**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 65 – Zur Gau – 4. Änderung**
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet nördlich der Elberfelder Straße und umfasst die Grundstücke an der Industriestraße und der Gold-Zack-Straße. In diesem Bereich wurde nach Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Zur Gau - Ende der 80er Jahre ein neues Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 20 ha und weist eine vielfältige Betriebsstruktur mit überwiegend mittleren und kleineren Gewerbebetrieben auf. Das Nutzungsspektrum umfasst Handwerksbetriebe (z. B. Dachdecker, Schreinerei, Kfz-Gewerbe, ...) sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Metallverarbeitung, Technische Schienenbearbeitung, Mess- und Regeltechnik, Elektroakustik, Klebetechnik, Messeservice, Reifenservice, Medizinische Produkte, Großformatdruck, Fenster-, Türensyste me und Wintergärten, Pumpen, Gebäudemanagement / Reinigungsdienste, Spedition, etc.).

Der entlang der Elberfelder Straße vorhandene Altbestand weist z. T. noch andere Nutzungen auf. So befinden sich hier auch landwirtschaftliche Hofgebäude, einige Wohnhäuser, eine Gaststätte und eine Partnervermittlung (Bordell). Ein ehemals für sportliche Nutzungen errichtetes Gebäude (Sportbox) ist seit Jahren ungenutzt.

Einzelhandelsnutzungen sind mit Ausnahme des Fabrikverkaufes eines Metallverarbeitenden Betriebes auf einer untergeordneten Fläche und dem Verkauf von Autoreifen und Gebrauchtwagen in kleinem Umfang nicht vorhanden.

Die Umgebung des Gebietes ist im Süden und Westen ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Südlich befindet sich auch eine kleinere Wohnsiedlung. Im Norden und Osten grenzt freie Landschaft an.

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

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

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 65 - Zur Gau - aus dem Jahre 1987. Dieser setzt für das überwiegende Gebiet Industriegebiet (GI) und für den Bereich entlang der Elberfelder Straße Gewerbegebiet (GE) fest. Die Gebiete sind unter Immissionsschutzgesichtspunkten gegliedert. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgte bereits eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung sowie ein Ausschluss von nicht primär gewerbetypischen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Umstellung auf die BauNVO muss aus formellen Gründen wiederholt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 65 - Zur Gau - aus dem Jahre 1987 ist u. a. die Baunutzungsverordnung von 1977. Mittlerweile gilt die BauNVO von 1990, mit der u. a. die Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten an aktuelle und voraussehbare Bedürfnisse angepasst worden sind. Auf Gewerbegebiete bezogen bedeutet dies, dass damit in Einzelfällen eine differenziertere Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen, z. B. für Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten möglich ist. So sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nach der BauNVO 1990 nur ausnahmsweise zulässig, in Industriegebieten sind sie nunmehr unzulässig. Die Grenze der Geschossfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit städtebaulichen Auswirkungen liegt heute bei 1.200 m², während sie nach der BauNVO 1977 bei 1.500 m² lag. Der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen fordert eine Überprüfung älterer Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Rechtsgrundlage und weist auf ein Planerfordernis bzw. eine Planungspflicht hin, die sich für Bebauungspläne mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten hinsichtlich der Anpassung an die aktuelle BauNVO ergeben kann.

Da die Stadt Mettmann dieser Aufgabe inzwischen weitestgehend nachgekommen ist und alle alten Bebauungspläne aus den 60er und 70er Jahren für Gewerbe- und Industriegebiete an die aktuelle BauNVO angepasst worden sind, soll dies auch für den Bebauungsplan Nr. 65 geschehen. Damit wird eine zeitgemäße und einheitliche Beurteilung von Baugesuchen in allen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt ermöglicht. Die weitgehend verfolgte Zielsetzung der Vorhaltung der gewerblichen Bauflächen für eine primär gewerbliche Nutzung wird hierdurch erleichtert, ebenso wie eine sinnvolle Steuerung von Vergnügungsstätten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Mit der Planänderung soll weiterhin eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch eine Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht werden. Die bisherige GRZ von 0,6 soll auf 0,7 angehoben werden. Damit wird einerseits den Vorstellungen von Betrieben entsprochen, die wegen der bereits ausgeschöpften Baumöglichkeiten z. B. keinen Erweiterungsspielraum mehr besitzen. Gleichzeitig wird auch ein Flächen sparender Umgang mit der Ressource Boden angestrebt, um die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen und eine Versiegelung neuer Flächen in gewissem Umfang reduzieren zu können. Zu diesem Zweck erfolgt auch eine Anpassung der Festsetzung für die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Diese wird generell um 2 m von bisher 8 m in den GE- Gebieten und 10 m in den GI-Gebieten angehoben. Schon in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass diese Werte von einigen Betrieben kaum einzuhalten waren. Insbesondere für Büronutzungen oder Gebäude mit geneigten Dächern waren Abweichungen erforderlich.

