

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 114B  
- Flurstraße (Nord) -  
gemäß §9 Abs. 8 BauGB**

**1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst einen Teilbereich des ursprünglich eingeleiteten Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 114 - Flurstraße. Dessen Geltungsbereich wurde begrenzt durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Leyer Straße, der Südstraße und der Grafschaftsstraße sowie der Flurstraße und der Grafschaftsstraße selber. Es handelt es sich im wesentlichen um die westlich der Flurstraße gelegenen Betriebsgrundstücke der Gießerei Georg Fischer. Die Produktionsanlagen und die Verwaltung dieses Betriebes befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der östlichen Seite der Flurstraße. Im Plangebiet lagen ursprünglich vor allem die ehemaligen Produktionsgebäude, in denen früher unter anderem die Großdreherei, Werkzeugmacherei, Honerei, Kantine, Lagerflächen und Lehrwerkstatt sowie Nebenbetriebe wie z.B. die Schreinerei untergebracht waren. Nach dem Abbruch aller ehemaligen Gebäude sind die Flächen derzeit in Teilen nicht versiegelt. Entlang der Flurstraße findet sich teilweise ein schmaler Grünstreifen.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 - Flurstraße mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) wurden die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (Abs. 1) BauGB durchgeführt. Da die Realisierung aller ursprünglich angestrebten Nutzungen jedoch noch nicht abschließend geklärt war, wurde das Plangebiet geteilt und zunächst der Bebauungsplan Nr. 114A für den südlichen Bereich aufgestellt. Er ist seit Mitte 2002 rechtsverbindlich. Hier wurden zwischenzeitlich ein Lebensmittel-Frischemarkt mit Getränkemarkt, ein Lebensmitteldiscounter sowie zwei weitere zurzeit nicht genutzte Ladenlokale einschließlich der notwendigen Stellplätze errichtet.

Für den nördlichen Teil bis zur Südstraße wird nun das Verfahren mit der Aufstellung des Planes Nr. 114B - Flurstraße (Nord) fortgesetzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

**2. Erfordernis der Planaufstellung**

Nach einem umfassenden Abstimmungsprozess zwischen Stadt Mettmann, Bezirksregierung und den zuständigen Kammern und Verbänden war als Voraussetzung für die Realisierung der Einzelhandelsbetriebe anzusehen, dass die neuen Nutzungen zentrenverträglich sind und damit die Bestimmungen des Einzelhandelserlasses des Landes NRW eingehalten werden. Der Rat der Stadt Mettmann hat daher in seiner Sitzung am 25.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114B - Flurstraße (Nord) beschlossen und gleichzeitig eine Veränderungssperre für den Bereich erlassen, um entsprechende nicht passende Nutzungen im noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich verhindern zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 114B - Flurstraße (Nord) umfasst auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 114A - Flurstraße (Süd). Die überbaubaren Flächen wurden nicht vollständig ausgenutzt. Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 114B - Flurstraße (Nord) ist, angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 114A - Flurstraße (Süd) und teilweise in seinem Geltungsbereich, die Errichtung einer Waschstraße geplant. Hierfür wurde bereits eine Ausnahme von der Veränderungssperre gewährt. Gemäß den Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 114A - Flurstraße (Süd), Sondergebiet mit Festlegung der entsprechenden maximal möglichen Einzelhandelsflächen, ist die Waschstraße jedoch nicht zulässig. Die Waschstraße wurde zunächst im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Weiterhin wurde die Erschließung der

Einzelhandelsbetriebe und der Stellplatzflächen abweichend realisiert. Auf eine Änderung des Bebauungsplanes wurde in beiden Fällen verzichtet, da diese Abweichungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 114B - Flurstraße (Nord) planungsrechtlich angepasst werden sollen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 ist das Gebiet des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann sieht derzeit Gewerbeflächen (GE) vor. Eine Änderung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 114B - Flurstraße (Nord) ist nicht notwendig, da auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung der Flächen angestrebt wird.

### **4. Ziel der Planung**

Die ehemaligen Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet sollen im Sinne eines Flächenrecycling wieder für gewerbliche Nutzungen sowie für die Ansiedlung Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgehalten werden. Eine Einzelhandelsnutzung wird dabei jedoch ausgeschlossen. Insofern wird die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 114 begonnene Konzeption mit der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Baumarkt nicht fortgesetzt. Ein Betreiber für diese Nutzung wurde letztlich nicht gefunden. Die Ansiedlung sonstiger Einzelhandelseinrichtungen - wie vom Eigentümer gewünscht - entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Mettmann für die Entwicklung des Einzelhandels sowie der zentralen und Nahversorgungsbereiche. Außerdem stehen für gewerbliche Nutzungen kaum noch Flächenreserven zur Verfügung, so dass die Nutzung alter Gewerbeflächen für gewerbliche sowie für Büro- und Dienstleistungsnutzungen ein sinnvolles Ziel der Stadtentwicklung darstellt. Für den Bebauungsplan Nr. 114B - Flurstraße (Nord) soll daher eine erneute Beteiligung der Behörden (Träger Öffentlicher Belange) durchgeführt werden.

Das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Stadtplanung, Dortmund, hat in einem Konzept zur Steuerung des Einzelhandels in Mettmann auch den Standort Flurstraße (beide Bebauungsplanbereiche) untersucht. Darin wird festgestellt, dass durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Kombination von Discount- und Vollsortimentern der Standort nicht nur von direkt angrenzenden Einwohnern aufgesucht wird, sondern einen größeren Einzugsbereich hat und damit eine über die wohnungsnah Grundversorgung hinausgehende Handelsbedeutung hat. Eine Verbindung zum Hauptgeschäftsbereich (Innenstadt) ist nicht gegeben.

