

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 - Auf dem Hüls II -

## 1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Mettmann und wird umgrenzt von der Düsseldorfer Straße (B7) im Norden, im Süden von der Rudolf-Diesel-Straße und der freien Landschaft. Im Westen erfolgt die Begrenzung durch die straßenbegleitende Bebauung „Auf dem Hüls“ und im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Heinestraße.

In dem Plangebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe vorhanden. Darüber hinaus gibt es eine Prüfstelle des TÜV, sowie in geringem Umfang Wohnbebauung.

Bei den Betrieben handelt es sich um mittlere und kleinere Firmen, Lagerflächen, Büros, eine Fahrradwerkstatt, Fertigungsbetriebe, ein Möbelhaus, eine Tiefbaufirma, ein Metall verarbeitender Betrieb, eine Bauschlosserei, eine Werkstatt für Kfz-Ausrüstung sowie ein Autohaus mit Werkstatt, ein medizinisches Sportzentrum, in dem u.a. Reha-Maßnahmen wie Massagen, Krankengymnastik, medizinischer Sport usw. angeboten werden.

Große Produktionsbetriebe sind nicht ansässig. Auf dem Grundstück des TÜV haben sich zusätzlich eine Motorradwerkstatt und ein Reifenhandel niedergelassen.

Die vorhandene Wohnbebauung besteht aus Wohnungen für Betriebsleiter bzw. der Firmenbesitzer, einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Reihenhausbauung als Fortführung der Wohnbebauung an der Heinestraße.

In dem Mehrfamilienwohnhaus sind außer Wohnungen auch Büros und Lagerräume untergebracht. Die den Firmen zugeordneten Wohnungen sind überwiegend in das Firmengebäude integriert oder als separates Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks angeordnet. Die zweizeilige Reihenhausbauung umfasst 21 Einfamilienhäuser mit Gärten sowie den dazugehörenden Garagen und Stellplatzflächen.

Mit Ausnahme des zurzeit noch als Sondergebiet TÜV ausgewiesenen Bereiches ist das Plangebiet vollständig bebaut.

## 2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung, bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Gewerbegebiet, Wohngebiet und Sondergebiet TÜV dargestellt.

Im Jahre 1962 wurde der Durchführungsplan Nr. 1 „Auf dem Hüls“ entwickelt und rechtsverbindlich. Durch Fluchtlinien wird darin die Straßenbegrenzung festgelegt und durch Baulinien die Bebauung gefasst. Die überbaubaren Flächen (E1) werden als Mittelgewerbegebiet festgesetzt. Der Durchführungsplan wurde von der damaligen Gemeinde Metzkausen aufgestellt. Die Festsetzungen erfolgten nach §11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1952 (G.v.N.W.S.75).

Der Durchführungsplan wurde 1969 auf Mettmanner Stadtgebiet durch den Bebauungsplan Nr. 24 -Auf dem Hüls- in südlicher Richtung ergänzt. Im Bebauungsplan Nr. 24 -Auf dem Hüls- wird das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. An der südlichen Grenze verläuft die Trasse der seinerzeit geplanten EL 609. Die in den 70er Jahren begonnenen Planänderungsverfahren, die Grundlage für eine Genehmigung des TÜV und der Wohnbebauung nach § 33 BauGB waren, sind nicht rechtsverbindlich geworden. Durch die realisierte Bebauung sind die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 24 jedoch teilweise obsolet.

So entstanden folgende Bereiche:

1. Sondergebiet TÜV (südlich)

Inzwischen hat der Technische Überwachungsverein seine seinerzeit benötigten Flächen verkleinert und es entstanden weitere kleinere Betriebe.

2. Wohngebiet (süd-/östlich)

Statt einer Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wurde in dem ausgewiesenen Mischgebiet auf Grundlage eines eingeleiteten Planänderungsverfahrens eine Trennung von Wohnen und Arbeiten vorgenommen.

Die Wohnbebauung entstand im südöstlichen Teil und besteht aus einer zweizeiligen Reihenhausbauung, zweigeschossig mit Satteldach. Dazu gehört ein Garagenhof und Stellplatzflächen. Durch einen kleinen privaten Grünstreifen ist der Wohnbereich nördlich von dem angrenzenden Gewerbe getrennt.