Beide Maßnahmen, eine restriktivere Steuerung nicht primär gewerblicher Nutzungen und eine verbesserte bauliche Ausnutzbarkeit vorhandener Gewerbegebiete sind auch vor dem Hintergrund der nur noch in begrenztem Umfang für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden potentiell geeigneten Erweiterungsflächen innerhalb des Stadtgebietes von Mettmann von Bedeutung.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Inhalt der Bebauungsplanänderung, die in textlicher Form erfolgt, ist die Anpassung der Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes an die Baunutzungsverordnung von 1990.

Die bisherigen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Diese Festsetzungen werden auf der Grundlage der BauNVO von 1990 neu getroffen. Dies bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet und Industriegebiet) und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl bzw. Bau-

massenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen). Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unberührt.

Bei der Neufestsetzung der GRZ erfolgt eine Anhebung von 0,6 auf 0,7 um den oben beschriebenen Zielsetzungen zu entsprechen. Die bisher festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen werden um 2 m angehoben. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

Die mit der Anpassung der BauNVO einhergehende Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten kann theoretisch Entschädigungsansprüche auslösen. Diese sind aber nur dann gegeben, wenn durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Dies wäre der Fall, wenn bereits ein Verkehrswert entstanden ist, der erheblich über dem Verkehrswert vergleichbarer GE- und GI-Gebiete liegt, in denen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht möglich ist. Eine Entschädigung ist darüber hinaus nach Ablauf von 7 Jahren ab Zulässigkeit der Vorhaben nur noch für Eingriffe in tatsächlich ausgeübte Nutzungen zu leisten. Auf die Gewinnerwartung des einzelnen Eigentümers und auf seine persönlichen Nutzungsvorstellungen kommt es nicht an.

Diese Voraussetzungen für eine Entschädigung liegen nicht vor. Weder wird in ausgeübte Nutzungen eingegriffen, noch liegt ein erheblich höherer Bodenwert vor als in anderen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt. Außerdem erfolgt die Umstellung auf die BauNVO 1990 nach Ablauf von 7 Jahren seit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 65.

Die zukünftig erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke bedeutet eher sogar einen Wertzuwachs.

5. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Anhebung der GFZ um einen Wert von 0,1 bedeutet theoretisch die Möglichkeit einer weiteren Versiegelung von Boden und damit der Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen. Dies ist im Fall eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes aber anders zu beurteilen. Die Flächeninanspruchnahme ergibt sich hier einerseits aus dem tatsächlich vorhandenen Versiegelungsgrad. Dieser ist resultiert nicht nur aus den Gebäuden, sondern weit mehr als in Wohngebieten zu einem großen Teil auch aus den versiegelten Nebenflächen, wie Stellplätze, Bewegungs- und Lagerflächen. Insoweit werden für künftig mögliche bauliche Erweiterungen hauptsächlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Andererseits wird die Grenze der Versiegelung durch den nach der BauNVO zulässigen Wert für die Bebauung und für Nebenanlagen bestimmt. Dieser wird durch die vorliegende Änderung nicht überschritten. Insofern kann auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, da insgesamt nicht mit einer höheren Versiegelung zu rechnen ist. Auch weitere Folgen einer Bebauung, die bei der Inanspruchnahme bisher ungenutzter Bereiche anzunehmen sind, sind im vorliegenden Fall eines vollständig genutzten Gewerbe- und Industriegebietes nicht zu erwarten. Es handelt sich allenfalls um graduelle Unterschiede.

6. Infrastruktur

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

7. Umweltbelange

7.1 Immissionen / Bodenbelastungen

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Immissionsschutz bleiben unverändert. Die GE- und GI- Gebiete werden gem. § 1(4) BauNVO nach Art der zulässigen Betriebe gegliedert. Bestimmte emissionsträchtige Betriebe sind nicht zulässig. Die Festsetzungen erfolgen zum Schutz der innerhalb des Plangebietes sowie der im südlich angrenzenden Gebiet und im umliegenden Außenbereich vereinzelt vorhandenen Wohnbebauung. Durch die Planänderung wird die zulässige Immissionssituation somit nicht berührt.

Hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziff. 9.2.3 verwiesen.

7.2 Grünflächen

Von der Änderung sind Grünflächen nicht betroffen.

7.3 Arten- und Biotopschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. Grundlage hierfür ist § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie der EU. Dabei geht es um den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Biotope. Ziel ist u. a. die Erhaltung der biologischen Vielfalt. § 44 BNatSchG normiert vier Zugriffsverbote für besonders bzw. streng geschützte Arten. Der Umfang der Artenschutzprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. In Nordrhein-Westfalen erfolgt eine weitere Einschränkung auf die so genannten „planungsrelevanten Arten.“

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Prüfung erforderlich, inwieweit durch die Planung diese Arten betroffen sein können. Der Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung, sondern ist in jedem Fall zu beachten. Bei Konflikten mit dem Artenschutz können unter bestimmten Voraussetzungen in einigen Fällen Ausnahmen von den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen zugelassen oder Befreiungen erteilt werden. Die Prüfung erfolgt zweistufig. In der Vorprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wenn dies zutrifft, ist eine vertiefende Prüfung in Stufe 2 erforderlich. Daran schließt sich ggf. das Verfahren über die Erteilung möglicher Ausnahmen oder Befreiungen an.

Das Vorhandensein geschützter Arten hängt maßgeblich von den betroffenen Landschaftseinheiten und Biotoptypen ab. Davon wird auch der Untersuchungsaufwand mit bestimmt. Bei bebauten Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches ist der notwendige Untersuchungsumfang daher i.d.R. anders zu beurteilen als bei der Inanspruchnahme landschaftlicher Flächen im Außenbereich.

Als Ausgangspunkt für die Informationsbeschaffung dienen grundsätzlich die Informationssysteme „FIS – Geschützte Arten in NRW“ und „FIS @LINFOS“ des Landes NRW. Weiterhin sind die Erkenntnisse der unteren Landschaftsbehörde, der biologischen Stationen und ggf. des ehrenamtlichen Naturschutzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall liegen weder nach den genannten Informationssystemen noch nach Hinweisen der unteren Landschaftsbehörde aus dem bisherigen Beteiligungsverfahren für diesen Planungsbereich Hinweise auf die Existenz geschützter Arten vor.

Eine weiter gehende Artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine Schutzgebiete, wie z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile, gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder schutzwürdige Biotope.

8. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Mettmann keine Kosten.

9. Umweltbericht

Vorbemerkung

Gemäß der EAG-Novelle des Baugesetzbuches ist zu jedem Bauleitplanverfahren - ausgenommen Verfahren gem. § 13 und § 13a BauGB - 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, sondern in erster Linie um die Änderung einer rechtlichen Grundlage des Planes und - damit verbunden - um eine geringfügige Beschränkung der bisher möglichen Nutzungen. Mit dieser Änderung der dem Plan zugrunde liegenden Baunutzungsverordnung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Umweltrelevante Auswirkungen können sich demnach vornehmlich aus der Anhebung der GRZ ergeben, also der Möglichkeit einer künftig höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen weist der Prüfungsumfang somit keinen hohen Detaillierungsgrad auf. Es werden zum besseren Verständnis auch grundsätzliche Auswirkungen, die bei der Neuausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes entstehen können, dargelegt, obwohl es sich hier nicht um eine Neuplanung handelt.

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll der Bebauungsplan auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden. Dies ermöglicht eine differenzierte und zeitgemäße Steuerung der Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten. Die Planänderung erfolgt in Textform.

Außerdem wird das Ziel verfolgt, durch eine Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,6 auf künftig 0,7 und der zulässigen Gebäudehöhe um 2 m eine maßvolle höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Damit wird den gewerblichen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung am vorhandenen Standort gegeben und die Inanspruchnahme landschaftlicher Flächen durch Neuausweisung von Gewerbegebieten an anderer Stelle in einem gewissen Maße zu reduziert. Das Plangebiet ist ansonsten vollständig bebaut.

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

Die folgende Auflistung enthält grundsätzliche Zielsetzungen 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, ...	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, Land- schaftsgesetz NW, Landschaftsplan, Baugesetzbuch, Landesforstgesetz, Artenschutz- Richtlinien, ...	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, ...	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, ...	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	Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch, ...	Vermeidung bzw. Minimierung des Ausstoßes von Luftverun- reinigenden 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	Bundesnaturschutz- gesetz, Landschaftsgesetz NW, Baugesetzbuch, ...	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 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. Auf örtlicher Ebene gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann.

