

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 36 - Bollenhof -, 3. Änderung
gem. § 9(8) BauGB**

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet südlich der Elberfelder Straße beiderseits der Straße Bollenhöhe. Die vorhandene gewerbliche Nutzung besteht aus einem Metall verarbeitenden Betrieb (Press- und Stanzwerk), Teilflächen eines Tennissportzentrums und einem Maschinen- und Industrietechnikunternehmen. Die erstgenannten Betriebe besitzen weitere Grundstücke bzw. Gebäude im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 26 - Röttgen -. Auf den noch verbleibenden Freiflächen ist eine Erweiterung des Tennissportzentrums geplant.

Das Plangebiet ist in nördlicher Richtung von weiteren Gewerbe- bzw. Industriegebieten umgeben. Im Osten grenzt die Wohnsiedlung Röttgen an. Im Süden verläuft die Bahnlinie Mettmann - Wuppertal. Daran anschließend befinden sich das Hellenbrucher Bachtal sowie eine Deponiefläche der Gießerei Georg Fischer.

2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung / Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt Gewerbegebiet dar.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 36 – Bollenhof –, 1. Änderung aus dem Jahre 1975. Dieser setzt Gewerbegebiet fest. Mit der 2. Änderung wurde der Ursprungsplan an die Baunutzungsverordnung 1990 angepasst.

Die östlich des Änderungsbereiches liegende Siedlung Röttgen ist im nördlichen Bereich als Mischgebiet und im südlichen Bereich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet gelegenen Flächen vorrangig für gewerbliche Nutzungen wie insbesondere produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen zu sichern. Eine Nutzung für sportliche Zwecke soll ebenfalls weiterhin zulässig sein. Eine Umnutzung zugunsten von eher gewerbefremden Nutzungen soll jedoch verhindert werden.

Aus diesem Grund erfolgt über die oben erwähnte Anpassung an die BauNVO 1990 hinaus ein weitergehender Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevant), Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten und Betrieben des Rotlichtgewerbes.

Das Ziel der Sicherung gewerblicher und industrieller Flächen für den ursprünglichen Nutzungszweck trägt den Belangen der Wirtschaft hinsichtlich des Fortbestandes der Betriebe bzw. einer künftigen Weiterentwicklung oder Umstrukturierung Rechnung. Häufig findet ein Verdrängungsprozess durch wirtschaftlich leistungsfähigere Unternehmen, z. B. aus dem Bereich des Einzelhandels oder des Vergnügungssektors zulasten des Gewerbes statt. Dabei besteht auch die Gefahr der zunehmenden Agglomeration von gewerbefremden Nutzungen, da bei einem vorhandenen Besatz der Zuzug weiterer Betriebe zu erwarten ist. Gerade in einer Situation der wachsenden Internationalisierung und Globalisierung mit den nachteil-

gen Folgen für Betriebe und Arbeitsplätze ist eine zusätzliche Belastung der Wirtschaft kontraproduktiv. Insofern liegt die Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, die hinsichtlich des Standortes – im Gegensatz zum Einzelhandel und anderen gewerblichen Randnutzungen - keine Alternative hat, im zentralen Interesse der Stadtentwicklung. Dies gilt nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der Wirtschaftskraft der Gemeinde, sondern auch eines ausreichenden und vielfältigen Arbeitsplatzangebotes im gewerblichen Sektor.

Wie in fast allen Städten gibt es auch in Mettmann die Bestrebungen von Einzelhandelsketten oder Fachmärkten ihre Filialen vornehmlich in den Randbereichen der Stadt und dort bevorzugt in Gewerbegebieten anzusiedeln und traditionelle Standorte, wie die Innenstadt und die Wohngebiete zu verlassen. Die Stadt Mettmann hat hierauf bereits mit dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes reagiert, da ansonsten immer mehr ursprünglich gewerblich genutzte Flächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe bzw. den Dienstleistungsunternehmen entzogen werden. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – wie Möbelhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte – zeichnen sich durch einen besonders hohen Flächenbedarf mit entsprechendem Verdrängungseffekt für das Gewerbe aus. Bei zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel besteht auch die Gefahr, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zukünftig nicht mehr sichergestellt werden kann und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche, vor allem der Innenstadt beeinträchtigt wird.

Eine wirksame Flächensicherung erfordert ein koordiniertes Vorgehen im gesamten Stadtgebiet und nicht nur ein punktuelles Reagieren auf einzelne Ansiedlungsinteressen. Neben der vorliegenden Planänderung erfolgen daher weitere Anpassungen von Bebauungsplänen.

Die Sicherung vorhandener gewerblicher Flächen ist auch notwendig, da die Reserven an nutzbaren Flächen für diese Zwecke zurzeit äußerst gering sind. Die einzige für traditionelle gewerbliche Nutzungen geeignete Reservefläche befindet sich zz. noch im Aufstellungsverfahren. Große Teile dieses Gebietes sind bereits für die Erweiterung angrenzender Betriebe vorgesehen.

Die weiteren planerisch neu ausgewiesenen Gewerbeflächen am Südring (Bebauungsplangebiet Nr. 18 A) unterliegen aufgrund ihrer bevorzugten Lage innerhalb des Stadtgebietes und des regionalen Raumes, aber auch wegen ihrer Nähe zu angrenzenden Wohngebieten starken Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungsstruktur und des Emissionsverhaltens der Betriebe. Dieses Gebiet ist daher in erster Linie Dienstleistungs- und Bürobetrieben und dem höherwertigen Gewerbe vorbehalten. Traditionelle gewerbliche Nutzungen sollen auch künftig auf die Gewerbe- und Industriegebiete im Osten der Stadt verwiesen werden. Hierzu ist es erforderlich, dass diese Flächen auch für den vorgesehenen Zweck zur Verfügung stehen und nicht durch konkurrierende Nutzungen beansprucht werden.