Zu einer angedachten weiteren Einzelhandelsnutzung trifft das Gutachten folgende zusammenfassende Aussagen: Durch gegebenenfalls absatzwirtschaftlich noch vertretbare weitergehende Einzelhandelsansiedlungen erhielte der Standort zunehmend den Charakter eines durch eindeutig zentrenrelevante Warengruppen geprägten Nebenzentrums, das in Konkurrenz zum Hauptgeschäftsbereich treten würde. Die dortigen Entwicklungsperspektiven würden somit deutlich eingeschränkt und es wären städtebaulich negative Folgen zu erwarten. So ist nicht auszuschließen, dass auch in der Innenstadt vorhandene Anbieter, die zunächst ein zweites Standbein an der Flurstraße suchen, sich letztlich nur auf dieses konzentrieren und die Filiale in der Innenstadt aufgeben.

Auch für die Weiterentwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet zeichnen sich bei einer Konzentration auf den Standort Flurstraße deutlich verringerte Entwicklungsperspektiven für andere Standorte ab, die deutlich besser in die Wohnsiedlungsstrukturen integriert sind (z.B. Blumenstraße).

Für die Attraktivierung des Hauptgeschäftsbereiches aber auch der wohnungsnahen Grundversorgung wäre die Realisierung umfangreicher Flächen für den Einzelhandel an der Flurstraße mit fast ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten somit eine erhebliche Beeinträchtigung, die Einzelhandels- und Zentrenstruktur Mettmanns kann Schaden nehmen. Somit ist eine weitere An-

siedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an dieser Stelle abzulehnen.

Auch die Ansiedlung weiterer, bisher nicht geplanter Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten würde - wegen der gleichzeitig geführten zentrenrelevanten Nebensortimente - eine weitere, die Innenstadt gefährdende, Stärkung dieses nicht integrierten Standortes bedeuten und ist deshalb abzulehnen.

Die jetzige zulässige Einzelhandelsnutzung ist in Bestand, Größenordnung und Sortimentsstruktur beizubehalten. Der Bereich sollte weiterhin in erster Linie der Nahversorgung dienen. Leerstände (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114A) sind mit den bereits zulässigen bzw. nicht-zentrenrelevanten Warengruppen (Bau-, Garten - ohne Schnittblumen, Elektrogroßgeräte, Fahrräder, auch Verlagerung bereits bestehender entsprechender Betriebe) zu füllen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114B sind alle Einzelhandelsnutzungen, auch nicht-zentrenrelevante, auszuschließen. Stattdessen ist eine gewerbliche Nutzung sinnvoll.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens des Grundstückseigentümers die Anregung vorgebracht, dass eine Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch bei Zulassung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten verhindert werden könnte. Mit Hinweis auf die obigen Aussagen des Gutachtens kann diese Anregung jedoch nicht berücksichtigt werden. Dies widerspricht auch nicht dem berechtigten Interesse des Grundstückseigentümers an einer sinnvollen und hochwertigen Nutzung der Flächen, da bereits angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114A - Flurstraße (Süd) auf bisher industriell beziehungsweise gewerblich genutzten Flächen hochwertiger Einzelhandel realisiert werden konnte.

## **5. Planerisches Konzept**

Das Planerische Konzept sieht ein Gewerbegebiet zwischen der von der Flurstraße abzweigenden Erschließungsstichstraße und der Südstraße vor. Hierfür wird ein großzügiger überbaubarer Bereich ausgewiesen. Im Südosten verläuft die Baugrenze in einem Abstand von fünfzehn Metern zur Flurstraße. Dieser Streifen ist in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau von einer baulichen Nutzung freizuhalten, wie auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114A geschehen. Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen zur Bebauung an der Leyer Straße und der Südstraße wird private Grünfläche ausgewiesen.

Die Südstraße erhält einen neuen Wendehammer mit öffentlichen Stellplätzen angrenzend an die letzte bestehende Wohnbebauung auf der Ostseite der Straße. Vom Wendehammer aus wird eine Fußwegeverbindung zur Flurstraße geschaffen.

Die Erschließungsstichstraße, die gegenüber dem Haupteingang der Firma Georg Fischer in nördlicher Richtung von der Flurstraße abzweigt und bisher nur der Erschließung des Bebauungsplanbereichs Nr. 114A dient, wird vor allem im Einmündungsbereich großzügiger ausgewiesen und damit dem realisierten Ausbau angepasst. Nördlich davon liegt weiterhin Sondergebiet für den Einzelhandel mit Stellplatzflächen. Östlich angrenzend an die Erschließungsstraße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) festgesetzt.

Direkt angrenzend an diese Erschließungsstraße plant die Firma Georg Fischer inzwischen die Anlage eines neuen Besucherparkplatzes. Hierfür wurde eine Ausnahme von der Veränderungssperre gewährt, da sich diese Nutzung mit den Zielen des Bebauungsplanes deckt.

Zur angrenzenden Wohnbebauung an der Leyer Straße und rechtwinklig abknickend parallel zum neuen Wendehammer an der Südstraße wird eine Mauer mit 4 m bzw. 2 m Höhe - in Verlängerung der bereits bestehenden Mauer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114A - Flurstraße (Süd) festgesetzt. Dies geschieht aus Gründen des Schallschutzes, da so zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche vor Lärmeinwirkungen aus der geplanten Nutzung beigetragen werden kann.

Diese Vorgehensweise wurde seinerzeit für den geplanten Baumarkt entwickelt und auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114A realisiert. Die Festsetzung erfolgt als eine Schutzmaßnahme auch in diesem Bebauungsplan. Die Waschstraße wird angrenzend an die Mauer errichtet. Aufgrund der Anordnung der Baugrenzen und der Erschließung des Bebauungsplanbereichs ist damit zu rechnen, dass weitere Gewerbehallen und/oder Bürogebäude ebenfalls angrenzend an die Mauer errichtet werden. Somit wird wie auch seinerzeit beim Baumarkt der Verkehr in der Hauptsache auf den Bereich angrenzend an die Flurstraße konzentriert.

