Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 131
- Emil-Beerli-Straße -

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten Mettmanns und wird begrenzt durch die Flächen der Regiobahn im Norden, durch die östliche Grenze des Gewerbegrundstücks Emil-Beerli-Straße Nr. 20 im Osten, die Elberfelder Straße im Süden und die Emil-Beerli-Straße im Westen. Es hat eine Größe von ca. 2,9 ha und umfasst die Grundstücke der Kreishandwerkerschaft, eines Gewerbebetriebes, eines Wohnhauses und eines Kindergartens sowie eine Fläche mit ungenutzten ehemaligen Betriebswohnungen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan weist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt für die Grundstücke mit den genutzten und ungenutzten Wohngebäuden sowie für etwa die Hälfte der Fläche der Kreishandwerkerschaft Gewerbefläche dar. Für den Rest gilt die Darstellung Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umspannwerk, Umformerstation. Außerdem enthält er für die nördliche Hälfte des Plangebietes die Darstellung Altlasten.

Einen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel der Planung

Nördlich der Emil-Beerli-Straße befinden sich fünf, seit vielen Jahren leer stehende und entsprechend verfallene Wohngebäude, bei denen es sich um ehemalige Werkswohnungen handelt. Darüber hinaus stehen südöstlich der Emil-Beerli-Straße zwei weitere noch genutzte Wohngebäude, eines davon als privater Kindergarten. Insgesamt ist der Bereich zwischen Regio-Bahn, Fläche des RWE, Elberfelder- und Oststraße jedoch durch eine Gewerbenutzung geprägt. Hierzu zählen die Gewerbehallen beiderseits der Oststraße sowie der Metallverarbeitende Betrieb und die Kreishandwerkerschaft an der Emil-Beerli-Straße. Eine Wohnnutzung in den zurzeit leer stehenden Gebäuden ist daher nicht gewünscht und würde zu Problemen beim Lärmschutz führen. Stattdessen soll dieser Bereich im Mettmanner Osten wie auch die angrenzenden Flächen ausschließlich gewerblich genutzt werden.

Um die ausschließliche Gewerbenutzung für diesen Bereich zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Außerdem muss im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung – Emil-Beerli-Straße - die derzeitige Darstellung „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Plangebiet in Gewerbefläche geändert werden. Beide Planverfahren sollen parallel durchgeführt werden.

Um bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes an dieser Stelle unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, hat der Rat der Stadt eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

4. Planerisches Konzept / Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnutzungswerte (GRZ, GFZ) liegen im Bereich der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Zusätzlich wird eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe über NN festgesetzt, die die vorhandenen Gebäude berücksichtigt. Damit ist sowohl eine Einfügung in das städtebauliche Bild entlang der Elberfelder Straße / Ost-

straße als auch ein ausreichender Spielraum für eine zeitgemäße gewerbliche Nutzung gegeben. Die bestehenden Gewerbegebäude und die Kreishandwerkerschaft werden durch Baugrenzen abgesichert und bleiben erhalten. Die Grundstücke, auf denen sich der Kindergarten und das genutzte Wohngebäude befinden, werden ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Beide Nutzungen genießen Bestandsschutz. Für die derzeit noch nicht gewerblich genutzten Flächen nördlich der Emil-Beerli-Straße werden ebenfalls durch Baugrenzen ausreichende, den topographischen Gegebenheiten angepasste, überbaubare Flächen geschaffen, auf denen sich zum Beispiel auch mehrere kleinere Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Da das Gelände zur Regiobahn hin bis zu fünf Meter abfällt, wäre eine Nutzung nur mit erheblichem Aufwand möglich. Es müssten angrenzend an die Flächen der Regiobahn eine entsprechend hohe Stützmauer errichtet und das Gelände dahinter angefüllt und verdichtet werden. Der Aufwand der Stützmauer steht jedoch in keinem Verhältnis zum Nutzen. Grundsätzlich wäre zwar auch eine Abböschung denkbar. Diese würde jedoch aufgrund der Höhe weit in das Areal hinein ragen und somit keine vollständige Nutzung der Fläche ermöglichen. Daher werden für diese rückwärtigen Grundstücksbereiche keine Baugrenzen festgesetzt. Stattdessen erfolgt hier die Ausweisung als private Grünfläche. Für die vorderen Grundstücksteile (Gewerbegebiet) wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 zulässig ist.

Die rückwärtige Baugrenze erhielt einen an die Topographie angepassten Verlauf mit einem Versatz. Ein betroffener Anlieger wies darauf hin, dass dieser Versatz zu einer Benachteiligung der drei westlichen Grundstücke führt. Aufgrund dieser Anregung wurde der Verlauf auf der Rückseite begradigt. Diese Teile der Grundstücke weisen nun eine größere Hanglage auf. Die wirklich steilen Bereiche sind jedoch weiterhin von einer Bebauung ausgeschlossen.
Da diese Anregung erst im Rahmen der Öffentlichen Auslegung erfolgt, ist gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Öffentliche Auslegung notwendig.

Aufgrund der fehlenden langjährigen Nutzung dieses Bereiches, hat sich hier ein verwilderter Garten entwickelt, der im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung als wichtiges Biotop berücksichtigt werden muss. Bei einer weitergehenden oder vollständigen Gewerbenutzung, im Falle der gerade genannten Aufschüttungen, müsste für die dann entfallenden Gartenflächen an anderer Stelle ein Ausgleich geschaffen werden. Dadurch jedoch, dass die aufgrund der Topographie sowieso nur schwer und mit großem finanziellem Aufwand nutzbaren und daher für eine gewerbliche Nutzung ungeeigneten Grundstücksteile als private Grünfläche festgesetzt werden, kann hier der entstandene verwilderte Garten erhalten bleiben. Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig. Dies reduziert den Bedarf an Ausgleichsflächen an anderer Stelle.

Die seit mehr als fünfzehn Jahren leer stehenden ehemaligen Wohngebäude können grundsätzlich wieder genutzt werden, sofern das der bauliche Zustand noch zulässt. Denkbar sind hierbei auch rückwärtige Anbauten, so dass z.B. im Bestand Büroräume und rückwärtig Gewerbehallen entstünden. Dieser Bereich dürfte insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe interessant sein. Denkbar sind aber auch ein Abriss der alten Bebauung und eine vollständige Neubebauung.

Von einigen Behörden wurde die Anregung vorgebracht, die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen auszuschließen. Der Wunsch, hier die schleichende Entwicklung eines Wohngebietes zu vermeiden, ist der Grund für das Planverfahren. Denn das Ziel der Planung ist die Schaffung eines Gewerbegebietes. Eine Wohnnutzung hat eine höhere Schutzfunktion, die zu Einschränkungen für bestehende und künftige Betriebe führen würde. Gleichwohl sollen Betriebswohnungen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Dies ist auch in anderen Gewerbegebieten in Mettmann nicht geschehen. Betriebswohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem ist eine enge Verbindung zwischen Betrieb und Betriebswohnung notwendig und die Wohnung muss untergeordnet sein. Insofern bestehen ausreichende Eingriffmöglichkeiten, eine überwiegende Wohnnutzung zu verhindern.

Gliederung des Gewerbegebietes
Das Plangebiet wird unter Immissionsschutzgesichtspunkten gemäß § 1 (4) BauGB auf der Grund-

lage des Abstandserlasses (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007) dahingehend gegliedert, dass Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste (siehe Anhang 1 zum Abstandserlass) nicht zulässig sind. Der bestehende Gewerbebetrieb entspricht der Nr. 176 der Klasse VI und ist somit im Plangebiet zulässig.
Eine weitere Gliederung erfolgt basierend auf der von der Firma Peutz Consult, Düsseldorf, im Februar 2010 erstellten Schalltechnischen Untersuchung (einschließlich Ergänzung von August 2010), die für das in drei Teilflächen gegliederte Plangebiet Lärmkontingente festsetzt. Für die Grundstücke mit dem genutzten Wohnhaus und dem Kindergarten wird außerdem ein Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet berücksichtigt. Weitere Ausführungen hierzu unter Punkt 8 – Lärm-Immissionen / Schallschutz.

Beide Festsetzungen dienen dem Schutz der noch im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung. Diese besitzt auch weiterhin Bestandsschutz. Eine planerische Absicherung ist nicht möglich, da dies den Zielen für die Entwicklung des Gebietes widerspräche. Außerdem ist die Wohnnutzung vom Umfang her deutlich untergeordnet.