3. Gewerbegebiet (nördlich)

Es umfasst die Flächen in dem zurzeit noch gültigen Durchführungsplan Nr. 1.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung**

Das bestehende Planungsrecht des Durchführungsplanes Nr. 1 und des Bebauungsplanes Nr. 24 ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen einer Gebietsstrukturierung. Die in den letzten Jahren entstandene, teilweise vom Bebauungsplan abweichende Bebauung soll durch einen neuen Bebauungsplan erfasst und neu gegliedert werden. Dabei sollen der Bestand abgesichert und soweit möglich, Entwicklungsspielräume, erhalten bzw. geschaffen werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 24 geplante Straßentrasse wurde durch die Wohnbebauung teilweise und im Bereich des Technischen Überwachungsvereines vollständig überbaut, so dass ein Ausbau dieser Straße nicht mehr möglich ist und nach den heutigen Gegebenheiten auch nicht mehr benötigt wird.

Ziel der Planung ist es auch, neue Festsetzungen zu treffen, die im Plangebiet für eine Absicherung und langfristige Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen, Gewerbe und Wohnen, sorgen sollen.

Das Sondergebiet für den Technischen Überwachungsverein, mit Bürogebäude, der Untersuchungshalle, den Umfahrten und den dazugehörigen Parkplatzflächen wird in dieser Größe nicht mehr benötigt. Der Bereich wurde bereits in kleinere Grundstücke aufgeteilt, auf denen sich Gewerbebetriebe niedergelassen haben. Somit kann das Sondergebiet TÜV entfallen und als Gewerbegebiet neu festgesetzt werden.

Die Trennung des früheren Mischgebietes in die Nutzungsbereiche Wohnen und Gewerbe soll in Zukunft der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur besser gerecht werden und eine weitere Durchmischung verhindern. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung**

Das neue Konzept sieht eine klare Trennung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung vor. Um die Vereinbarkeit beider Nutzungen zu gewährleisten ist das Gewerbegebiet zu gliedern (Gliederung gemäß Abstandserlass – RdErl.d.Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB5 – 8804.25.1(V Nr.1/98) – v.2.4.1998):

##### **Gewerbegebiete**

Die Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes werden in ein Gewerbegebiet GE 1 und ein Gewerbegebiet GE 2 unterteilt.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII nicht zulässig.

Außerdem sind im GE 2 – Gebiet nur Betriebe und Anlagen mit dem Störungsgrad „nicht wesentlich stören“ im Sinne eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO zulässig. Des Weiteren dürfen hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gewerbliche Gebäude in dem jeweils zur Wohnbebauung ausgerichteten Gebäudeteil nur als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Unterbringung von Büro oder Sozialräumen dienen.

Die Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach §1 Abs. 4 BauGB, d.h., sie erfolgt nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, keine erheblichen Nachteile und keine erheblichen Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in den umliegenden schutzwürdigen Gebieten.

Da diese Abstände im Bebauungsplan Nr. 113 aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist die im südlichen Plangebiet liegende Tiefbau-firma auf Grund der Eingliederung in das neue Gewerbegebiet und der geänderten Festsetzungen betroffen. Die Firma wurde auf Grund des bestehenden Planungsrechtes, des Bebauungsplanes Nr. 24 von 1968 in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich als Kleinbetrieb (BauNVO 1968 Kommentierung Fickert-Fieseler) genehmigt, da er als ausnahmsweise zulassungsfähig beurteilt wurde.

Künftig wird das Betriebsgrundstück als Gewerbebetrieb (GE2) überplant und ist auf Grund der vorgenommenen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten – als Bauhof – nicht mehr grundsätzlich zulässig.

Da er jedoch nicht den typischen Eigenschaften eines Bauhofes, wie sie in der Erläuterung zur Abstandsliste beschrieben sind, entspricht und zudem durch eine schalltechnische Untersuchung seine Vereinbarkeit mit dem Gebietstyp Mischgebiet nachgewiesen hat, ist von einer atypischen Betriebsweise und keiner direkten Zuordnung zum Begriff „Bauhof“ im Sinne der Abstandsliste auszugehen.