In den Textlichen Festsetzungen werden in einem 20 m breiten Streifen entlang der Flurstraße Werbeanlagen ausgeschlossen. Dies geschieht wie auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114A - Flurstraße (Süd) in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau. Weiterhin werden in den Textlichen Festsetzungen Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen.

Begrünungsmaßnahmen werden entlang der Flurstraße und der Lärmschutzmauer (hier als private Grünfläche) festgesetzt, wobei nur heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind und auf eventuell vorhandene unterirdische Leitungen Rücksicht genommen werden muss. Da das gesamte Plangebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden muss, sind großflächige Anpflanzungen nur in den Randbereichen und in Form einzelner Baumstandorte möglich. Außerdem ist der überwiegende Teil der Fläche zu versiegeln und es wird die Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen.

Die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung seitens des Grundstückseigentümers angeregte grundsätzliche Änderung des Zuschnitts des Plangebietes kann gegebenenfalls bei einer Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Hierzu ist jedoch eine Konkretisierung der Vorstellungen erforderlich, die bislang noch nicht vorliegt. Der gegenwärtige Zuschnitt des Plangebietes beruht auf einem Entwurf des Architekten des Grundstückseigentümers, der auf den angrenzenden Flächen eine Wohnbebauung vorsieht.

## **6. Bauliche Nutzung**

In den Gewerbebereichen wird eine bis zu dreigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise, das heißt offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude oder Gebäudegruppen mit einer Länge über 50 m zulässig sind, ermöglicht (GRZ 0,6 und GFZ 1,8). Die Baugrenzen sind so ausgewiesen, dass die schon erwähnte Waschstraße dort errichtet werden kann. Weiterhin werden innerhalb des überbaubaren Bereichs eine maximal zulässige Höhe für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll eine zu massive Gewerbebebauung verhindert werden, die sowohl rein optisch als auch durch Lärmemissionen die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigt.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt wird eine Gliederung des Gewerbegebietes nicht allein durch die Anwendung des Abstandserlasses und die Zulassung von lediglich "nicht wesentlich störenden" Betrieben erfolgen. Darüber hinaus soll vor allem durch die Festsetzung von immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) ein Nebeneinander von neuer Gewerbebebauung und bestehender angrenzender Wohnbebauung ermöglicht werden. Dieses Nebeneinander berücksichtigt die bereits vorhandene Vorbelastung des Bereichs durch die Firma Georg Fischer.

Es ergibt sich eine Gliederung des Plangebietes in die Teilflächen GE1 bis GE3, für die jeweils unterschiedliche immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel gelten. Diese IFSP wurden auch so niedrig angesetzt, damit es nicht zu Nutzungseinschränkungen für die Firma Georg Fischer bei Neuansiedlung von Gewerbebetrieben kommt. Nächtliche Anlieferungen und ein Nachtbetrieb sind aufgrund der festgesetzten IFSP generell nicht zulässig. Weiterhin werden gemäß Abstandserlass bestimmte Betriebsarten in den Bereichen GE1 bis GE3 ausgeschlossen.

Genaue Ausführungen hierzu finden sich in den Punkten 9.4.1 und 9.4.3.

In Verlängerung der Erschließungstichstraße ist ein Sondergebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise (GRZ 0,6 und GFZ 0,9) ausgewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurde seitens des Grundstückseigentümers die Ansicht vertreten, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere durch den Ausschluss von einzelnen Gewerbebezügen und die Festlegung von immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegeln eine wirtschaftliche Bebauung nicht möglich sei. Es könnten nur Büro- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden, für die jedoch schon ausreichende Flächen zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der detaillierten Ausführungen in den Punkten 9.4.1 und 9.4.3 ist hierzu zu sagen, dass es zwar richtig ist, dass im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Lärmbelastungen durch die Firma Georg Fischer die genannten Festsetzungen getroffen wurden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass dort nur Büro- und Dienstleistungsnutzungen möglich sind. Vielmehr sind im GE3-Bereich sogar alle, in den GE1 und GE2-Bereichen zumindest eine Reihe der in der Abstandsklasse VII der Liste zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998) genannten Betriebe sowie alle nicht im Abstandserlass enthaltenen gewerblichen Nutzungen zulässig, sofern sie die Immissionswerte einhalten. So wurden einige der ehemaligen Gebäude der Firma Georg Fischer vor deren Abriss durch Gewerbebetriebe genutzt, ohne dass es zu Problemen kam. Somit verhindern die Festsetzungen also nicht eine Nutzung der Flächen und stehen dem berechtigten Interesse des Grundstückseigentümers nach einer Verwertung seiner Flächen nicht im Wege.

Die Stadt Mettmann ist weiterhin bereit, der Firma Georg Fischer bei der Suche nach einer möglichen Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes behilflich zu sein.

## **7. Verkehr**

Das Plangebiet wird über eine gegenüber dem Haupteingang der Firma Georg Fischer abzweigende Stichstraße erschlossen, die bisher nur dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114A diente. Da eine Linksabbiegespur auf der Flurstraße zum Abbiegen in die Stichstraße angelegt wurde, funktioniert diese Erschließung auch ohne Signalanlage. Dieses Verkehrskonzept wurde vor der Realisierung durch ein Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Stolz, Kaarst (Nr. Dw/A4 95-40 von Juli 2000) untersucht, wobei der Besucherverkehr für die damalige Planung (zwei kleinere Fachmärkte, Lebensmittelfrischemarkt, Lebensmitteldiscounter, Bau- und Heimwerkermarkt) zu Grunde gelegt wurde.

Bisher wurden nur der Lebensmittelfrischemarkt und der Discounter realisiert. Die Ladenlokale für die beiden Fachmärkte stehen leer. Der Bau- und Hobbymarkt wird nicht mehr realisiert. Die auf der verbleibenden Restfläche mögliche Gewerbe-, Büro- und/oder Dienstleistungsnutzung wird ein geringeres Verkehrsaufkommen aufweisen, so dass das Konzept auch weiterhin funktionieren wird. Eine Änderung der Planung ist daher nicht notwendig.