Die Sicherung bestehender gewerblicher Flächen ist auch unter einem weiteren Gesichtspunkt als vorrangig für die Stadtentwicklung anzusehen. Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen und damit die Schaffung von Standortalternativen und Entwicklungspotentialen wird in Zukunft nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich sein. Die der Stadt Mettmann laut Regionalplan (GEP 1999) im östlichen Stadtgebiet vor allem am Südring (B 7) zur Verfügung stehenden Reserveflächen bedeuten aufgrund ihrer peripheren Lage einen völlig neuen Siedlungsansatz, der nur mit ungewöhnlich hohen Aufwendungen für die Erschließung, insbesondere die Entwässerung, realisiert werden kann. Außerdem werden beträchtliche landwirtschaftliche Flächen als Ersatzland zum Tausch mit den Eigentümern benötigt, die nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zur Verfügung stehen. Der Ankauf von Tauschflächen würde auch eine weitere hohe finanzielle Belastung für die Stadt bedeuten, die aufgrund der mittelfristig äußerst angespannten Haushaltslage nicht zu tragen wäre.

Es muss daher alles getan werden, die heute für eine gewerbliche Nutzung beanspruchten Flächen auch für diesen Zweck zu sichern. Auch das im Baugesetzbuch in § 1a(2) formulierte Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verbietet eine Inanspruchnahme für andere Zwecke, wenn in der Folge eine Neuausweisung von Gewerbeflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen müsste, um die weitere gewerbliche Entwicklung sicherzustellen. Eine aktuelle Initiative des Bundes und der Länder zielt zudem darauf hin, die ständige Flächeninanspruchnahme für neue Bauflächen in Zukunft drastisch zu reduzieren. Der bewussten und zielgerichteten Nutzung bestehender Siedlungsflächen kommt damit noch größere Bedeutung zu.

Ein zweiter Zielkomplex umfasst die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (in erster Linie das Stadtzentrum und die Nahversorgungsbereiche) und die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dieses Ziel erfordert insbesondere eine Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt.

Zu beachten ist hierbei als Besonderheit die Nutzungsstruktur des Mettmanner Stadtgebietes, nämlich die Lage der Gewerbe- und Industriegebiete vornehmlich in den östlichen Stadtteilen und die Anordnung der Wohngebiete in den westlichen Bereichen. Würde man den Bestrebungen des Einzelhandels nicht mit planungsrechtlichen Mitteln begegnen, so gäbe es eine zunehmende Divergenz zwischen zu versorgender Bevölkerung und den Standorten der notwendigen Versorgungseinrichtungen. In erster Linie geht es dabei um Betriebe der Nahversorgung, verschiedene Fachmärkte und gewisse Billiganbieter mit einem relativ weiten Nutzungsspektrum, die kostengünstige Standorte außerhalb der Innenstadt suchen.

Neben den Einschränkungen in der Versorgungsqualität entsteht auch unnötiger Verkehr mit seinen nachteiligen Folgewirkungen auf Bevölkerung und Umwelt. Die durch eine ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels hervorgerufenen Nachteile können zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie der wohnungsnahen Versorgung führen.

Um diese nachteilige Entwicklung zu unterbinden, verfolgt die Stadt mit der Planänderung auch folgende Ziele:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche,
- Stärkung der Innenstadt als lebendiges Stadtzentrum, als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für die Bevölkerung,
- Sicherung der erheblichen öffentlichen, aber auch privaten Investitionen (die Mettmanner Innenstadt ist aufgenommen in das Städtebauförderungsprogramm des Landes NRW),
- Beachtung der Zielsetzungen der Gutachten und Planungen zur Einzelhandels- und Stadtentwicklung,
- Erhaltung und Ausbau der Vielfalt des Einzelhandelsspektrums in der Innenstadt und städtebauliche Integration des Einzelhandelsangebotes.

Es geht darum, die Attraktivität insbesondere der Innenstadt in Anbetracht der starken Konkurrenz durch die benachbarten Städte zu bewahren und nach Möglichkeit auszubauen und einer mit dem Abwandern von Einzelhandelsnutzungen verbundenen Gefahr der Verödung der Innenstadt entgegen zu wirken. Gerade das Stadtzentrum kann durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Randlagen beeinträchtigt werden. Dies trifft sowohl auf die periphere Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel als auch von zentrenrelevanten Fachmärkten oder Billiganbietern zu. Diese gehören auch zum Angebotspektrum der Mettmanner Innenstadt. Die Ansiedlung außerhalb hätte zwangsläufig eine Einschränkung des innerstädtischen Angebots zur Folge. Diese Entwicklung ist am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels bereits nachzuvollziehen. Eine weitere Schwächung des innerstädtischen Lebensmittelangebotes würde den Verlust wichtiger Frequenzbringer für das Stadtzentrum bedeuten. Außerdem wäre die geplante Ansiedlung eines größeren Lebensmittelbetriebes im Bereich Königshofstraße zur Stärkung der Innenstadt gefährdet.

Weiterhin soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden durch die flächenmäßige Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen an geeigneten Standorten und ihre räumlich ausgewogene räumliche Verteilung und den Schutz und die Sicherung der städtebaulich integrierten und auch von der nicht motorisierten Bevölkerung gut erreichbaren Standorte. Hier hat sich in den letzten Jahren eine deutliche Verbesserung des Versorgungsstandards in den Wohngebieten ergeben, der jedoch im Einzelfall durch Ansiedlungen an falschen Standorten erneut gefährdet werden könnte.

Mit den genannten Zielsetzungen werden zentrale in § 9 Baugesetzbuch formulierte Belange der Bauleitplanung wie Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Berücksichtigung der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung verfolgt.

Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels ist das im Jahre 2007 aktualisierte und vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann, erarbeitet vom Büro Junker und Kruse, Dortmund.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen usw. dient zunächst, wie auch der Ausschluss der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke der Flächensicherung für primär gewerbliche Nutzungen. Zum anderen können Betriebe des Vergnügungsgewerbes ein Absinken des qualitativen Niveaus des Gewerbegebietes und eine Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes bewirken. Ebenso soll auf die dem Gewerbegebiet benachbarte Wohnnutzung Rücksicht genommen werden, für die eine Ansiedlung der dem genannten Gewerbe zuzurechnenden Betriebe nicht zumutbar wäre.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass diese ein hohes Verkehrsaufkommen haben, das für ihre Umgebung störend wirken kann und sie deshalb nur an entsprechend geeigneten und leistungsfähigen Verkehrswegen errichtet werden sollten. Die Größe heutiger Tankstellen bedeutet zudem eine nicht unbeträchtliche Inanspruchnahme potentieller Gewerbeflächen, die hier nicht gewollt ist.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Inhalt der Bebauungsplanänderung, die in textlicher Form erfolgt, ist deshalb eine einschränkende Nutzungsfestsetzung, die die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter und Struktur verändernder Nutzungen verhindert.

Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 1(5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit wird eine Art innerhalb des im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsspektrums von Gewerbebetrieben künftig für nicht zulässig erklärt. Ausgeschlossen werden weiterhin Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Hierzu gehören beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Varietes, Betriebe mit Sexdarbietungen, (Sex)Kinos, Spielhallen und Diskotheken. Schließlich werden die als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Eroscenter oder Beherbergungsbetriebe mit erotischen Angeboten ausgeschlossen, da sie der Struktur eines Gebietes mit vorwiegend traditionellen Gewerbe- und Handwerksbetrieben nicht entsprechen und die nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes vermieden werden sollen.

Die genannten Betriebe und Vergnügungsstätten können in verschiedener Hinsicht negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Plangebietes und seiner Umgebung ausüben. Infolge der meist höheren Mietzahlungsfähigkeit treten sie in eine starke Konkurrenz zu gewerbli-

chen Unternehmen und führen u. U. zu einer Verdrängung von Betrieben. Zum anderen führen sie zu einem Imageverlust des Gebietes und so zu einem Absinken des Niveaus mit der Folge eines beschleunigten Fortzuges traditioneller Firmen. Die Nachbarschaft von Betrieben des Vergnügungs- und Rotlichtsektors ist für andere Unternehmen nachteilig und wird gemieden. Insgesamt ist ein Qualitätsverlust des Gebietes und damit im Zusammenwirken der Folgen der bereits erwähnte trading-down-Effekt zu erwarten. Dieser kann sich auch auf das benachbarte Wohngebiet der östlich angrenzenden Siedlung Röttgen auswirken. Um dies zu verhindern, ist ein Ausschluss der genannten Nutzungen erforderlich.

Die Nutzungsstruktur des Gebietes soll nicht durch gebietsuntypische und durch negative städtebauliche Auswirkungen verursachende Nutzungen unterlaufen und geschwächt werden. Dies gilt auch für das Gelände des vorhandenen Tenniszentrums. Das Sportzentrum soll zwar weiterhin planerisch zulässig sein – andere geeignete Standorte stehen zz. nicht zur Verfügung – andererseits soll eine alternative Nachfolgenutzung aber ebenfalls im gewerblichen Bereich liegen.

Auch Einzelhandelsbetriebe üben auf traditionelle Gewerbenutzungen einen Verdrängungseffekt aus.

Um den rechtlichen Anforderungen an die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, insbesondere des Stadtzentrums, gerecht zu werden, hat die Stadt Mettmann ergänzend zu den aus der Vergangenheit bereits vorliegenden Fachgutachten (Dr. Paul G. Jansen, Strukturuntersuchung des Ladenhandels und Handlungskonzept zur Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Kreisstadt Mettmann, Köln 1992; GWH Dr. Lademann und Partner, Interkommunales Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann, Hamburg 2000 sowie verschiedene Einzeluntersuchungen) durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund, eine Untersuchung über „Grundlagen zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in Mettmann“ aus dem Jahre 2004 erstellen lassen. Diese wurde 2007 aktualisiert und zum „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann“ erweitert. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt wurden abgegrenzt und festgelegt.

Der Rat der Stadt hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seiner Sitzung am 17.04.2007 als Grundlage für die künftige Stadtentwicklung und Steuerung des Einzelhandels beschlossen. Die vorliegende Planänderung dient damit auch der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und ist gemäß § 1(3) BauGB zur Realisierung der städteplanerischen Zielsetzung erforderlich.

Auf Grundlage dieses Konzeptes sollen Regelungen für die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt getroffen werden.

Die Zielsetzungen für die Entwicklung des städtischen Einzelhandels sehen eine klare räumlich-funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe zu geeigneten Standorten in der Stadt vor. Dies sind vorrangig das Stadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich für zentren- und nahversorgungsrelevante Handelssortimente sowie wohnungsnaher Nahversorgungsbereiche in den einzelnen Wohngebieten und ergänzende Standorte, die vorwiegend der Aufnahme nicht zentrenrelevanter Warensortimente dienen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält klare Empfehlungen für die Entwicklung des Einzelhandels und die Behandlung der einzelnen Standortbereiche. In Anbetracht der Tendenz, dass bei Aufgabe von gewerblichen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten von den Eigentümern aus Verwertungsgesichtspunkten vielfach eine Einzelhandelsnutzung präferiert wird, wurden die verschiedenen Gewerbebereiche einer Prüfung ihrer Standorteignung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen unterzogen. Damit liegen städtebauliche Kriterien und Maßstäbe für die Zulassung bzw. den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen städtischen Baugebieten vor.