Eine Betriebserweiterung – auch heute schon durch vorherrschenden Platzmangel kaum möglich – zu einem typischen Betrieb ist an dieser Stelle aber nicht gewollt und wäre auch mit dem bisherigen Planungsrecht nicht realisierbar.

Weitere Betriebe sind nicht betroffen.

Um, wie auch bisher, für den geplanten Gewerbebereich eine gewisse Einheitlichkeit in der Ausnutzung des Gebietes beizubehalten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0
- offene Bauweise für den Bereich westlich und südlich des Plangebietes,
- aufgrund des Bestandes wird für den nördlichen Bereich des Plangebietes „Auf dem Hüls Nr. 1 – 9“ die abweichende Bauweise festgesetzt.

In dem mit abweichender Bauweise gekennzeichnetem Gebiet sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude in den Gewerbebereichen wird eine maximale Firsthöhe / Traufhöhe über NN festgesetzt.

Es wird eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Bebauung innerhalb der einzelnen Bauabschnitte angestrebt.

### **Allgemeines Wohngebiet:**

Die im derzeitigen Mischgebiet entstandene Reihenhausbauweise erhält die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“. Es dient vorwiegend dem Wohnen.

Resultierend aus dem Bebauungsplan Nr. 24, in dem dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen war, unterlag der Bereich anderen Immissionsbestimmungen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet, dass höhere Immissionswerte bezogen auf Lärm- und andere Belästigungen als im Wohngebiet hinzunehmen sind. Auf Grund dieser Vorbelastung wird in dem Bebauungsplan Nr. 113 folgender Hinweis aufgenommen, der die Vorbelastung kenntlich macht:

§9 Abs. 5 Nr.1 BauGB – der Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“ ist durch gewerbliche Lärmimmissionen vorbelastet.

Mit der Neuausweisung erhöht sich der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der Wohnbebauung erheblich. Bisher war ein Immissionsrichtwert nach TA Lärm (Nr. 6.1) von

Tagsüber 60 dB(A) und nachts von 46 dB(A) anzusetzen und künftig von  
Tagsüber 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A).

Für eine unbestimmte Übergangszeit wird das Wohngebiet weiterhin mit dem Mischgebietspegel beaufschlagt, da die Gewerbebetriebe erst bei betrieblichen Veränderungen die neue planungsrechtliche Ausweisung berücksichtigen müssen. Bis dahin genießen sie Bestandschutz.

Um zukünftig die Bewohner des Wohngebietes vor Immissionen zu schützen wird nach § 9 Nr. 24 BauGB eine Einschränkung baulicher Maßnahmen vorgenommen und die Möglichkeit zum Dachausbau wie folgt eingeschränkt:

1. Dachgeschosse der Wohngebäude, die zum Gewerbegebiet ausgerichtet sind, dürfen nur geschlossen ausgeführt werden. Demzufolge sind Dachgauben, Dachfenster, Fenster in Giebelfronten unzulässig.

2. Öffnungen in Räumen die nicht zu den nach DIN 4109 – Schutzbedürftige Räume – zählen, sind zulässig.

Weiterhin werden die vorhandenen Garagen und Stellplatzflächen im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Sie stellen den Abstand zum Gewerbegebiet hinsichtlich des Immissionsschutzes sicher und dienen als Pufferzone.

## **5. Versorgung und Entsorgung**

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert. Den elektrischen Strom stellt das RWE bereit.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zurzeit über drei verschiedene Systeme.

Die Grundstücke, die über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen werden, wie der gesamte TÜV-Bereich und alle dort ansässigen Betriebe, sind an den Hauptsammler Mettmann West angeschlossen. Durch ein modifiziertes Mischsystem werden die Schmutzwässer und das verunreinigte Regenwasser über den Hauptsammler abgeleitet. Sauberes Regenwasser, welches von Dachflächen oder nicht belasteten versiegelten Flächen abfließt wird im Regenrückhaltebecken westlich der K18 gesammelt und dann in den Stinderbach eingeleitet.

Grundstücke im ehemaligen Mischgebiet werden durch ein Mischsystem über den Düsselring entwässert. Dieses System entspricht nicht mehr dem neuesten Stand der Technik. Deshalb wird dieser Bereich zukünftig an den Hauptsammler Mettmann West angeschlossen.