Der Regionalplan (GEP 99) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Das nördlich angrenzende Gebiet ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und als Bereich zum Schutz der Landschaft und zur Landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Außer der zeichnerischen Darstellung enthält der GEP textliche Ziele zu den einzelnen Fachbereichen. Das im B-Plan Nr. 65 der Stadt Mettmann festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiet berücksichtigt die Darstellungen und Zielsetzungen des GEP.

Das Plangebiet liegt als bestehendes Siedlungsgebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Das östlich angrenzende Gebiet ist mit dem Entwicklungsziel temporäre Erhaltung versehen, die weiteren angrenzenden Gebiete weisen das Ziel Anreicherung auf. Die Planung befindet sich daher im Einklang mit dem Landschaftsplan.

9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Schutzgut Mensch

Die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes 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 die im Plangebiet selbst wohnenden Menschen, zum anderen die in der südlich gelegenen Siedlung Röttgen und im angrenzenden Außenbereich lebenden Bewohner in Betracht.

Die genannten Auswirkungen sind jedoch nicht ursächlich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planänderung zu sehen, sondern gehen auf den Ursprungplan zurück. Die nunmehr vorgesehene geringfügige Ausweitung des Überbauungsgrades der Grundstücke führt zu keiner wesentlichen Veränderung hinsichtlich der bereits zulässigen und vorhandenen Nutzungen. Die im Ursprungsplanung Nr. 65 zum Schutz der Bewohner enthaltenen Gliederungen der Baugebiete nach Art der Betriebe und Festsetzungen über eine Begrenzung der Lärmbelastung müssen auch in Zukunft eingehalten werden.

Die Umstellung der BauNVO bedeutet keinerlei Änderungen hinsichtlich der betrieblichen Auswirkungen.

9.2.2 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 Gewerbe- und Industriegebiet 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 Ursprungsplanung hat zum Ausgleich des mit ihr verbundenen Verlustes von Lebensraum und zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft nördlich des Plangebietes einen Grünstreifen festgesetzt, in dem neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstanden sind.

Die vorliegende Planänderung mit einer geringfügigen Vergrößerung des Überbauungsgrades bedeutet keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt. Die überwiegenden Flächen, auf denen eine Erweiterung stattfinden kann, werden bereits heute für betriebliche Zwecke genutzt und stellen keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es kommen im Plangebiet auch keine gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten, keine gefährdeten Vegetationseinheiten, keine § 62-Biotope, kein Biotop im Biotopkataster NRW etc. vor. Hinweise auf die Existenz gefährdeter und schützenswerter Arten gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und der o. g. EU-Richtlinien liegen nicht vor.

9.2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a(2) BauGB sparsam umgegangen werden. 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.

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000 ist der Boden im Plangebiet bzw. seiner Umgebung der Schutzklasse 3 = besonders schützenswert, zugeordnet. Nach der Bewertung in der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann genießen die Böden ebenfalls eine hohe Schutzwürdigkeit aufgrund der besonders hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Sie sind als Vorranggebiete für die landwirtschaftliche Nutzung klassifiziert. Gleichzeitig wird in dieser Karte jedoch auch auf die hohe Erosionsanfälligkeit der Böden hingewiesen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingt ist.

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. 65 im Jahre 1987.

Die jetzt vorliegende Planänderung hat keine weiteren wesentlichen nachteiligen Einflüsse auf den Boden. Es werden keine zusätzlichen Flächen über das ursprüngliche Plangebiet hinaus in Anspruch genommen und es erfolgt keine weitere bauliche Verdichtung. Die zusätzliche Überbaumöglichkeit findet ausnahmslos auf Flächen statt, die auch bisher schon für betriebliche Zwecke genutzt werden. Insoweit sind sie schon heute weitgehend versiegelt und besitzen keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr.

Die Umstellung der BauNVO hat keinerlei Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Boden.

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.

