

Anlieger A1

Stadtverwaltung Mettmann
Herrn Wilmsen
Neanderstraße 85
40822 Mettmann

Mettmann, den 20.05.2021


Schumannstraße
40822 Mettmann

Betreff: 2. Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34B-neu –Mettmann-Süd- 4. Änderung

Sehr geehrter Herr Wilmsen,

zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:

Dokument zur „öffentlichen Auslegung Abwägung“ 1., S. 1:

„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. 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.“

- Dem widersprechen wir und verweisen auf das Urteil des Verwaltungsgerichtes Mainz, Az. 3 K 1142/18. Hierbei stellt das Urteil darauf ab, dass der Gesamteindruck entscheidend ist, ob ein Bau in eine Gegend passt oder nicht. Der Bau des Altenstifts passt auf Grund seiner Dimensionen in Fläche und Höhe definitiv nicht zur restlichen Bebauung des Wohngebiets. Die Wohnhäuser des Stadtviertels wurden zeitlich deutlich vor dem Altenstift gebaut (1975/1976).

Dokument zur „öffentlichen Auslegung Abwägung“ 2., S. 2:

„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.“

- In dem Zeitraum 23.09.2020 bis zum 14.05.2021 haben wir alleine 40 Parkvergehen dem Ordnungsamt Mettmann, Herrn Kampf angezeigt. Alle Verstöße stehen im direkten Zusammenhang mit dem Altenstift (MitarbeiterInnen/BesucherInnen). Die Dunkelziffer der nicht geahndeten Verstöße auf Grund der dauerhaft sehr angespannten Parksituation wird deutlich höher sein. Parkverstöße wurden auch mehrfach durch Dienstfahrzeuge der Caritas verursacht. Durch die Parkverstöße

kommt es regelmäßig zu gefährlichen Situationen im Straßenverkehr wegen der Sichtbehinderung durch regelwidrig abgestellte Fahrzeuge.

Zu beachten ist auch, dass in dem genannten Zeitraum durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie kein bzw. nur ein eingeschränktes Besucheraufkommen und keinerlei Veranstaltungen im Altenstift möglich gewesen sind. Nach Aufhebung der Einschränkungen durch die Pandemie wird sich die Parksituation daher noch mal verschärfen, wenn es wieder einen „normalen“ Betrieb gibt.

Öffentliche Auslegung Begründung-1, S. 8:

„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.“

- Eben durch die geplante Erweiterung der Angebote, wird der Verkehr noch mal deutlich zunehmen, z. B. durch Hol- und Bringdienst der Patienten der ambulanten Tagespflege. Darüber hinaus kommt schon heute der überwiegende Teil der BesucherInnen mit dem Auto zum Altenstift. Dies wird sich durch die Erweiterungen nicht ändern, sondern im Gegenteil wird der Verkehr gerade dadurch noch zunehmen.

Öffentliche Auslegung Begründung-1, S. 10:

„4.5 Stellplätze

Bisher setzt der Bebauungsplan nördlich des in West-Ost-Richtung verlaufenden Teils der Schumannstraße eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze fest, die der Alteinrichtung 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.“

- Die Stadt Mettmann erkennt hier offensichtlich die Lage vor Ort. Die unter dem Strich geplanten neuen Stellplätze entschärfen die katastrophale Situation keineswegs. Um eine Einrichtung dieser Größe in einem Wohngebiet zu betreiben, müsste eine deutlich größere Anzahl von Parkmöglichkeiten geschaffen werden, was in dem bestehenden Areal nicht möglich ist. Dies hat die Stadt Mettmann bei der ursprünglichen Planung des Altenstifts nicht bedacht. Somit liegt hier offensichtlich eine Fehlplanung seitens der Stadt vor, bei dem die Anwohner mit den daraus resultierenden Problemen alleine gelassen werden. Was hieran sozial abgewogen sein soll, erschließt sich uns nicht.

