

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 44 – Hammerstraße / Teichstraße -, 3. Änderung
gem. § 9 (8) BauGB**

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Innenstadt östlich der Teichstraße. Es weist eine gemischte Nutzungsstruktur, bestehend aus Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Metallverarbeitung, Karosseriebau- und Autolackiererei, Fenster-, Türen- und Bauelementemontage; Werbetechnik, Industrie- und Gewerbeflächenreinigung u.a.), auf. Weiterhin existieren ein privater Kindergarten, eine private Musikschule sowie eine Steuerberatungs- und Anwaltskanzlei. In dem früheren Werkstattgebäude eines Schaustellerbetriebes wurde vor längerer Zeit ein Bekleidungsgeschäft eröffnet. Außerdem gibt es Lager- und Abstellflächen, z. B. für einen Abschleppdienst und einen Schaustellerbetrieb.

Das Plangebiet bildet den östlichen Rand des Siedlungsbereiches und grenzt im Osten weitgehend an die freie Landschaft. Im Norden und Westen grenzt Wohngebiet an. Südlich befindet sich ein Mischgebiet.

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 allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt Gewerbegebiet dar.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 44 – Hammerstraße/Teichstraße – aus dem Jahre 1975. Dieser setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe dürfen in den benachbarten Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Mit der 1. Änderung wurde der Ursprungsplan an die Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst.

Das westlich des Änderungsbereiches liegende Wohngebiet ist überwiegend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für einen Teilbereich des Siedlungsgebietes besteht ein Bebauungsplan mit der Ausweisung „Reines Wohngebiet“.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet gelegenen Flächen vorrangig für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Unter Berücksichtigung des benachbarten Wohngebietes und der im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsbeschränkung ist das Gewerbegebiet vor allem für wohnverträgliches Handwerk und Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe und vergleichbare Einrichtungen geeignet. Eine diesbezügliche Umstrukturierung gegenüber den in den Ursprungszeiten stärker vertretenen produzierenden Betrieben hat seit längerem eingesetzt. Weitere Umstrukturierungen sind künftig erwünscht. Eine Umnutzung zugunsten weiterer Einzelhandelsnutzungen und Einrichtungen des Vergnügungs- und Rotlichtgewerbes soll jedoch verhindert werden. Aus diesem Grund werden sie innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Für den bestehenden Textilverkauf wird eine Sonderregelung getroffen.

Das Ziel der Sicherung gewerblicher Flächen trägt den Belangen der Wirtschaft hinsichtlich des Fortbestandes der Betriebe bzw. einer künftigen Weiterentwicklung oder Umstrukturierung Rechnung. Häufig findet ein Verdrängungsprozess durch wirtschaftlich leistungsfähige-

re Unternehmen, z. B. aus dem Bereich des Einzelhandels oder des Vergnügungssektors zulasten des Gewerbes und Handwerks statt. Dabei besteht auch die Gefahr der zunehmenden Agglomeration von gewerbefremden Nutzungen, da bei einem vorhandenen Besatz der Zuzug weiterer Betriebe zu erwarten ist. Insofern liegt die Berücksichtigung der Belange des Handwerks und der gewerblichen Wirtschaft, die hinsichtlich des Standortes – im Gegensatz zum Einzelhandel und anderen gewerblichen Randnutzungen - keine Alternative haben, 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 - auch in Wohnortnahen nicht emissionsträchtigen Betrieben.

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 traditionellen 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 bestehender gewerblicher Flächen ist auch unter einem anderen 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.

Es muss daher alles getan werden, die heute für eine gewerbliche Nutzung beanspruchten Flächen auch für diesen Zweck zu sichern. Dies gilt auch für relativ kleinflächig strukturierte Gebiete wie im vorliegenden Fall. Ihr Vorteil liegt darin, für kleinere und auf die Nähe von Kunden angewiesene Betriebe Flächen vorhalten zu können.

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 und die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dieses Ziel erfordert insbesondere eine Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt.

Gerade das Stadtzentrum kann durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Randlagen beeinträchtigt werden. Dies zeigt bereits das Beispiel des im Plangebiet ansässigen Textilbetriebes. Während in der Innenstadt wiederholt Betriebe dieses Sektors schließen mussten und selbst alteingesessene Textilhäuser trotz radikaler Umstrukturierung ihres Angebots von der Insolvenz bedroht sind, existiert im Plangebiet außerhalb der Innen-

stadt in einem Gewerbegebiet ein Textilhaus mit einem relativ großen zentrenrelevanten Angebot.

Nach der Schließung des Kaufhauses Hertie – mit dem bislang größten Textilsortiment in der Stadt - hat sich die Versorgung mit Textilien im Stadtzentrum dramatisch verschlechtert. Damit ist die Zukunft des innerstädtischen Leitsortimentes Textilien wesentlich beeinträchtigt. Um nicht durch weitere Ansiedlungen an ungeeigneten Standorten die innerstädtische Versorgungsfunktion weiter zu gefährden und eine Umkehr der negativen Entwicklung nicht zu verbauen, ist die Verhinderung von Einzelhandelsbetrieben an ungeeigneten Standorten unumgänglich.