Ausschluss von Nutzungen
Gemäß § 1 (5) BauNVO werden innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Betriebe des Rotlichtgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen.
Wesentliches Ziel des Ausschlusses ist es, die im Plangebiet gelegenen Flächen vorrangig für gewerbliche Nutzungen wie insbesondere Handwerksbetriebe, kleinere produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Büro- und Dienstleistungsunternehmen zu sichern. Eine Umnutzung zugunsten eher gewerbefremder Nutzungen soll verhindert werden.

Das Ziel der Sicherung gewerblicher Flächen für den ursprünglichen Nutzungszweck trägt den Belangen der Wirtschaft hinsichtlich des Fortbestandes der Betriebe bzw. einer künftigen Weiterentwicklung oder Umstrukturierung Rechnung. Häufig findet ein Verdrängungsprozess durch wirtschaftlich leistungsfähigere Unternehmen, z. B. aus dem Bereich des Einzelhandels oder des Vergnügungssektors zulasten des Gewerbes statt. Dabei besteht auch die Gefahr der zunehmenden Agglomeration von gewerbefremden Nutzungen, da bei einem vorhandenen Besatz der Zuzug weiterer Betriebe zu erwarten ist. Insofern liegt die Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, die hinsichtlich des Standortes – im Gegensatz zum Einzelhandel und anderen gewerblichen Randnutzungen - keine Alternative hat, im zentralen Interesse der Stadtentwicklung. Dies gilt nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der Wirtschaftskraft der Gemeinde, sondern auch dem Aspekt der Sicherung eines ausreichenden und vielfältigen Arbeitsplatzangebotes im gewerblichen Sektor.

Es besteht ansonsten die Gefahr, dass immer mehr ursprünglich gewerblich genutzte Flächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe bzw. den Dienstleistungsunternehmen entzogen werden. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – wie Möbelhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte – zeichnen sich durch einen besonders hohen Flächenbedarf mit entsprechendem Verdrängungseffekt für das Gewerbe aus. Bei zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel besteht auch die Gefahr, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zukünftig nicht mehr sichergestellt werden kann und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche, vor allem der Innenstadt beeinträchtigt wird.

Die Sicherung vorhandener gewerblicher Flächen ist auch notwendig, da die Reserven an nutzbaren Flächen für diese Zwecke zurzeit äußerst gering sind. Die einzige für traditionelle gewerbliche Nutzungen geeignete Reservefläche befindet sich zurzeit noch im Aufstellungsverfahren. Große Teile dieses Gebietes sind bereits für die Erweiterung angrenzender Betriebe vorgesehen. Die weiteren planerisch neu ausgewiesenen Gewerbeflächen am Südring (Bebauungsplangebiet Nr. 18 A) unterliegen aufgrund ihrer bevorzugten Lage innerhalb des Stadtgebietes und des regionalen Raumes, aber auch wegen ihrer Nähe zu angrenzenden Wohngebieten starken Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungsstruktur und des Emissionsverhaltens der Betriebe. Dieses Gebiet ist daher in erster Linie Dienstleistungs- und Bürobetrieben und dem höherwertigen

Gewerbe vorbehalten. Traditionelle gewerbliche Nutzungen sollen auch künftig auf die Gewerbe- und Industriegebiete im Osten der Stadt verwiesen werden. Hierzu ist es erforderlich, dass diese Flächen auch für den vorgesehenen Zweck zur Verfügung stehen und nicht durch konkurrierende Nutzungen beansprucht werden.

Ein zweiter Zielkomplex umfasst die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (in erster Linie das Stadtzentrum und die Nahversorgungsbereiche) und die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dieses Ziel erfordert insbesondere eine Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden durch die flächenmäßige Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen an geeigneten Standorten und ihre räumlich ausgewogene räumliche Verteilung und den Schutz und die Sicherung der städtebaulich integrierten und auch von der nicht motorisierten Bevölkerung gut erreichbaren Standorte.

Einzelhandel
Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO generell ausgeschlossen, um eine konkurrierende Nutzung durch Einzelhandel zu verhindern. Während Gewerbebetriebe nur in dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt werden können, stehen Einzelhandelsbetrieben auch andere nicht nur in peripheren Gewerbegebieten liegende Standorte zur Verfügung. Bei der nicht nur in Mettmann zu beobachtenden Strategie von Einzelhandelsbetrieben, ihre eigentlichen traditionellen Standorte in den Zentren und Versorgungsbereichen zu verlassen und kostengünstige Standorte für Autokunden außerhalb der Versorgungsbereiche zu suchen, besteht somit vor allem auch durch den erheblichen Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe die Gefahr, dass die Zielsetzungen für die Ausweisung des neuen Gewerbebereiches unterlaufen werden, da die Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anderweitig genutzt würden. Der Ausschluss betrifft auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die auf bestimmte Bereiche des Stadtgebietes konzentriert und vor allem nicht in peripheren Randlagen angesiedelt werden sollen.

Grundlage für den Ausschluss des Einzelhandels an ungeeigneten Standorten ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von Januar 2007, aufgestellt vom Büro Junker und Kruse, Dortmund und beschlossen vom Rat der Stadt Mettmann im April 2007 (i.d.F.v. 2009). Ziel des Gutachtens ist eine Konzentration des Einzelhandels auf wenige, klar ablesbare und geeignete Standorte. Daher finden sich Aussagen zu den einzelnen Gewerbegebieten der Stadt hinsichtlich ihrer Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.
Für den zum Standortbereich 6 – Elberfelder Straße / Georg Fischer - gehörenden Planbereich trifft das Gutachten die Feststellung, dass der Standort räumlich-funktional keine Verbindung zum Hauptgeschäftsbereich besitzt und auch keine Prägung durch vorhandene Einzelhandelsbetriebe vorliegt. Im Bereich Benninghofer Weg (südwestlich des Plangebietes) besteht bereits eine Einzelhandelsnutzung. Eine Erhöhung des Einzelhandelsangebotes kann zu einer weiteren räumlichen Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft führen.

Gegen den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird gelegentlich eingewandt, dass damit auch Kleinstbetriebe, wie z. B. Kioske erfasst würden, die in keiner Weise negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Inanspruchnahme von Flächen durch gewünschte Gewerbebetriebe hätten. Dabei wird jedoch übersehen, dass derartige Kleinstläden im Wege der Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB im Einzelfall zugelassen werden können. Dies ist Auffassung der überwiegenden Rechtsprechung und wird auch in entsprechenden Publikationen vertreten (z.B. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel). Auf eine Sonderegelung für Kleinstläden wird daher verzichtet und auf die Befreiungsmöglichkeit im Bedarfsfalle verwiesen.

Vergnügungsstätten
Ausgeschlossen werden auch die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Hierzu gehören beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Varietes, Betriebe mit Sexdarbietungen, (Sex)Kinos, Spielhallen und Diskotheken. Schließlich werden die als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Eroscenter oder Beherbergungsbetriebe mit erotischen Angeboten ausgeschlossen, da sie der angestrebten Struktur des

Gebietes mit primär traditionellen Gewerbebetrieben nicht entsprechen und die nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes vermieden werden sollen.

Die genannten Betriebe und Vergnügungsstätten können in verschiedener Hinsicht negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Plangebietes und seiner Umgebung ausüben. Infolge der meist höheren Mietzahlungsfähigkeit treten sie in eine starke Konkurrenz zu gewerblichen Unternehmen und führen unter Umständen zu einer Verdrängung von Betrieben. Zum anderen tragen sie zu einem Imageverlust des Gebietes und so zu einem Absinken des Niveaus mit der Folge eines beschleunigten Fortzuges traditioneller Firmen bei. Die Nachbarschaft von Betrieben des Vergnügungs- und Rotlichtsektors ist für andere Unternehmen nachteilig und wird gemieden. Insgesamt ist ein Qualitätsverlust des Gebietes und damit im Zusammenwirken der Folgen ein trading-down-Effekt zu erwarten. Um dies zu verhindern und das Plangebiet weiterhin für die mit der Planung angestrebte Nutzung durch Gewerbebetriebe vorhalten zu können, ist ein Ausschluss der genannten Nutzungen erforderlich.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Dem angestrebten Charakter eines traditionellen Gewerbegebietes entsprechen auch nicht die gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für derartige Nutzungen stehen ausreichende Flächen im „Innovationspark Mettmann-West“ am Südring zur Verfügung. Außerdem sollen sie vorrangig an besser integrierten Standorten innerhalb des Stadtgebietes errichtet werden. Diese Nutzungen werden daher im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 131 ausgeschlossen. Der bestehende Kindergarten genießt Bestandsschutz.