Öffentliche Auslegung Begründung-1, S. 11:

„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 geplante Einrichtung von weiteren Stellplätzen am östlichen Teil der Schumannstraße werden weitere große Flächen dauerhaft versiegelt. Diese unnötige dauerhafte Versiegelung von Flächen steht dem Klimaschutz diametral entgegen. In der öffentlichen Begründung-1 unter Punkt 4.5 Stellplätze (S. 10), ist dargelegt, dass weitere Stellplatzflächen vorgesehen sind, falls der gewünschte Effekt der Entschärfung der Parksituation nicht einsetzten sollte. Das bedeutet, dass zu den bereits geplanten versiegelten Flächen weitere hinzukommen werden. Die Parksituation wird sich aus den oben genannten Gründen verschlechtern. Zudem ist es aus Klimaschutzgründen sinnvoll, dass der Autoverkehr insgesamt reduziert werden sollte und nicht mit der geplanten Baumaßnahme das Gegenteil erreicht wird.

Dokument zur „öffentlichen Auslegung Abwägung“ 2., S. 3:

„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.“

- Die Stadt Mettmann ist nicht in der Lage, hinsichtlich der Parkraumsituation rund um das Altenstift dauerhaft Abhilfe zu schaffen. Mitarbeiter des Ordnungsamtes haben wir im Bereich des Altenstiftes bisher jedenfalls noch nicht gesehen. Im Innenstadtbereich ist jedoch eine regelmäßige Präsenz von Mitarbeitern – oft auch in Doppelbesetzung – vorhanden. Mit der Genehmigung des vorliegenden Bauplanes unterstützt die Stadt Mettmann ausdrücklich das verkehrswidrige Parken rund um diese Einrichtung. Sie macht es sich zudem sehr einfach, auf den „*ordnungsrechtlichen Regelbereich*“ zu verweisen. Was nützen Regeln bzw. Verbote, wenn ständig gegen diese verstoßen und nicht von der zuständigen Kommune kontrolliert werden? Oder genießt die Caritas hinsichtlich der Park- und anderer Regelungen Sonderrechte? Die Stadt Mettmann kommt hier schlicht nicht ihren kommunalen Aufgaben nach – zu Lasten der Bürger. Wäre das Altenstift an einer geeigneten Stelle z. B. auf dem Gelände der Stiftung Hephata am Benninghofer Weg errichtet worden, gäbe es die geschilderten Probleme nicht. Somit ist allein die Stadt Mettmann durch die seinerzeit erteilte Genehmigung zum Bau des Altenstifts, die nie hätte erfolgen dürfen, für die Probleme verantwortlich.

Dokument zur „öffentlichen Auslegung Abwägung“ 3., S. 4:

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.

- Die Kapelle des Altenstifts ist deutlich niedriger, als der geplante Bau. Wenn in der Vergangenheit ein höheres Gebäude dort gebaut worden wäre, hätte es seinerzeit auch Einsprüche der Anwohner und ggf. eine Verhinderung der Maßnahme gegeben. Das theoretische Argument, dass schon ein höherer Baukörper dort stehen könnte, geht somit in Leere.
Die beschriebene 4. Änderung des Bebauungsplans schafft darüber hinaus zukünftig keine Sicherheit. Damit wird seitens der Stadt Mettmann lediglich versucht, einen rechtswidrigen Zustand nachträglich zu legitimieren (s. Urteil aus unserem Schreiben vom 27.09.2020 bzw. das oben genannte Urteil).

Dokument zur „öffentlichen Auslegung Abwägung“ 5., S. 5:

„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.