Das nördliche Plangebiet ist an das Trennsystem der Düsseldorfer Straße angeschlossen. Hierbei werden das Schmutzwasser und das gesamte Regenwasser getrennt abgeführt, wobei das Schmutzwasser in die Kläranlage und das gesammelte Regenwasser in den Stübbenhäuser Bach eingeleitet wird.

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

## **6. Grünflächen**

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Privates Grün ist in den privaten Wohnbereichen vorhanden. Entlang der Düsseldorfer Str. von der Tankstelle bis zur Einfahrt Auf dem Hüls so wie im Bereich dieser Straßeneinfahrt bis zum Ende der Böschung auf dem Grundstück Auf dem Hüls Nr.1 wird ein 3,00 m breiter privater Streifen als private Grünfläche festgesetzt, der mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des reibungslosen Ablaufes auf der stark belasteten B7 (Düsseldorfer Str.) werden in einem gekennzeichneten Teilbereich, von dem Bereich der Einmündung der Straße Auf dem Hüls in östlicher Richtung, Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Damit wird insbesondere Konflikten begegnet, die sich durch den Abbiegeverkehr, durch das Entstehen von Rückstaus, in beide Richtungen ergeben. Eine Bushaltestelle, die sich in diesem Bereich befindet verhindert ebenfalls die Einrichtung von Ein- und Ausfahrten.

Im Anschlussbereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr.101 wird auf den Flächen der Grundstücke Auf dem Hüls Nr. 23, 22 und 13 ein Pflanzgebot festgesetzt. Die lückenlose Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll dazu dienen, die Bereiche Wohnen und Gewerbe zu trennen.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgrund des § 9 (1) Nr. 25 BauGB soll mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Dafür können folgende Arten verwendet werden:

Bäume I. Ordnung	(Bergahorn, Eichen, Platanen)
Bäume II. Ordnung	(Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche)
Sträucher	(wolliger Schneeball, roter Hartriegel, Traubenholunder, Haselnuss, Liguster, Hundrose, Kornelkirsche u.a. Bodenständige Sträucher)

## 7. Verkehr

Das Gesamtgebiet ist bereits durch vorhandene Straßen erschlossen.

### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt im Norden über die Düsseldorfer Straße (B 7), als Sammelstraße und im Westen über den Südring (K18).

### Innere Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes und des Wohngebietes erfolgt von der Düsseldorfer Straße über die Straße „Auf dem Hüls“. Durch eine Signalanlage wird hier der Verkehrsfluss von und zur Düsseldorfer Straße geregelt. Im inneren des Plangebietes verzweigt sich die Straße „Auf dem Hüls“, wobei die Verzweigungen jeweils in einem Wendehammer enden.

Für das im Süden gelegene bisherige Sondergebiet TÜV erfolgt die Anbindung von der K18 über die Rudolf-Diesel-Straße, die zurzeit noch in einem Wendehammer endet. Die Rudolf-Diesel-Str. wird in Richtung Osten weiter ausgebaut, um ein weiteres Plangebiet zu erschließen.

Eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße „Auf dem Hüls“ und der Rudolf-Diesel-Straße besteht nicht. Der Bebauungsplan Nr. 113 sieht künftig eine solche Verbindung, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich vor.

Der Weg wird hinter der Garagen- und Stellplatzanlage der Reihenhausbauung über das zurzeit von der Tiefbaufirma genutzte Gelände unmittelbar an der Grenze vorbei in Richtung Rudolf-Diesel-Straße verlaufen.

### ÖPNV- Anbindung

Das Plangebiet wird von den Buslinien O 11 und 738 mit der Haltestelle „Auf dem Hüls“ ange-dient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 300 m.

Die Buslinien stellen die Verbindung nach Düsseldorf und über die Mettmanner Innenstadt nach Wuppertal sicher.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den dafür bestimmten Stellplatzflächen, in der Regel auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück untergebracht. Straßenbegleitend steht an der Straße „Auf dem Hüls“ noch zusätzlicher Parkraum zur Verfügung.

## 8. Versorgung der Bevölkerung

Die Nahversorgung des Wohngebietes ist durch die an der Peckhauser Straße liegenden Einzelhandelsgebiete (Lebensmittel- und Discountmarkt) gewährleistet. Die Grundschule in der Spessartstraße sowie die Kindergärten „Am Hoshof“ und an der Düsseldorfer Straße sind noch gut zu erreichen.