Tankstellen
Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen entsprechen ebenfalls nicht dem angestrebten Nutzungszweck und sind zudem auch in anderen Baugebieten zulässig. Zum einen passen sie nicht zum gewünschten Gebietscharakter, da sie heute in der Regel große Flächen in Anspruch nehmen und damit auch eine starke Konkurrenz für Gewerbebetriebe darstellen. Außerdem sind Tankstellen auf stark frequentierte Straßen angewiesen und konzentrieren sich daher auf die Ortslagen im westlichen Stadtgebiet. Entlang der Elberfelder Straße stehen keine ausreichenden unbebauten Flächen zur Verfügung und es ist nicht davon auszugehen, dass eine Tankstelle an der schmalen abseits gelegenen Emil-Beerli-Straße errichtet wird.

Abwägung
Bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange sind für die betroffenen Eigentümer und Nutzer insbesondere vorgesehene Nutzungseinschränkungen von Bedeutung. Diese ergeben sich einmal aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten und zum anderen aus den Zielsetzungen der Sicherung ausreichender nutzbarer Gewerbeflächen für die Wirtschaft auch als Voraussetzung für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen sowie der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren - insbesondere des Stadtzentrums – und der verbrauchernahen und gebündelten Versorgung der Bürger mit infrastrukturellen Einrichtungen und Einrichtungen des Einzelhandels.
Die Interessen der Grundstückseigentümer sind i. d. R. auf eine möglichst uneingeschränkte Nutzung oder Gewinn bringende Verwertung ihrer Grundstücke gerichtet, wie sie mit der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 GG – im Rahmen der Gesetze – gewährleistet wird.

Die Verwertbarkeit der Grundstücke wird durch die Aufstellung von Bauleitplänen ermöglicht. Diese dienen gem. § 1(3) BauGB der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Auf ihre Aufstellung besteht kein Anspruch, folglich auch nicht auf bestimmte planerische Inhalte. Damit ist der Gemeinde aufgegeben, ihre planerischen Entscheidungen nach den Interessen der Gesamtheit der Bürger und einer sinnvollen Entwicklung der Gemeinde und nicht nach Interessen Einzelner zu treffen, soweit nicht die Grenzen der Eigentumsgarantie berührt werden.
Die Planungsinhalte können sich nur aus den jeweiligen planerischen Erfordernissen, den räumlichen Verhältnissen und zu beachtenden Rechtsvorschriften ergeben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind alle betroffenen privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln, zu bewerten und untereinander und gegeneinander abzuwägen ((§§ 1 (7) und 2 (3) BauGB)). Hierdurch wird

die Einbeziehung der privaten Interessen in die Planungsentscheidung sichergestellt.

Neben dem bereits angeführten Interesse der Eigentümer sind auf der privaten Seite auch die Belange der Nutzer bzw. Betriebsinhaber zu berücksichtigen, soweit sie nicht mit den Eigentümern identisch sind. Deren Interessen sind i. d. R. auf eine ungestörte Weiterführung der bislang ausgeübten Nutzung gerichtet, mit der Möglichkeit ggf. Erweiterungen vornehmen zu können. Weiterhin ist an potentielle Nutzer zu denken, die sich künftig in dem Gebiet niederlassen wollen, z. B. auch Betreiber von Einzelhandelsgeschäften und Betrieben des Vergnügungsgewerbes.

Die zu berücksichtigenden Planungsziele wurden bereits ausführlich dargelegt. Einschränkungen der zulässigen Nutzung sind erforderlich, um unter Immissionsgesichtspunkten auch die Interessen der Bewohner innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung kann aber nicht soweit gehen, dass etwa Teile des Gebietes als Mischgebiet oder Wohngebiet ausgewiesen werden. Dagegen spricht die Gesamtsituation dieses Gebietes, das Teil einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche ist und auch von den übergeordneten Planungen (Regionalplan und Flächennutzungsplan) für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Auch die Nutzungsstruktur innerhalb der Stadt spricht gegen die Ausweisung neuer Bereiche für Wohnzwecke im östlichen Stadtgebiet. Damit würden letztlich dem vorhandenen Gewerbe neue Beschränkungen auferlegt und es drängt sich die Frage der Erforderlichkeit von Wohnfolgeeinrichtungen auf. Insoweit genießt die vorhandene Nutzung Bestandsschutz und wird unter Immissionsgesichtspunkten berücksichtigt.

Die Schaffung des Gebietscharakters als traditionelles Gewerbegebiet für kleinteilige gewerbliche Nutzungen entspricht auch den Belangen ansässiger Nutzer, da eine schleichende Umnutzung des Gebietes, die zu Erschwernissen für die eigentlich mit der Planung bezweckte Nutzung führen kann, verhindert wird. Die Ansiedlung höherwertiger oder zahlungskräftigerer Nutzungen auf Nachbargrundstücken kann z. B. zu Beeinträchtigungen emittierender Betriebe führen oder eine Erweiterungsmöglichkeit unterbinden, da ein ansässiger Betrieb nicht in der Lage ist, den höheren Grundstückspreis oder die Miete zu bezahlen. Betriebseinschränkungen oder –aufgaben wären die Folge.

Dem Eigentümer muss es möglich sein, aus dem theoretischen Nutzungsspektrum eines Baugebietes geeignete Nutzer zu finden, die die Grundstücke erwerben können. Den Erwerbern als neuen Eigentümern muss es wiederum möglich sein, eine planadäquate gewerbliche Nutzung auszuüben. Auf der anderen Seite ermöglicht es die Baunutzungsverordnung der Gemeinde, den Charakter eines (Gewerbe-)Gebietes entsprechend den örtlichen Erfordernissen festzulegen. Dabei kann von den zahlreichen Gliederungsregelungen der BauNVO Gebrauch gemacht werden. Soweit die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gewahrt bleibt, ist damit ein an den öffentlichen Erfordernissen orientierter Nutzungsrahmen für das Gebiet definiert.

Infolge der Abhängigkeit der Gemeinde von vielfältigen planungsrechtlichen Vorschriften und den örtlichen Gegebenheiten kann sie eine uneingeschränkte Ausnutzung von Grundstücken nicht grundsätzlich ermöglichen. Alle Baugebiete befinden sich in einem gesamträumlichen Zusammenhang mit anderen Nutzungen und naturräumlichen Gegebenheiten und in einer Abhängigkeit von städtebaulichen Zielsetzungen einer Gemeinde. Der Rahmen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird erst durch die Gemeinde nach ihren speziellen Zielsetzungen und Bedürfnissen, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Abwägung der für die Planung in Betracht kommenden Belange und Vorschriften definiert und in Bauleitpläne umgesetzt. Dabei muss die Gemeinde auch die gesamträumliche Entwicklung im Auge haben und darf nicht zugunsten einzelner Teilbereiche die Funktionsfähigkeit anderer Teile gefährden.

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben und weiteren nicht gewerblichen Anlagen dienen der Sicherstellung der ursprünglichen Planungsziele für dieses Gebiet. Eine unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit und damit eine nicht vertretbare Beschränkung der Interessen der Eigentümer und potentiell Nutzungsinteressierten erfolgt mit diesem Ausschluss nicht. Auch im Interesse der heutigen Nutzer sollen die ursprünglichen Ziele der Planung für die Zukunft beibehalten werden.

Die Gemeinde darf die Nutzung eines Grundstückes allerdings nicht soweit einschränken, dass der mit der Ausweisung des Gebietes verfolgte Zweck nicht mehr erreicht werden kann und den Eigentümern eine angemessene Verwertung ihrer Grundstücke nicht mehr möglich ist. Dies ist auch nicht der Fall. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen worden, um auch für traditionelles, kleinteiliges Gewerbe bzw. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ausreichende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Es ist nicht davon auszugehen, dass künftig keine Nachfrage nach derartigen Gewerbegrundstücken mehr gegeben sein wird. Neue Flächen für diese Nutzungen stehen in Zukunft nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Insoweit ist auch bei Aufgabe einzelner Nutzungen von einer Wiederverwertbarkeit der Grundstücke auszugehen. Es bleibt ein weites Nutzungsspektrum im Rahmen der Gebietsausweisung erhalten, von dem Eigentümer und Nutzer Gebrauch machen können. Eine Gemeinde ist nicht veranlasst, mit ihrer Bauleitplanung dem Grundstückseigentümer die lukrativste Nutzung zu gestatten, sondern sie darf gerade auch die lukrativste Nutzung ausschließen (OVG Niedersachsen 10.3.2004).
Damit können die Belange einzelner Eigentümer hinsichtlich der bestmöglichen Verwertung ihrer Grundstücke nicht von vornherein die öffentlichen Belange an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes zurücktreten lassen.