Im Vordergrund stand neben der Sicherung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung auch der Gesichtspunkt der Flächensicherung für traditionell dem Gewerbe zuzurechnenden Betriebe. Bei dem vor-

liegenden Gewerbegebiet handelt es sich um ein peripher gelegenes, von jedem Versorgungsbereich weit entferntes Gebiet.

Die Gutachter empfehlen daher für den vorliegenden Planbereich, der Teil des Standortbereiches Industriepark B 7 (Elberfelder Straße) ist, den Ausschluss aller Einzelhandelsnutzungen, da nur ein begrenztes Angebot an gewerblichen Potentialflächen besteht und dieses Gebiet u. a. keine räumlich-funktionale Verbindung zum Hauptgeschäftszentrum oder zu einem zu versorgenden Wohnbereich besitzt. Eine Erhöhung des Einzelhandelsangebotes dieses hier zugrunde liegenden untersuchten Teilraumes würde die Tendenz der weiteren räumlichen Zersplitterung der Mettmanner Einzelhandelslandschaft verstärken und die angestrebte klare Funktionsteilung und Strukturierung der Einzelhandelsstandorte konterkarieren.

Vom vollständigen Ausschluss des Einzelhandels sind auch kleine, ggf. der Versorgung des Gewerbebereiches oder - im vorliegenden Fall der benachbarten Siedlung Röttgen - dienende Läden, wie z. B. Kioske erfasst. Da diese weder von ihrem Flächenanspruch noch von ihren Auswirkungen gravierende Nachteile haben, wird diesbezüglich auf die Möglichkeit der Befreiung gem. § 31(2) BauGB verwiesen. Dies ist ein von der Rechtsprechung anerkanntes zulässiges Verfahren (siehe auch Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel).

Dem angestrebten Charakter eines traditionellen Gewerbegebietes entsprechen auch nicht die gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für derartige Nutzungen stehen z. B. ausreichende Flächen im „Innovationspark Mettmann-West“ am Südring zur Verfügung. Außerdem sollen derartige Anlagen vorrangig an besser integrierten Standorten innerhalb des Stadtgebietes errichtet werden. Diese Nutzungen werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Ebenfalls nicht zum gewünschten Gebietscharakter passen Tankstellen, die heute i. d. R. große Flächen in Anspruch nehmen und damit auch eine starke Konkurrenz für Gewerbebetriebe darstellen. Außerdem ist der vorliegende Standort aufgrund seiner Randlage für diese Nutzung nicht geeignet.

Für den bestehenden Tennisshop werden Bestandssichernde Festsetzungen gem. § 1(10) BauNVO getroffen. Danach sind Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm zulässig.

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange sind neben den mit der Planänderung verfolgten Zielen (Sicherung ausreichender nutzbarer Gewerbeflächen für die Wirtschaft auch als Voraussetzung für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren - insbesondere des Stadtzentrums - und der verbrauchernahen und gebündelten Versorgung der Bürger mit infrastrukturellen Einrichtungen und Einrichtungen des Einzelhandels, Vermeidung der räumlichen Zersplitterung von Einzelhandelsansiedlungen) auch die Interessen der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Diese sind auf eine möglichst uneingeschränkte Nutzung oder Gewinn bringende Verwertung ihrer Grundstücke gerichtet, wie sie mit der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 GG – im Rahmen der Gesetze – gewährleistet wird.

Die gemeindliche Planungshoheit ergibt sich wiederum aus Art. 28 GG und ermöglicht es der Kommune, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dazu gehört auch die Bauleitplanung. Bauleitpläne dienen gem. § 1(3) BauGB der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Auf ihre Aufstellung besteht kein Anspruch, folglich auch nicht auf bestimmte planerische Inhalte. Damit ist der Gemeinde aufgegeben, ihre planerischen Entscheidungen nach den Interessen der Gesamtheit der Bürger und einer sinnvollen Entwicklung der Gemeinde und nicht nach Interessen Einzelner zu treffen, soweit nicht die Grenzen der Eigentumsgarantie berührt werden.

Die Planungsinhalte können sich nur aus den jeweiligen planerischen Erfordernissen, den räumlichen Verhältnissen und zu beachtenden Rechtsvorschriften ergeben. Bei der Aufstel-

lung von Bebauungsplänen sind alle betroffenen privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln, zu bewerten und untereinander und gegeneinander abzuwägen (§§ 1(7) und 2(3) BauGB)). Hierdurch wird die Einbeziehung der privaten Interessen in die Planungsentscheidung sichergestellt.

Neben dem bereits angeführten Interesse der Eigentümer sind auf der privaten Seite auch die Belange der Nutzer bzw. Betriebsinhaber zu berücksichtigen, soweit sie nicht mit den Eigentümern identisch sind. Deren Interessen sind i. d. R. auf eine ungestörte Weiterführung der bislang ausgeübten Nutzung gerichtet, mit der Möglichkeit ggf. Erweiterungen vornehmen zu können. Weiterhin ist an potentielle Nutzer zu denken, die sich künftig in dem Gebiet niederlassen wollen, z. B. auch an Betreiber von Einzelhandelsgeschäften und Betrieben des Vergnügungsgewerbes.

Im vorliegenden Fall existiert ein Bebauungsplan, der hinsichtlich seines theoretisch zulässigen Nutzungsspektrums Einschränkungen erfahren soll. Dabei ist sowohl die heute theoretisch mögliche Nutzbarkeit der Grundstücke als auch die bereits ausgeübte Nutzung zu berücksichtigen. Auch die nachträglichen Einschränkungen dürfen nicht willkürlich erfolgen, sondern müssen die o. g. Grundsätze beachten. Danach sind die Interessen der Eigentümer und Nutzer den planerischen Zielen der Gemeinde gegenüber zu stellen.

