

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 545/2021
Beschlussvorlage		
Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	7	24.11.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 - Albert-Kemmann-Straße -

Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen, Beschluss des Entwurfes und Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen keine

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☒ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Stellungnahmen der Verwaltung wird zugestimmt.

2. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 – Albert-Kemmann-Straße – wird zugestimmt.

3. Das Plangebiet liegt südöstlich der Mettmanner Innenstadt in der Gemarkung Mettmann, Flur 14 und hat eine Größe von ca. 7.320 qm. Es wird begrenzt,

im Norden durch die Beethovenstraße

im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke
Vogelskamp 52-58

im Süden durch das Grundstück Vogelskamp 116-118 und das Kinder- und
Familienzentrum Händelstraße

im Westen durch das Grundstück Haydnstraße 1-11.

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 - Albert-Kemmann-Straße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau geschaffen werden.

4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 – Albert-Kemmann-Straße – soll mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.
5. Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 – Albert-Kemmann-Straße – wird der im Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 34A, 4. Änderung – Mettmann Süd - aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
Die Linke			

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt der Stadt Mettmann hat in seiner Sitzung am 21. November 2018 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 – Albert-Kemmann-Straße beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau.

Nach intensivem Abstimmungsprozess mit dem Vorhabenträger hat die Verwaltung zwischenzeitlich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 - Albert-Kemmann-Straße - die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Verfahrensschritte sind eine Reihe von Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Die Verwaltung hat das für die weitere Bearbeitung der Bauleitplanung relevante Abwägungsmaterial zusammenfassend als Anlagen 1 und 2 zusammengestellt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von Anwohnern der benachbarten privaten Straße am Vogelskamp häufig die fußläufige Anbindung des Plangebietes an ihre Straße kritisiert. Die Wegeverbindung stellt jedoch für das Plangebiet eine wichtige barrierefreie Verknüpfung zur vorhandenen Wohnbebauung dar und sichert die heute bereits vorhandene Wegeverbindung im Sinne der Stadt der kurzen Wege. Letztlich profitieren die Anlieger von dieser neuen Wegeverbindung.

Die Anwohner befürchten darüber hinaus, dass Besucher der neuen Wohnungen im Plangebiet mit ihren Autos in der Privatstraße am Vogelskamp parken. Es gäbe zu wenige Besucherparkplätze im Plangebiet.

Die Berechnung der Besucherparkplätze orientiert sich an dem Entwurf der „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW)“ vom 09.04.2019. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wurde bereits ein höherer Stellplatzschlüssel zu Grunde gelegt. Darüber hinaus sind Stellplätze für Fahrräder geplant. Die errechnete Stellplatzanzahl wird auch vor dem Hintergrund der zentralen Lage, des guten ÖPNV Anschlusses und der Tatsache, dass ein großer Teil auch in seniorengerechtem Wohnungsbau realisiert wird, als ausreichend angesehen.

Das Begehen und das Befahren der privaten Straße ist nur den Anwohnern gestattet, dies ist mit Baulasten gesichert. Durch die Entfernung von 150 m zum Plangebiet, der Gestaltung der Einfahrt in die Straße und der nicht vorhandenen öffentlichen Parkplätze in der Stichstraße am Vogelskamp ist ein Parksuchverkehr auf Grund der neuen Bebauung nicht zu erwarten.

Weiterhin wurde die Dimensionierung der geplanten Wohnbebauung mit zwei bis viergeschossigen Gebäuden kritisiert, es wird eine Verschattung von Grundstücken sowie Lärm und Abgase befürchtet.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 bleibt sowohl mit der Höhe der Gebäude als auch mit der Entfernung der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken hinter dem heutigen Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 34A, 4. Änderung zurück. Insofern wird mit der Planung eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erreicht.

Die Verschattung durch die neue Bebauung auf den Grundstücken Vogelskamp ist durch eine gesondert beauftragte Verschattungsstudie geprüft worden. Demnach liegen keine wesentlichen Beeinträchtigungen vor.

Gemäß Schallgutachten werden alle Grenzwerte der Schallemissionen für das Allgemeine Wohngebiet sowohl auf dem Plangrundstück als auch auf den Nachbargrundstücken eingehalten. Der durch das Planvorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehr spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Die Bezirksregierung Düsseldorf bittet darum, einen Hinweis in den Plan aufzunehmen, dass keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit im Plangebiet gegeben werden kann. Dies wurde entsprechend berücksichtigt.

Bedenken äußern die Bezirksregierung und die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann bezüglich der geplanten Entwässerung. Eine Einleitung des Oberflächengewässers in die vorhandene Mischwasserkanalisation entspricht nicht den heutigen gesetzlichen Vorgaben. Zunächst soll geprüft werden, inwieweit das Wasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Darüber hinaus ist die wasserrechtliche Erlaubnis für

den Regenüberlauf (RÜ) Beethovenstraße abgelaufen und muss neu beantragt werden. Die Bedenken können nur durch einen positiv beschiedenen Antrag auf Einleitung in den RÜ Beethovenstraße ausgeräumt werden.