Bei der Abwägung der Belange muss daher der geordneten Stadtentwicklung der Vorrang eingeräumt werden vor den maximalen Verwertungsinteressen der Eigentümer und den Interessen ansiedlungswilliger Einzelhandelsgeschäfte und Vergnügungsbetriebe. Sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Vergnügungsstätten sind in anderen Baugebieten an anderer Stelle der Stadt zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Gewerbebetriebe. Diese sind auf die für diesen Zweck ausgewiesenen Gebiete beschränkt. Eine Bevorzugung anderer Nutzungen ginge zu ihren Lasten und würde die Standortmöglichkeiten unzumutbar einschränken, auch mit der Folge des Verlustes an Arbeitsplätzen, der durch Betriebe des Vergnügungsgewerbes oder des Einzelhandels nicht kompensiert werden könnte.
Für die Eigentümer verbleibt ein breites Nutzungsspektrum hinsichtlich der Verwertung ihrer Grundstücke. Lediglich ein kleines Spektrum der potentiell denkbaren - für Gewerbegebiete jedoch untypischen - Nutzungen wird ausgeschlossen. Für die im Gebiet ansässigen Nutzer wird Planungssicherheit geschaffen, da sie nicht befürchten müssen, durch andersartige Nutzungen verdrängt zu werden. Für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen wurden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geeignete städtebaulich verträgliche Standorte benannt, sodass auch für diese Nutzer Standortalternativen vorhanden sind.

Auch unter Berücksichtigung möglicher Entschädigungsgesichtspunkte kann die Abwägung zu keinem anderen Ergebnis führen. Eine Entschädigung durch Änderung der zulässigen Nutzung setzt voraus, dass die änderungsbedingte Wertminderung nicht nur unwesentlich ist. Der Nachweis könnte nur durch ein Fallbezogenes Bodenwertgutachten erbracht werden. Weiterhin ist eine Entschädigung nicht zu zahlen, wenn die Nutzungsänderung mehr als 7 Jahre nach ihrer Zulässigkeit erfolgt. Dies ist hier der Fall.

5. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Emil-Beerli-Straße, die von der Elberfelder Straße abzweigt und in einer Wendemöglichkeit vor der Kreishandwerkerschaft und dem Metallverarbeitenden Betrieb endet, die das Wenden eines städtischen Müllfahrzeugs ermöglicht.
Die von einem Anlieger angeregte neue Erschließungsstraße ist Gegenstand der planerischen Festsetzungen, erfordert aber zu ihrer Realisierung ein gemeinsames Handeln der beteiligten Eigentümer.

Das Plangebiet ist auch durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Unmittelbar angrenzend bzw. gegenüber der Einmündung der Emil-Beerli-Straße auf die Elberfelder Straße befindet sich die Bushaltestelle Zur Ley der Linien 745 und SB68. Die Buslinien 742, O10 und O13 sind fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen. Dies gilt auch für den Haltepunkt Mettmann-Stadtwald der Regiobahn (S28).

6. Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Private Stellplätze sind in großen Umfang bereits auf den bestehenden gewerblich genutzten Flächen vorhanden. Sie werden zum Teil durch die Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen im Bebauungsplan abgesichert.

7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Nachfolgend eine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des vom Büro Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht-Elsenroth, erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Dessen Inhalte sind auch in den Umweltbericht (siehe Teil 2) eingeflossen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 (6) Nr. 6 und 7 BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Stadt verpflichtet gemäß § 1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Entsprechend §§ 19-21 BNatSchG und den §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes NRW unterliegt das Vorhaben der Eingriffsregelung. In der bauleitplanerischen Abwägung des Vorhabens ist daher das Vermeidungsgebot, die Ausgleichspflicht und gegebenenfalls die Ersatzpflicht zu berücksichtigen.
Hierzu erfolgt zunächst eine Erfassung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope und der betroffenen Waldfläche. Daran schließen sich die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs (Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vegetation, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft), die Prüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung und/oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen an.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann und die zur Bebauung vorgesehen Flächen greifen weder in Landschafts- oder Naturschutzgebiete noch in geschützte Landschaftsbestandteile, §62-Biotope oder FFH-Gebiete ein. Es gibt auch kein im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen verzeichnetes Biotop.

Potentielle natürliche Vegetation

In weiten Teilen ist der Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald mit all seinen Übergängen zum Perlgras-Buchenwald und Eichen-Buchenwald als potentielle natürliche Vegetation anzusehen. Typische Standorte des Flattergras-Traubeneichen-Buchenwaldes sind die sandig-schluffigen Böden, die vor allem im Übergangsbereich von den Lößbörden zum niederrheinischen Tiefland verbreitet sind. Die Baumschicht wird von der Dominanz der Rotbuche geprägt, wobei jedoch die Traubeneiche einen nennenswerten Anteil einnehmen kann. Die Krautschicht ist in naturnahen Beständen ziemlich Artenarm ausgebildet und setzt sich vor allem aus mäßig anspruchsvollen Arten zusammen. Gelegentlich sind einige säuretolerante Arten beigestellt.

Flora

Im gesamten Plangebiet wurden insgesamt 156 Pflanzenarten nachgewiesen. Es handelt sich dabei um ein – auf die Größe, Bodentypen und Biotopvielfalt bezogenes – durchschnittlich artenreiches Untersuchungsgebiet, das ausschließlich von anthropogenen Biotoptypen wie genutzten und brach gefallenen Gärten, Gewerbeflächen sowie einer Straße geprägt wird. Neben spontan angesiedelten Pflanzenarten, hierbei handelt es sich ausschließlich um häufige und weit verbreitete „Allerweltsarten“, gibt es auch in den Gärten angepflanzte Arten. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet eine durchschnittlich artenreiche Flora aufweist. Seltene und gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste wurden nicht nachgewiesen.

Reale Vegetation / Biotoptypen

Bei der bestehenden Gewerbenutzung handelt es sich um Gebäude, Verkehrsflächen, Stell- und Lagerplätze sowie gewerblich genutzte Grünflächen. Die Eingrünung des Geländes in Form von

Strauchrabatten und Einzelgehölzen ist vorwiegend mit fremdländischen Arten durchgeführt worden, mit ergänzenden vereinzelten Spontanansiedlungen. Die wenigen einheimischen Ruderal- und Trittpflanzenarten konzentrieren sich auf die offenerdigen Lücken der Strauchrabatte und Pflasterritzengesellschaften. Die Einfahrten, Stellplätze (Rasengittersteine) werden von zwei typischen Trittpflanzengesellschaften besiedelt. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes hat das vorhandene Gewerbegebiet keinerlei Bedeutung.

Die Gärten des genutzten Wohnhauses und des Kindergartens setzen sich aus Scherrasen, einigen älteren Solitärbäumen, vielen fremdländischen und wenigen heimischen Gehölzen sowie Blumenrabatten zusammen, wobei der Scherrasen den Garten beherrscht und regelmäßig gemäht wird, so dass die meisten Arten nicht die Samenreife erreichen. Nur einzelne Arten bilden Miniaturformen, die unterhalb der Schnitthöhe bleiben und so Samenreife erlangen können. Oft finden sich auch Heckenpflanzungen zur Einrahmung. Einfahrtswege, Gartenwege, Stellplätze, Straßenbankette etc. werden von den typischen Trittpflanzengesellschaften Mastkraut-Silbermoos und Weidelgras-Breitwegerich beherrscht. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt den Wohngebäuden mit Nebengebäuden und Gärten keine besondere Bedeutung zu,

Die derzeit ungenutzten Wohngebäude nördlich der Emil-Beerli-Straße haben einen großen parkartigen Garten, der aufgrund der Sukzession strukturreich ist und von Hochstauden und zum Teil dichten Gehölzen sowie älteren und höheren Einzelbäumen geprägt wird. Teilbereiche des Gartens sind bereits von Gehölz freigestellt worden. Hier wurde der Boden mit dem Häckselgut gemulcht, so dass der Bereich weitgehend Vegetationsfrei ist. Zusammenhängende Teile des Gartens werden von Japan-Kröterich und der großen Brenn-Nessel beherrscht. Die Krautschicht ist aufgrund der Lichtverhältnisse unterschiedlich dicht ausgebildet. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt dem parkartigen aufgelassenen Garten durchschnittliche Bedeutung zu.