Entsorgungsfahrzeuge und die Feuerwehr erreichen das Gebiet problemlos. Das Bebauungsplangebiet ist auch durch den ÖPNV erschlossen. Zwei Buslinien verkehren über die Flurstraße. Eine Haltestelle der Linien O10 und 742 liegt direkt an der künftigen neuen Zufahrt.

## **8. Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, auch wenn sie nicht ausdrücklich ausgewiesen sind. Darüber hinaus wird der Betreiber der Waschstraße auch auf seinem Grundstück noch Stellplätze für Besucher vorsehen. Die Firma Georg Fischer wird gegenüber dem Haupteingang an der Erschließungstichstraße einen neuen Besucherparkplatz errichten.

## **9. Umweltbericht**

Für das Vorhaben besteht aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Die Ergebnisse dieser UVP mit den umweltrelevanten Belangen sowie deren Bewertung als abschließende Abwägungsentscheidung sind im Umweltbericht in den Punkten Beschreibung des Vorhabens (9.1), Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (9.3), Beschreibung der Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (9.4), Beschreibung der Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Schutzgüter (9.5), der Wechselwirkungen (9.6) und Anderer Lösungsmöglichkeiten (9.7) sowie einer abschließenden Zusammenfassung (9.8) dargestellt.

Bei der Beschreibung der Auswirkungen (9.5) sind die Schutzgüter Mensch, Tiere (Fauna), Pflanzen (Flora), Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Kultur- und Sachgüter zu prüfen. Des besseren Verständnisses halber werden auch die Punkte 9.3 und 9.4 entsprechend dieser Reihenfolge beschrieben, so dass in jedem Kapitel unter der entsprechenden Unternummer das gleiche Schutzgut zu finden ist. Dabei werden im Rahmen des Schutzgutes Mensch jeweils die Punkte Lärm, Verkehr und Altlasten behandelt

### **9.1 Beschreibung des Vorhabens**

Nachdem Teile der Produktionsflächen der Firma Georg Fischer nicht mehr benötigt werden, soll ein Gewerbegebiet für nicht störendes Gewerbe geschaffen werden. Darin ist unter anderem die Ansiedlung einer Autowaschstraße vorgesehen.

Detailliertere Ausführungen zum Vorhaben finden sich unter den Punkten 1. bis 8. der Begründung.

### **9.2 Gutachterliche Untersuchungen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 114, dessen Geltungsbereich später in Nr. 114A und 114B geteilt wurde, wurden eine Reihe von Gutachten und Untersuchungen durchgeführt. Diese werden nachfolgend aufgelistet:

- "Orientierende Erkundung von altlastenrelevanten Kontaminationen auf dem Betriebsgelände der Georg Fischer GmbH in Mettmann", ausgearbeitet vom Institut für gewerbliche Wasserwirtschaft und Luftreinhaltung e.V. (iwl) Köln, mit Datum vom 22.12.1994
- Bericht zur Nachuntersuchung "ehemalige Tankstellenfläche", ausgearbeitet vom Institut für gewerbliche Wasserwirtschaft und Luftreinhaltung e.V. (iwl) Köln, mit Datum vom 26.01.1995
- "Baugrundgutachten Firmengelände der Georg Fischer GmbH, Südstraße, 40822 Mettmann", erstellt vom Erdlabor Dr. F. Krause, Münster, mit Datum vom 24.11.1999
- "Gutachten - Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung Firmengelände der Georg Fischer GmbH, Südstraße, 40822 Mettmann", erstellt vom Erdlabor Dr. F. Krause, Münster, mit Datum vom 26.11.1999
- "Bewertung von Böden und Flächen auf dem Betriebsgelände der Georg Fischer GmbH & Co. KG, Mettmann, westlich der Flurstraße", ausgearbeitet vom Verein Deutscher Gießereifachleute (VDG), Düsseldorf, mit Datum vom 13.12.1999
- "Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung zum Bauvorhaben Fischer Park", ausgearbeitet von der BGI AG, Bochum, mit Datum vom 10.07.2000
- "Umweltverträglichkeitsstudie Bebauungsplan Nr. 114 - Flurstraße - Mettmann, ausgearbeitet vom Erdlabor Dr. F. Krause, Münster, mit Datum vom 28.01.2002
- Bericht zur "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 114 Flurstraße (Fischerpark) in Mettmann", ausgearbeitet von der Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, mit Datum vom 28.07.2000
- "Verkehrliche Untersuchung zum Bauvorhaben Fischerpark in Mettmann", ausgearbeitet von der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, im Juli 2000

- "Schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult, Düsseldorf, F5919-1, 11. März 2005

### **9.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

#### **9.3.1 Schutzgut Mensch - Lärm**

Das Gebiet ist derzeit nach dem Abriss der ehemaligen Produktionsgebäude nicht genutzt. Nach der Neubebauung wird sich dies durch den Betrieb der Waschstraße und weiterer Gewerbe-, Büro- und /oder Dienstleistungsbetriebe ändern. Es ist mit Lärmbelastungen zu rechnen. Weiterhin sind die Lärmbeeinträchtigungen durch die Firma Georg Fischer zu berücksichtigen.

#### **9.3.2 Schutzgut Mensch - Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Flurstraße erschlossen. Eine Anbindung an die Grafschaftsstraße und die Leyer Straße ist nicht vorgesehen. Die geplante Nutzung wird nur eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich Mettmann-Ost zur Folge haben.

#### **9.3.3 Schutzgut Mensch - Altlasten / Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen**

Aufgrund der industriellen Nutzung des Plangebietes wurde eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich vorhandener Schadstoffe durchgeführt. Die Ergebnisse werden ausführlich in Punkt 9.3.7 Schutzgut Boden beschrieben. Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen sind zurzeit nicht gegeben.