Innerhalb des Plangebietes liegen nach dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altstandorte 7079/1 Me und 7079/2 Me. Bei dem ersten handelte es sich um z. T. Mineralölbelastete mit Schotter, Bauschutt, Ziegelresten, Sand und Schluff aufgefüllte Böden auf einem früheren Speditionsgelände (Industriestraße 14). Da im Zuge eines Neubaus nur ein Teil des Bodens entsorgt wurde, kann eine weitere Belastung nicht ausgeschlossen werden. Das Grundstück wurde in das Untersuchungsprogramm des Kreises Mettmann aufgenommen. Der zweite Standort (Elberfelder Straße 175) wurde ursprünglich von einem Werkstattbetrieb für Krafträder mit einer vermutlich kleinen Eigenbedarfstankstelle genutzt. Eine Untersuchung der Fläche fand bisher nicht statt.

Das Plangebiet gehört teilweise zu einem Bombenabwurfgebiet aus dem 2. Weltkrieg. Für das Grundstück Im Uhlenwinkel 1 besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger.

9.2.4 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. Nördlich des Plangebietes ist das ursprüngliche Wasserwerk der Stadt Mettmann gelegen, das heute aber nur noch Brauchwasser für die gewerbliche und industrielle Nutzung erzeugt. Das Wasserwerk gehört seit langem zu den Stadtwerken Düsseldorf.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht. 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 starken Bodenversiegelung im Plangebiet hat dieses somit keine Funktion für die Bildung von Grundwasser. Die zusätzliche Überbaumöglichkeit findet fast ausnahmslos auf Flächen statt, die auch bisher schon für betriebliche Zwecke genutzt werden und damit schon heute versiegelt sind.

Die Planänderung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Belange des Wassers.

9.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Zu berücksichtigen sind vor allem die Ziele Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung der klimatischen Verhältnisse einschließlich lokalklimatischer Regenerations- und Aus-

tauschfunktionen. 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 vollständig bebauten Gebiet auszugehen, das keinen positiven Beitrag zur Klimabildung leistet. Andererseits ist es wegen seiner exponierten Lage in der Landschaft aber auch nicht geeignet, eine nachteilige Klimaveränderung zu bewirken. Geringe Einflüsse bzgl. einer Erwärmung und Verringerung des Luftaustausches sind allenfalls innerhalb des Gebietes wahrzunehmen. Auch sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Luft zu verzeichnen, da insgesamt keine Emissionsträchtigen Betriebe angesiedelt wurden.

Nachteilige Einflüsse ergeben sich in erster Linie aus dem Anlieferverkehr durch Schadstoffemissionen der Fahrzeuge. Durch die Erweiterung der künftigen Baumöglichkeiten und die dadurch bedingten Kapazitätsanpassungen können Zunahmen z. B. des Anlieferverkehrs und seiner nachteiligen Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings handelt es sich um graduelle Veränderungen, die keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge haben.

9.2.6 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 vollständig baulich genutzt. Die umgebenden Flächen zählen aber noch zu der beschriebenen Landschaftseinheit. Das Gelände ist ausgehend von der Elberfelder Straße nach einem leichten Anstieg deutlich nach Norden geneigt und endet im Tal des Mettmanner Baches nördlich des Plangebietes. In diesem Bereich sind auch einzelne Gehölzstrukturen vorhanden. Dieses Gebiet unterscheidet sich daher deutlich von der höher gelegenen ausgeräumten Ackerfläche. Dies betrifft nicht nur die landschaftliche Vielfalt, sondern auch die Eignung für Erholungszwecke.

Das Plangebiet selbst ist nach Norden hin intensiv eingegrünt. Damit werden nicht nur Lebensräume für Tiere, sondern auch eine Abschirmung zur Landschaft und eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild geschaffen. Die nunmehr zulässige größere Gebäudehöhe verursacht aufgrund der bereits vorhandenen Bepflanzung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Planänderung führt zu keiner Beeinträchtigung landschaftlicher Belange, Auswirkungen erfolgen nur innerhalb des Gebietes.

9.2.7 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 liegen im Plangebiet nicht vor. Beeinträchtigungen können daher nicht erfolgen.

9.2.8 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.

9.3. Prognose der Entwicklung

9.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären Veränderungen der Betriebe nur noch auf den Flächen möglich, auf denen die bisherige GRZ nicht ausgenutzt wurde. Expandierende Betriebe, die nicht vor Ort erweitern können, wären auf neue Standorte angewiesen. Dies würde den Druck auf die Aufweisung neuer Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes erhöhen, mit der Folge erheblicher neuer Bodenversiegelungen und der Inanspruchnahme neuen Landschaftsraumes. Auch könnte eine Abwanderung bestehender Betriebe nicht ausgeschlossen werden.