Aus ökologischer Sicht kommt den vegetationsfreien, bituminös befestigten Straßen und Stellplätzen keine Bedeutung zu.

Fauna
Im Plangebiet konnten keine geschützten Arten des Messtischblattes 4707 Mettmann nachgewiesen werden.
Der Artenschutz bezieht sich auf Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders sowie streng geschützte Arten. Im Plangebiet sind davon ausschließlich Tierarten betroffen, da die Pflanzenarten dieser Listen dort nicht vertreten sind. Die intensiven Kartierungen vor Ort haben jedoch keinen Hinweis auf die in Frage kommenden Arten gegeben. Durch die angestrebte Gewerbenutzung werden keine Wochenstuben, Brut- oder Nistplätze beeinträchtigt. Das heißt, die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen dieser geschützten beziehungsweise planungsrelevanten Arten in NRW.

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

Dominierend im Plangebiet sind Parabraunerden (stellenweise um Pseudogley-Parabraunerden aus Löß ergänzt), die im Rahmen der Bodenschätzung Werte von 65 – 85 erhalten. Es handelt sich meist um 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 aufweisen. Teilweise ist schwache Staunässe gegeben. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbar, bei Hangneigung zusätzlich erosionsgefährdet. In der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann sind sie aufgrund ihrer natürlichen hohen bis sehr hohen Fruchtbarkeit als schutzwürdig klassifiziert.

Das Plangebiet ist durch die Gewerbenutzung sowie die vorhandene Wohnbebauung größtenteils versiegelt und massiv befestigt, so dass von einer starken anthropogen Vorbelastung gesprochen werden kann. Bei den nicht versiegelten Flächen handelt sich um überformte Gärten oder Grünflä-

chen. Daher ist die Schutzwürdigkeit der Böden im Sinne einer Potentialerfüllung nicht mehr gegeben und durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet kommt es nicht zu einem großen und nachhaltigen Eingriff in das Biotoppotential. Vielmehr kommt es zu einer Nachverdichtung eines bereits verdichteten Bereiches, wodurch eine Eingriffsminimierung im Außenbereich bewirkt wird.

Grund- und Oberflächenwasser
Im Bereich der Parabraunerden liegt das Grundwasser meistens tiefer als 13-20 dm unter Flur. Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen. Im Plangebiet liegen auch keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließ- oder Stillgewässer.

Klima, Luft und lokalklimatische Verhältnisse
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. Außerdem liegt das Plangebiet in einer Zone durchschnittlicher Niederschläge für Mitteleuropa. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 9 und 9,5 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 850 bis 950 mm.

Die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima und das Stadtklima sind als unerheblich einzuschätzen, da durch die bestehende Gewerbe- und Wohnbebauung bereits eine Vorbelastungen gegeben ist. Aufgrund der großflächig nicht vorhandenen Vegetation im Bereich der Versiegelungen kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet zu. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung in Form einer Querriegelwirkung oder der unerwünschten Stauung von Luftströmungen ist nicht zu erwarten. An den Rändern des Plangebietes bleiben allerdings Grünflächen erhalten, die klein(st)klimatische Funktionen übernehmen.

Landschaftsbild
Das Plangebiet wird aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung beeinträchtigt. Das Umfeld wird von verschiedenen Gewerbe- und Mischbebauungen geprägt. Das Plangebiet gehrt zum 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 und der vorhandenen Bebauung entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Landschaftsbild des Naturraumes. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kommt dem Plangebet keine Bedeutung zu, da es aufgrund der Wegeverbindungen nicht durchlässig und aufgrund der Bebauung wenig attraktiv ist.

Empfindlichkeitsbewertung
Das Relief im Plangebiet wird von der Bebauung sowie den Gärten und Grünflächen geprägt, ergänzt um Gehölzstrukturen am Rand, und kann als aufgeraut und gegliedert angesehen werden. Da das Relief mit zunehmender Ausprägung immer empfindlicher wird, weist das Plangebiet nur eine geringe Verletzlichkeit auf. Die Strukturvielfalt ist bedingt durch den Wechsel von Bebauung und Begrünung als durchschnittlich anzusehen, da eine vielfältig strukturierte Landschaft in visueller Hinsicht als weniger verletzlich gilt. Die Vegetationsdichte ist als durchschnittlich einzustufen, denn je geringer die Vegetationsdichte und damit je größer die Transparenz, desto größer ist die Verletzlichkeit.
Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der Bebauung, auch der angrenzenden, der nicht exponierten Lage, der vorhandenen und angrenzenden Gehölzbestände mit Sichtschutzfunktionen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt durch Errichtung von gewerblichen Bauten mit Stellplätzen und Verkehrsflächen auf.

Baubedingte Wirkungen des Eingriffs
Während der Bebauung des Geländes sind Beeinträchtigungen aller Landschaftsfaktoren durch Erdbewegungen, Lagerung von Baumaterialien, Anlage von Baustraßen, Baustellenverkehr etc. zu erwarten, wobei diese Beeinträchtigungen oft auch über das Plangebiet hinaus wirksam sind. Auf den offenen und vegetationsfreien Böden ist die Gefahr von Erosion sehr groß. Daher sind hier nach Ende der Bauarbeiten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Beschädigungen der

Gehölze durch die Baumaßnahmen sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen des Stamm- und Wurzelbereichs zu vermeiden. Mit einer Verlärmung empfindlicher Tierarten durch die Bauarbeiten ist im Plangebiet nicht zu rechnen, da die entsprechenden Tierarten im Plangebiet nicht anzutreffen sind, Verdichtungen durch den Baustellenverkehr können ebenso wenig ausgeschlossen werden, wie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Veränderungen bei der Oberflächengestalt und Beeinträchtigungen des Gewerbe- und Wohnumfeldes. Beanspruchte Flächen müssen nach Ende der Bauarbeiten rekultiviert werden. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen jedoch nur vorübergehender Art, da beanspruchte Flächen wiederhergestellt und Eingriffe durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen minimiert werden können.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergab 3.400 qm, auf denen Anpflanzungen vorzunehmen sind. Diese Pflanzmaßnahme findet nicht im Plangebiet sondern auf einer Fläche im Mettmanner Osten (Flur 8, Flurstück 3863 - angrenzend an die zukünftige Osttangente und im Zusammenhang mit weiteren Ausgleichsmaßnahmen) statt. Diese Fläche gehört zum Flächenpool der Stadt Mettmann.

Durch die Änderung im nördlichen Planbereich erhöht sich der Ausgleichsbedarf auf 3.915 qm. Die zusätzlichen 515 qm können auf der geplanten Fläche im Mettmanner Osten vorgesehen werden.

8. Lärm-Immissionen / Schallschutz

Zum Thema Lärmbelastung und Schallschutz wurde von der Firma Peutz Consult, Düsseldorf, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. F6551-1 vom 12.02.2010) und eine Ergänzung hierzu (Bericht Nr. 6551-2 vom 13.08.2010) erstellt.
Darin werden die vom Plangebiet ausgehenden zulässigen Schallemissionen mittels Kontingentierung ermittelt. Das Gebiet der Kontingentierung wird in drei Teilflächen unterteilt. TF 1 umfasst die leer stehenden Gebäude nördlich der Emil-Beerli-Straße, TF 2 das Areal des Metallverarbeitenden Betriebes und TF 3 die Kreishandwerkerschaft. Die von diesen Teilflächen ausgehenden zulässigen Emissionsgrößen wurden in Form von Emissionskontingenten L_{EK} gemäß DIN 46691 dimensioniert. Darauf basierend wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen) aufgenommen:

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die drei Gewerbeflächen TF 1 bis TF 3 des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 46691 festgesetzt.