Die zu berücksichtigenden Planungsziele wurden bereits ausführlich dargelegt. Zu beachten ist dabei, dass diese öffentlichen Belange (z. B. Erhaltung des Gebietscharakters) identisch sein können mit privaten Belangen, nämlich dann, wenn durch eine schleichende Umnutzung des Gebietes der Gebietscharakter geändert und die eigentlich mit der Planung bezweckte Nutzung künftig Erschwernissen unterworfen wird, die Betriebsbeschränkungen oder –aufgaben zur Folge haben können. Die Zulassung höherwertiger Nutzungen auf Nachbargrundstücken kann z. B. zu Beeinträchtigungen emittierender Betriebe führen oder eine Erweiterungsmöglichkeit unterbinden, da ein ansässiger Betrieb nicht in der Lage ist, den höheren Grundstückspreis oder die Miete zu bezahlen.

Infolge der Abhängigkeit der Gemeinde von vielfältigen planungsrechtlichen Vorschriften und den örtlichen Gegebenheiten kann sie eine uneingeschränkte Ausnutzung von Grundstücken (bei Industriegebieten z. B. also auch die Ansiedlung von Betrieben mit hohem Störungsgrad) nicht grundsätzlich ermöglichen. Alle Baugebiete befinden sich in einem gesamtäumlichen Zusammenhang mit anderen Nutzungen und naturräumlichen Gegebenheiten und in einer Abhängigkeit von städtebaulichen Zielsetzungen einer Gemeinde. Der Rahmen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird erst durch die Gemeinde nach ihren speziellen Zielsetzungen und Bedürfnissen, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Abwägung der für die Planung in Betracht kommenden Belange und Vorschriften definiert und in Bauleitpläne umgesetzt. Dabei muss die Gemeinde auch die gesamtäumliche Entwicklung im Auge haben und darf nicht zugunsten einzelner Teilbereiche die Funktionsfähigkeit anderer Teile gefährden. Anpassungen bestehender Planungen an aktuelle Entwicklungen und Erfordernisse, vor allem zur Korrektur von Fehlentwicklungen können ggf. geboten sein.

Bei Aufstellung des hier zu ändernden Bebauungsplanes war die später erfolgende Entwicklung im Einzelhandel angestammte Standorte in den Versorgungsbereichen zu verlassen und mit immer größeren Ladeneinheiten in kostengünstige Gewerbegebiete umzuziehen, noch nicht absehbar, ansonsten wären zum damaligen Zeitpunkt bereits passende Regelungen getroffen worden. Entsprechendes gilt für die Nutzung durch Vergnügungsstätten. Die jetzt erfolgenden ergänzenden Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben und weiteren nicht gewerblichen Anlagen dienen daher der Sicherstellung der ursprünglichen Planungsziele für dieses Gebiet. Eine unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit und damit eine nicht vertretbare Beschränkung der Interessen der Eigentümer und potentiell Nutzungsinteressierten erfolgt mit dieser Konkretisierung des zulässigen Nutzungsspektrums nicht. Auch im Interesse der heutigen Nutzer sollen die ursprünglichen Ziele der Planung für die Zukunft beibehalten werden.

Die Gemeinde darf die Nutzung eines Grundstückes allerdings nicht soweit einschränken, dass der ursprünglich mit der Ausweisung des Gebietes verfolgte Zweck nicht mehr erreicht werden kann und den Eigentümern eine angemessene Verwertung ihrer Grundstücke nicht mehr möglich ist. Dies ist auch nicht der Fall. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen worden, um auch für traditionelles, kleinteiliges Gewerbe bzw. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ausreichende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Es ist nicht davon auszugehen, dass künftig keine Nachfrage nach derartigen Gewerbegrundstücken mehr gegeben sein wird. Neue Flächen für diese Nutzungen stehen - wie ausgeführt - in Zukunft nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Insoweit ist auch bei Aufgabe einzelner Nutzungen von einer Wiederverwertbarkeit der Grundstücke auszugehen. Auch nach der hier beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes bleibt ein weites Nutzungsspektrum im Rahmen der Gebietsausweisung erhalten, von dem Eigentümer und Nutzer Gebrauch machen können. Eine Gemeinde ist nicht veranlasst, mit ihrer Bauleitplanung dem Grundstückseigentümer die lukrativste Nutzung zu gestatten, sondern sie darf gerade auch die lukrativste Nutzung ausschließen (OVG Niedersachsen 10.3.2004).

Damit können die Belange einzelner Eigentümer hinsichtlich der bestmöglichen Verwertung ihrer Grundstücke nicht von vornherein die öffentlichen Belange an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes zurücktreten lassen.

Eine Berücksichtigung der maximalen Verwertungsinteressen der Eigentümer würde letztlich der angestrebten Zielsetzung für die Ausweisung des Gebietes widersprechen und eine unerwünschte und nachteilige Entwicklung des Gebietscharakters bewirken. Auch würden die weitergehenden planerischen Zielsetzungen für die Stadtentwicklung unterlaufen.

Bei der Abwägung der Belange muss daher der geordneten Stadtentwicklung der Vorrang eingeräumt werden vor den maximalen Verwertungsinteressen der Eigentümer und den Interessen ansiedlungswilliger Einzelhandelsgeschäfte und Vergnügungsbetriebe. Sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Vergnügungsstätten sind in anderen Baugebieten an anderer Stelle der Stadt zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Gewerbe- und Industriebetriebe. Diese sind auf die für diesen Zweck ausgewiesenen Standorte beschränkt. Eine Bevorzugung anderer Nutzungen ginge zu ihren Lasten und würde die Standortmöglichkeiten unzumutbar einschränken, auch mit der Folge des Verlustes an Arbeitsplätzen, der durch Betriebe des Vergnügungsgewerbes oder des Einzelhandels nicht kompensiert werden könnte. Für die Eigentümer verbleibt ein breites - auch bis heute ausgeübtes - Nutzungsspektrum hinsichtlich der Verwertung ihrer Grundstücke. Lediglich ein kleines Spektrum der potentiell denkbaren - für Gewerbegebiete jedoch untypischen - Nutzungen wird ausgeschlossen. Für die im Gebiet ansässigen Nutzer wird Planungssicherheit geschaffen, da sie nicht befürchten müssen, durch andere Nutzungen verdrängt zu werden. Für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen wurden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geeignete städtebaulich verträgliche Standorte benannt, sodass auch für diese Nutzer Standortalternativen vorhanden sind.

