

Stadt Mettmann

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung -



TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen von Mettmann an der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Es wird begrenzt durch die B7 (Düsseldorfer Straße) im Norden, die Erschließung des Gartencenters und Hotels im Osten, die Grenze des Hotelbereichs im Süden sowie die Grenze des Hotels und Gartencenters im Westen. Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne - mit Ausnahme des Teilbereichs der Bundesstraße 7. Siehe Planausschnitte.



Lage Plangebiet im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



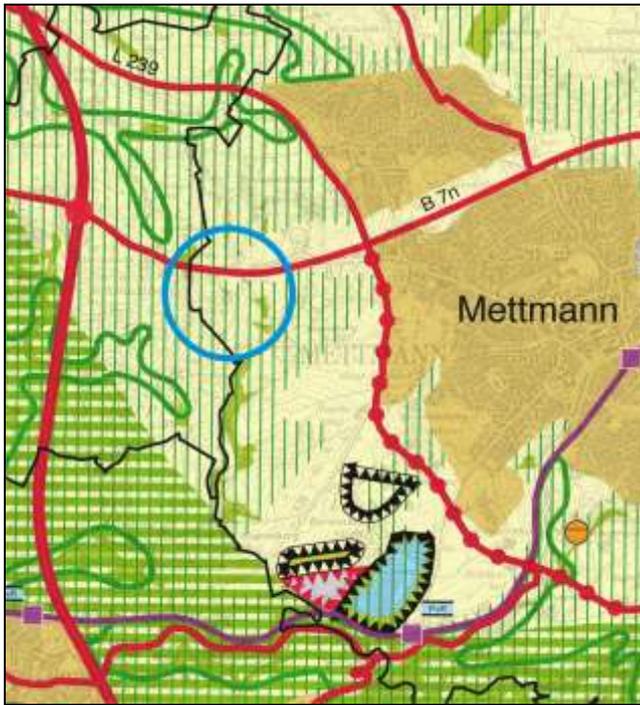
Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne (ohne Maßstab)

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind auch aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,7 ha und beinhaltet die Flächen des bestehenden Gartencenters, des angrenzenden Hotels mit allen Sport- und Nebenflächen sowie die Ausgleichsflächen westlich des Gartencenters und Hotels. Die im Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne - enthaltene Teilfläche der B7 (Düsseldorfer Straße) liegt nicht mehr im Plangebiet. Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 5.

2. Planungsrechtliche Situation

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt diese Fläche vollständig als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dar. Siehe Planausschnitt.



Auszug Regionalplan (ohne Maßstab)

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Mettmann stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Sondergebiet für Gartencenter sowie Hotel mit Sportanlagen und den westlichen Teil als Ausgleichsfläche dar. Hier verlaufen auch die Grenzen eines Landschaftsschutzgebietes laut Landschaftsplan des Kreises Mettmann und einer Altlastenfläche. Siehe Planausschnitte.



Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

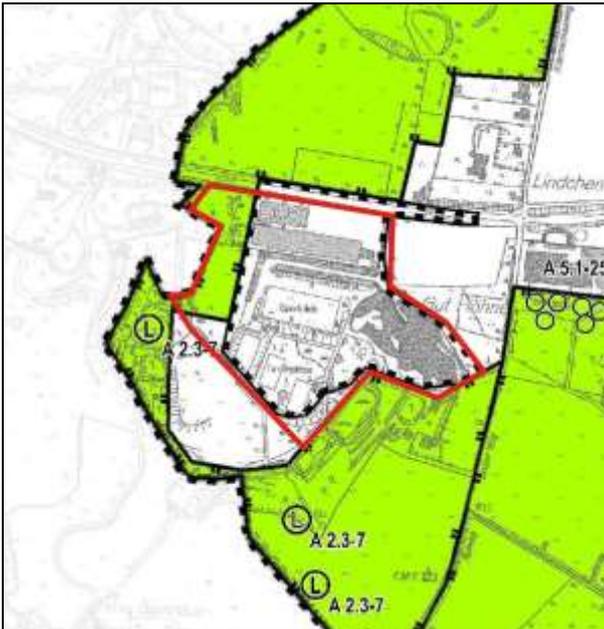


Lage Plangebiet im FNP (ohne Maßstab)

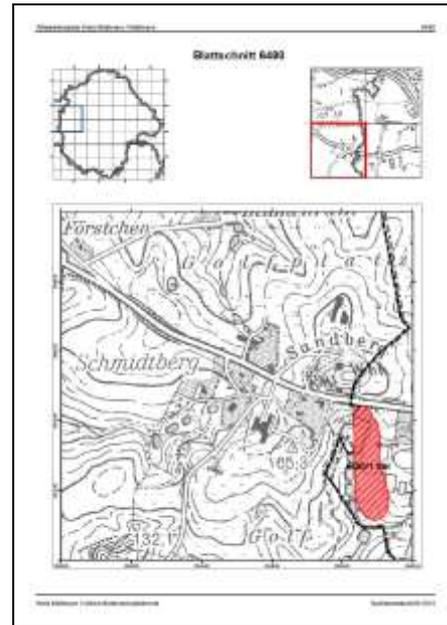
Der Landschaftsplan enthält für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Festsetzungen. Der westliche Teil des Plangebietes (angrenzend an Gartencenter und Hotelflächen) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes A 2.3-7 „Oberlauf des Diepenseiper Baches“. Die Unterschutzstellung erfolgte insbesondere wegen des strukturreichen Landschaftsbildes und zur

Erhaltung des Gebietes als vernetzendes Element zwischen Siedlung und freier Landschaft (siehe Landschaftsplan Kreis Mettmann, 2012, Seite 312 des Erläuterungsberichtes). Obwohl dieser Bereich einem erhöhten Freizeitdruck ausgesetzt ist, ist hier eine relativ hohe Strukturvielfalt mit Gebüschstrukturen, Teichen und einigen feuchten Grünlandflächen gegeben. Dessen Grenze ist auch im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe Planausschnitt).

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt die im Altlastentaster des Kreises Mettmann verzeichnete Altlastenfläche 6480/1 Me (Groß- / Klein-Höhen). Siehe Planausschnitt. Hierbei handelt es sich um eine „altlastverdächtige Fläche“, die jedoch bisher nicht untersucht wurde, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und von der Fläche Gefahren ausgehen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, die diese Bereiche betreffen, zu beteiligen.



Landschaftsplan mit Plangebiet (ohne Maßstab)



Auszug Altlastenkataster Kreis ME (ohne Maßstab)

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann verweist außerdem auf eine im informellen Altablagerungs- und Standortkataster verzeichnete Aufschüttung (Nr. 6480_1 Me), deren Ausmaß über die oben genannte Fläche hinausgeht. Es handelt sich um eine ca. 3 - <5 Meter mächtige zwischen 1975 und 1982 (Basis) und bis 1997 (Erweiterung) getätigte Aufschüttung. Diese umfasst auch den Bereich der derzeitigen Sportanlagen sowie einen südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich (Golfplatz Kosaido). Diese Aufschüttung ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von den Flächen Gefährdungen ausgehen. Daher wird auch diese Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.

3. Erfordernis der Planaufstellung und Ziel der Planung

In der Vergangenheit erfolgten mehrere Erweiterungen des Gartencenters, die zum Teil auch über Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhe - genehmigt wurden. Nun plant der Betreiber des Gartencenters eine Modernisierung und geringfügige weitere Erweiterung, die jedoch - wegen der erteilten Befreiungen in der Vergangenheit - nicht mehr befreit werden können, da dadurch das bestehende Planungsrecht ausgehebelt würde. Daher soll die vorliegende Planänderung durchgeführt werden, mit dem Ziel, die angestrebten Erweiterungen durch Planungsrecht abzusichern.

Die Änderung wird jedoch nicht nur auf den Bebauungsplanteil des Gartencenters beschränkt, da der Betreiber des Hotels eine Erweiterung auf der bisher als Sportplatz genutzten Fläche plant. Hierzu ist eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Durch die Planänderung werden keine Flächen in bisher freier Landschaft in Anspruch genommen. Vielmehr werden die künftig überbaubaren Grundstücksflächen auf den jeweiligen Grundstücken von Gartencenter und Hotel vorgesehen. Für die Hotelerweiterung werden die bisherige Sportplatzfläche vollständig, die angrenzenden bepflanzten Böschungen teilweise aufgegeben. Der dortige Baumbestand bleibt erhalten und soll in die baulichen Erweiterungen integriert werden. Die Bepflanzungen zwischen den Tennisplätzen bleiben erhalten. Insofern kommt es zu einer Innenverdichtung in den beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes.

4. Planerisches Konzept und Bauliche Nutzung

Die Ausweisung Sondergebiet für Gartencenter und Hotel mit Sportanlagen bleibt erhalten, ebenso die Festsetzung von Ausgleichsflächen. In den Textlichen Festsetzungen werden die Sondergebietsausweisungen konkretisiert. So soll verhindert werden, dass im Bereich des Gartencenters andere gewerbliche Nutzungen entstehen können.

Sortimentsbeschränkung

Außerdem enthalten die Textlichen Festsetzungen Sortimentsbeschränkungen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von 2009 heißt es auf Seite 66-67: „Zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Mettmann ist es erforderlich, unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechungen eine ortsspezifisch angepasste Mettmanner Sortimentsliste zu erstellen. Diese dient dazu, den Einzelhandel mit bestimmten Hauptsortimenten den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen.“

Eine solche Sortimentsliste dient des Weiteren als Grundlage für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. (...) Bei (...) Gartencentern (...) mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden mit Hilfe der Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente die branchentypischen Neben- und Randsortimente aus den zentrenrelevanten Bereichen qualitativ und quantitativ eingegrenzt. (...)

Die Sortimentsliste ist somit ein wichtiger instrumenteller Baustein zur Sicherung der städtischen Leitvorstellungen. Die Differenzierung der Sortimente in sog. zentren- und sog. nicht-zentrenrelevante Sortiment hat sich bewährt und auch Eingang in die Rechtsprechung gefunden.“

Auf Seite 69 des Konzeptes findet sich die Mettmanner Sortimentsliste. Als zentrenrelevant werden darin unter anderem aufgelistet: Schnittblumen, Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan, Feinkeramik, Dekostoffe, Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse.