Gewerbegebietsteilbereich		**Lärmkontingent**	
TF Nr.	**Beschreibung**	**Tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)**	**Nachts (22:00 bis 06:00)**
1	Überplanter Bereich	57	42
2	Metallverarbeitender Betrieb	62	50
3	Kreishandwerkerschaft	56	39

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents im jeweiligen bauimmissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

Die festgesetzten Lärmkontingente entsprechen nicht den tatsächlich auftretenden Schallemissionen. Vielmehr ist im Rahmen einer zu erteilenden Betriebsgenehmigung etwaiger Neu-, Um- oder Anbauten unter Berücksichtigung der in Anspruch genommenen Fläche basierend auf den festgesetzten Lärmemissionskontingenten der Lärmimmissionswert zu berechnen, also der Wert, der letztlich tatsächlich auf die von dem Betrieb betroffenen Flächen einwirkt. Wenn dieses Immissionskontingent eingehalten wird, ist sichergestellt, dass die Summe aller Anlagen unter Berücksichtigung einer vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung die Gesamtimmissionswerte nicht überschreitet. Die später tatsächlich auftretenden Schallemissionen können daher, bezogen auf die gesamte

Fläche eines Betriebes, auch höher ausfallen als das festgesetzte Lärmkontingent.

Für die Teilflächen 1 und 3 heißt das konkret, dass gerade im Nachtzeitraum deutliche schalltechnische Einschränkungen vorhanden sind, die gegebenenfalls erhebliche bauliche Abschirmungsmaßnahmen erfordern. Gerade Bereiche in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung können schalltechnisch vor allem zum Nachtzeitraum nur sehr stark eingeschränkt genutzt werden. Bei dem bestehenden Metallverarbeitenden Betrieb auf der Teilfläche 2 dagegen ist nach Einschätzung des Gutachters im Rahmen der festgesetzten Lärmkontingente durchaus noch ein Entwicklungspotential gegeben.
In der Schalltechnischen Untersuchung von Februar 2010 ging der Gutachter aufgrund einer Fehlinformation davon aus, der zurzeit kein Nachtbetrieb erfolgt. Nachdem die IHK und auch der Inhaber des Betriebes darauf hinwiesen, dass eine Genehmigung für einen Nachtbetrieb vorliegt (allerdings nicht für Anlieferungen zum Nachtbetrieb), wurden die Lärmkontingentwerte im Rahmen der Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung von August 2010 entsprechend geändert. Sie berücksichtigen nun den Nachtbetrieb, dennoch hat der Metallverarbeitende Betrieb noch Entwicklungspotential.

Zudem wurde die auf die Baugrenzen der geplanten Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für ein Gewerbegebiet an allen Fassaden zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht notwendig.

Für den südwestlichen Teil des Gebietes (bestehende Gebäude mit Wohn- und Kindergartennutzung) wird von einem Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet ausgegangen. Hier ergeben die Berechnungen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts für ein Mischgebiet im Bereich der zur Elberfelder Straße / Emil-Beerli-Straße zugewandten Fassaden sowohl zum Tageszeitraum als auch zum Nachtzeitraum überschritten werden. Die DIN 18005 enthält für nachts beide oben angeführten Werte, wobei der niedrigere, der den Bewohnern der bestehenden Gebäude im Rahmen der Betriebsgenehmigung für die Kreishandwerkerschaft seitens des damaligen Staatlichen Umweltamtes zugesichert wurde, unter anderem für Industrie- und Gewerbelärm gilt.
Aufgrund der genannten Überschreitungen werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die geplanten Baugrenzen getroffen. An den Baugrenzen liegen Anforderungen von maximal Lärmpegelbereich III vor.

9. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert.
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. Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers ist nur in Teilbereichen möglich. Daher wird der überwiegende Teil der Wassermassen in die Kanalisation eingeleitet.

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

10. Maßnahmen zur Durchführung

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt durch die Stadt Mettmann auf der oben genannten Fläche.
Die Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich vollständig in privatem Besitz. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Umlegungsverfahren o.ä. sind nicht erforderlich.

11. Kosten

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf etwa € 6.000. Sie werden von der Stadt Mettmann getragen. Weitergehende Kosten fallen nicht an.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Nachfolgend der vom Büro Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht-Elsenroth, erstellte Umweltbericht.

1. Einleitung

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.

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Bebauungsplangebiet Nr. 131 "Emil-Beerli-Straße" liegt am östlichen Rand von Mettmann. Es wird von vorhandener Gewerbenutzung und Einzelgebäuden mit Wohn- und Kindergartennutzung sowie von aufgegebenen ehemaligen Betriebswohnungen geprägt. Im Bereich der verwilderten Gärten finden sich Gehölzstrukturen. Das Umfeld des Plangebietes wird größtenteils von gewerblicher Bebauung, dem Gewerbegebiet Mettmann-Ost (Zur Gau), der Elberfelder Straße sowie der Eisenbahnstrecke mit Gleisen und Bahnhof dominiert.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die gewerbliche Nutzung bauleitplanerisch abzusichern, da es sich hier um einen Schwerpunktbereich Gewerbe auf dem Gebiet der Stadt Mettmann handelt. Dieser Schwerpunktbereich Gewerbe wird auch durch die Ausweisung im GEP und FNP (siehe unten) unterstrichen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet des BP Nr. 131 ist ca. 2,874 ha groß, wobei für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz lediglich ca. 7.450 m² relevant sind. Die Restfläche ist bereits bebaut bzw. wird als Bereich im Sinne von § 34 BauGB eingestuft.

Ist-Zustand (mit bilanzneutralen Flächen im Sinne von Eingriff/Ausgleich)

bilanzneutral im Sinne Eingriff/Ausgleich (nur nachrichtlich)

- Vorhandenes Gewerbegebiet (Code 1.1 & 1.3)		ca. 18.230		
- Wohngebäude mit Nebengebäuden (Code 1.1) und Gärten (Code 4.4) (Innenbereich § 34 BauGB)		ca. 2.060		
- Straße (Code 1.1)		ca. 1.000		
- Aufgelassene Gebäude (Code 1.1)	ca. 1.170		15,70	
mit parkartigem, aufgelassenem Garten (Code 4.7)		ca. 6.280		84,30

Gesamte Fläche	**ca.**	**7.450**	**100**

Entwicklung gemäß Bebauungsplan Nr. 131

*** Gewerbegebiet**			
- überbaubare Flächen (80%)	ca.	3.490	46,9
- gärtnerische gestaltete Grünflächen (20%)	ca.	810	10,9
*** Grünflächen**			
- Private Grünfläche	ca.	3.150	42,2
Gesamte Fläche	**ca.**	**7.450**	**100**

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Der **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** weist das Plangebiet als **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** aus.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils als **Gewerbliche Baufläche** dar. Außerdem ist im Osten und Süden im FNP **eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umformerstation, Umspannwerk** dargestellt. Im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung in Gewerbegebiet geändert.

Das Plangebiet liegt im **Landschaftsplan des Kreises Mettmann,** wobei das Bebauungsplangebiet zwar im Untersuchungsraum, aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, das heißt diese Flächen sind **nicht** von Festsetzungen des Landschaftsplanes betroffen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des B-Plangebietes greifen in **keine Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62-Biotop, FFH-Gebiet** etc. ein.

Im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Plangebiete liegt **kein Biotop**, der im **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** erfasst wird.

Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die relevanten Fachgesetze, Richtlinien und Normen werden die einzelnen für die Schutzgüter vorgegebenen Ziele und Vorgaben formuliert. Diese sind bei der Prüfung der einzelnen Schutzgüter zu berücksichtigen. Die einzelnen Schutzgüter werden unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich ihres Schutzzweckes, der Erhaltung bzw. potentiellen Weiterentwicklung bewertet. Im Rahmen der Bewertung sind auch mögliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen.
In der Reihenfolge der Schutzgüter, wie sie im BauGB aufgelistet sind, werden nachfolgend die relevanten Zielaussagen der einzelnen Fachgesetze, Richtlinien und Normen dargestellt:

2. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in einer Zusammenfassung dargestellt und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.a.1 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 Plangebiet wird größtenteils gewerblich genutzt und ist anthropogen durch die vorhandene Bebauung vollkommen überformt. In einem kleineren Teilbereich gibt es einen aufgelassenen Garten, der faktisch eine Gartenbrache ist. Das Plangebiet beherbergt nur beeinträchtigte Biotoptypen mit „Allerweltsarten“. Aufgrund der bisherigen Nutzungen und der Überformung des Plangebietes sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Plangebiet konnten keine geschützten Arten des Messtischblattes 4707 Mettmann in Form von Wochenstuben, Brut- oder Nistplätzen nachgewiesen werden.
Der Anspruch an den Artenschutz wird von § 7 (1) Satz 1-9 BNatSchG 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 Kreis Mettmann sind davon ausschließlich Tierarten betroffen, da die Pflanzenarten dieser Listen in dem Raum nicht vertreten sind. Die intensiven Kartierungen 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. Durch die vorliegende Planung werden keine Wochenstuben, Brut- oder Nistplätze beeinträchtigt, das heißt die Planung führt zu keiner Verschlechterung der Population dieser geschützten Arten.