Auch unter Berücksichtigung möglicher Entschädigungsgesichtspunkte kann die Abwägung zu keinem anderen Ergebnis führen. Eine Entschädigung durch Änderung der zulässigen Nutzung setzt voraus, dass die änderungsbedingte Wertminderung nicht nur unwesentlich ist. Der Nachweis könnte nur durch ein fallbezogenes Bodenwertgutachten erbracht werden. Weiterhin ist eine Entschädigung nicht zu zahlen, wenn die Nutzungsänderung mehr als 7 Jahre nach ihrer Zulässigkeit erfolgt. Dies ist hier der Fall.

5. Infrastruktur

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Alle notwendigen Straßen und Entwässerungsanlagen sind hergestellt. Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließungsanlagen.

6. Immissionen / Bodenbelastungen

Durch die Planänderung wird die vorhandene und zulässige Immissionssituation nicht nachteilig berührt. Insgesamt kann mit einer Reduzierung des theoretisch denkbaren Verkehrsaufkommens - und damit auch bestimmter Immissionen - gerechnet werden, da publikumsintensive Nutzungen, wie Einzelhandel, ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan enthält für den unmittelbar an die benachbarte Siedlung Röttgen angrenzenden Bereich eine Gliederung des Plangebietes mit Festsetzung eines geringeren Störungsgrades der zulässigen Betriebe. Eine Notwendigkeit zu weiter gehenden Emissionsbezogenen Regelungen besteht nicht, da die Vereinbarkeit der gewerblichen Nutzungen mit der benachbarten Nutzung jeweils im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Konflikte mit der Siedlung Röttgen sind nicht bekannt.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet eine im informellen Altstandortkataster geführte Fläche. Gegen die Realisierung der Planung bestehen jedoch keine Bedenken, da keine Nutzungsänderung stattfindet.

7. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Mettmann keine Kosten.

8. Umweltbericht

Vorbemerkung

Gemäß der EAG-Novelle des Baugesetzbuches von 2004 ist zu jedem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, die die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht darlegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um keine Neuplanung im Sinne einer Erweiterung des Nutzungsspektrums oder Vergrößerung oder Veränderung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, sondern um eine Beschränkung der bisher möglichen Nutzungen. Hiermit sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht verbunden. Das im Plangebiet mögliche Nutzungsspektrum wird durch die beabsichtigten Änderungen nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Es erfolgt auch keine weiter gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Umweltprüfung hat daher rein formellen Charakter. Der Prüfungsumfang weist somit naturgemäß keinen hohen Detaillierungsgrad auf. Es werden zum besseren Verständnis auch die grundsätzlichen Auswirkungen bei der Neuausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes dargestellt, obwohl es sich hier nicht um eine Neuausweisung handelt.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, die bisherige gewerbliche Nutzungsstruktur für die Zukunft zu sichern und eine Umstrukturierung des Plangebietes oder von Teilen des Plangebietes u. a. durch Einzelhandelsnutzungen zu verhindern. Zu diesem Zweck erfolgt ein Ausschluss der entsprechenden Nutzungen. Die Planänderung erfolgt in Textform.

Mit der Planänderung ist keine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden über die bestehenden Planfestsetzungen hinaus verbunden. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Für die noch unbebauten Flächen liegt eine Baugenehmigung vor.

8.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die folgende Auflistung enthält grundsätzliche Zielsetzungen ausgewählter relevanter Fachgesetze und –bestimmungen zu den einzelnen in der Bauleitplanung zu beachtenden Schutzgütern.

Schutzgut	Quelle	Ziele
Mensch	Baugesetzbuch, Bundesimmissionschutzgesetz, TA Lärm, TA Luft, DIN 18005, u. a.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung, insbesondere Schutz vor Immissionen durch Gewerbe und Verkehr (Luftverunreinigungen, Geräusche, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen etc.), Einhaltung von Orientierungswerten für Schallimmissionen bei der städtebaulichen Planung
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Baugesetzbuch, u.a.	Erhalt der Artenvielfalt. Schutz besonders gefährdeter Arten, Sicherung von Lebensräumen, Erhalt und Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen, Erhalt, bzw. Neuschaffung von Lebensräumen im Plangebiet, Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

Boden	Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch, u. a.	Reduzierung der Flächenversiegelung, Wiederherstellung und Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens durch Schutz vor stofflichen und nicht stofflichen Beeinträchtigungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Baugesetzbuch, u.a.	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Vermeidung der Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion, Begrenzung der Flächenversiegelung, Förderung der Regenwasserversickerung, Verhinderung des Eintrags Wassergefährdender Stoffe
Luft und Klima	Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch, u.a.	Vermeidung bzw. Minimierung des Ausstoßes von Luftverunreinigenden Schadstoffen (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe) durch Gewerbe und Industrie, Verkehr, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand etc., Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gebietsgliederungen Abstandsregelungen und Festsetzung von Grenzwerten für Emissionen, Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes zum Klimaschutz, Erhalt von klimabedeutsamen Flächen
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Baugesetzbuch, u.a.	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanzen, Vermeidung der Beeinträchtigung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und ihres Erholungswertes, Erhalt wertvoller und eigentümlicher Landschaftsbestandteile, Erhalt wichtiger Blickbeziehungen, Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart

Von besonderer Bedeutung bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten sind die Aspekte des Schutzes der Bevölkerung vor Immissionen, der Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und der Landschaft, des Schutzes des Bodens vor Schadstoffeinträgen und vermeidbaren Versiegelungen und des Schutzes der Luft vor Immissionen.