Auf Seite 140 des Konzeptes ist der Grundsatz 4 - Randsortimente an nicht-integrierten Standorten - aufgeführt. Darin heißt es: „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (...). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (...), zulässig sein.“

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 qm) als praktikabel erwiesen, wobei einzelne Randsortimentsgruppen eine Verkaufsflächengrößenordnung von maximal 150 qm nicht überschreiten sollten.“

Da ein Gartencenter auch die auf Seite 69 aufgeführten zentrenrelevanten Artikel führt, wird der

Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Grundsatz 4 in den Textlichen Festsetzungen auf 10% beschränkt.

Bauliches Konzept Gartencenter

Im Bereich des Gartencenters wird zunächst ein zwanzig Meter breiter Streifen südlich der B7 (Düsseldorfer Straße) frei gehalten. Hier liegt zum einen die Schutzzone für die Bundesstraße, zum anderen verlaufen hier unterirdische Wasserleitungen, die nicht überbaut werden dürfen.

Daran schließt sich der überbaubare Grundstücksteil an. Dieser ist größer als bisher. Zum einen, um die vorhandene Erweiterung am westlichen Ende des Baukörpers weitgehend planungsrechtlich abzusichern. Da der Baukörper in geringem Umfang in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet hineinragt, ist eine vollständige planungsrechtliche Absicherung über die Ausweisung von Baugrenzen nicht möglich. Die Baugrenze wird bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes herangeführt. Das bestehende Gebäude genießt Bestandsschutz. Weitere bauliche Erweiterungen in westlicher Richtung sind aber ausgeschlossen. Einige Nebenflächen ragen ebenfalls in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Diese Nutzungen werden nicht planungsrechtlich festgesetzt, müssen im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes letztlich aufgegeben werden. Die Nutzung durch das Gartencenter wird laut Bebauungsplan nur bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes ermöglicht.

Diese Vorgehensweise wurde vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt. Die Lage des Bebauungsplanes im Landschaftsplan stellt kein Problem dar, weil das Landschaftsschutzgebiet und das Entwicklungsziel vollinhaltlich berücksichtigt werden und die Doppeldeckung gemäß § 16 (1) LG NW wirken kann.

Planungsrechtlich abgesichert wird auch die geplante Erweiterung am östlichen Ende (neben der Zufahrt). Außerdem ist ein neuer Eingangsbereich geplant, der geringfügig über die bestehenden Baugrenzen hinausragt. Weiterhin befinden sich in dem bisher nicht überbaubaren drei Meter breiten Streifen südlich der Baugrenze Lagerflächen. Hier plant der Betreiber darüber hinaus die Errichtung einer Freiterrasse für sein Café. Daher ist es sinnvoll an dieser Stelle die Baugrenzen großzügiger zu fassen. Durch die weiterhin festgesetzte eingeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,5 wird verhindert, dass der Gartencenter zu groß wird. Es wird lediglich mehr Spielraum für die Anordnung der Gebäude eingeräumt. Insgesamt vergrößert sich die Verkaufsfläche jedoch nur geringfügig. Zu beachten ist weiterhin, dass in einem vierzig Meter Abstand zur Bundesstraße nur solche Hochbaumaßnahmen zulässig sind, die die Nutzung der Bundesstraße nicht beeinträchtigen. Die bestehenden Gebäude liegen außerhalb dieses Abstands.

Außerdem müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden. Auch dadurch wird eine zu große bauliche Erweiterung ausgeschlossen. Bei den notwendigen Stellplätzen ist zu beachten, dass diese nicht in dem zwanzig Meter breiten Schutzstreifen zur Bundesstraße angeordnet werden können. Hierauf weist der Landesbetrieb Straßenbau in seinen Allgemeinen Forderungen Bundesstraße hin.

Bauliches Konzept Hotel

Die bisher der Form des Gebäudes folgenden Baugrenzen im Bereich des Hotels werden gradliniger gezogen, um kleinere bestehende Überschreitungen der Baugrenzen nun planungsrechtlich abzusichern. Erhalten bleibt dabei der gerichtlich im Ursprungsplan festgelegte Abstand zur Bebauung südlich angrenzend an das Plangebiet.

Miteinbezogen wird die Fläche des derzeitigen Sportplatzes, der nicht mehr benötigt wird. Hier sind Konferenzräume in mehreren Gebäuden geplant. Zwischen dieser neuen Baugrenze und der Stellplatzanlage liegen nicht überbaubare Grundstücksteile mit einer bestehenden und zu erhaltenden Baum- und Strauchbepflanzung. Der Streifen westlich und die Böschung südlich des derzeitigen Sportplatzes werden in den überbaubaren Bereich miteinbezogen, um bei der Anordnung der Konferenzräume mehr Spielraum zu haben. Der vorhandene Baumbestand soll aber erhalten

und in die baulichen Erweiterungen integriert werden. Das heißt, die Bebauung wird dazwischen errichtet. Die Flächen mit den Tennisplätzen bleiben frei von Bebauung. Hier noch vorhandene kleinere Gebäude sollen sogar abgerissen und die derzeitigen Nutzungen in den Hotelkomplex integriert werden.

Ausgleichsflächen

Im Westen setzt bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ausgleichsflächen fest. Diese Festsetzung bleibt vollständig in der 1. Änderung bestehen. Wie bereits oben ausgeführt, wird die Inanspruchnahme von Teilflächen durch das Gartencenter planungsrechtlich nicht berücksichtigt.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags des Büro Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht, wird der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die im Bebauungsplan vorhandenen Flächen werden nicht ausreichen. Allerdings stehen weitere Flächen der Stadt Mettmann im Osten des Stadtgebietes angrenzend an die Osttangente für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Siehe nachfolgenden Auszug aus dem Ausgleichsflächenkataster der Stadt Mettmann von 2014.

Allgemeine Angaben				
Lfd. Nr.	2			
Bezeichnung	westlich Osttangente an der Lindenheider Str.			
Größe in m²	34.300			
Gemarkung	Mettmann			
Flur	8			
Flurstück	4142 (Teilstück)			
Eigentümer	Stadt Mettmann			
Verfügbarkeit	gewährleistet			
Planungsrecht				
Darstellung im F-Plan	Grünfläche Zweckbestimmung Kleingarten, Fläche für die Landwirtschaft, oberirdische Versorgungsleitungen, Richtfunkstrecke, Bauhöhenbeschränkung 262 m ü NN			
Darstellung im B-Plan	nein			
Schutzgebiete LG	nein			
Bestandsaufnahme und Bewertung				
Lfd. Nr.	Ausgangszustand / derzeitige Nutzung	Flächenanteil m²	Bewertung gem. LANUV NRW: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung NRW. Recklinghausen 2008	Biotopwert
A	landwirtschaftliche Fläche	34.300	Acker, intensiv, Wildkraut weitgehend fehlend (HA0, aci)	2
Entwicklung				
Lfd. Nr.	Entwicklungsziel	Planungswert	Maßnahmen	
A	ggf. Wald			

Die Stadt wird hierzu mit den Eigentümern vertragliche Vereinbarungen, auch zur Kostenübernahme durch die Eigentümer von Gartencenter und Hotel treffen, die Umsetzung darüber hinaus auch durch Baulast sichern. In den Textlichen Festsetzungen werden die außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet.

5. Verkehr / Erschließung

Der Bereich der B7 (Düsseldorf Straße), der Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne - ist, wird ersatzlos aufgehoben. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht mehr notwendig. Sie wurde seinerzeit vorgesehen, um eine geringfügige Aufweitung der B 7 im Einmündungsbereich zu ermöglichen. Diese ist inzwischen vorhanden. Dort wurde aus Richtung Mettmann eine Linksabbiegemöglichkeit geschaffen.

Die Erschließung des Gartencenters und Hotels erfolgt über eine Stichstraße, die von der B 7 abzweigt. Zunächst ist hier auf zwanzig Meter Länge Öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Daran schließt sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und der Öffentlichkeit an. Dies entspricht dem bereits vorhandenen Zustand, der nicht verändert wird.

6. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird nördlich des bestehenden Gartencenters bis zur B7 vorgesehen. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung, an der der Betreiber keine Änderung plant. Siehe dazu auch Ausführungen unter 4. Bauliche Nutzung - Gartencenter. Allerdings dürfen laut Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau NRW in dem zwanzig Meter breiten Schutzstreifen zur Bundesstraße 7 keine für den Betrieb des Gartencenters notwendigen Pflichtstellplätze angeordnet werden.

Im Bereich des Hotels sind Stellplatz- und Carportanlagen vorhanden, die nicht verändert werden sollen. Das Hotel plant keine Vergrößerung der Zimmerzahl, sondern lediglich die Errichtung neuer Konferenzräume. Zurzeit werden Teile der Restauranträume für Konferenzen genutzt. Das heißt, dass Konferenzen auch zurzeit schon veranstaltet werden. Es kommt also nicht zu einer Erweiterung des Hotelangebotes, sondern lediglich zu einer Neuordnung auf dem Hotelareal. Insofern ist die Anzahl der Stellplätze auch künftig als ausreichend anzusehen.

Generell sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Grün- und Freiflächen

Innerhalb der Fläche für das Hotel befinden sich zahlreiche bepflanzte Böschungen. Wie oben ausgeführt werden die Böschungen westlich und südlich des derzeitigen Sportplatzes mit in die überbaubare Fläche einbezogen. Der vorhandene Baumbestand soll jedoch erhalten und in die Neubebauung integriert werden. Alle anderen nicht überbaubaren Flächen bleiben erhalten. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich des Hotels wurden umgesetzt.