#### **9.3.4 Schutzgut Tiere (Fauna)**

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung des zu überbauenden Geländes sind Tiere nicht anzutreffen.

#### **9.3.5 Schutzgut Pflanzen (Flora)**

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung des zu überbauenden Geländes ist eine Bepflanzung (z.B. mit Weißdorn, Liguster, Schlehen) nur in Teilen entlang der Flurstraße vorhanden. Diese soll künftig erhalten und ergänzt werden.

#### **9.3.6 Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung des zu überbauenden Geländes ist freie und/oder unberührte Landschaft nicht vorhanden. Ebenso wenig gibt es Natur-, Landschaftsschutz, FFH- oder Vogelschutzgebiete beziehungsweise sonstige gesetzlich geschützte Biotope.

#### **9.3.7 Schutzgut Boden**

Aufgrund der industriellen Nutzung des Plangebietes wurde eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich vorhandener Schadstoffe durchgeführt. Weiterhin wurde geprüft, inwieweit Sanierungsnotwendigkeiten z.B. durch verunreinigtes Bodenmaterial, Bauschutt bzw. den Rückbau unterirdischer Bauwerke bestehen. Dabei erfolgte die Bodenschutzrechtliche Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

In mehreren Teilbereichen (Betriebstankstelle, Großdreherei, Honerei, Montagehallen und auch auf Freiflächen) wurden in oberflächennahen Tiefen Verunreinigungen durch organische Schadstoffe festgestellt, die die Prüfwerte gemäß Anhang 2, Nr. 1.4 BBodSchV überschreiten.

#### **9.3.8 Schutzgut Wasser / Grundwasser**

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes liegen der Oetzbach / Mettmanner Bach sowie der Hellenbrucher Bach. Aufgrund der Vorfluterverhältnisse ist davon auszugehen, dass das Grundwasser im Bereich des Stadtgebietes Mettmann in südwestliche bis westliche Richtung fließt. Im Rahmen von Untersuchungen im Jahr 1994 wurde kein zusammenhängender Grundwasserhorizont festgestellt. Bei einer weiteren Untersuchung im Jahr 1999 wurde stark-feuchter bzw. nasser Schluff und Ton entdeckt. Hierbei dürfte es sich um gestauten Sicker- und Schichtwasser handeln.

### 9.3.9 Schutzgut Luft

Da das Plangebiet zurzeit nicht genutzt wird, sind keine Beeinträchtigungen der Luft gegeben.

### 9.3.10 Schutzgut Klima

Negative Beeinträchtigungen der (klein-)klimatischen Verhältnisse sind zurzeit nicht gegeben.

### 9.3.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Geschützte Denkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte sind nicht vorhanden. Die Gefahr einer Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch die Überplanung des Geländes ist nicht gegeben.

## 9.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

### 9.4.1 Schutzgut Mensch - Lärm

Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Betriebsgeräusche im GE-Gebiet 65/50 dB(A) tagsüber/nachts und im WB-Gebiet 60/45-40 dB(A) tagsüber/nachts. In den Genehmigungsbescheiden der Bezirksregierung Düsseldorf-Süd für die Gebiete im Entwicklungsbereich der Firma Georg Fischer werden gebietsbezogen Reduzierungen auf 60 bzw. 55 dB(A) tagsüber und 45 - 40 dB(A) nachts angegeben. Im Rahmen der Untersuchung wurden rund um das Gelände Immissionsorte festgelegt und untersucht.

Eine im angrenzenden Bebauungsplangebiet auf der Grundstücksgrenze bestehende Mauer wird als erste Schutzmaßnahme für die Wohnbebauung an der Leyer Straße und der Südstraße vor den Lärmbelastungen fortgesetzt. Für die Autowaschstraße sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt werden im Plangebiet Immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, unter Berücksichtigung der Firma Georg Fischer, gewährleisten zu können. Durch diese Form der Festsetzung wird jedem Gewerbegrundstück ein feststehendes Lärmkontingent zugeteilt unter Berücksichtigung der Vorbelastung. Aufgrund der Quotierung ist gewährleistet, dass in den angrenzenden Wohnquartieren keine unzumutbaren Lärmbelastungen hervorgerufen werden.

Hierzu hat die Firma Peutz Consult, Düsseldorf, ein Schallgutachten (F 5919-1, vom 11.03.2005) erarbeitet. Darin werden, um die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbelärmemissionen berücksichtigen zu können, in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt in Düsseldorf die anteiligen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) am Tag und 10 dB(A) in der Nacht reduziert betrachtet. Das Bebauungsplangebiet wird in die Teilflächen GE1 bis GE3 gegliedert. In einem etwa 30 Meter breiten Streifen parallel zur nordwestlichen Plangebietsgrenze (GE1) gilt ein immissionswirksamer Flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) von 55 dB(A) am Tag und 36 dB(A) in der Nacht. Die verbleibende Fläche zur Flurstraße wird in etwa halbiert. Für den Bereich zum Wendehammer an der Südstraße hin (GE2) gilt ein IFSP von 58 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts, für den Bereich zur Erschließungsschlagstraße hin (GE3) gelten 61dB(A) bzw. 42 dB(A).

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten IFSP für eine Quellhöhe von 1,5 m und allein unter Berücksichtigung der allseitig ungehinderten Schallabstrahlung in den Halbraum, das heißt ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfungen durch Boden und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen, die am jeweiligen Immissionsort einzuhalten Immissionskontingente zu ermitteln. Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine Betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln der in Ziffer A.2 zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Hierzu sind, unter Ansetzung der detaillierten Quelldaten (Lage, Maß und Art der Emissionen), die gegebenen Ausbreitungsparameter, wie Abschirmwirkung durch bestehende oder zu er-

richtende Gebäude, Geländetopographie etc. Bodendämpfungen und gegebenenfalls sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Betriebe, die eine Nachtanlieferung benötigen und die zur Nachtzeit arbeiten (22.00 - 06.00 Uhr) werden generell ausgeschlossen.