Fachpläne

Als zu beachtende Fachpläne sind der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf und der Landschaftsplan des Kreises Mettmann zu nennen.

Der Regionalplan (GEP 1999) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Außer der zeichnerischen Darstellung enthält der GEP textliche Ziele zu den einzelnen Fachbereichen.

Die im Änderungsgebiet erfasste gewerbliche Nutzung liegt als bestehendes Siedlungsgebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.
Die Planänderung befindet sich im Einklang mit dem Landschaftsplan.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Schutzgut Mensch

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Wohnumfeld von Menschen bedeutet u. a. den Verlust von Freiraum und zusätzliche Immissionen. Der zur Verfügung stehende landschaftliche Erholungsraum wird eingeschränkt und es sind Lärmimmissionen und Luftverunreinigungen zu erwarten. Zum Schutz des Menschen sind die einschlägigen Regelungen der Fachgesetze (siehe 8.1.2) zu beachten. Als betroffene Nachbarschaft kommen einerseits im Plangebiet selbst wohnende Menschen (z. B. in Betriebswohnungen), zum anderen die in der östlich gelegenen Siedlung Röttgen lebenden Bewohner in Betracht.

Emissionen werden von den ansässigen Betrieben und dem Anlieferverkehr verursacht. Die Emissionssituation ist jedoch nicht ursächlich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planänderung zu sehen, sondern sie geht auf den Ursprungsplan zurück. Der nunmehr angestrebte Ausschluss von Nutzungen dient gerade auch dem Schutz der in diesem Bereich lebenden Bewohner, da publikumsintensive Nutzungen eingeschränkt werden. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

8.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet als vorhandenes Gewerbegebiet ist nicht als natürlicher Lebensraum von Tieren und Pflanzen anzusehen. Dies schließt zwar nicht grundsätzlich ihre Existenz im Plangebiet aus, allerdings können sich nur dort (begrenzte) Lebensräume ausbilden, wo die dominierende Gewerbenutzung hierfür Platz lässt. Die in der Vergangenheit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen noch zur Verfügung stehenden ungenutzten Grundstücksflächen wurden inzwischen gerodet und für eine Erweiterung des Tenniszentrums vorbereitet. Die vorliegende Planänderung bedeutet keinerlei zusätzliche Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt.

8.2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist gem. § 1a(2) BauGB sparsam umzugehen. Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen, z. B. als Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen einschließlich der Bodenorganismen. Außerdem sind seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Funktionen für den Grundwasserschutz und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Daraus ergeben sich wichtige bodenökologische Funktionen für die Biotopbildung, den Grundwasserschutz und die Abflussregulation. Von besonderer Bedeutung ist auch die Funktion als Grundlage der Erzeugung von Nahrung für Mensch und Tier.

Die Mettmanner Böden sind generell als sehr fruchtbar anzusehen und für den Ackerbau gut geeignet. Als nährstoffreiche Lößböden weisen sie hohe Ertragszahlen auf und werden intensiv genutzt. Auch das Plangebiet war vor seiner Besiedlung Bestandteil der fruchtbaren Mettmanner Lößlandschaft, bestehend aus Parabraunerden. Diese besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine hohe Empfindlichkeit gegen Bodendruck mit der Folge der Erosionsgefährdung bei Hangneigung.

Die bauliche Nutzung des Bodens führt durch die Versiegelung zwangsläufig zum Verlust der beschriebenen Eigenschaften und damit zu einer irreversiblen Schädigung. Diese ist allerdings im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung einer Stadt, mit dem Ziel, neue Wohnungen oder Arbeitsplätze zu schaffen, nicht zu vermeiden. Es ist im Einzelfall abzuwägen, welche Flächen für die Entwicklung einer Stadt in Anspruch genommen werden können. Diese Abwägung ist bereits in den übergeordneten Planungen erfolgt. Sowohl der Gebiets-

entwicklungsplan als auch der Flächennutzungsplan sehen die Entwicklung des vorliegenden Gebietes für die gewerbliche Nutzung vor. Die konkrete Abwägung erfolgte darüber hinaus mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36. Die jetzt vorliegende Planänderung hat keine weiteren nachteiligen Einflüsse auf den Boden. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und es erfolgt keine weitere bauliche Verdichtung über die bestehenden Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 36 hinaus.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung dieses Raumes die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen deutlich reduziert. Das Mettmanner Lößhügelland ist eine fast waldfreie, flachwellige artenarme Landschaft, die durch die Nutzung mit Kulturpflanzen geprägt ist.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet eine im informellen Altstandortkataster geführte Fläche. Gegen die Realisierung der Planung bestehen jedoch keine Bedenken, da keine Nutzungsänderung stattfindet.

8.2.4 Schutzgut Wasser

Zu unterscheiden sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Ziele sind die Sicherung der Qualität und Quantität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern.

Grundwasser findet sich in den Hohlräumen der Gesteinsschichten unterhalb des Grundwasserspiegels.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke gesammelt und der Mischwasserkanalisation zugeführt. Eine Versickerung ist in begrenztem Umfang nur möglich auf den nicht versiegelten, begrünten Flächen einzelner Grundstücke. Infolge der Bodenversiegelung im Plangebiet hat dieses somit keine Funktion für Bildung von Grundwasser.

Die Planänderung hat keinen Einfluss auf die Belange des Wassers.

8.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Zu berücksichtigen sind vor allem die Ziele Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung der klimatischen Verhältnisse einschließlich lokalklimatischer Regenerations- und Austauschfunktionen. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei der Planung zu beachten.

Landschaftsräume erfüllen je nach Lage, Relief, Nutzung und Ausprägung der Vegetation wichtige Funktionen hinsichtlich Frischluftbildung, des Temperatenausgleichs, der Luftbefeuchtung und der Schadstofffilterung.