Die im Bereich des Gartencenters festgesetzten Baumpflanzungen wurden nur teilweise umgesetzt und liegen zum Teil auch innerhalb der künftig zu überbauenden Bereiche. Daher entfallen diese Festsetzungen. Zumal auch eine Kontrolle der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts seitens der Stadt nur schwer umzusetzen ist. Stattdessen wird hierfür Ersatz an anderer Stelle vorgesehen.

In den Textlichen Festsetzungen wird außerdem festgesetzt, dass alle bestehenden Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern sind.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Das Büro Nardus, Rainer Galunder, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässerschutz, Nümbrecht-Elsenroth, hat im Mai 2015 eine integrierte Artenschutzprüfung für den Änderungsbereich durchgeführt.

8.1 Allgemeines

Der Anspruch an den Artenschutz wird von der FFH-Richtlinie (Anhang IV-Arten) Art. 12 (1) und Art. 16 (1), der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL/2009/147/EG) Art. 4, 5 und Art. 13 sowie dem BNatSchG im Sinne von § 44 (1), (4-6) hergeleitet. Hierbei handelt es sich um Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 (1) BNatSchG wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt, die sich mit den planungsrelevanten Arten Nordrhein-Westfalen befasst.

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche: Gartencenter und Hotel. Als Datengrundlage für die vorliegende Betrachtung werden neben den umfangreichen Kenntnissen des Naturraums und des Plangebietes des Gutachters folgende Informationen genutzt: Eine Begehung und Kartierung des relevanten Plangebietes und seinem Umfeldes am 11.03.2015 sowie Öffentlich zugängliche Kataster, z.B. Biotopkataster NRW.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden nachfolgend die Tierarten des Messtischblattes 4707 Mettmann im Quadranten 2 betrachtet, in dem das Plangebiet liegt. Auf eine intensivere Betrachtung der Pflanzenarten konnte verzichtet werden, da planungsrelevante Pflanzenarten in NRW (Kriechender Sellerie, Einfache Mondraute, Frauenschuh, Glanzstendel, Froschkraut und Prächtiger Dünnfarn) im Plangebiet aufgrund der Habitats nicht vorkommen können.

8.2 Amphibien - Reptilien

Im Quadranten 2 des Messtischblatts 4707 - Mettmann - wird zwar der Kammmolch als planungsrelevante Amphibie aufgeführt. Es sind jedoch keine geeigneten Habitatqualitäten vorhanden. Für das Plangebiet werden keine planungsrelevanten Reptilien aufgeführt. Die Kartierung vor Ort hat auch keine geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse oder Schlingnatter ergeben. Somit bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Reptilien.

8.3 Schmetterlinge

Im Quadranten 2 des Messtischblatts 4707 - Mettmann - werden keine planungsrelevanten Schmetterlinge aufgeführt. Die Kartierung vor Ort hat auch keine geeigneten Habitatstrukturen für planungsrelevante Schmetterlinge ergeben. Somit bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Schmetterlinge.

8.4 Vögel

Aus avifaunistischer Sicht ist das Plangebiet in zwei Teilbereiche zu gliedern:

8.4.1 Gartencenter

Zum Untersuchungszeitpunkt konnten keine Brutvögel gefunden werden. Die Rücknahme der Pflanzverpflichtung von 21 Solitärbäumen führt ebenfalls zu keiner direkten artenschutzrechtlichen Beeinträchtigung. Für die Rücknahme der Pflanzverpflichtung werden auf dem Mettmanner Stadtgebiet vergleichbare Strukturen neu geschaffen, die entsprechende Habitatfunktionen übernehmen. Planungsrelevante Vogelarten konnten in diesem Teillebensraum sowie im gesamten Bbauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden.

8.4.2 Hotel

Der Teilbereich wird größtenteils vom Sportplatz mit seinem Scherrasen geprägt. Im Bereich des Sportplatzes konnten Amsel, Singdrossel, Elster und Rabenkrähe bei der Nahrungsaufnahme beobachtet werden. Die Verkehrsflächen sind frei von Habitatstrukturen. Im Bereich der Böschungen, auf denen Einzelbäume und Baumgruppen stocken, sowie der Baumreihe im Norden der Änderungsfläche kommen einige Brutvögel vor. Hierbei handelt es sich um Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen und Elster. Aus dem Umfeld fliegen Arten wie Kohlmeise, Blaumeise, Schwanzmeise, Singdrossel, Heckenbraunelle, Eichelhäher, Buntspecht etc. ein. Planungsrelevante Vogelarten konnten in diesem Teillebensraum sowie im gesamten Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden.

Im Quadranten 2 des Messtischblatts 4707 - Mettmann - werden Eisvogel, Feldlerche, Feldsperling, Habicht, Kiebitz, Kleinspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Steinkauz, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldkauz, Waldohreule, Wasserralle und Wiesenpieper als planungsrelevante Brutvögel aufgeführt.

Im Eingriffsgebiet konnten im Rahmen der Untersuchung keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Es fehlen Habitatstrukturen (Horstbäume, intakte und große Baumhöhlen, Gebäude, Steilwände an Gewässerufer etc.) für die Brut der planungsrelevanten Arten. Auch als Nahrungshabitat kommt dem Eingriffsstandort keine Bedeutung für planungsrelevante Arten zu, da es sich um ein Gartencenter und einen Sportplatz handelt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Plangebiet aufgrund der Bestands- und Habitatstrukturen keine Niststätten von planungsrelevanten Arten im Sinne von § 44 (1) BNatSchG vorkommen und somit beeinträchtigt werden können.

Alle Vögel - auch nicht planungsrelevante - sind besonders geschützt und fallen grundsätzlich unter den Artenschutz im Sinne § 44 (1) Satz 3 BNatSchG, das heißt ihre Niststätten dürfen nicht zerstört und die Jung- und Altvögel nicht getötet werden. Die Gehölze, die im Rahmen der Bebauung (Teilbereich Hotel) gefällt werden müssen, werden im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. beseitigt. Eine Beeinträchtigung bzw. eine Tötung im Sinne von § 44 (1) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine Gefährdung im Sinne Artenschutzes ist ausgeschlossen.

8.5 Säugetiere

Im Quadranten 2 des Messtischblatts 4707 - Mettmann - werden Großer Abendsegler und Zwergfledermaus als geschützte Säugetiere aufgeführt. Während der Untersuchungen konnte keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere nachgewiesen werden. Auch als Jagdhabitats sind die Teillebensräume wenig geeignet. Fledermäuse konnten in beiden Eingriffsbereichen des Bebauungsplanes nicht gefunden werden.

8.6 Bauleitplanung/Baugenehmigung und Artenschutz

Die Bauleitplanung kann in unterschiedlicher Weise auf die Belange des Artenschutzes reagieren. Hier findet im Bereich des Risikomanagements eine Differenzierung nach Teillebensräumen statt.

- Alle Vögel - auch nicht planungsrelevante - sind besonders geschützt und fallen grundsätzlich unter den Artenschutz im Sinne § 44 (1) Satz 3 BNatSchG. Deshalb werden die Gehölze im Bereich des Hotels im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. gefällt. Sollten außerhalb diesen Zeitraums Bäume gefällt werden, geschieht dies unter Beteiligung eines Fachgutachters, der sicher stellt, dass keine Vögel beeinträchtigt, verletzt oder getötet werden.
- Für den Teilbereich Gartencenter sind keine Maßnahmen notwendig, da hier zum Untersuchungszeitpunkt keine Gehölze vorhanden waren und das der geplanten Erweiterung im Wege stehende Gebäude bereits abgerissen worden war.
- Für Fledermäuse ist kein Risikomanagement erforderlich, da sich im Plangebiet keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere befinden.

- Ebenso gilt dies für planungsrelevante bzw. streng geschützte Vogelarten, die im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnten.
- Für besonders geschützte Vogelarten greift das Risikomanagement des allgemeinen Artenschutzes.
- CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures = laienhaft übersetzt: Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind im Plangebiet nicht erforderlich, da keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden.

8.7 Zusammenfassung

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen und eigenen intensiven Kartierungen ausgeschlossen werden. Im Plangebiet konnten keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere planungsrelevanter Fledermausarten nachgewiesen werden.

Bei den Vögeln liegt keine Beeinträchtigung bzw. Tötung im Sinne von § 44 (1) BNatSchG vor. Eine Gefährdung im Sinne des Artenschutzes ist ausgeschlossen.

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. Auch liegen keine zusammenhängenden Jagdreviere planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet.

Die intensiven Untersuchungen vor Ort haben keinen Hinweis auf Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG gegeben. Es werden keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitats beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört, das heißt die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen dieser geschützten Arten bzw. planungsrelevanten Arten in NRW.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Sinne des § 44 (1) BNatSchG mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitats (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Es werden keine planungsrelevanten Arten gestört, getötet oder verletzt.

Aufgrund des absolut strukturarmen Plangebietes, in dem nur „Allerweltsarten“ vorkommen und dem Habitats für planungsrelevante Arten fehlen, wurde auf eine Verwendung der Musterprotokolle (Gesamtprotokoll, Art-für-Art-Protokoll) verzichtet, da dies im Plangebiet nicht relevant ist.

9. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF)

Das Büro Nardus, Rainer Galunder, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässerschutz, Nümbrecht-Elsenroth, hat im Mai 2015 einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt.

9.1 Allgemeines

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Stadt verpflichtet, gemäß § 1a mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Entsprechend den §§ 14-15 BNatSchG unterliegt das Vorhaben der Eingriffsregelung. In der bauleitplanerischen Abwägung des Vorhabens sind daher das Vermeidungsgebot, die Ausgleichspflicht und ggf. die Ersatzpflicht zu berücksichtigen.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) sowie § 1a BauGB berücksichtigt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgendermaßen aufbereitet, um eine sachgerechte Abwägung durch den Rat der Stadt Mettmann gemäß § 1 (7) BauGB zu

gewährleisten:

- Erfassung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope (Flora, Vegetation, Fauna, Landschaftsbild etc.).
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs (Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Vegetation, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft).
- Prüfung der Möglichkeit zur Vermeidung und/oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen.

