

Anlage 1: Abwägungstabelle

Bebauungsplan Nr. 148 - Düsselring - Heinestraße
 Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 Zeitraum: 26.04.2021 - 28.05.2021

Nr.	Bürger Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	18832	<p><i>In der Stellungnahme werden Abwägungsmängel gerügt.</i></p> <p><i>1. Geschosszahl wird z.T. mit drei festgesetzt, z.T. nur mit zwei. Dies stellt eine Ungleichbehandlung dar. Außerdem überragen diese Gebäude den Bestand</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>1. Die Behauptung, dass im Gegensatz zu dem Baugebiet WR2 in den Baugebieten WR1 und WR3 die Geschosszahl mit drei festgesetzt wurde, ist falsch. Ein Studium der Planzeichnung macht deutlich, dass im gesamten Bebauungsplangebiet einheitlich zwei Vollgeschosse festgesetzt sind. Dies stellt im Übrigen keine wirklich Neuerung dar, da auch bereits im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 sowie der 1. Änderung dieses Planes weitgehend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind bzw. in einigen Teilbereichen, in denen eigentlich nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, dennoch zwei Vollgeschosse errichtet wurden.</i></p> <p><i>Wie in der Begründung ausgeführt, dient der Bebauungsplan auch dazu in einem verträglichen Maß eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits dicht bebaut. Die Nachverdichtung ist ein Grundsatz des Baugesetzbuches, den die Stadt Mettmann seit Jahren</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</i></p>

		<p>2. Gleiche Ausführung bei Hausgruppe hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Gestaltung von Fassaden, und Fenstern. Dies wird abgelehnt, da ein Nachbarhaus in "unpassender" Weise aufgestockt wurde. Die Festsetzung ist zu streichen.</p> <p>3. Vollständige Versiegelung der Vorgartenfläche laut Bebauungsplan nicht zulässig. Es werden Mindestanteile (25% / 50%), die zu begrünen sind, festgesetzt, in Abhängigkeit vom Haustyp. Diese Unterscheidung ist willkürlich und stellt ein Erschwernis für Grundstücke dar.</p>	<p><i>kontinuierlich umsetzt, da sie einer Inanspruchnahme bisher unbebauter Landschaftsteile vorzuziehen ist. Im Plangebiet ist die Nachverdichtung jedoch nur noch vereinzelt durch eine Aufstockung umzusetzen. Diese Möglichkeit räumt der Bebauungsplan Nr. 148 ein.</i></p> <p>2. Von einer generell untypischen Gestaltung kann bei der bereits durchgeführten Aufstockung mit geneigtem Dach und Holzfassade nicht gesprochen werden. Die geneigten Dachform ist im Plangebiet durchaus vorhanden, auch in Bereichen mit Flachdachbebauung, da sowohl in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als auch im neuen Bebauungsplan keine Dachform oder Dachneigung vorgegeben werden. Gleichwohl soll innerhalb einer Hausgruppe eine gewisse gestalterische Einheit gegeben sein. Dies bedeutet nicht, dass eine Aufstockung oder ein Umbau nur der bereits in dem Nachbarhaus realisierten Form erfolgen können.</p> <p>3. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, vollständig versiegelte Vorgärten zu vermeiden. Hierzu zählt auch die Gestaltung mit Folie und Kies. Gleichzeitig werden bestimmte Versiegelungen (Hauszugang, Stellplatz, Platz für Wertstoffbehälter) zugelassen, sofern ein Mindestanteil begrünt wird. Die genannten Werte wurden nicht willkürlich festgesetzt. Die Unterscheidung erfolgte in Abhängigkeit des Haustyps. Bei den schmaleren Reihenhäusern werden lediglich 25% festgesetzt, bei dem breiteren Bungalowhaustyp 50%. Bei diesem Haustyp sind dennoch sowohl die zulässigen Versiegelungen als auch die gewünschte Vorgarten-Begrünung möglich. Bei einer Mindestbegrünung von nur 25% wären dagegen großflächige Versiegelungen möglich, die ja gerade vermieden werden sollen.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>4. Terrassen dürfen Baugrenzen bis zu drei Metern überschreiten. Der Wert ist willkürlich gewählt. Es sollen stattdessen mindestens fünf Meter festgesetzt werden.</p> <p>5. Carport und Garagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten, während andere bauliche Anlagen dies sehr wohl dürfen. Diese Festsetzung ist willkürlich und daher zu streichen.</p> <p>6. Die Regelungen zu Grundstückseinfriedungen sind willkürlich und zu streichen. Art und Ausführung der Einfriedungen sind gemäß des Sicherheitsbedürfnisses und der Gestaltungsempfindungen des Grundstückseigentümers durchzuführen.</p>	<p>4. Überschreitung der Baugrenzen werden für Terrassen, deren Überdachungen sowie Wintergärten zugelassen. Dies stellt bereits ein Entgegenkommen für die Grundstückseigentümer dar, da alle drei eigentlich innerhalb der Baugrenzen liegen müssten. Wenn also eine Überschreitung gestattet wird, so wird diese in der Größe beschränkt. Die drei Meter sind in diesem Zusammenhang seit Jahren in Mettmann das übliche Maß. Da die Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 148 großzügiger gefasst sind als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, ist auch die Umsetzung einer größeren Terrasse in der Regel durchaus möglich.</p> <p>5 Carport und Garagen: Ein Studium der gesamten Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zeigt, dass auch Carports und Garagen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen, allerdings in einer genau definierten Lage (Festsetzung C). Die genannte Festsetzung E4 ermöglicht eine generelle Überschreitung der Baugrenze für andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (mit Ausnahme von Carports und Garagen), ohne Lagebeschränkung. Die Festsetzung bezüglich Carports und Garagen steuert deren Errichtung, um so Beeinträchtigungen von sensiblen Ruhebereichen zu vermeiden.</p> <p>6. Die Textlichen Festsetzungen enthalten sehr wohl einheitliche Regelungen zu Grundstückseinfriedungen und zwar zu öffentlichen Verkehrsflächen. Nur dort ist die Höhe beschränkt, außer es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Privatsphäre. Und an Straßeneinmündungen sind geschlossene Einfriedungen im Hinblick auf die Vermeidung von Verkehrsgefährdungen nicht zulässig. Hinsichtlich des Materials</p>	
--	--	---	--	--