Dies gilt auch für Betriebe der Nahversorgung, Fachmärkte und Billiganbieter, die kostengünstige Standorte außerhalb der Innenstadt suchen. In Städten der Größenordnung von Mettmann stellen Lebensmittelbetriebe meist ein weiteres Leitsortiment des innerstädtischen Einzelhandels dar. Dennoch hat es auch hier schon negative Entwicklungen durch Standortverlagerung eines Discounters nach außerhalb und durch Geschäftsaufgabe eines großen Vollsortimenters gegeben. Ein weiterer Verlust würde die Magnetwirkung des Lebensmittel-einzelhandels in der Mettmanner Innenstadt deutlich verringern. Außerdem wäre die geplante Ansiedlung eines größeren Lebensmittelbetriebes im Bereich Königshofstraße zur Stärkung der Innenstadt gefährdet.

Selbst die so genannten Billiganbieter sind heute aus dem Bild der Innenstädte von Klein- und Mittelstädten nicht mehr wegzudenken. Auch sie stellen ein wichtiges Angebot dar, dessen Verlagerung in Randgebiete die Innenstadtfunktion ebenfalls deutlich tangieren würde.

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 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 des Stadtzentrums entgegen zu wirken.

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. Infolge der zentralen Lage und guten - auch fußläufigen - Erreichbarkeit übernimmt auch die Innenstadt für die angrenzenden Gebiete eine Nahversorgungsfunktion. Diese muss ebenfalls für die Zukunft gesichert werden.

Mit den genannten Zielsetzungen werden zentrale in § 9 Baugesetzbuch formulierte Belange der Bauleitplanung wie Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständi-

schen 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 der Flächensicherung für primär gewerbliche Nutzungen, zum anderen aber soll ein Absinken des qualitativen Niveaus des Gewerbegebietes und eine Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes unterbleiben. Ebenso soll auf die dem Gewerbegebiet benachbarte Wohnnutzung Rücksicht genommen werden, für die eine Ansiedlung der dem genannten Gewerbe zuzurechnenden Betriebe nicht zumutbar wäre.

Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, da sie einerseits aufgrund ihres Flächenverbrauchs eine konkurrierende Nutzung darstellen würden, andererseits ist dieser Standort wegen der nicht leistungsfähigen Verkehrserschließung und der benachbarten Wohnnutzung für diese Nutzung nicht geeignet.

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.

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 die mit ihnen einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes und seine Umgebung 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 gewerblichen 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 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.

Ebenfalls werden Tankstellen aus den an anderer Stelle erwähnten Gründen ausgeschlossen.

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.

Das vorliegende Gewerbegebiet besitzt nach Aussage des Gutachters keine funktionale und räumliche Verknüpfung zum Hauptgeschäftsbereich, obwohl der südliche Bereich relativ dicht an die Mettmanner Innenstadt angrenzt. Der ansässige Textilanbieter ist angesichts seines zentrenrelevanten Sortiments und einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm allerdings von erheblicher Bedeutung für den Mettmanner Einzelhandel. Es handelt sich um einen solitären Einzelhandelsstandort ohne Bezug zu weiteren Anbietern.

Mit Blick auf die Gesamtentwicklung des Mettmanner Einzelhandels sollte eine Veränderung der jetzigen Situation in Angriff genommen werden. Einzelhandel ist in seiner Gänze ungeeignet in dem Standortbereich. Der Textilanbieter ist ohne Verknüpfung zu jeglichen anderen Handelsanbietern. Er widerspricht dem klaren Ziel einer Konzentration der zentrenrelevanten Sortimente im Hauptgeschäftsbereich. Insoweit ist eine Aufgabe des solitären Standorts und eine mittelfristige Verlagerung des Textilanbieters, z. B. im Zusammenhang mit den Planungen am Königshof zu empfehlen. Auch für den Anbieter könnte ein möglicher Standort im Hauptgeschäftsbereich durch die erhöhten Synergieeffekte positive Auswirkungen haben.

Der Standort würde noch deutlicher als bisher als Gewerbegebiet ablesbar sein. Im Rahmen der Hierarchie der Einzelhandelsstandorte sollten ihm keine Entwicklungsoptionen zugestanden werden.

Vom vollständigen Ausschluss des Einzelhandels sind auch kleine, ggf. der Versorgung des Gewerbebereiches oder der benachbarten Wohnsiedlung 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).

Der bestehende Textilanbieter besitzt Bestandsschutz. Gemäß § 1(10) BauGB wird festgesetzt, dass Änderungen bei Einhaltung der genehmigten Verkaufsfläche zulässig sind. Weitergehende Regelungen würden den Zielsetzungen der Planänderung und den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widersprechen.

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 Aufstellung 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 Betreiber von Einzelhandelsgeschäften und Betriebe 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 bestehender 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 nicht grundsätzlich ermöglichen. Alle Baugebiete befinden sich in einem gesamträumlichen 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 gesamträumliche 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 und Einzelhandelsbetrieben 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 überwiegenden 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 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 Gewerbebetriebe. Diese sind weitgehend 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 traditionelle 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. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz und erhält die Möglichkeit zu Änderungen.