9.2 Ältere Gutachten und Plan- bzw. Baugenehmigungsverfahren und ihre Auswirkungen

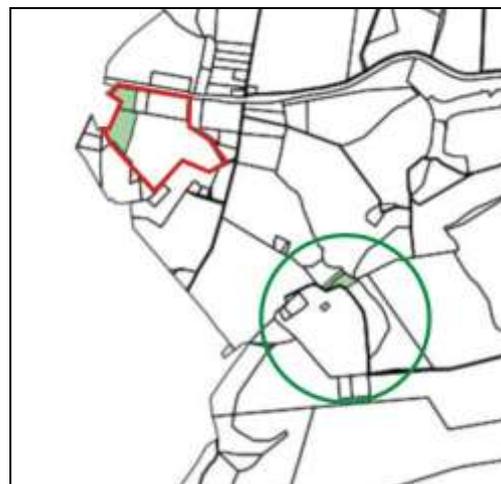
1988 wurde bereits ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die darin im Bereich des Gartencenters vorgesehenen 21 Bäume wurden jedoch entweder nicht gepflanzt, wieder beseitigt oder müssen der neuen Zufahrt zur Anlieferung weichen. Die Festsetzung wird daher nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die Bäume sind im nun anstehenden Verfahren auszugleichen. Im LPB von 1988 sind für die Baumpflanzung „Fraxinus excelsior (in feuchteren Bereichen), Quercus petraea und Quercus robur“ vorgesehen. Bei allen drei Arten handelt es sich um Bäume 1. Größenordnung, so dass pro Baum 80 m² angesetzt werden und somit 1.680 m² Einzelbäume 1. Größenordnung auszugleichen sind.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann sollen einzelne Baumpflanzungen im Plangebiet nicht mehr als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, da die Durchführung und der Erhalt durch die Stadt Mettmann nur schwer dauerhaft zu prüfen sind (siehe auch Ausführungen unter Punkt 9.13).

1998 wurde eine Überarbeitung und Ergänzung dieses landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgelegt. Ein weiterer Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Errichtung von zwei Gewächshäusern als Anbau an die bestehenden Verkaufshallen wurde 2003 erstellt. Im Rahmen dieser Planungen wurden u.a. die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet A 2.3-7 im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes legalisiert und ausgeglichen. Der gesamte Ausgleich für beide Gutachten (1998: Kompensationsmaßnahme K 1 = 3.050 m² und 2003: Kompensationsmaßnahme K 1 = 650 m²) wurden extern im Bereich des Gehöftes Höltersmorp (Nösenberg 7, Gemarkung Metzkausen, Flur 6, Flurstück 73) durchgeführt und per Baulast (Baulastenblatt Nr. 4278) vom 30.09.2004 gesichert. Siehe nachfolgenden Übersichts- und Lageplan sowie das Baulastenblatt.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Lage Plangebiet und Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Baulastenverzeichnis von Mettmann			Baulastenblatt-Nr. 4278
Grundstück	Nösenberg 7		Seite 1
Gemarkung	Metzkäusen	Flur 6	Flurstück 73
LN-Nr.	Inhalt der Baulast	Berechtigten	
1	2	3	
<p>Verpflichtung:</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen, die als Kompensation für die beabsichtigten Versiegelungen von Flächen des Gartencenters Schley durch die Bebauung mit 2 Gewächshäusern und einem überdachtem Durchgang in der Überarbeitung und Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 70 vom September 1998 festgelegt wurden, sollen auf einer Ersatzfläche am "Nösenberg" durchgeführt werden.</p> <p>Da diese Ersatzfläche nicht auf dem Baugrundstück liegt, als landschaftspflegerische Maßnahme zum Ersatz des Eingriffes nach dem Landschaftsschutzgesetz NW notwendig ist, übernimmt der derzeitige Eigentümer/Erbbauberechtigter bzw. die derzeitige Eigentümerin/Erbbauberechtigten des Grundstückes Mettmann, Nösenberg 7, Gemarkung Metzkausen, Flur 6, Flurstück 73 für sich und seine(n) Rechtsnachfolger(in) folgende Verpflichtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ersatzfläche am "Nösenberg" entsprechend der in der Überarbeitung und Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes festgesetzten Ersatzmaßnahmen (Einschließlich der Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) von Dipl.-Geogr. Galunder vom April 2003 spätestens bis zum 31.03.2005 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. <p>eingetragen am 30.09.2004 Teubert</p>			

Hinweis: Diese Kompensationsmaßnahme wird in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, um die Zugehörigkeit zum bestehenden Bebauungsplan aber auch zur 1. Änderung zu dokumentieren. Dies ist bei einer reinen Baulastenabsicherung nicht sofort erkennbar.

9.3 Biotoppotential - Real Vegetation - Biotoptypen

Im Bereich des Gartencenters handelt es sich bei den Biotoptypen um den Abbruch eines bestehenden, alten Gebäudes, an dessen Stelle ein neues Gebäude entstehen wird. Aufgrund der vergleichbaren Biotoptypen ist der Eingriff bilanzneutral. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung entfällt die Verpflichtung zur Anpflanzung von 21 Solitäräbäumen. Da die Ursprungsplanung Solitäräbäume 1. Größenordnung vorsah, werden als Ersatz 25.200 Punkte berechnet.

Im Bereich des Hotels wird der Eingriffsbereich größtenteils vom Sportplatz mit seinem Scherrasen geprägt. Letzterer wird regelmäßig gemäht, so dass viele Arten nicht zur Samenreife gelangen. Einige Pflanzenarten bilden klein bleibende Formen aus, die in Bodennähe fruchten, wo sie nicht durch die Mahd beeinflusst werden. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt dem Sportplatz mit Scherrasen keine besondere Bedeutung zu.

Der Sportplatz wird im Bereich der Böschungen sowie der umgebenden Verkehrsflächen von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen eingerahmt. Hierbei handelt es sich im Norden vor allem um junge Kopfweiden, die an die Verkehrsflächen angrenzen. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt den Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen durchschnittliche Bedeutung zu.

Im Umfeld des Sportplatzes finden sich Verkehrsflächen, Stellplätze und Wege mit bituminöser Decke, die vegetationsfrei sind. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt den Verkehrsflächen, Stellplätzen und Wegen mit bituminöser Decke keine Bedeutung zu.

9.4 Geologische Verhältnisse / Boden

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem das gesamte Grundgebirge vollkommen mit quartärem Löß und Sandlöß bedeckt ist, wobei der Löß durch die Verwitterung fast vollkommen entkalkt und anschließend verlehmt ist, wodurch sich eine große Instabilität und Erosionsanfälligkeit ergibt.

Dominierend im Plangebiet sind Parabraunerden, stellenweise Pseudogley-Parabraunerden aus Löß, zum Teil über pleistozänem Geschiebelehm oder Hang- und Hochflächenlehm, darunter Tonstein und Schluffstein, Sandstein oder Kalkstein (Karbon, Devon). Die Parabraunerden haben im Rahmen der Bodenschätzung Wertzahlen von 65-85 erhalten. Es sind meist schluffige Lehmböden, die in diesem Naturraum großflächig ausgebildet sind, einen hohen bis sehr hohen Ertrag haben und eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Teilweise ist schwache Staunässe gegeben. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbar. Bei Hangneigung sind sie erosionsgefährdet.

Die Parabraunerden des Plangebietes werden aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit und der ausgeprägten Filter- und Pufferfunktion in der „Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW“ als besonders schutzwürdig dargestellt. Die Darstellung der Böden in den Änderungsbereichen entspricht jedoch nicht mehr den realen Verhältnissen. Im Bereich des Gartencenters handelt es sich um eine ehemals bebaute Fläche, dessen Gebäude abgebrochen wurde und die wieder bebaut wird. Der Änderungsbereich des Hotels wird von einem Sportplatz mit Böschungen geprägt. Hier wurden die Bodenverhältnisse im Rahmen der Anlage des Sportplatzes mit Böschungen komplett umgestaltet.

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass keine besonders schutzwürdigen Böden beeinträchtigt werden, da die potentiellen Bodenverhältnisse aufgrund der aktuellen Nutzungen nicht mehr den realen Verhältnissen entsprechen.

Vorbelastungen

Die Überprägung der Böden (Veränderung der Horizontabfolge und des Bodenaufbaus) im Plangebiet durch die anthropogene Nutzung (ehemalige Gebäude, Sportplatz mit Böschungen) ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Trotz dieser Vorbelastung sind die Böden aufgrund ihrer ehemaligen natürlichen hohen bis sehr hohen Fruchtbarkeit schützwürdig gewesen und in der Bodenfunktionskarte als Vorranggebiet für die landwirtschaftliche Nutzung klassifiziert. Da sie jedoch vollkommen überprägt und anthropogen genutzt werden, ist nur eine durchschnittliche Empfindlichkeit gegenüber der Planung gegeben.

Empfindlichkeitsbewertung

Der Landschaftsfaktor Boden erfüllt vielfältige Funktionen. Eine sehr hohe Beeinträchtigungsempfindlichkeit besteht gegenüber Bebauung und Flächenversiegelung. Letztere bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserspender und -filter. Neben der mechanischen Veränderung des Gefüges wird durch die Vernichtung des Bodenlebens die Fähigkeit des Schadstoffabbaus eingebüßt.

Auch die Überformung der Böden durch Auf- und Abtrag, die Gestaltung von Böschungen und Verdichtungen führen zu Neubelastungen. Ein vollständiger Abtrag bedeutet in der Regel einen vollständigen Funktionsverlust der Böden. Mit dem Abräumen von Bodenmaterial geht Lebensraum für Pflanzen, Wurzeln und Bodenorganismen verloren. Solche Folgen können auch durch Auftrag humosen Materials im Zuge der Rekultivierungsmaßnahmen nicht sofort vollständig behoben werden. Ein zwischengelagerter, humoser Oberboden ist einem am Standort entwickelten Boden in seinen Eigenschaften und Funktionen nicht völlig gleichzusetzen.