Bei der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind nachteilige Auswirkungen auf diese Funktionen infolge des Verlustes der natürlichen Vegetations- und Bodenverhältnisse zu erwarten. Ein Einfluss auf das lokale Klima ergibt sich durch Erwärmung aufgrund von Verkehr und Bebauung und abnehmender Luftzirkulation.

Bei gewerblicher Bebauung ist insbesondere eine Beeinträchtigung der Luft durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Im vorliegenden Fall ist von einem bebauten Gebiet auszugehen, das keinen positiven Beitrag mehr zur Klimabildung leistet. Andererseits ist es wegen seiner Lage am Rande des Siedlungsgebietes aber auch nicht geeignet, eine nachteilige Klimaveränderung zu bewirken. Geringe Einflüsse bzgl. einer Erwärmung und Verringerung des Luftaustausches sind allen-

falls im Zusammenwirken mit den benachbarten gewerblichen Flächen innerhalb des Gebietes wahrzunehmen. Auch sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Luft zu verzeichnen. Nachteilige Einflüsse ergeben sich in erster Linie aus dem Anlieferverkehr durch Schadstoffemissionen der Fahrzeuge.

Die Planänderung hat keine weiteren Auswirkungen zur Folge.

8.2.6 Schutzgut Landschaft

Ziele sind vor allem die Erhaltung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Erholungsraum für den Menschen.

Das Plangebiet gehörte ursprünglich zum intensiv genutzten fruchtbaren Ackerland des Mettmanner Lößhügellandes. Hierbei handelt es sich um eine fast waldfreie, flachwellige Terrassenflur, die als ausgeräumte, artenarme Landschaftseinheit wenig optische Anreize bietet. Einzelne tiefer eingeschnittene Täler in West – Ostrichtung bilden vielfach die einzigen Gliederungselemente.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig baulich genutzt. Über das Plangebiet hinaus zu verzeichnende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Hieran ändert sich durch die Planänderung nichts. Eine Beeinträchtigung der Landschaft liegt daher nicht vor.

Die Planänderung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf landschaftliche Belange.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hierunter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, z. B. Park- und Friedhofsanlagen zu verstehen, die von besonderem geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, archäologischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind.

Derartige Objekte befinden sich im Plangebiet nicht. Beeinträchtigungen können daher nicht erfolgen.

8.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu beachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Da im vorliegenden Fall nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planänderung zu rechnen ist, hätte eine nähere Ausführung an dieser Stelle rein theoretischen Charakter. Es soll daher darauf verzichtet werden.

8.3. Prognose der Entwicklung

8.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte ggf. eine Veränderung der Nutzungsstruktur des Gebietes erwartet werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann ein geändertes Verkehrsaufkommen zur Folge haben und so eine zusätzliche Belastung durch Verkehrsimmissionen verursachen. Da das Plangebiet eine periphere Lage besitzt und Versorgungs- bzw. Wohngebiete in größerer Entfernung liegen - mit Ausnahme der benachbarten Siedlung Röttgen -, würde auch im gesamten städtischen Straßennetz eine größere verkehrliche Belastung entstehen, hervorgerufen durch Autofahrten zwischen dem Einkaufsstandort und den Wohngebieten.

8.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung dient u. a. dazu, die unter 8.3.1 beschriebenen Auswirkungen der Entwicklung des Gewerbebestandes „Bollenhöhe“ zu unterbinden. Es soll sichergestellt werden, dass die gegenwärtige Nutzungsstruktur erhalten bleibt und Einzelhandelsnutzungen und Nutzungen des Vergnügungsgewerbes nicht entstehen. Insofern sichert die Durchführung der Planung eine kontinuierliche Entwicklung entsprechend der heutigen Nutzung und den ansonsten bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen. Veränderungen sind in Gewerbegebieten immer gegeben, da sich die gewerbliche Entwicklung in einem ständigen Wandel befindet. Der Rahmen hierfür ist durch die bestehenden Ausweisungen vorgegeben und wird durch die vorliegende Planung nur insoweit verändert, als eine Einschränkung des Nutzungsspektrums erfolgt. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

8.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da mit der Planänderung keine Ausweitung der Nutzung, sondern eine Einschränkung verbunden ist, verursacht sie keine nachteiligen Auswirkungen. Daher sind auch keine Maßnahmen der o. g. Art erforderlich.

8.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es gibt keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten

8.4 Zusätzliche Angaben

In Anbetracht der Besonderheit dieses Planverfahrens können, da keine nachteiligen Auswirkungen vorliegen und keine besonderen Prüfungen durchgeführt wurden, auch keine Angaben zu verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung gemacht werden. Dasselbe gilt für die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans.

8.4.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In den 60er und 70er Jahren hat die Stadt Mettmann das Gewerbegebiet „Bollenhöhe“ entwickelt. Die Besiedlung ist bis auf betriebszugehörige Erweiterungsflächen abgeschlossen. Zur Vermeidung von Umstrukturierungen des Gebietes durch eher gewerbefremde Nutzungen sollen einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Weiterhin ergibt sich auch im Zusammenhang mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mettmann die Notwendigkeit, Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung zu treffen. Hiermit soll vorrangig die zentrale Versorgungsfunktion des Stadtzentrums sichergestellt und zugleich durch Vermeidung einer Umstrukturierung des Gebietes eine Sicherung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden.

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist eine Prüfung der erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt vorzunehmen und in einem Umweltbericht darzulegen. Mit der vorliegenden Planänderung, die eine Einschränkung bisher zulässiger Nutzungen vorsieht, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Es müssen daher auch nicht besondere Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der Auswirkungen getroffen werden.

Mettmann, 08.09.09
i.A.

Brinks