Bewertung
Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Eine zusätzliche Versiegelung von Böden ist nur in sehr geringem Umfang im Bereich der Gartenbrache gegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht die Möglichkeit externer Kompensationsflächen.

2.a.2 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als ehemals industriell-gewerblich intensiv genutztes Gelände einzustufen. Im Bereich des Plangebietes dominierten als Leitbodentyp Pseudogley-Parabraunerden mit hoher bis sehr hoher Fruchtbarkeit, wie sie für das Mettmanner Hügelland typisch sind.

Das Plangebiet ist durch die Gewerbe- aber auch durch die aufgegebene ursprüngliche Nutzung sowie die älteren, vorhandenen Einzelgebäude anthropogen sehr stark vorbelastet, das heißt das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt bzw. massiv befestigt. Bei den nicht versiegelten Flächen handelt es sich um überformte Gärten oder Grünflächen. Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Nutzung ist die Schutzwürdigkeit der Böden im Sinne einer Potentialerfüllung nicht mehr gegeben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Plangebiet kein großer und nachhaltiger Eingriff in das Bodenpotential erfolgt, da die Böden im Plangebiet größtenteils versiegelt, verdichtet oder anthropogen genutzt sind. Die Böden sind somit bereits durch die vorhandene Nutzung der Landwirtschaft und dem normalen Bodenpotential entzogen. Im Plangebiet findet eine Nachverdichtung eines verdichteten Bereiches statt, was zu einer Eingriffsminimierung im Außenbereich führt.

Bewertung
Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung des Bodens durch die anthropogene Nutzung (Gewerbeflächen, Straße, Einzelgebäude) wird das Schutzgut Boden durch das Planverfahren nur in sehr geringem Umfang beeinträchtigt. Für die kleinflächige Nachverdichtung im Bereich der Gartenbrache besteht ein geringes Kompensationserfordernis, wobei der Eingriff nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodenpotentials führt.

2.a.3 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.

Die durchgeführten Baumaßnahmen hatten auf die hydrogeologischen Verhältnisse im direkten und weiteren Umfeld des überplanten Areals keinen Einfluss.

Aufgrund der hohen Grundwasserüberdeckung von mindestens 10-15 m durch Flinz-Schichten bzw. deren Verwitterungsprodukten besteht kein Gefährdungspotential für das Grundwasser.

Da eine Versickerung wegen der vorhandenen ungünstigen Bodenverhältnisse (geringer Durchlässigkeitsbeiwert) in Kombination mit der vorgesehenen intensiven Flächennutzung nicht möglich ist, soll die Ableitung des nicht klärpflichtigen Regenwassers über einen Regenwasserkanal erfolgen.
Das Schmutzwasser wird fachgerecht über einen Kanal mit anschließender Klärung entsorgt.

Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen. Im Plangebiet liegen auch keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Von einer Firma wurde lediglich auf einer Gewerbefläche ein künstlicher Tümpel angelegt.

Im Plangebiet sind keine besonderen „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten etc.) bekannt.

Bewertung

Da im Plangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bestehende anthropogene Nutzung bereits vollkommen überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

Natürliche Oberflächengewässer (ausgenommen des künstlich angelegten Tümpels auf einer Gewerbefläche) finden sich im Plangebiet nicht. Da das Plangebiet bereits fast vollkommen versiegelt ist, ist auch von keiner nennenswerten Reduzierung der natürlichen Oberflächenwasserversickerung auszugehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Deshalb wird der größte Teil des nicht klärpflichtigen Regenwassers in einen Regenwasserkanal eingeleitet.

2.a.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Siedlungs- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Das Plangebiet wird jedoch schon seit längerer Zeit gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt und ist bereits versiegelt, so dass durch die Umnutzung des Plangebietes keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Mettmanner Innenstadt im Bereich des dortigen Gewerbeschwerpunktes, das heißt es wird von einem (Innen-)Stadtklima der vorhandenen Versiegelung geprägt.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund vorhandenen Nutzungen und Bebauungen nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.5 Landschaft

Die Charakterisierung und Bewertung von 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. Die visuelle Verletzlichkeit einer Landschaft ist die Empfindlichkeit ihres Erscheinungsbildes gegenüber menschlichen Eingriffen. Hier gilt die Regel, dass eine Landschaft mit einem hohen ästhetischen Eigenwert auch hoch empfindlich gegenüber Eingriffen ist.

Das Plangebiet gehört faktisch zum intensiv versiegelten Stadtbereich am östlichen Rand von Mettmann und ist nicht Bestandteil der freien Landschaft. Aus landschaftsästhetischer Sicht ist das Plangebiet aufgrund der Bebauung vorbelastet und überprägt.

Bewertung
Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der angrenzenden, schon bestehenden Bebauung vorwiegend mit Gewerbebebauten keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderungen im Plangebiet auf.

2.a.6 Biologische Vielfalt, FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Die Schutzgüter „Biologische Vielfalt“, „FFH-Richtlinie“ und „Vogelschutzrichtlinie“ sind von der Planung nicht betroffen und kommen auch im Plangebiet nicht vor.

2.a.7 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Emissionen, Abfälle, Abwasser

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Der Gutachter (Peutz Consult, Düsseldorf) hat die schalltechnische Untersuchung für den BP Nr. 131 „Emil-Beerli-Straße“ in Mettmann durchgeführt.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für das Gewerbegebiet (GE) an allen Fassaden zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

Für den südwestlichen Teil des Gebietes (bestehende Gebäude mit Wohn- und Kindergartennutzung) wird von einem Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet ausgegangen. Hier ergeben die Berechnungen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts für ein Mischgebiet im Bereich der zur Elberfelder Straße / Emil-Beerli-Straße zugewandten Fassaden sowohl zum Tageszeitraum als auch zum Nachtzeitraum überschritten werden. Die DIN 18005 enthält für nachts beide oben angeführten Werte, wobei der niedrigere, der den Bewohnern der bestehenden Gebäude im Rahmen der Betriebsgenehmigung für die Kreishandwerkerschaft seitens des damaligen Staatlichen Umweltamtes zugesichert wurde, unter anderem für Industrie- und Gewerbelärm gilt.
Aufgrund der genannten Überschreitungen werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die geplanten Baugrenzen getroffen. An den Baugrenzen liegen Anforderungen von maximal Lärmpegelbereich III vor.

Da innerhalb des restlichen Plangebietes keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegen, sind keine Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen
Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen werden keine Änderungen erwartet, da im Plangebiet bereits alle Straßen und eine Großzahl der Gebäude vorhanden sind und betrieben werden. Es findet lediglich in einem Teilbereich eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung statt.

Luftschadstoffe
Von dem Gewerbegebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Gewerbenutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Abfälle, Abwasser
Abfälle und Abwässer sind gemäß den gültigen Standards ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.a.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung
Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.a.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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 genanten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet verändert sich die Situation kaum, da das Plangebiet bereits mehrere gewerbliche Nutzungen beherbergt. Ein derzeit ungenutzter Teilbereich wird zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Lediglich das zukünftige Niederschlagswasser der Gebäude in diesem Bereich wird in den Vorfluter eingeleitet. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Trotz dieser Einzelbeeinträchtigungen 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.