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.

Der verbleibende Fall einer Entschädigung bezieht sich auf Eingriffe in ausgeübte Nutzungen. Dies trifft hier zwar vordergründig bezogen auf den bestehenden Textilbetrieb zu. Zu beachten ist allerdings, dass Entschädigungen insbesondere zu leisten sind, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Davon ist aber nicht auszugehen. Die Bebauungsplanänderung regelt die Bodennutzbarkeit lediglich im Hinblick auf künftige Vorhaben. Der eigentumsrechtliche Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung bleibt während ihrer gesamten Dauer erhalten. Die Bebauungsplanänderung greift damit rechtlich gar nicht in die ausgeübte Nutzung ein. Zudem enthält die Planänderung ausdrücklich eine Festsetzung, die Änderungen des Einzelhandelsbetriebes zulassen. So sind auch notwendige betriebliche Anpassungen, die z. B. aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, um den Betrieb weiterführen zu können, durch die Planänderung legitimiert.

Regelungen die eine Erweiterung der Verkaufsfläche zulassen, würden dagegen den Planungszielen widersprechen. Insbesondere die Sicherung der Innenstadtfunktionen würde durch eine Vergrößerung des Betriebes weiter erschwert. Es ist zu beachten, dass die Erweiterung eines Betriebes von ca. 700 qm mit rein zentrenrelevanten Sortimenten noch deutlichere Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel verursachen würde, als dies etwa bei einem Lebensmittelversorger in vergleichbarer Größe der Fall wäre. Bei wesentlich kleinerer Gesamtfläche des Sortiments Bekleidung fällt der prozentuale Anteil einer Erweiterung von Bekleidungsgeschäften deutlich stärker ins Gewicht.

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 bestehende Bebauungsplan enthält Anforderungen zur Begrenzung der von den zulässigen Betrieben ausgehenden Luftverunreinigenden Stoffe, Schallemissionen und Erschütterungen auf die benachbarte Wohnnutzung.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet drei im informellen Altstandortkataster geführte Flächen. 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 durch Einzelhandelsnutzungen und Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes 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 vollständig bebaut.

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, Bundesimmissions- schutzgesetz, 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	Bundesnaturschutz- gesetz, 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	Bundesboden- schutzgesetz, Bundesboden- schutzverordnung, Baugesetzbuch, u. a.	Reduzierung der Flächenversiegelung, Wiederherstellung und Sicherung der ökologischen Funktions- fähigkeit des Bodens durch Schutz vor stofflichen und nicht stofflichen Beeinträchtigungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
Wasser	Wasserhaushaltsge- setz, Landeswasserge- setz, 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 Kli- ma	Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch, u.a.	Vermeidung bzw. Minimierung des Ausstoßes von Luftverun- reinigenden Schadstoffen (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aeroso- le, 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	Bundesnaturschutz- gesetz, 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, Denkmalschutzge- setz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Landschafts- teile von besonders charakteristischer Eigenart

Von besonderer Bedeutung bei der Planung von Gewerbegebieten 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 allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) 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, zum anderen die in der westlich gelegenen Wohnsiedlung lebenden Bewohner in Betracht. Besonders empfindlich sind auch die im Plangebiet und in der Nachbarschaft vorhandenen Kindergärten.

Emissionen werden von den ansässigen Betrieben und dem Anliefer- bzw. Kundenverkehr 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 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 Gebietsentwicklungsplan 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. 44 im Jahre 1975. 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.

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 befinden sich im Plangebiet drei im informellen Altstandortkataster geführte Flächen. 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.

Das Plangebiet wird im Westen zum Teil durch den Hammerbach begrenzt. Ein kurzer – verrohrter – Abschnitt des Baches verläuft auch innerhalb des Plangebietes. Die Planänderung hat keinen Einfluss auf diesen Zustand.

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 Temperatúrausgleichs, 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 allenfalls im Zusammenwirken mit den benachbarten Baugebieten 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. Ehemals von landschaftlicher Bedeutung war das Tal des Hammerbaches. Durch seine Bebauung innerhalb des Plangebietes mussten die landschaftlichen Belange jedoch in der Vergangenheit zurücktreten. Mit der Planänderung kann dieser Zustand nicht beeinflusst werden.

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. Dasselbe gilt für zusätzliche Belastungen aus dem Zufahrtsverkehr zu möglichen Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes.

8.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung dient u. a. dazu, die unter 8.3.1 beschriebenen Auswirkungen der Entwicklung des Gewerbestandortes Teichstraße zu unterbinden. Es soll sichergestellt werden, dass die gegenwärtige Nutzungsstruktur erhalten bleibt und Einzelhandelsnutzungen und Nutzungen des Vergnügungsgewerbes nicht entstehen bzw. sich nicht weiter ausdehnen. 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 70er Jahren hat die Stadt Mettmann den Bebauungsplan Nr. 44 –Teichstraße - aufgestellt. Die Besiedlung des Gebietes ist seit längerer Zeit 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. 44 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