Durch besondere Schutzmaßnahmen während der Bauzeit können in gewissem Umfang Eingriffe vermieden werden. Die Funktionsbeeinträchtigungen durch die Überformung von Böden werden im Laufe der Jahre wieder zurückentwickelt. Diese steht in Abhängigkeit zu der Intensität der Überformung der beanspruchten Bodenart.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aus Sicht des Bodenpotentials aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nur eine durchschnittliche Empfindlichkeit gegenüber der Planung gegeben ist. Die Verbesserung des Bodenpotentials wird jedoch im Rahmen der externen Kompensati-

onsmaßnahmen berücksichtigt.

9.5 Wasser

Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen. Im Änderungsbereich liegen auch keine natürlichen offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Aufgrund fehlender hydrogeologischer Daten können keine weiteren Aussagen zum Grundwasser getroffen werden. Im Bereich des Hotels liegt nach Angaben des Kreises Mettmann - Gesundheitsamt eine Trinkwassergewinnungsanlage, die zu schützen ist. Sie wurde daher in die zeichnerische Darstellung aufgenommen.

9.6 Klima

Das Plangebiet liegt in einer ozeanisch geprägten Klimazone mit relativ geringen jährlichen Temperaturunterschieden zwischen wärmstem und kältestem Monat. Das Wettergeschehen wird überwiegend durch die vorherrschende Westwindströmung bestimmt. Das Plangebiet liegt in einer Zone durchschnittlicher Niederschläge für Mitteleuropa. Im Jahresmittel fallen etwa 850-950 mm Niederschlag. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei etwa 9 - 9,5 °C. Die Durchschnittstemperaturen im Januar betragen 1 °C und im Juli 18 - 18,5 °C.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokale Klima und das Stadtklima sind als nicht nachhaltig einzuschätzen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung vorbelastet. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung in Form einer Querriegelwirkung oder der unerwünschten Stauung von Luftströmungen ist nicht zu erwarten. Das spätere Klima des Plangebietes wird durch lokale Bedingungen (Kombination aus Grünflächen und Bebauung) sowie - vor allem - durch das überregionale Klimageschehen bestimmt.

In einem großen Teil des Jahres herrschen die großklimatischen Verhältnisse in Form der (Süd-) Westwinde vor. Diese führen zu einer völligen Überlagerung der klein- bzw. mikroklimatischen Verhältnisse, so dass es bei vorherrschenden (Süd-)West- bzw. im Winter sporadisch auftretenden (Süd-)Ostwinden zu einer Durchlüftung des Plangebietes und seines Umfeldes kommt. Die Wohnhäuser haben aufgrund ihrer geringen Höhe keine Auswirkungen auf die großklimatischen Verhältnisse.

Für den Verlust der Grünlandbereiche werden zumindest teilweise Grünflächen angelegt, die (Teil-)Funktionen als Frischluftentstehungsgebiete übernehmen.

9.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung beeinträchtigt. Das Plangebiet gehört zu dem Landschaftsbildkomplex "Niederrheinische Bucht", dessen Kulturlandschaft ursprünglich von zum Teil kleinflächig betriebener Landwirtschaft auf den Rheinterrassen, den Flugsand- und Dünenflächen auf dem Ostufer, Sonderkulturen im Bereich der fruchtbaren Mettmanner Lössböden sowie Haufendörfern und kulturhistorisch wertvollen Siedlungsanlagen geprägt wurde. Das heutige Landschaftsbild mit seinen anthropogenen Nutzungen sowie der vorhandenen Bebauung entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Landschaftsbild des Naturraums.

Der potentielle Eingriffsstandort weist aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und Nutzung, der vorhandenen Straßen (B 7 etc.) sowie der angrenzenden Vegetationsbestände mit Sichtschutzfunktionen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt durch die zusätzliche Bebauung auf.

9.8 Baubedingte Wirkungen des Eingriffs

Während der Erschließung und Bebauung des Geländes sind Beeinträchtigungen aller Landschaftsfunktionen durch Erdbewegungen, Lagerung von Baumaterialien, Anlage von Baustraßen,

Baustellenverkehr etc. zu erwarten, die sich nicht nur auf den engeren Baubereich beschränken, sondern auch auf den angrenzenden Flächen (z.B. infolge der Lärmemissionen, Abgase, zwischengelagerten Erde) wirksam sein können:

- Aufgrund der mit der Erschließung und Bebauung verbundenen Erdbewegungen ist die Erosionsgefahr während der Bauphase auf den offenen, vegetationsfreien Böden groß. Hier sind nach Beendigung des Planums besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Für angrenzende Gehölze sind Beschädigungen während der Bauzeit möglich. Es sind in erster Linie Bodenverdichtungen durch Befahren, der Einsatz von Verdichtungsgeräten und das Aufstellen von Maschinen zu nennen. Abreißen von Wurzeln und Beschädigungen des Stammes führen zu Verletzungen, die häufig über kurz oder lang ein Verlust der Gehölze bedeuten. Deshalb werden die Gehölze im Stamm und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 vor Beschädigung und Verdichtung geschützt.
- Die Verdichtung von Boden durch Überfahren mit schweren Baumaschinen kann nicht ausgeschlossen werden.
- Durch anthropogene Veränderung der Oberflächengestalt können vorübergehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.
- Die während der Bauzeit beanspruchten Flächen werden nach Beendigung der Bauphase rekultiviert. Je nach Beanspruchung können die Standortbedingungen auch nachhaltig geändert sein.

Die Intensität und der Umfang der baubedingten Beeinträchtigungen sind zum heutigen Zeitpunkt nur schwierig einzustufen. Jedenfalls sind die Beeinträchtigungen vorübergehender Art, da nach Abschluss der Bauarbeiten die periodisch beanspruchten Flächen wiederhergestellt bzw. neu gestaltet werden. Durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen werden Eingriffe vermieden bzw. minimiert.

9.9 Anlagebedingte Wirkungen

Die "Baureifmachung" des Geländes bedeutet einen Flächenverlust für alle vorhandenen und potentiell zu erwartenden Nutzungen. Die Leistungsfähigkeit der Landschaftspotentiale wird hier eingeschränkt bzw. entfällt ganz.

Bei dem direkten Flächenverbrauch führt insbesondere die Flächenversiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Die vielfältigen Funktionen des Bodens werden irreversibel geschädigt, die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Neben dem direkten Flächenentzug können Nutzungen auch indirekt u.a. durch Schadstoffanreicherung oder Zerschneidung in unrentable Restflächen, beeinträchtigt werden.

Folgende **Eingriffe** treten als anlagebedingte Beeinträchtigungen auf:

- Versiegelung von Scherrasen und Gehölzstrukturen mit Hotelgebäuden
- Verlust und Verminderung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens
- Beschleunigung des Oberflächenabflusses / Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Temperaturerhöhung und Verminderung der Luftfeuchtigkeit über versiegelten Flächen und im Bereich von Bauwerken
- Veränderung und Nivellierung der Morphologie (Oberflächengestalt) der Landschaft
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere visuell ästhetisch bedeutsamer Blickbeziehungen in die freie Landschaft durch Errichtung von Baukörpern
- Veränderung der Landschaftscharakteristik.

Der Flächenanspruch des Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung wurde der kartographischen Darstellung des Bebauungsplanes entnommen.

Beim Gartencenter entsteht eine neue Bebauungsmöglichkeit durch Ausweisung einer Baufläche. Bei den Biotoptypen handelt es sich jedoch um den Abbruch eines bestehenden, alten Gebäudes. An dieser Stelle entsteht ein neues Gebäude des Gartencenters. Aufgrund der vergleichbaren Biotoptypen ist der Eingriff bilanzneutral. Er wird hier nicht gesondert bilanziert. Als Eingriff bilanziert wird - wie bereits weiter oben ausgeführt - der Ersatz für die entfallenden 21 Solitärbäume.

Das Hotel erhält die Möglichkeit, auf einer Fläche von insgesamt 8.660 m² bauliche Anlagen zu errichten. Diese Fläche wird gemäß ihrem Ist-Zustand (Scherrasen, Gehölzen, Verkehrsflächen inkl. Wege) bilanziert und als Eingriff berechnet.

9.10 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen (das heißt Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Beendigung der Bauarbeiten) sind potentiell durch Hotelgäste und Besucher des Gartencenters gegeben. Die Intensität der Beeinträchtigungen kann an dieser Stelle nicht abgeschätzt werden. Es hat sich jedoch gezeigt, dass sich viele Tierarten an die Störungen und Verlärmungen gewöhnen, wenn die Erholungssuchenden auf den vorhandenen Wegen bleiben und nicht quer durch die Landschaft gehen.

Da beide Nutzungen (Hotelbetrieb wie Gartencenter) schon seit Jahrzehnten betrieben werden, ist aufgrund der kleinflächigen Erweiterungsmöglichkeiten mit keinen zusätzlichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

9.11 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Es gibt folgende Möglichkeiten den Eingriff in Form der Erweiterungsmöglichkeiten für Gartencenter und Hotel zu minimieren bzw. zu vermeiden:

- Nutzung bzw. Nachverdichtung des bestehenden Standortes, um so zusätzliche Beeinträchtigungen in der freien Landschaft zu vermeiden.
- Vermeidung von Eingriffen in ökologisch wertvolle Lebensräume wie Biotopkatasterflächen, gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiet etc.
- Minimierung von Eingriffen in Gehölzstrukturen durch Nutzung von Sportplatz und ehemaligen Gebäudeflächen.
- Minimierung des Eingriffs im Bereich des Bodenpotentials durch Nutzung von bereits anthropogen (Abbruchgebäude, Sportplatz, Böschung, Verkehrsflächen etc.) überformten Böden.

9.12 Zusammenfassende Bewertung

Die zu erwartenden Eingriffe in das Biotoppotential werden aufgrund der geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit der von der Planung betroffenen Biotoptypen sowie der aktuellen anthropogenen Beeinträchtigung der Biotoptypen als ausgleichbar eingeschätzt.

