Altenstiftes mit 1, 3, 4 und 5 Geschossen zulässig. Auf eine einschränkende Höhenfestsetzung verzichtet der rechtskräftige Bebauungsplan. Die derzeitige bauliche Situation besteht seit den 1980er Jahren.</p> <p>Da es sich hier nicht um eine generelle Neuplanung handelt, unterliegt die geplante Erweiterung des Altenstiftes einer anderen Beurteilungsgrundlage. Die städtebauliche Zielsetzung zum Erhalt des Altenstiftes bleibt bestehen und die geplante Erweiterung ist aus Sicht der Stadt Mettmann verträglich.</p>
	<p>Die Anwohner*in erläutert, dass ihr Wohngebäude westlich, in knapp 20 m Entfernung vom Gebäude des Altenstiftes liegt.</p> <p>Die Anwohner*in wendet sich gegen die geplante Baumaßnahme und bittet darum, diese nicht zu genehmigen.</p> <p>Die Anregung verweist auf ein Urteil des Verwaltungsgericht Mainz (Urteil vom 26. Juli 2019, 3 K 1142/18.MZ) und urteilt hieraus, dass sich das Gebäude des Altenstiftes generell und insgesamt nicht in die Umgebung einfügt.</p>	<p><u>Verschattung und Sichtbeeinträchtigung</u></p> <p>Das Wohnhaus ist Teil einer Reihenhausbauung und liegt westlich des geplanten viergeschossigen Anbaus. Die Gebäude der Reihenhausbauung stehen in Nord-Süd-Richtung, so</p>
	<p>Der geplante viergeschossige Neubau führt dauerhaft zu ganz erheblicher Licht- und Sichtbeeinträchtigung in allen nach Osten liegenden Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die</p>	

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
<p>Abschattung durch den Bestand, die bis in die Sommermonate, also ein Dreivierteljahr, den Vorgartenbereich und teilweise die Hausfront tangiert, beeinträchtigt die Wohnqualität, was durch den geplanten Neubau verstärkt wird. Zur Darstellung der Sichtverhältnisse sind der Anregung drei Fotos beigefügt.</p> <p>Die Anregung nimmt dabei auch Bezug auf den vorangegangenen Abwägungsvorschlag zu einer diesbezüglichen Stellungnahme aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Hierzu führt die Anregung aus, dass nach Osten nicht nur weniger frequentierte Räume des Hauses betroffen sind. Es handelt sich um Küche, Wohn- und Büroräume.</p>	<p>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 die nach Osten zum öffentlichen Erschließungsweg gerichteten Räume der Reihenhäuser. Aus einer gefertigten Skizze ist zu ersehen, dass eine Verschattung im Sommer nicht auftritt. Im Winter findet eine Verschattung morgens bis maximal 11 Uhr statt. Bei einer Küche (hier im Erdgeschoss) handelt es sich um einen weniger empfindlichen Bereich der Wohnung, da die Küche in der Regel nicht für einen dauerhaften Aufenthalt oder zu Erholungszwecken vorgesehen ist. Die Dauer der Verschattung nimmt durch die Höhenlage in den Obergeschossen ab.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass eine Verschattung im Herbst, Winter und Frühjahr auftreten wird. Von einer intensiven (dauerhaften) Nutzung des Vorgartens ist in diesen Jahreszeiten nicht auszugehen. Generell ist davon auszugehen, dass der Vorgarten auch deshalb weniger lang genutzt wird, da dieser zum öffentlichen Erschließungsweg hin orientiert ist und ein nach Westen orientierter (Haupt-) Garten ebenfalls zur Verfügung steht.</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.</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. Die auf den Fotos erkennbare Begrünung auf dem Grundstück des Altenstiftes soll zudem soweit möglich erhalten bleiben. Generell ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet und der umgebenden Bebauung um einen größeren zusammenhän-</p>

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	<p>genden Siedlungsbereich mit Bebauung und entsprechender Sicht auf Gebäude handelt. Ein Recht auf freie Aussicht kann zudem nicht abgeleitet werden.</p>
<p>Es wird von einer Wertminderung der Immobilie ausgegangen.</p>	<p><u>Immobilienwert</u></p> <p>Die bisher vorgenommene Abwägung zu der Stellungnahme aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ändert sich durch die Anregung nicht.</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 wird nicht gesehen.</p> <p>Die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehenden Einrichtung bleibt hingegen erhalten. Eine wesentliche Änderung der derzeitigen Wohnsituation wird nicht gesehen.</p> <p>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 durch die Neu- und Umbaumaßnahmen 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>Eine Zusicherung der Stadt im Rahmen der Baugenehmigungen der Wohnhäuser ist nicht bekannt.</p> <p>Insgesamt werden daher durch die Stadt Mettmann keine wesentlichen negativen Veränderungen durch die Planung erkannt.</p> <p>Zudem hat das VGH München in einem Urteil (12.7. 2012, Az.: 2 B 12.1211) festgestellt, dass Wertminderungen als solche nicht schon zur Rücksichtslosigkeit führen. Es gibt keinen Anspruch darauf, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. Zu berücksichtigen sind Wertminderungen nur, wenn sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind. Dies wird hier nicht gesehen.</p>

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
<p>Die derzeitige Parksituation in den umliegenden Straßen wird als problematisch beschrieben. Durch sehr enge Straßen, unübersichtliche, weil „beparkte“ Einmündungen aus Seitenstraßen mit Rechts-vor-links-Regelung und Wohnanlieger- wie Paketboten- und Lieferverkehr führen zu kritischen Verkehrssituationen und damit zu latent erhöhter Unfallgefahr.</p>	<p><u>Parkraumsituation, Verkehrsaufkommen</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 Betreiberin gestellt werden können, erfüllt sind und ausreichend viele Parkflächen realisiert werden.</p> <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 richte sich in das umgebende Wohnquartier. Es ist also nicht von einer wesentlichen Änderung der bestehenden Nutzung und örtlichen Situation auszugehen. Das bestehende und zukünftige Angebot hat einen unmittelbaren Bezug zum bestehenden Wohnquartier, so dass nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht auch die teilweise Umgestaltung des Außenbereichs auf dem Grundstück des Altenstiftes 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 ca. 10 Stellplätzen an der Schumannstraße, östlicher Bereich, vorgesehen. Insgesamt erhöht sich damit die Zahl der Stellplätze um voraussichtlich 8. Der Bebauungsplan setzt entsprechend Flächen für Stellplätze im südlichen und östlichen Planbereich auf. Insofern wird der Anregung durch Festsetzung zusätzlicher Stellplatzflächen gefolgt. Die vorhandene Tiefgarage bleibt erhalten.</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 Regelungsbe- reich der Stadt Mettmann.</p>

Anlage 2: Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Während der Baumaßnahmen ist durch Abriss und Neubau mit Beeinträchtigungen durch Schmutz, Lärm sowie baubedingte Verkehrsbehinderungen zu rechnen.	Die Durchführung von Baumaßnahmen wird bauordnungsrechtlich behandelt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierbei sind Störungen nie gänzlich auszuschließen. Geplant ist in diesem Fall, den Betrieb des Altenstifts auch während der Baumaßnahme aufrecht zu erhalten. Somit wird von Seiten der Stadt von der maximalen Rücksichtnahme ausgegangen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme insgesamt zur Kenntnis zu nehmen.	