#### **9.4.2 Schutzgut Mensch - Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die von der Südstraße abzweigende Stichstraße, die auch schon den Lebensmittel-Frischemarkt und den Discounter erschließt. Dieses Erschließungskonzept wurde seinerzeit durch ein Gutachten untersucht.

Bei der Bewertung der zu erwartenden Verkehrssituation im Zufahrtsbereich zum geplanten Bebauungsgelände wurden die Verkehrsströme sowohl an der Zufahrt zum Plangebiet als auch an benachbarten Kreuzungspunkten auf der Basis einer Kurzzeitzählung computergestützt simuliert. Demnach erhöhte sich als Folge der Neuansiedlung zwar die Verkehrsbelastung, jedoch wurden keine zusätzlichen Verkehrsregelungsanlagen erforderlich. Es wurde lediglich für die Zufahrt eine entsprechend lange Linksabbiegespur auf der Flurstraße eingerichtet. Hierüber ist auch problemlos die Andienung des Plangebietes machbar.

#### **9.4.3 Schutzgut Mensch - Altlasten / Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen**

Es wird eine fast vollständige Versiegelung der Flächen im Plangebiet vorgesehen. Nähere Ausführungen hierzu siehe unter Schutzgut Boden. Falls sich eine Exposition von Menschen gegenüber den Schadstoffen ergibt, werden weitere Detailuntersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Betrieben getroffen, um weitere Belastungen der angrenzenden Bereiche zu verhindern. So sind in den GE1- bis GE3-Gebieten alle Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Liste zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens nicht zulässig. Weiterhin werden in den GE1- und GE2-Gebieten die in der Abstandsklasse VII genannten Geruchsemittenten Nr.195 - Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantindienste, Catering-Betriebe), Nr.198 - Autolackierereien, Nr.207 - Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen und Nr.212 - Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h) ausgeschlossen. Betriebe und Anlagen, die zur Nachtzeit arbeiten (22.00 bis 06.00 Uhr), sind nicht zulässig.

#### **9.4.4 Schutzgut Tiere (Fauna)**

Die vorhandene Bepflanzung entlang der Flurstraße wird ergänzt, so dass sich für Vögel eventuelle Ansiedlungs- und Nestbaumöglichkeiten ergeben. Weitergehende Maßnahmen sind im Plangebiet auch im Hinblick auf die künftige Nutzung nicht vorgesehen.

#### **9.4.5 Schutzgut Pflanzen (Flora)**

Begrünungsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der notwendigen fast vollständigen Versiegelung im Hinblick auf die Altlasten nur entlang der Flurstraße, in Ergänzung der teilweise schon vorhandenen Bepflanzung, als Fassadenbegrünung, als Grünstreifen entlang der Lärmschutzmauer und vereinzelt als Einzelbäume innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierzu werden entsprechende Aussagen in den Textlichen Festsetzungen getroffen.

Entlang der Flurstraße ist eine geschlossene Begrünung mit Bäumen der 1. und 2. Ordnung in einem Pflanzabstand von 10 bis 12 Metern und mit Sträuchern in heckenartiger Bepflanzung anzulegen. Diese Bepflanzung greift die an dieser Stelle bereits vorhandene auf und ergänzt sie. Dadurch kann die Blendung des Verkehrs auf der Flurstraße ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Parkplatzes werden auch im Hinblick auf die Bodenverunreinigungen keine Einzelbäume angepflanzt. Vielmehr werden sie in den genannten Grünstreifen konzentriert.

#### **9.4.6 Schutzgut Landschaft**

Hierzu sind keine Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

#### **9.4.7 Schutzgut Boden**

Aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen wird bei Tiefbaumaßnahmen anfallender Aushub nach belastet und unbelastet sowie hinsichtlich seiner weiteren Verwendung gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz getrennt. Da unterhalb der Gebäude nur Punktfundamente geplant sind, fallen eher geringere Mengen an Bodenaushub an. Nach Ansicht des Gutachters kann bautechnisch geeigneter mit schwerflüchtigen organischen Schadstoffen bzw. anorganischen Schadstoffen verunreinigter Boden, insbesondere im Bereich der künstlichen Auffüllung, auf dem Gelände wieder eingebaut werden. Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes können Schadstoffe nicht ins Grundwasser gelangen. Gleichzeitig wird eine fast vollständige Versiegelung vorgesehen.

Sämtliche anfallenden Erdbewegungen sind durch einen unabhängigen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten, mit dem Ziel, möglicherweise vorhandene Gefahrenpotentiale rechtzeitig zu erkennen und auszuräumen, um eine gefahrlose Ausführung von Baumaßnahmen sowie die anschließende Nutzung zu ermöglichen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung sowie die Ordnungsmäßigkeit von Aushub-, Verwertungs-, Entsorgungs- und Verfüllungsmaßnahmen sind von einem zu beauftragenden Sachverständigen zu dokumentieren und nachvollziehbar darzustellen. Bauanträge sind bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

#### **9.4.8 Schutzgut Wasser / Grundwasser**

Grundwasserabsenkende Maßnahmen sind während und nach Abschluss der Bautätigkeiten nicht erforderlich.

Das Grundwasser soll über einen Zeitraum von 2 bis 5 Jahren mittels drei Grundwassermessstellen (eine im Grundwasserzuströmbereich, zwei im Grundwasserabstrombereich) kontrolliert werden, um festzustellen, ob die vorhandenen Verunreinigungen des Erdreichs auch ins Grundwasser gelangen. Die Messstellen sind in den Randbereichen des Plangebietes zu positionieren und bis in den Festgesteinsgrundwasserleiter abzuteufen. Die Pegel sind mindestens einmal jährlich zu beproben und laboranalytisch gemäß Parameterumfang TVO zu untersuchen. Diese Vorgehensweise wird auf Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann vorgesehen. Sollten bei diesen Kontrollen aus wasserwirtschaftlicher Sicht umweltrelevante Schadstoff-Gehalte festgestellt werden, so ist umgehend das weitere Vorgehen mit den Fachbehörden abzustimmen.