## 9. Immissionsschutz

In Abstimmung mit dem staatlichen Umweltamt Düsseldorf wird über den Abstandserlass geregelt, welche Betriebe im Gewerbegebiet zulässig sind und welche ausgeschlossen werden. (Siehe Erläuterung Punkt 4 Gewerbegebiete.)

Für die zweizeilige Reihenhausbauung wird festgesetzt, dass Giebelfenster und Dachgauben mit Ausrichtung auf das Gewerbegebiet nicht zulässig sind, um eventuelle Lärmbelastigungen auszuschließen.

## 10. Altlasten

Im 17. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreise Mettmann werden die Bereiche, die in dem Bebauungsplan Nr. 113 liegen, wie folgt beschrieben:

### 1. Auf dem Hüls Nr. 11, Rehasentrum (6680/1 ME)

Bei Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich des ehemaligen Tanklagers, wurden Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Die Sanierung erfolgte durch Aushub des verunreinigten Bodens.

Eine weitere Schadensbegrenzung und Überwachung erfolgt durch eine Grundwasserüberwachung.

Vorgesehene Maßnahmen zur weiteren Überwachung erfolgten durch die vorhandene Grundwassermessstelle, die im Rahmen des Altlastenüberwachungsprogrammes des Kreises in unregelmäßigen Abständen beprobt wird. Bislang waren keine Auffälligkeiten feststellbar.

### 2. Düsseldorfer Str., ARAL Tankstelle (6680/5 ME)

Es wurden Bodenverunreinigungen durch Vergaser- und Dieselkraftstoff festgestellt.

Die Sanierung erfolgte durch Bodenaushub im Zuge der Umbauarbeiten.

Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

### 3. Auf dem Hüls 17 – 19; (6680/7 ME)

Bei der ehemaligen Fa. für Stahl-, Schaltschrank- und Elektrobau wurden bei Boden-, Bodenluft-, Bausubstanz- und Raumluftuntersuchungen nutzungsbedingte Verunreinigungen des Betonbodens mit Mineralölen und Kühlschmiermitteln festgestellt.

Da nur der Betonboden eine lokale Verunreinigung aufweist, sind aus Sicht des Kreises keine weiteren Schritte erforderlich.

Es ist zurzeit nicht bekannt, dass weitere Bodenverunreinigungen durch Altlasten vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsstrukturen ist jedoch zu empfehlen, dass bei zukünftigen baulichen Veränderungen die Problematik der Altlasten zu berücksichtigen ist und eine Untersuchung des Bodens vorzunehmen ist.

## **11. Prüfung der Umweltverträglichkeit / Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Auf Grund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 05. Sept. 2001 besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Allerdings ist auf Grund der Größe des Plangebietes (ca. 62.000 m<sup>2</sup>) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles über die Notwendigkeit einer UVP durchzuführen, da die Mindestgröße von 2 ha überschritten wird.

### **Eingriffs-/Ausgleichsregelung:**

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass in diesen Fällen kein Ausgleichserfordernis besteht.

Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Gebiet bereits vor der planerischen Entscheidung, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen auf Grundlage rechtsverbindlicher Bauleitpläne (Durchführungsplan Nr. 1 und Bebauungsplan Nr. 24) bebaut war.

Somit ist nicht nur von dem Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen, vielmehr sind auch die Festsetzungen des geltenden Planes den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen. Weitere Versiegelungen sind danach nicht zu erwarten, auch wenn die neuen Ausnutzungswerte geringfügig über den bisherigen Festsetzungen liegen (z. B. GRZ 0,8 statt bisher 0,75).

Die baulichen Erweiterungen würden in den Bereichen erfolgen, die durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplatzflächen bereits über das bisher mögliche Maß hin versiegelt sind. Deshalb ist durch eine Erweiterung der Bebauung keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

### **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles**

#### **1. Merkmale des Vorhabens:**

Das Plangebiet (ca. 62.000 m<sup>2</sup>) ist geprägt durch Gewerbebetriebe und Wohngebäude in Form von Reihen-, Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienwohnhaus und dem zurzeit noch als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich des TÜV. (1.1)

Bis auf eine kleine Erweiterungsmöglichkeit im Bereich des TÜV-Geländes ist das Plangebiet vollständig bebaut. Die derzeitige Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden und Landschaft wird durch die neue Planung nicht berührt, da durch die bereits bestehende Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelung des Plangebietes keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben sind.