Der Kreis Mettmann weist darüber hinaus darauf hin, dass für den Bereich der Stadt Mettmann derzeit kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept/Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (ABK/NBK) vorliegt. Diese Konzepte sind alle 6 Jahre bei der Bezirksregierung einzureichen.

Der Bergisch-Rheinische Wasserverband (BRW) weist ebenfalls auf die Schwierigkeit der Entwässerung des Plangebietes und dem heute bereits überlasteten RÜ Beethovenstraße hin. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu berücksichtigen.

Zunächst ist festzustellen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der dort vorherrschenden hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich ist. Ebenso besteht nicht die Möglichkeit der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer oder der Einleitung in eine Kanalisation, die ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einleitet. Dieser Sachverhalt ist auch gegenüber den Behörden so kommuniziert worden.

Der Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal kann die Bezirksregierung nach ersten Aussagen jedoch nur zustimmen, wenn die betroffenen Abwasserleitungen aus dem öffentlichen Kanalnetz eine Sanierung erfahren, bevor das Bauvorhaben abflusswirksam wird.

Die Stadt Mettmann stellt derzeit ein stadtweites Abwasserbeseitigungskonzept auf und wird den Entwurf kurzfristig mit der Bezirksregierung abstimmen. Darin ist die Abwassereinleitung aus dem Regenüberlauf (RÜ) Beethovenstraße bereits ab 2022 als vorrangig durchzuführende Maßnahme vorgesehen. Eine neue wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Abwassers in den Mettmanner Bach ist beantragt. Zwischenzeitlich liegt eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung mit Benennung der notwendigen Genehmigungsanforderungen vor. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, welche Sanierungsmaßnahmen erforderlich und realisierbar sind.

Mit dieser Vorgehensweise soll sichergestellt werden, dass alle Voraussetzungen für die Erlangung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis für den RÜ Beethovenstraße vorliegen, bevor die geplanten Bauvorhaben abflusswirksam werden.

Zur Gewährleistung wird deshalb eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Sicherstellung der Entwässerung die Voraussetzung für eine abflusswirksame Nutzung baulicher Anlagen ist.

Vor dem Hintergrund, dass die neu geplante Fläche bei Realisierung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 34a, 4. Änderung längst hätte bebaut und an das Kanalnetz angeschlossen sein können und diese Fläche unter 1 % des an den maßgeblichen RÜ Beethovenstraße angeschlossenen abflusswirksamen Einzugsgebiets liegt, erscheint dieser Weg gangbar. Im weiteren Verfahren wird mit der Bezirksregierung die Abstimmung gesucht mit dem Ziel, dass aufgrund der beschriebenen Maßnahmen die Bedenken zurückgestellt werden können. Letztlich ist der Bebauungsplan ohnehin nur umsetzbar, wenn die Erschließung gesichert ist.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises hat aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Nutzungen des Discounters und der Sportanlage gemäß den Nutzungs- und Emissionsansätzen dem Gutachten entsprechen. Der Anregung, die schalltechnische Untersuchung zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu machen, wird gefolgt. Da die Anforderungen an den Immissionsschutz im Hinblick auf die Sportanlage und den Discount-Markt eingehalten werden, besteht keine Veranlassung zur Aufnahme der angeregten Festsetzung des Ausschlusses schutzwürdiger Raumnutzungen und der Außenwohnbereiche zu den Lärmquellen zugewandten Fassaden.

Aufgrund der von der Beethovenstraße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan passive Schallschutzfestsetzungen. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist ab einem Außenlärmpegel von 65 dB(A) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB. Danach ist der Bezug von Wohnungen in den im Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Nummern 2, 3a und 3b gekennzeichneten

Gebäuden erst nach Fertigstellung des mit den Nr. 1a und 1b bezeichneten nördlichen Gebäudes zulässig. Damit sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Untere Naturschutzbehörde regt zur Verbesserung des Lokalklimas und Abmilderung der Folgen des Klimawandels eine flächige Durchgrünung durch Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und eine Dach- und Fassadenbegrünung des Plangebietes an. Die Anregungen wurden bereits durch den weitest gehenden Erhalt der Bäume, der Festsetzung von Anpflanzgeboten und von Dachbegrünungen sowohl von Gebäudedächern als auch den Tiefgaragendächern im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Rahmen der TÖB Beteiligung genannten Auflagen der Feuerwehr sind in der Planung bereits berücksichtigt.

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen sollte den von der Verwaltung in den Anlagen 1 und 2 erarbeiteten Vorschlägen zustimmen und die Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 beschließen.

Aus drucktechnischen Gründen ist der Bebauungsplan Entwurf nicht beigelegt. Ein Exemplar wird den Fraktionen übersandt. Außerdem ist der Plan im Ratsinformationssystem und auf der städtischen Internetseite unter „Bauleitpläne in der Beteiligung“ (https://www.mettmann.de/web/?page_id=835) abrufbar.

Gez. Geschorec