2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der Umnutzung der leer stehenden nicht genutzten Gebäude in gewerbliche Nutzung ist ein bereits anthropogen genutzter Bereich betroffen, das heißt es werden mit der Aufstellung des BP Nr. 131 keine neuen Freiflächen erschlossen. Deshalb gibt es kaum neue Umweltauswirkungen. Eine Umweltauswirkung ist die Einleitung des Niederschlagswassers der Gebäude in den Vorfluter sowie der Verlust von Einzelgehölzen. Außerdem ist eine geringfügig größere Versiegelung als im Ist-Zustand zulässig.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	Kleinflächiger Verlust von Teillebensräumen im Bereich des parkartig, aufgelassenen Gartens, da die Nutzung im Bereich heutiger, verfallener Wohnhäuser geringfügig erweitert wird	*
Boden	Bodenfunktion ist durch Ist-Zustand schon verändert und vorbelastet, kleinflächig zusätzliche Versiegelung im Bereich der Nachverdichtung der heutigen Wohnhäuser	*
Wasser	Keine grundlegende Veränderung der Wasserverhältnise. Im Bereich der kleinflächigen Nachverdichtung d verfallenen Wohnhäuser erfolgt Reduzierung der Grun	*

	wasserneubildungsrate, Beschleunigung des Wasserflusses und Einleitung des Niederschlagswassers d zukünftigen Gebäude in einen Regenwasserkanal	
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch vorhandene Bebauung und bestehende Bodenversiegelung nicht gegeben	-
Landschaft	Kleinflächige Beeinträchtigung des Landschaftsbilde durch Verlust von Einzelgehölzen im Bereich des aufg lassenen Gartens	*
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet nicht vorhanden	-
Mensch	Nutzungsänderung von ehemaligen Wohnhäusern im gewerblichen Umfeld führt zu keinen Auswirkungen auf den Menschen	-
Wechselwirkungen	Sind nicht zu erwarten, da Gewerbenutzung bereits vorhanden	-

(*** sehr erheblich/** erheblich/* weniger erheblich/- nicht erheblich)

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Planung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.b.2.a Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich eine mögliche Wiedernutzung der seit über 10 Jahren leer stehenden Gebäude einfügt.

2.b.2.b Schutzgut Boden

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich eine mögliche Wiedernutzung der seit über 10 Jahren leer stehenden Gebäude einfügt.

2.b.2.c Schutzgut Wasser

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich eine mögliche Wiedernutzung der seit über 10 Jahren leer stehenden Gebäude einfügt.

2.b.2.d Schutzgut Luft und Klima

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich eine mögliche Wiedernutzung der seit über 10 Jahren leer stehenden Gebäude einfügt.

2.b.2.e Schutzgut Landschaft

Ohne die Bauleitplanung bleibt das aktuelle Landschaftsbild in seiner jetzigen Form bestehen.

2.b.2.f Biologische Vielfalt, FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Die Schutzgüter „Biologische Vielfalt“, „FFH-Richtlinie“ und „Vogelschutzrichtlinie“ sind von der Planung nicht betroffen und kommen auch im Plangebiet nicht vor. Deshalb gibt es auch keine Veränderung zur „Nullvariante“.

2.b.2.g Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Emissionen, Abfälle, Abwasser
Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich eine mögliche Wiedernutzung der seit über 10 Jahren leer stehenden Gebäude einfügt.

2.c Geplante 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. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

* Ausweisung von privaten Grünflächen als Trittsteinbiotop im Plangebiet,
* Erhalt des Bestandsschutzes der Lärmwerte auf Basis eines Mischgebietes für den westlichen Teil des Plangebietes,
* Berücksichtigung des Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann im Rahmen der Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation, der mit der Planung und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren:

* Ausweisung von privaten Grünflächen als Trittsteinbiotop im Plangebiet,
* Erhalt bzw. Wiederherstellung von Grünflächen (20%) im GE-Gebiet.

Unvermeidbare Belastungen
Die Beeinträchtigung von einigen Einzelbäumen im parkartig, aufgelassenen Garten und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Bereich der ehemaligen Wohngebäuden ist aufgrund des Entwicklungszieles Gewerbebebauung mit Schaffung von Arbeitsplätzen unvermeidbar.

2.c.3 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte die Bauleitplanung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste be-

schränken reagieren:

* Ausweisung möglichst kompakter GE-Baufenster im Plangebiet.
* Erhalt bzw. Wiederherstellung von Grünflächen (20%) im GE-Gebiet.
* Anlage von privaten Grünflächen in den Randbereichen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Ausweisung des bisher ungenutzten Bereichs als GE-Fläche und damit eine kleinflächige zusätzliche Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen (s. Ziff. 2.d) inklusive der Veränderung dieses Standorts hinreichend geprüft sind.

2.c.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann die Bauleitplanung durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Nutzung des Niederschlagswassers vor Ort reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Die Einleitung des Niederschlagswassers der Gebäude in den Regenwasserkanal lässt sich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vermeiden.

2.c.5 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Emissionen, Abfälle, Abwasser

Auf Verkehrslärmimmissionen, Luftschadstoffe, landwirtschaftliche Immissionen, Abfälle und Abwasser kann die Bauleitplanung durch besondere Festsetzungen und die Einhaltung von DIN's, Richtlinien und Vorschriften achten.

* Erhalt des Bestandsschutzes der Lärmwerte auf Basis eines Mischgebietes für den südwestlichen Teil des Plangebietes

Unvermeidbare Belastungen

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die bestehenden Nutzungen im südwestlichen Teil des Plangebietes wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die geplanten Baugrenzen getroffen. An den Baugrenzen liegen Anforderungen von maximal Lärmpegelbereich III vor.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die ehemaligen, teils verfallenen Wohnhäuser des Plangebietes liegen in einem gewerblichen Umfeld, das von verschiedenen Firmen, der Bahnlinie und der Elberfelder Straße geprägt wird. Städteplanerisch ist es sinnvoll den gesamten Bereich als Gewerbegebiet darzustellen. Eine Wohnnutzung als Enklave, die von gewerblichen Nutzungen umgeben ist, macht an dieser Stelle keinen städtebaulichen Sinn. Durch die Nutzung dieses Standortes wird aufgrund der Nachverdichtung des ohnehin gewerblich genutzten Standortes eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert. Eine alternative Nutzung zu der gewerblichen Nutzung stellt sich an diesem Standort nicht.

Planinhalt

Der **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** weist das Plangebiet als **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** aus.
Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils als **Gewerbliche Baufläche** dar. Außerdem ist im Osten und Süden im FNP **eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umformerstation, Umspannwerk** dargestellt. Im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung in Gewerbegebiet geändert.
Deshalb ergibt sich die Eignung für die Erweiterungsfläche aus dem planerischen Bestand heraus.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurde auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 „Emil-Beerli-Straße“ der Stadt Mettmann“ mit seinen Kartierungsergebnissen des Planungsbüros NARDUS, Ökologische Untersuchungen, Rainer Galunder (Nümbrecht-Elsenroth) vom März 2010 zurückgegriffen.
Außerdem findet der Entwurf „Bebauungsplan Nr. 131 „Emil-Beerli-Straße“ des Planungsamtes der Stadt Mettmann Berücksichtigung. Weiterhin wurde die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 „Emil-Beerli-Straße“ der Stadt Mettmann der Peutz Consult (Düsseldorf) vom Februar 2010 (sowie eine Ergänzung hierzu von August 2010) berücksichtigt.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Stadt bzw. den Kreis erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Bauleitplanung und erneut nach 3 weiteren Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 131 "Emil-Beerli-Straße" liegt am östlichen Rand von Mettmann. Es wird von vorhandener Gewerbenutzung und Einzelgebäuden mit Wohn- und Kindergartennutzung sowie von aufgegebenen ehemaligen Betriebswohnungen geprägt. Im Bereich der verwilderten Gärten finden sich Gehölzstrukturen. Das Umfeld des Plangebietes wird größtenteils von gewerblicher Bebauung, dem Gewerbegebiet Mettmann-Ost (Zur Gau), der Elberfelder Straße sowie der Eisenbahnstrecke mit Gleisen und Bahnhof dominiert. Ziel der Bauleitplanung ist es das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und den vorhandenen Schwerpunkt der Gewerbenutzung planerisch abzusichern.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB, die mit dem Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, sind der kleinflächige Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, die Einleitung des Niederschlagswasser der Gebäude in den Regenwasserkanal sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Form des Verlustes von Einzelgehölzen kann im Naturraum durch die Anlage eines Laubwaldes reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann die Bauleitplanung durch möglichst geringe Versiegelung der Böden sowie die Ausweisung von privaten Grünflächen reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen der Bauleitplanung in Form von privaten Grünflächen verbessert werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mettmann, 07.10.2010
Im Auftrag:

Wilmsen