Würde die Anpassung an die BauNVO 1990 unterbleiben, würde die bisherige Rechtsgrundlage bestehen bleiben.

9.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung dient u. a. dazu, den ansässigen Unternehmen eine begrenzte bauliche Erweiterungsmöglichkeit zu geben. Dazu wird die überbaubare Fläche geringfügig vergrößert. Dies führt zu einer intensiveren Bebauung, aber nicht unbedingt zu einer höheren Versiegelung des Gebietes, da für die Erweiterung weitgehend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Andererseits kann aber in begrenztem Umfang die Neuinanspruchnahme von Flächen durch Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes vermieden werden und so ein positiver Beitrag zur Begrenzung der Inanspruchnahme neuer landwirtschaftlicher Flächen geleistet werden. Hinsichtlich der im Rahmen der Umweltprüfung zu ermittelnden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltfaktoren ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen.

Die Anpassung an die aktuelle BauNVO dient im Übrigen dazu, die gegenwärtige Nutzungsstruktur des Gebietes zu erhalten und eine Umstrukturierung durch gewisse nicht primär gewerbliche Nutzungen zu begrenzen. Insofern sichert die Durchführung der Planung eine kontinuierliche Entwicklung entsprechend der heutigen Nutzung und der planungsrechtlichen Ausweisungen. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

9.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da mit der Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen verbunden sind, sind auch keine Maßnahmen der o. g. Art erforderlich.

Bei der ursprünglichen Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes „Zur Gau“ in den 80er Jahren wurde das zur Verfügung stehende planerische Instrumentarium genutzt, um die Vereinbarkeit der neuen Nutzung mit der Umgebung sicher zu stellen. Hierzu gehörten in erster Linie eine Gliederung nach Art der Betriebe, weitergehende immissionstechnische Festsetzungen und Festsetzungen über Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Gewerbebereiches zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zum Ausgleich der Flächenversiegelung.

9.3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative für die Ausweitung der überbaubaren Fläche wäre die Neuausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle. Damit würden die Belange ansässiger Betriebe aber nicht primär berücksichtigt. Die Verlagerung an einen anderen Standort bedeutet einen außerordentlich hohen Aufwand.

Alternativen für die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung gibt es nicht.

9.4 Zusätzliche Angaben

Die wesentlichen Untersuchungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgten im Rahmen der Ursprungsplanung. Da mit der vorliegenden Änderung keine weiteren wesentlichen Umwelt bezogenen Auswirkungen verbunden sind und diesbezügliche spezielle Untersuchungen nicht erforderlich waren, können auch keine Angaben zu den technischen Verfahren bei der Umweltprüfung gemacht werden.

Die Umsetzung der seinerzeit im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurde von der Stadt vorgenommen. In Teilbereichen muss diese noch ergänzt werden.

Die privaten Bau- und Begrünungsmaßnahmen wurden im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde überwacht. Dies gilt auch für künftige Baumaßnahmen.

9.4.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seit Ende der 80er Jahre hat die Stadt Mettmann das Gewerbe- und Industriegebiet „Zur Gau“ entwickelt. Die Besiedlung ist seit längerer Zeit abgeschlossen. Um eine aktuelle Steuerungsmöglichkeit für bestimmte Nutzungen zu haben, soll eine Anpassung der Rechtsgrundlagen des Planes an die derzeit geltende Baunutzungsverordnung vorgenommen werden. Diese regelt die grundsätzliche Zulässigkeit der Nutzungen.

In diesem Zusammenhang soll den ansässigen Betrieben ein begrenzter Spielraum zur Erweiterung gegeben werden. Hierzu wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,7 erhöht sowie eine größere Gebäudehöhe zugelassen. Eine grundsätzlich höhere Versiegelung von Grund und Boden wird hierdurch nicht verursacht, da außer durch Gebäude weitere Versiegelungen durch Nebenanlagen möglich sind und die maximale Versiegelung durch die Baunutzungsverordnung begrenzt wird.

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 sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Es müssen daher auch nicht besondere Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der Auswirkungen getroffen werden. Die grundsätzlichen Untersuchungen und Maßnahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgten bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65. Damit wird die Verträglichkeit der Nutzungen mit der Umgebung und die Einhaltung Umwelt

bezogener Vorschriften sichergestellt. Ergänzende Maßnahmen aufgrund der jetzigen Planung sind nicht erforderlich.

Mettmann, 15.08.2011
i.A.

Brinks