Schmutzwasser und verunreinigtes Regenwasser werden über die vorhandene Kanalisation abgeführt. Nicht verunreinigtes Regenwasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. (1.2)

Eine Veränderung der Landschaft und eine Umnutzung des Bodens sind auf Grund des Bestandes nicht mehr möglich.

Gegenüber dem bereits bestehenden Gebiet werden sich keine Änderungen ergeben. Bei der Abfallerzeugung (1.3), Umweltverschmutzung, Belästigung (1.4) sowie den Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien kommt es zu keinen Verschlechterungen. (1.5)

## 2. Standort des Vorhabens:

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt zwischen der Düsseldorfer Straße (B7) und der Rudolf-Diesel-Straße, begrenzt im Westen durch ein Gewerbegebiet und im Osten durch ein Wohngebiet. Nördlich der Düsseldorfer Straße (B7) schließt ein Mischgebiet an. Südlich grenzt eine noch zurzeit genutzte landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet. Diese wird überplant, so dass durchgehende Gewerbeflächen bzw. Wohnbauflächen entstehen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und fast vollständig bebaut. Es gliedert sich auf in einen gewerblichen Bereich und in ein Wohngebiet. Ebenso ist die Ver- und Entsorgung gesichert. (s. auch Punkt 5) (2.1)

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sind keine Merkmale vorhanden, die die Qualität in Bezug auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes hervorheben. (2.2)

Die in Punkt 2.3 (Schutzkriterien) aufgezählten Gebiete, wie: Vogelschutz -, Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Biotop, Wasserschutzgebiet, Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, Denkmäler und ähnliches sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen:

Durch die Überplanung und Neufestsetzungen im Plangebiet werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung, grenzüberschreitende Nachteile oder sonstige Auswirkungen zusätzlich auftreten, da der gesamte Bereich bereits überplant und bebaut ist.

Es sind im Gegenteil Verbesserungen im Vergleich mit der heutigen Situation anzunehmen, da über den Abstandserlass geregelt wird, welche Betriebe im Randbereich zur Wohnbebauung angesiedelt werden dürfen. Alle noch zurzeit existierenden Betriebe genießen Bestandsschutz. Zukünftige Nutzungsänderungen werden dann nach den neuen Festsetzungen zu beurteilen sein.

Weitere Auswirkungen des Vorhabens sind nicht gegeben. (3.1-3.5)

## Resümee:

Auf das Plangebiet treffen keine der o.g. Standortfaktoren zu. Von neuen oder weitergehenden Auswirkungen kann im Plangebiet nicht ausgegangen werden. Ebenso besteht kein Grund von neuen oder weitergehenden Belastungen für die Bewohner, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und eventuelle Änderungen der vorhandenen Betriebe durch Festsetzungen auf Grund des Abstandserlasses geregelt werden.

## 12. Kosten

Mit Ausnahme der Planung eines neuen Verbindungsweges vom Wendehammer „Auf dem Hüls“ Richtung Süden mit Anschluss an die freie Landschaft ist das Gebiet bereits erschlossen. Für diese Bereiche fallen keine Erschließungskosten an.

Die Kosten zur Herstellung der Wegeverbindung liegen bei ca. 10.000,00 Euro.

Da das heutige Mischgebiet noch durch einen Mischwasserkanal an das Abwassernetz der Stadt angebunden ist und eine Modernisierung bereits vorgesehen ist, werden Kosten anfallen, um das Gebiet an den Hauptsammler Mettmann West anschließen zu können. Mit dem Anschluss wird das übrige Kanalnetz erheblich entlastet.

Da im Gebiet selbst keine Änderungen vorgenommen werden, sondern nur der Anschluss an das neue Entwässerungssystem erfolgen wird, entstehen Anschlusskosten in Höhe von ca. 30.000,00 Euro.

Mettmann, den 10.02.2004

Im Auftrag