Der bestehende Grad der Oberflächenversiegelung wird beibehalten. Die Entfernung bereits vorhandener Versiegelungen ist nicht zulässig, es sei denn, sie werden im Zuge von Baumaßnahmen durch neue (wasserundurchlässige) ersetzt. Die notwendigen Stellplätze werden asphaltiert und nicht wasserdurchlässig ausgeführt. Lediglich einige Einzelbäume können nach Ansicht der Gutachter vorgesehen werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird ausgeschlossen. Bauanträge sind bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

#### **9.4.9 Schutzgut Luft**

Hierzu werden keine Maßnahmen vorgesehen.

#### **9.4.10 Schutzgut Klima**

Hierzu werden keine Maßnahmen vorgesehen.

#### **9.4.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hierzu werden keine Maßnahmen vorgesehen.

## **9.5 Beschreibung der Auswirkungen**

### **9.5.1 Schutzgut Mensch - Lärm**

Mit der Lärmschutztechnik in der Autowaschstraße können Lärmbelastungen tagsüber ausgeschlossen werden. Die geplante Mauer auf der Grundstücksgrenze sowie die aufgrund des Gutachtens der Firma Peutz Consult getroffene Festsetzung von Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegeln dienen dem Schutz der Wohnbebauung an der Leyer Straße und der Südstraße vor Lärmbelastungen durch den Besucher- und Anlieferverkehr. Aufgrund der um 10 dB(A) reduzierten IFSP für die Nacht kommt es praktisch zu einem Ausschluss von nahezu jeglichen Tätigkeiten auf schalltechnisch unabgeschirmten Außenbereichen. Betriebe, die eine Nachtanlieferung benötigen und die zur Nachtzeit arbeiten, werden daher ausgeschlossen.

Somit kann den Belangen des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf den Lärmschutz, auch unter Berücksichtigung der durch die Firma Georg Fischer bereits vorhandenen Belastung, Rechnung getragen werden.

### **9.5.2 Schutzgut Mensch - Verkehr**

Als Folge der Neuansiedlung wird sich die Verkehrsbelastung nur geringfügig erhöhen. Eine reibungslose Verkehrsabwicklung ist jedoch auch weiterhin gewährleistet. Damit werden die Belange des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf den Verkehr berücksichtigt.

### **9.5.3. Schutzgut Mensch - Altlasten / Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen**

Durch die fast vollständige Versiegelung der Flächen werden potentielle Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit durch die Belastungen im Erdreich verhindert, da der Wirkungspfad Boden - Mensch unterbrochen wird. Nähere Ausführungen hierzu siehe unter Schutzgut Boden. Durch den Ausschluss der Geruchsemissionen werden ebenfalls Beeinträchtigungen der Nachbarbereiche vermieden.

Die Belange des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf Altlasten / Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen werden somit beachtet.

### **9.5.4 Schutzgut Tiere (Fauna)**

Im Hinblick auf die künftige Nutzung sind in diesem Bereich keine gezielten Maßnahmen zur Förderung des Schutzgutes Fauna vorgesehen. Allerdings können sich durch die im Rahmen des Schutzgutes Pflanzen (Flora) geplanten Maßnahmen auch Verbesserungen für das Schutzgut Tiere (Fauna) ergeben. Soweit möglich werden somit die Belange des Schutzgutes Fauna beachtet.

### **9.5.5 Schutzgut Pflanzen (Flora)**

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen kann eine Verbesserung des derzeitigen Zustands erreicht werden. Soweit unter Berücksichtigung der schwierigen Bodenverhältnisse möglich werden somit die Belange des Schutzgutes Flora berücksichtigt.

### **9.5.6 Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der bestehenden Nutzung kommt es durch die künftige Nutzung zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft. Somit wird den Belangen des Schutzgutes Landschaft Rechnung beachtet.

### **9.5.7 Schutzgut Boden**

Basierend auf den durchgeführten Untersuchungen konnten das mögliche Gefährdungspotential erkannt und quantifiziert und die notwendigen Maßnahmen festgelegt werden. Unter der Voraussetzung, dass die kontaminierten Bodenbereiche durch eine ausreichende mächtige Oberflächenversiegelung abgedeckt und damit nachhaltig gesichert werden, ist eine gefahrlose Ausführung der Baumaßnahmen sowie der anschließenden Nutzung möglich. Auswirkungen auf den Menschen werden ausgeschlossen. Somit entspricht die Vorgehensweise § 13 Abs.5 BBodSchG.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die fast vollständige Versiegelung sowohl Sicherungsmaß-

nahme im Sinne von §2 Abs.7 Nr.2 BBodSchG als auch Schutz- und Beschränkungsmaßnahme im Sinne des §2 Abs. 8 BBodSchG, da eine Verschlechterung des Ist-Zustandes dadurch verhindert wird, dass keine neuen Schadstoffe in den Untergrund eindringen können. Somit wird den Belangen des Schutzgutes Boden Rechnung getragen.

#### **9.5.8 Schutzgut Wasser / Grundwasser**

Die geplanten Baumaßnahmen werden auf die hydrogeologischen Verhältnisse im direkten und weiteren Umfeld des überplanten Areals keinen Einfluss haben, da grundwasserabsenkende Maßnahmen nicht erforderlich sind und eine Absenkung des Grundwasserspiegels daher auszuschließen ist. Ein Gefährdungspotential für das Grundwasser ist nur bei bestimmten Gesteinschichten denkbar. Eventuelle Verunreinigungen können durch die regelmäßigen Kontrollen erkannt und danach die notwendigen weitergehenden Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festgelegt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass bisher nicht erkannte Verunreinigungen im Boden entdeckt werden. Im Vorher-Nachher-Vergleich ergeben sich durch die fast vollständige Versiegelung des Plangebietes keinerlei Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate. Durch den Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist eine potentielle Mobilisierung von Schadstoffen über vertikale Sickerwässer weitestgehend ausgeschlossen. Somit werden die Belange des Schutzgutes Wasser / Grundwasser beachtet.