Ein Konfliktschwerpunkt ist im Verlust von Einzelgehölzen, Baumreihen, Baumgruppen, dem Entfallen der Anpflanzungsverpflichtung von 21 Solitärbäumen sowie in der Zunahme der Versiegelung von Flächen zu sehen. Die nicht zu vermeidenden Neubelastungen sind durch andere landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren. Im Plangebiet werden es Kompensationsmaßnahmen sein, da eine Entsiegelung im gleichen Umfang nicht möglich ist. Für die Eingriffe in das Plangebiet werden externe Ausgleichsmaßnahmen (Fläche in Mettmann-Ost, angrenzend an die Osttangente) vorgenommen, in deren Mittelpunkt die Strukturbelange des Plangebietes und des Bodenschutzes stehen.

Die Parabraunerden des Plangebietes werden aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit und der ausgeprägten Filter- und Pufferfunktion in der „Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen

Dienstes NRW“ als besonders schutzwürdig dargestellt. Die Darstellung der Böden in den Änderungsbereichen entspricht jedoch nicht mehr den realen Verhältnissen.

Somit werden keine besonders schutzwürdigen Böden beeinträchtigt, da die potentiellen Bodenverhältnisse aufgrund der aktuellen Nutzungen nicht mehr den realen Verhältnissen entsprechen. Die Verbesserung des Bodenpotentials wird jedoch im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Der potentielle Eingriffsstandort weist aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und Nutzung, der vorhandenen Straßen (z.B. Bundesstraße 7) sowie der angrenzenden Vegetationsbestände mit Sichtschutzfunktionen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt durch zusätzliche Bebauung auf dem Gelände des Gartencenters und Hotels auf.

Die zusammenfassende Bewertung verdeutlicht, dass mit der Bebauung im Plangebiet nur geringe-mittlere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind. Durch die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen (Flächen in Mettmann-Ost, angrenzend an die Osttangente) unter Berücksichtigung des Bodenpotentials werden das Plangebiet und der Naturraum in der Stadt Mettmann ökologisch erheblich aufgewertet. Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen keine Bedenken.

9.13 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die langfristige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhalt der Eigenart und Schönheit der Landschaft werden primär durch die Vermeidung potentieller Beeinträchtigungen angestrebt. Hierzu gehören insbesondere die Umsetzung der nachfolgenden aufgeführten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durch Aufnahme in das Leistungsverzeichnis.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen funktional und räumlich zu kompensieren. Bei Beachtung aller landschaftspflegerischen Maßnahmen dürfen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

9.13.1 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen

Eine potentielle Gefährdung des Plangebietes besteht während der Bauzeit der Gebäude bzw. der Zeit der Erschließung und Anlage der Verkehrsflächen und Wege durch Abschwemmung von feinen Bodenteilchen. Aufgrund der Bodenbewegungen, der Nivellierung des Geländes, der Anschüttung von Böschungen etc. ist die Erosionsgefahr groß. Zum Schutz vor Erosion sind die offenerdigen Böden sofort nach Beendigung der Arbeiten mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen. Größere Mengen von zwischengelagertem Erdaushub, die eine gewisse Geländeneigung aufweisen, sind ebenfalls mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die angrenzenden Gehölzbestände gemäß der DIN 18920 und RAS LG 4 (Schutz vor Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen) zu behandeln.

Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) sind in das Leistungsverzeichnis aufzunehmen. Auf eine ordnungsgemäße Ausführung ist durch die Bauleitung zu achten.

9.13.2 Kompensationsmaßnahmen

Der Umfang der notwendigen Kompensationsmaßnahmen wird auf der Grundlage der ökologischen Bewertung von FROELICH & SPORBECK (1991) ermittelt. Mit diesem Verfahren ist es möglich, Biotoptypen ökologische Werte zuzuordnen. Zur Ermittlung des ökologischen Wertes der Ausgleichsmaßnahme wird ein Zustand bewertet, der sich nach 30 Jahren eingestellt hat.

Die Berechnung der notwendigen Kompensationsfläche für den ökologischen Bereich der Erweiterung des Gartencenters hat einen Verlust von 25.200 Biotopwertpunkten ergeben. Das heißt: Insgesamt werden Maßnahmen durchgeführt, die die jeweiligen Kompensationsflächen insgesamt um 25.200 Biotopwertpunkte aufwerten. Für den Bereich des Hotels ergibt sich ein Verlust von 55.350 Biotopwertpunkten.

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe sind gemäß Landschaftsgesetz NRW bzw. Bundesnaturschutzgesetz so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten. Im Rahmen der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird besonderer Wert auf einen funktionalen und naturraumbezogenen Ausgleich gelegt.

Der Ausgleich erfolgt vollständig im Rahmen einer zentralen Kompensationsmaßnahme K extern von der Stadt Mettmann westlich der Osttangente und nördlich des Hugenhauser Weges (Gemarkung Mettmann, Flur 8, Teilfläche des Flurstücks 3863 - siehe Übersichtsplan) im Übergang zur freien Landschaft. Hier wird seit einiger Zeit naturnaher Laubmischwald (im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen anderer Bebauungspläne) angelegt. Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme K extern ist insgesamt ca. 8.950 qm groß, wovon ca. 2.800 m² auf das Gartencenter und ca. 6.150 m² auf das Land Gut Höhne entfallen. Die Kosten für den Ausgleich, die von der Stadt Mettmann im Rahmen der Flächenzuordnung ermittelt und berechnet werden, trägt der Verursacher.

Der Umfang dieser Kompensationsmaßnahme K extern führt zu einer entsprechenden Aufwertung der Kompensationsfläche und ist daher geeignet, die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt ein funktionaler und naturraumbezogener Ausgleich des Eingriffs vor.

Da durch die Maßnahmen im Plangebiet keine Frei- oder Ackerflächen beansprucht werden, sondern entfallene Baumpflanzfestsetzungen bzw. Baumstandorte beeinträchtigt werden, ist der Ausgleich durch eine Waldanpflanzung sinnvoll („Baum für Baum“). Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme K extern erfolgt durch die Stadt Mettmann, um die Durchführung und Sicherung der Pflanzungen sicherzustellen. Hierzu werden mit den Betreibern des Gartencenters und Hotels vertragliche Vereinbarungen getroffen. Vor der Durchführung werden genaue Lage und Inhalte mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

10. Lärm-Immissionen - Schallschutz

Das Plangebiet ist aufgrund vorhandener Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der B7 (Düsseldorfer Straße) bzw. durch Verkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes belastet. Weiterhin gehen von dem Betrieb des Gartencenters und Hotels Immissionen auf die angrenzenden Flächen und dortige Bebauung aus. Diese Aspekte werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Firma Peutz Consult, Düsseldorf, Mai 2015 untersucht.

10.1 Ältere Gutachten und Schalltechnische Untersuchungen

Die Firma Peutz Consult hat bereits in der Vergangenheit mehrfach Schalltechnische Untersuchungen für das Gebiet erstellt. Dabei ging es unter anderem auch um die Auswirkungen des Hotelbetriebs auf angrenzende Landwirtschaftliche Betriebe und Wohngebäude. Probleme konnten seinerzeit nicht festgestellt werden. Lediglich an einer Stelle wurde die Baugrenze geringfügig zurückgenommen. Dies wurde auch in der 1. Änderung beibehalten.

10.2 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung 2015

Die Berechnungen der auf das Plangebiet einwirkenden **Verkehrslärmimmissionen** aus dem

Straßenverkehr erfolgte in Form einer flächenhaften Isophonenberechnung für eine Berechnungshöhe von acht Meter über Gelände für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, getrennt nach Tages- und Nachtzeitraum, mit Berücksichtigung der Bebauungsdämpfung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet.

Der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) tags für ein Gewerbegebiet (Gartencenter) wird bei den Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) im Bereich des Bestandsgebäudes des Gartencenters ausgeschöpft. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird mit bis zu 56 dB(A) im Bereich der Bestandsgebäude des Gartencenters knapp überschritten. Im Bereich der Seitenfassaden und der straßenabgewandten Fassaden wird der schalltechnische Orientierungswert sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Im Bereich der vorhandenen Gebäude des Hotels wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags für ein Allgemeines Wohngebiet bei Beurteilungspegeln von rund 45 dB(A) bis 58 dB(A) um 10dB(A) unterschritten bzw. um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird mit 35 dB(A) bis zu 49 dB(A) um 10dB(A) unterschritten bzw. um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. Es ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen I bis V. Letztere jedoch nur im Randbereich zur B7.

Ergebnis der Immissionsberechnungen zum **Gewerbelärm** ist, dass der in einem Mischgebiet zum Tageszeitraum zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um mindestens 13 dB(A) im Bereich des Gebäude schräg gegenüber der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet (Wohngebäude im Außenbereich) unterschritten wird. Der nachts zulässige Wert von 45 dB(A) wird ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten bzw. an dem genannten Immissionsort um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Auch die in einem Mischgebiet zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Bei Veranstaltungen in den einzelnen Räumlichkeiten des Hotels wird laut Hotelleitung darauf geachtet, dass zum Schutz der Hotelgäste keine Störungen vorliegen. So sind bei Veranstaltungen nach 22.00 Uhr die Fenster grundsätzlich geschlossen.

Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann werden vom Gutachter formulierte organisatorische Schallschutzmaßnahmen in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

In Verbindung mit der geplanten Modernisierung des Gartencenters unter anderem mit der Errichtung einer neuen Anlieferzone und einer Außengastronomie zugehörig zu dem bereits vorhandenen Café ist von keiner relevanten Erhöhung des Kundenaufkommens auszugehen. Gleiches gilt für das Hotel. Hier ist im Rahmen der Neubaumaßnahmen lediglich die Entzerrung bereits vorhandener Nutzungen in den Bestandsgebäuden geplant. Eine Erhöhung der Verkehre resultiert daraus nicht.

Das heißt: In Verbindung mit den geplanten baulichen Maßnahmen ergibt sich gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, wenn überhaupt, nur eine sehr geringe, nur rechnerisch nachweisbare Pegelerhöhung. Diese wäre im Falle eines Auftretens nicht als reale Erhöhung der Geräuschimmissionen wahrnehmbar und würde auch nicht zu geänderten Anforderungen an die Schalldämmung von Fenstern und Fassaden führen.

11. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert. Im nördlichen Plangebietsteil verlaufen parallel zur B7 zwei Wasserleitungen, die geschützt werden und von Bebauung freizuhalten

sind.

Außerdem befindet sich laut Angabe des Gesundheitsamtes des Kreises Mettmann im Bereich der Hotelerweiterung eine Trinkwassergewinnungsanlage, die bei den geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen und zu schützen ist. Sie wurde daher in die zeichnerische Darstellung aufgenommen.

Den elektrischen Strom stellt das RWE bereit. Möglich sind auch Maßnahmen zu einer alternativen Energieversorgung, wie z.B. Solarkollektoren, Solarzellen, Wärmepumpen und weitere regenerative Energien.

Durch die rhenag erfolgt eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann weist darauf hin, dass die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers des Hotels in ein Gewässer außerhalb des Plangebietes seit Ende 2013 abgelaufen ist und daher neu beantragt werden muss. Diese Neubeantragung befindet sich in der Erstellungsphase und soll in Kürze erfolgen. Dem Antragsteller wird empfohlen, in diesen neuen Entwässerungsantrag zur Niederschlagswasserbeseitigung auch die beabsichtigte Hotelerweiterung aufzunehmen. An der Entwässerungssituation ergeben sich keine Änderungen.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig.

12. Maßnahmen zur Durchführung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz der beiden Eigentümer des Gartencenters und Hotels. Es ist vollständig erschlossen. Zur Umsetzung der geplanten Erweiterungen sind im Plangebiet keine weiteren Maßnahmen notwendig. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelten Kompensationsmaßnahmen müssen auf den dafür vorgesehenen und oben genannten Flächen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die Durchführung wird von der Stadt Mettmann übernommen und überwacht, um die ordnungsgemäße Durchführung zu garantieren und den dauerhaften Erhalt sicherzustellen.

13. Kosten

Für die Stadt Mettmann entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Kosten für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen tragen die Eigentümer des Gartencenters und des Hotels.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1. Funktion, Inhalt und Aufbau des Umweltberichtes

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

Daher werden zunächst die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sowie die Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargelegt und die umweltplanerischen für das Plangebiet bedeutsamen Vorgaben aufgelistet. Daran schließt sich für jedes Schutzgut eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes an. Der Bestandsaufnahme werden

die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen gegenübergestellt, so dass eine Bewertung der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgutes, auch unter Einbeziehung der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, möglich ist. Anschließend wird kurz auf anderweitige Planungsmöglichkeiten eingegangen. Den Abschluss bilden die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das ca. 7,7 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes an der Grenze nach Düsseldorf. Es wird begrenzt durch die B7 (Düsseldorfer Straße) im Norden, die Erschließung des Gartencenters und Hotels im Osten, die Grenze des Hotelbereichs im Süden sowie die Grenze des Hotels und Gartencenters im Westen. Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne - mit Ausnahme des Teilbereichs der Bundesstraße 7. Dieser wird aufgehoben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, sowohl dem Gartencenter als auch dem Hotel Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Diese können im Bereich des Gartencenters, auch aufgrund bereits erteilter Befreiungen in der Vergangenheit nicht befreit werden. Im Bereich des Hotels ist eine Befreiung aufgrund der Größe der Erweiterungsfläche ebenfalls nicht möglich.

3. Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und

		<p>Nährstoffkreisläufen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Mensch	TA Lärm / BImSchG & VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –

		minderung bewirkt werden soll
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch Denkmal- schutzgesetz	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

4. Umweltplanerische Vorgaben:

Landschaftsplan / Geschützte Biotope, FFH- und Vogelschutzgebiete

Im **Landschaftsplan Kreis Mettmann** wird der vom Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung betroffene Teil des Plangebietes als Fläche ohne Festsetzung dargestellt. Nur dieser Bereich ist zur Bebauung im Bebauungsplan vorgesehen. Am westlichen und südlichen Rand des Bebauungsplangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet A 2.3-7 „Oberlauf des Diepensieper Baches“. Die Schutzausweisung erfolgt insbesondere wegen seines strukturreichen Landschaftsbildes und zur Erhaltung des Gebietes als vernetzendes Element zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Vom Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung sind keine Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und FFH-Gebiete betroffen.

Im Plangebiet liegt auch kein Biotop, der im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen erfasst wird.

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnete Altlastenfläche 6480/1 Me (Groß- / Klein-Höhen). Hierbei handelt es sich laut 19. Sachstandsbericht von Januar 2004 (im Sachstandsbericht von 2013 ist die Fläche nicht aufgeführt) um eine Ablagerung von Bauschutt und Bodenaushub (Gefährdungsklasse: III - geringes Gefährdungspotential angenommen/vorhanden, Art der Fläche: AA - Altablagerung, Abfall/Branchengruppe: B - Bauschutt/Erdaushub, Verfahrensstand: Erfassung), auf der heute Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen (letztere außerhalb des Plangebietes) gegeben sind.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann verweist außerdem auf eine im informellen Altablagerungs- und Standortkataster verzeichnete Aufschüttung (Nr. 6480_1 Me), deren Ausmaß über die oben genannte Fläche hinausgeht. Es handelt sich um eine ca. 3 - <5 Meter mächtige zwischen 1975 und 1982 (Basis) und bis 1997 (Erweiterung) getätigte Aufschüttung. Diese umfasst auch den Bereich der derzeitigen Sportanlagen sowie einen südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich (Golfplatz Kosaido). Diese Aufschüttung ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von den Flächen Gefährdungen ausgehen. Daher wird auch diese Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens sowie der geplanten Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes richtet sich nach der tatsächlich vorhandenen Situation (u.a. Kartierungen im März 2015). So werden die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen dem Bestand und dem neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

5.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Das Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung geprägt. Die Umgebung stellt eine Mischung

aus freien Landschaftsteilen, Landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den dazu gehörigen Landwirtschaftlichen Betrieben, mehreren Wohngebäuden sowie Golfplatzflächen dar. Insofern ist auch hier im größeren Umfang keine freie unberührte Landschaft mehr gegeben, sondern eine durch anthropogene Nutzungen beeinflusster Landschaftsbereich.

Das Plangebiet ist aufgrund vorhandener Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der B7 (Düsseldorfer Straße) bzw. durch Verkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes belastet. Weiterhin gehen von dem Betrieb des Gartencenters und Hotels Immissionen auf die angrenzenden Flächen und die dortige Bebauung aus. Diese Aspekte werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Firma Peutz Consult, Düsseldorf, Mai 2015 untersucht.

Wie in Teil 1: Begründung unter Punkt 10. ausgeführt, wird der schalltechnische Orientierungswert für ein Gewerbegebiet (Gartencenter) tags eingehalten, nachts geringfügig überschritten. Im Bereich der vorhandenen Gebäude des Hotels ergibt sich eine Unterschreitung bzw. eine leichte Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB(A) tags für ein Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. Es ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen I bis V.

Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Gewerbelärm ist, dass der in einem Mischgebiet zum Tageszeitraum zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um mindestens 13 dB(A) im Bereich des Gebäude schräg gegenüber der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet unterschritten wird. Der nachts zulässige Wert von 45 dB(A) wird ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten bzw. an dem genannten Immissionswert um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Auch die in einem Mischgebiet zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Bei Veranstaltungen in den einzelnen Räumlichkeiten des Hotels wird laut Hotelleitung darauf geachtet, dass zum Schutz der Hotelgäste keine Störungen vorliegen. So sind bei Veranstaltungen nach 22.00 Uhr die Fenster grundsätzlich geschlossen.

In Verbindung mit der geplanten Modernisierung des Gartencenters unter anderem mit der Errichtung einer neuen Anlieferzone und einer Außengastronomie zugehörig zu dem bereits vorhandenen Café ist von keiner relevanten Erhöhung des Kundenaufkommens auszugehen. Gleiches gilt für das Hotel. Hier ist die im Rahmen der Neubaumaßnahmen lediglich die Entzerrung bereits vorhandener Nutzungen in den Bestandsgebäuden geplant. Eine Erhöhung der Verkehre resultiert daraus nicht.

Das heißt: In Verbindung mit den geplanten baulichen Maßnahmen ergibt sich gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, wenn überhaupt, nur eine sehr geringe, nur rechnerisch nachweisbare Pegelerhöhung. Diese wäre im Falle eines Auftretens nicht als reale Erhöhung der Geräuschimmissionen wahrnehmbar und würde auch nicht zu geänderten Anforderungen an die Schalldämmung von Fenstern und Fassaden führen.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen und eigenen intensiven Kartierungen ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet konnten keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere planungsrelevanter Fledermausarten nachgewiesen werden.

Bei den Vögeln liegt keine Beeinträchtigung bzw. Tötung im Sinne von § 44 (1) BNatSchG vor. Eine Gefährdung im Sinne des Artenschutzes ist ausgeschlossen.

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. Auch liegen keine zusammenhängenden Jagdreviere planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet.

Die intensiven Untersuchungen vor Ort haben keinen Hinweis auf Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG gegeben. Es werden keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitats beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört, das heißt die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen dieser geschützten Arten bzw. planungsrelevanten Arten in NRW.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Sinne des § 44 (1) BNatSchG mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitats (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Es werden keine planungsrelevanten Arten gestört, getötet oder verletzt.

Aufgrund des absolut strukturarmen Plangebietes, in dem nur „Allerweltsarten“ vorkommen und dem Habitats für planungsrelevante Arten fehlen, wurde auf eine Verwendung der Musterprotokolle (Gesamtprotokoll, Art-für-Art-Protokoll) verzichtet, da dies im Plangebiet nicht relevant ist.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Charakterisierung und Bewertung von Orts- und Landschaftsbildern wird anhand landschaftsästhetisch wirksamer Faktoren durchgeführt. Hierzu werden vor allem die landschaftliche Vielfalt, die Natürlichkeit und die Eigenart herangezogen. Ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung der Empfindlichkeit oder Belastungssensitivität von Landschaftsbildern stellt die visuelle Verletzlichkeit einer Landschaft dar. Darunter wird die Empfindlichkeit ihres Erscheinungsbildes gegenüber menschlichen Eingriffen verstanden. Hier gilt die Regel, dass eine Landschaft mit einem hohen ästhetischen Eigenwert auch hoch empfindlich gegenüber Eingriffen ist.