- Der Wert einer Immobilie wird auch maßgeblich durch die umliegende Bebauung beeinflusst. Eine derartig wuchtige und Bebauung in Sichtweite in Verbindung mit den dazugehörigen Auswirkungen durch Verkehr/Parksituation beeinträchtigt den Wert der Immobilie sehr wohl negativ. Auch die zu erwartenden Menschenmengen bei regelmäßigen Veranstaltungen im Altenstift tragen nicht dazu bei, die Wohnsituation insgesamt zu verbessern. Eine Rücksichtnahme von MitarbeiterInnen und BesucherInnen ist wie bereits beschrieben nicht gegeben. Von ruhigem Wohnen kann hier keine Rede mehr sein. Zur Erinnerung: Bei der seinerzeit erteilten Baugenehmigung der Wohnhäuser des Stadtteils hatte die Stadt Mettmann ausdrücklich zugesagt, dass der Bereich des jetzigen Altenstifts zukünftig nicht bebaut werden wird.

„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.“

- Im Vorfeld der Baumaßnahme gab es durch die Caritas keinerlei Informationen für die Anwohner. Per Zufall haben wir von dem Bauvorhaben erfahren. In einem Interview mit dem Leiter des Altenstifts bezüglich geplanter Modernisierungen, veröffentlicht im Stadtteilmagazin Treffpunkt ME Süd, wurde der zu diesem Zeitpunkt bereits beantragte massive Umbau mit keinem Wort erwähnt. Ein prägendes Gebäude gehört zudem grundsätzlich nicht in eine Wohnsiedlung und erzeugt daher einen negativen Effekt. Wie oben unter Punkt 2. beschrieben, erfolgt stetig verkehrswidriges Parken durch MitarbeiterInnen/BesucherInnen des Altenstifts - sogar durch Dienstfahrzeuge der Caritas, durch Anzeigen beim Ordnungsamt belegt. Dies ist schlichtweg eine Respektlosigkeit und hat absolut nichts mit guter Nachbarschaft zu tun. Es wird auch in Zukunft keinen positiven Effekt auf die Nachbarschaft geben, wenn das Wohngebiet durch weiter zunehmenden Parksuchverkehr vorrangig durch MitarbeiterInnen, BesucherInnen, Lieferanten belastet wird.

„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.“

- Wenn die Einrichtung am jetzigen Standort geschlossen würde, entstehen neue Flächen für auch in Mettmann dringend benötigten Wohnraum. Eine derartige Einrichtung kann an geeigneter Stelle wie unter Punkt 2. beschrieben an einer geeigneten Stelle betrieben werden. Dies hätte im Gegenteil positive Effekte für alle Beteiligten (Anwohner, Bewohner, Besucher, Caritas und Stadt Mettmann) und wäre folglich sehr wünschenswert.

Dokument zur „öffentlichen Auslegung Abwägung“ A.2, S. 6:

„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.“

- Das Ordnungsamt der Stadt Mettmann ist schon bei der katastrophalen Parksituation rund um das Altenstift nicht in der Lage, dauerhaft Abhilfe zu schaffen. Daher gehen wir davon aus, dass dies bei der Baumaßnahme ähnlich sein wird. Nur von einer maximalen Rücksichtnahme von Seiten der Stadt auszugehen, reicht hier eindeutig nicht. Hier verweisen wir erneut auch die unter Punkt 5. beschriebene Respektlosigkeit des Bauträgers hin. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Verstöße ergeben, werden wir diese entsprechend konsequent rechtlich verfolgen lassen.

Dokument zur „öffentlichen Auslegung Abwägung“ A.3, S. 7

„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. 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.

- Das mag zwar rechtlich zulässig sein. Letztlich werden die betroffenen Anwohner aber vor vollendete Tatsachen gestellt. Dies entspricht weder dem Vorgehen einer bürgerfreundlichen Kommune und ebenso wenig einer christlichen Einrichtung, die hier vorgibt, ein gutes Verhältnis zur Nachbarschaft zu haben.

Aus den genannten Gründen lehnen wir das geplante Bauvorhaben weiterhin ab. Das gesamte Verfahren werden wir juristisch prüfen lassen. Ferner behalten wir uns vor, weitere Rechtsmittel einzulegen.

Sehr geehrter Herr Wilmsen, bitte bestätigen Sie uns bis zum 25.05.2021 schriftlich/per E-Mail den Zugang unseres Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