#### **9.5.9 Schutzgut Luft**

Als Folge der geplanten Nutzung ist nicht mit einer nutzungsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft zu rechnen. Somit werden die Belange des Schutzgutes Luft beachtet.

#### **9.5.10 Schutzgut Klima**

Eine negative Beeinträchtigung der (klein-)klimatischen Verhältnisse ist aufgrund der geplanten Bebauung und unter Berücksichtigung der bisherigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung nicht zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen großen Abstände zwischen der geplanten Bebauung in der Hauptwindrichtung (Südwest) ist eher mit einer Verbesserung des Luftaustausches zu rechnen.

Somit werden die Belange des Schutzgutes Klima beachtet.

#### **9.5.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Geschützte Denkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte sind nicht vorhanden. Die Gefahr einer Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch die Überplanung des Geländes ist nicht gegeben. Somit werden die Belange des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter beachtet.

### **9.6 Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern - soweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden - wurden bereits in den vorherigen Punkten behandelt.

### **9.7 Andere Lösungsmöglichkeiten**

Unabhängig von der konkreten Nutzung des Plangebietes sind die oben beschriebenen Maßnahmen grundsätzlich notwendig, damit das Areal überhaupt genutzt werden kann. Da die künftige gewerbliche Nutzung gegenüber einer industriellen Nutzung beziehungsweise den Ruinen derselben eine deutliche Verbesserung darstellt, ergaben sich keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten.

### **9.8 Zusammenfassung**

Auf nicht mehr benötigten ehemaligen Produktionsflächen der Firma Georg Fischer werden Gewerbe-, Büro- und/oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden alle durch die Planung betroffenen Schutzgüter hinsichtlich ihres derzeitigen Zustands, der Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen sowie der konkreten Auswirkungen untersucht. Dabei wurden zahlreiche Gutachten und Untersuchungen zum Schall-

schutz, zum Verkehr und zum Boden berücksichtigt.

Als Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung lässt sich folgendes feststellen:

- Unzulässig hohe Lärmimmissionen sowie Verkehrsbelastungen, Schadstoff- und Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten, so dass sich keine negativen Auswirkungen für die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohnbebauung ergeben.
- Aus den Bodenverunreinigungen resultieren unter der Voraussetzung, dass die belasteten Bereiche eine ausreichend mächtige Deckschicht erhalten und die Oberfläche außerdem versiegelt und damit nachhaltig gesichert wird, keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden.
- Aufgrund der vorhandenen Gesteinsschichten und gering wasserdurchlässigen Böden sowie der Grundwasserüberdeckung wird es nicht zu einer schädlichen Verunreinigung des Grundwassers oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung seiner Eigenschaften kommen. Vorsorglich sollen aber Beobachtungsbrunnen angelegt werden. Auswirkungen durch die Baumaßnahmen und die spätere Nutzung im Hinblick auf Grundwasserabsenkungen oder die Grundwasserneubildungsrate sind nicht zu erwarten.
- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft sowie Luft und Klima sind nicht gegeben.
- Ebenso werden schützenswerte Kultur- und Sachgüter von der geplanten Nutzung nicht beeinflusst.

**Aus der geplanten Nutzung ergeben sich bei Einhaltung und Umsetzung aller Auflagen durch die geplanten Maßnahmen weder im Bereich des Bebauungsplanes noch in angrenzenden Bereichen negative Auswirkungen. Vielmehr werden in einigen Bereichen sogar Verbesserungen des gegenwärtigen Zustands erreicht.**

## 10. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert. Eine im Plangebiet von der Südstraße zur Flurstraße verlaufende Wasserleitung muss im Fall einer Überbauung durch Gewerbe entfernt werden.

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.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage. Hierbei ist allerdings folgendes zu beachten:

Bisher wurde das Mischwasser des Gebietes sowohl in die Städtische Kanalisation im Bereich der Leyer Straße, Südstraße und Flurstraße als auch in die Werkskanalisation der Firma Georg Fischer südöstliche der Flurstraße eingeleitet. Zukünftig soll so wenig Mischwasser wie möglich der Werkskanalisation zugeführt werden. Daraus ergibt sich eine deutlich größere in das öffentliche Kanalnetz in der Leyer Straße einzuleitende Mischwassermenge. Das betreffende Teilnetz ist dafür noch nicht leistungsfähig genug. Um unerwünschte Rückstauung mit ihren nachteiligen Folgen für die an das Kanalnetz angeschlossenen baulichen Einrichtungen zu vermeiden, muss das in den entsprechenden Bereichen anfallende Niederschlagswasser gespeichert und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Dadurch können unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik nachteilige Folgen für Sonderbauwerke und Gewässer vermieden werden.

Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers ist aufgrund der oben beschriebenen Bodensituation nicht möglich. Daher werden auch diese Wassermassen in die Kanalisation eingeleitet.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig. Flächen für die temporäre Lagerung von wiederverwertbaren Wertstoffen in Containern werden im Bebauungsplangebiet vorgesehen.

### **11. Maßnahmen zur Durchführung**

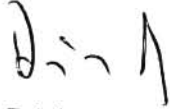
Die Flächen befinden sich vollständig im Besitz der Firma Georg Fischer. Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

### **12. Kosten**

Die Kosten für die Maßnahmen tragen private Investoren.

Mettmann, 15.09.2005

i.A.



Brinks