Das Plangebiet wird aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung beeinträchtigt. Das Plangebiet gehört zu dem Landschaftsbildkomplex „Niederrheinische Bucht“, dessen Kulturlandschaft ursprünglich von zum Teil kleinflächig betriebener Landwirtschaft auf den Rheinterrassen, den Flugsand- und Dünenflächen auf dem Ostufer, Sonderkulturen im Bereich der fruchtbaren Mettmanner Lössböden sowie Haufendörfern und kulturhistorisch wertvollen Siedlungsanlagen geprägt wurde. Das heutige Landschaftsbild mit seinen anthropogenen Nutzungen sowie der vorhandenen Bebauung entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Landschaftsbild des Naturraums.

Der potentielle Eingriffsstandort weist aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und Nutzung, der vorhandenen Straßen (z.B. Bundesstraße 7) sowie der angrenzenden Vegetationsbestände mit Sichtschutzfunktionen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt durch die zusätzliche Bebauung auf.

Bewertung: Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Der Landschaftsfaktor Boden erfüllt vielfältige Funktionen. Eine sehr hohe Beeinträchtigungsempfindlichkeit besteht gegenüber Bebauung und Flächenversiegelung. Eine Flächenversiegelung bedeutet eine

irreversible Schädigung des Bodens. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserspender und -filter. Neben der mechanischen Veränderung des Gefüges wird durch die Vernichtung des Bodenlebens die Fähigkeit des Schadstoffabbaus eingebüßt.

In Teil 1: Begründung finden sich unter Punkt 9 ausführliche Erläuterungen zum Boden. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine besonders schutzwürdigen Böden beeinträchtigt werden, da die potentiellen Bodenverhältnisse aufgrund der aktuellen Nutzungen nicht mehr den realen Verhältnissen entsprechen. Die Überprägung der Böden (Veränderung der Horizontabfolge und des Bodenaufbaus) im Plangebiet durch die anthropogene Nutzung (ehemalige Gebäude, Sportplatz mit Böschungen) ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Die Verbesserung des Bodenpotentials wird jedoch im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Bewertung: Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen. Im Änderungsbereich liegen auch keine natürlichen offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Aufgrund fehlender hydrogeologischer Daten können keine weiteren Aussagen zum Grundwasser getroffen werden. Im Bereich des Hotels liegt nach Angaben des Kreises Mettmann - Gesundheitsamt eine Trinkwassergewinnungsanlage, die zu schützen ist. Sie wurde daher in die zeichnerische Darstellung aufgenommen.

Bewertung: Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokale Klima und das Stadtklima sind als nicht nachhaltig einzuschätzen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung vorbelastet. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung in Form einer Querriegelwirkung oder der unerwünschten Stauung von Luftströmungen ist nicht zu erwarten. Das spätere Klima des Plangebietes wird durch lokale Bedingungen (Kombination aus Grünflächen und Bebauung) sowie - vor allem - durch das überregionale Klimageschehen bestimmt.

In einem großen Teil des Jahres herrschen die großklimatischen Verhältnisse in Form der (Süd-) Westwinde vor. Diese führen zu einer völligen Überlagerung der klein- bzw. mikroklimatischen Verhältnisse, so dass es bei vorherrschenden (Süd-)West- bzw. im Winter sporadisch auftretenden (Süd-)Ostwinden zu einer Durchlüftung des Plangebietes und seines Umfeldes kommt. Die Wohnhäuser haben aufgrund ihrer geringen Höhe keine Auswirkungen auf die großklimatischen Verhältnisse.

Für den Verlust der Grünlandbereiche werden zumindest teilweise Grünflächen angelegt, die (Teil-)Funktionen als Frischluftentstehungsgebiete übernehmen.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass an dieser Stelle auf eine Bewertung des Schutzgutes verzichtet wird.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Das Plangebiet verändert sich durch die Bebauung nur unwesentlich, da das Gelände bereits zurzeit stark anthropogen genutzt wird. Derzeit freie Landschaftsteile werden nicht versiegelt. Insgesamt sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Für die Beurteilung des Eingriffes hat das Büro Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht-Elsenroth, einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt (siehe ausführliche Erläuterungen in Teil 1: Begründung unter Punkt 9).

Die langfristige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhalt der Eigenart und Schönheit der Landschaft werden primär durch die Vermeidung potentieller Beeinträchtigungen angestrebt. Hierzu gehören insbesondere die Umsetzung der nachfolgenden aufgeführten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durch Aufnahme in das Leistungsverzeichnis.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen funktional und räumlich zu kompensieren. Bei Beachtung aller landschaftspflegerischen Maßnahmen dürfen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Eine potentielle Gefährdung des Plangebietes besteht während der Bauzeit der Gebäude bzw. der Zeit der Erschließung und Anlage der Verkehrsflächen und Wege durch Abschwemmung von feinen Bodenteilchen. Aufgrund der Bodenbewegungen, der Nivellierung des Geländes, der Anschüttung von Böschungen etc. ist die Erosionsgefahr groß. Zum Schutz vor Erosion sind die offenerdigen Böden sofort nach Beendigung der Arbeiten mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen. Größere Mengen von zwischengelagertem Erdaushub, die eine gewisse Geländeneigung aufweisen, sind ebenfalls mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die angrenzenden Gehölzbestände gemäß der DIN 18920 und RAS LG 4 (Schutz vor Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen) zu behandeln.

Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) sind in das Leistungsverzeichnis aufzunehmen. Auf eine ordnungsgemäße Ausführung ist durch die

Bauleitung zu achten.

Die Berechnung der notwendigen Kompensationsfläche für den ökologischen Bereich der Erweiterung des Gartencenters hat einen Verlust von 25.200 Biotopwertpunkten ergeben. Das heißt: Insgesamt werden Maßnahmen durchgeführt, die die jeweiligen Kompensationsflächen insgesamt um 25.200 Biotopwertpunkte aufwerten. Für den Bereich des Hotels ergibt sich ein Verlust von 55.350 Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt vollständig im Rahmen einer zentralen Kompensationsmaßnahme K extern von der Stadt Mettmann an der zukünftigen Osttangente nördlich des Hugenhauser Weges im Übergang zur freien Landschaft. Hier wird seit einiger Zeit nach und nach naturnaher Laubmischwald angelegt. Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme K extern ist insgesamt ca. 8.950 qm groß, wovon ca. 2.800 m² auf das Gartencenter und ca. 6.150 m² auf das Land Gut Höhne entfallen. Die Kosten für den Ausgleich, die von der Stadt Mettmann im Rahmen der Flächenzuordnung ermittelt und berechnet werden, tragen die Verursacher.

Der Umfang dieser Kompensationsmaßnahme K extern führt zu einer entsprechenden Aufwertung der Kompensationsfläche und ist daher geeignet, die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt ein funktionaler und naturraumbezogener Ausgleich des Eingriffs vor.

Da durch die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet keine Frei- oder Ackerflächen beansprucht werden, sondern entfallene Baumpflanzfestsetzungen bzw. Baumstandorte beeinträchtigt werden, ist der Ausgleich durch eine Waldanpflanzung sinnvoll und dem Eingriff entsprechend.

7. Entwicklungsprognose – 0-Variante

In dieser Entwicklungsprognose würde das vorhandene Gebiet wie bisher genutzt. Lediglich die geplanten baulichen Erweiterungen könnten nicht errichtet werden.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Bereich des Gartencenters ist aufgrund der freizuhaltenden Schutzstreifen sowie der vorhandenen und zu erhaltenden Ausgleichsflächen eine andere Planungsmöglichkeit nicht gegeben. Auch im Bereich des Hotels sind aufgrund des vorhandenen Baukörpers Erweiterungen nur im Westen des bestehenden Gebäudes möglich. Dies nimmt auch Rücksicht auf die südlich außerhalb des Plangebietes liegende Wohnbebauung, zu der ein Abstand eingehalten werden soll. Darüber hinaus würde eine andere Anordnung der Bebauung optisch weiter in die „freie“ Landschaft hinein ragen. So wird die Bebauung auf einen breiten Streifen parallel der B7 (Düsseldorfer Straße) beschränkt. Der vorgestellte städtebauliche Entwurf berücksichtigt daher ausgewogen verschiedene Interessen von Eigentümern, Stadt und Umweltbelangen.

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch eine falsche Umsetzung eines Planes, eine unsichere Prognose oder unvorhersehbare Wirkungen.

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaß-

nahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über nachteilige Umweltauswirkungen haben (§4 (3) BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

Ergebnis

Für den beschriebenen Untersuchungsraum sind keine planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Bauleitplanung und erneut nach 3 weiteren Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Gartencenter und das angrenzende Hotel in geringem Umfang zu erweitern. Dies geschieht auf den Bestandsflächen. Im Bereich des Hotels wird der bisherige Sportplatz aufgegeben.

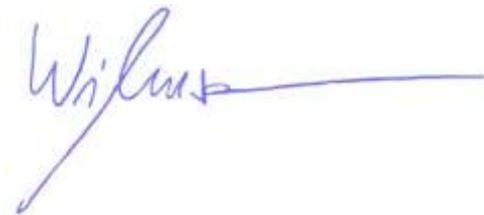
Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die vorgestellte Planung zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbaren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.

Mit der Planung geht eine nur geringe Erhöhung der Versiegelung einher, welche insgesamt betrachtet jedoch keine erheblichen Auswirkungen hat. Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld sind keine Bodendenkmäler, Kultur oder sonstigen Sachgüter bekannt. Folglich sind hier auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Mettmann, 07.08.2015

Im Auftrag:



Wilmsen