

Begründung zur 18. Flächennutzungsplanänderung - Bereich Seibel -

1. Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt östlich angrenzend an den Innenstadtbereich von Mettmann. Das ca. 2,1 ha große Areal erstreckt sich zwischen der bestehenden Bebauung an der Straße Schellenberg, der Johannes-Flintrop-Straße und der Seibelstraße. Der Bereich oberhalb der im Plangebiet verlaufenden Straße Schellenberg wurde im Zuge einer Altlastensanierung versiegelt und als Parkplatz ausgebaut. Das unterhalb der Straße gelegene Gebiet wird derzeit bis auf eine kleinere Brach- bzw. Lagerfläche als Behelfsparkplatz genutzt. Das gesamte Änderungsgebiet wurde ursprünglich industriell genutzt. Für eine Wiedernutzbarmachung wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Auch die südwestlich angrenzenden Wohnbauflächen gehören zu dem sanierten Bereich. Nordöstlich des Plangebietes liegt ein größerer Gewerbe-/ Industriebereich.

2. Einfügung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung / Bestehendes Planungsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 ist der überwiegende Teil der künftigen Bauflächen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dar. Außerdem dargestellt sind: die mögliche Trasse der künftigen Straßenverbindung zwischen der Johannes-Flintrop-Straße und der Schwarzbachstraße (Seibelquerspange), die Altlastenfläche sowie ein Parkplatz.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan. Nr. 67 - Seibel / Immalin. Dieser weist Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kreispolizeibehörde, aus. Er wird ebenfalls geändert.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Ursprünglich war an dieser Stelle der Neubau der Kreispolizeibehörde vorgesehen. Daher die Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung. Der Neubau wurde jedoch inzwischen auf einem anderen Grundstück im westlichen Stadtgebiet an der B7 errichtet und im Jahr 2005 bezogen. Somit wird die Fläche im Plangebiet nicht mehr für den ursprünglich geplanten Nutzungszweck benötigt.

Ein Investor plant nun auf dem Areal eine Bebauung mit einem Pflegeheim, betreutem Wohnen, Arztpraxen und weiteren Serviceeinrichtungen, sowie in einem kleineren Teilbereich eine reine Wohnnutzung. Hierzu muss die Darstellung im Flächennutzungsplan im Hinblick auf die künftigen Nutzungen geändert werden. Dabei muss ein möglichst breites Nutzungsspektrum für Wohnen, Pflegeeinrichtungen, Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

4. Planerisches Konzept

Der Bereich zwischen Seibelstraße, Schellenberg, Johannes-Flintrop-Straße und der Zufahrt zur bestehenden Wohnbebauung wird daher als Mischgebiet (MI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Der daran westlich angrenzende Teilbereich (hinter der alten Fabrikfassade Immalin) erhält die Darstellung Wohnbaufläche (W). Die mögliche Trasse für die Seibelquerspange sowie die Darstellung einer Altlastenfläche bleiben erhalten. Dargestellt wird außerdem die Fläche für den Parkplatz.

Die Ausweisung eines MI-Gebietes erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt einer Übergangsnutzung zur nordöstlich angrenzenden Gewerbenutzung.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von der Johannes-Flintrop-Straße, der davon abzweigenden Seibelstraße und der wiederum davon abzweigenden Straße Schellenberg erschlossen. Die geplante Seibelquerspange verläuft in einem Teilstück auf der Trasse der Seibelstraße. Die Anbindung der geplanten Bebauung wird jedoch ausschließlich über den Schellenberg erfolgen.

6. Umweltbericht

Vorbemerkung

Gemäß der EAG-Novelle des Baugesetzbuches von 2004 ist zu jedem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, die die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht darlegt. Dies geschieht auch im parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel / Immalin.

Es handelt sich um keine Neuplanung im Sinne einer Erweiterung des Nutzungsspektrums, sondern in der Hauptsache nur um die Änderung der Ausweisung für eine derzeit baulich noch nicht wieder genutzte Fläche. Das nach Absicht der Investoren dort geplante Vorhaben ist keine öffentliche Einrichtung, so dass die derzeit vorhandene entsprechende Darstellung des Flächennutzungsplanes geändert werden muss. Es erfolgt keine weiter gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Umweltprüfung hat daher eher einen formellen Charakter.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, auf der bisher für den Gemeinbedarf reservierten Fläche an der Johannes-Flintrop-Straße Ecke Seibelstraße eine Bebauung mit einem Pflegeheim, betreutem Wohnen und Arztpraxen, sowie in einem kleineren Teilbereich eine reine Wohnnutzung zu ermöglichen. Mit der Planänderung ist keine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden über das bestehende Maß hinaus verbunden. Das Plangebiet ist derzeit weitgehend unbebaut, wird jedoch als Behelfsparkplatz genutzt.

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

Die folgende Auflistung enthält grundsätzliche Zielsetzungen ausgewählter relevanter Fachgesetze und -bestimmungen zu den einzelnen in der Bauleitplanung zu beachtenden Schutzgütern.

Schutzgut	Quelle	Ziele
Mensch	Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm, TA Luft, DIN 18005, u. a.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung, insbesondere Schutz vor Immissionen durch Gewerbe und Verkehr (Luftverunreinigungen, Geräusche, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen etc.), Einhaltung von Orientierungswerten für Schallimmissionen bei der städtebaulichen Planung

Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Baugesetzbuch, unter anderem.	Erhalt der Artenvielfalt. Schutz besonders gefährdeter Arten, Sicherung von Lebensräumen, Erhalt und Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen, Erhalt, bzw. Neuschaffung von Lebensräumen im Plangebiet, Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe
Boden	Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch, u. a.	Reduzierung der Flächenversiegelung, Wiederherstellung und Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens durch Schutz vor stofflichen und nicht stofflichen Beeinträchtigungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Baugesetzbuch, unter anderem	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Vermeidung der Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion, Begrenzung der Flächenversiegelung, Förderung der Regenwasserversickerung, Verhinderung des Eintrags Wassergefährdender Stoffe
Luft und Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch, unter anderem	Vermeidung bzw. Minimierung des Ausstoßes von Luftverunreinigenden Schadstoffen (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe) durch Gewerbe und Industrie, Verkehr, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand etc., Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gebietsgliederungen, Abstandsregelungen und Festsetzung von Grenzwerten für Emissionen, Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes zum Klimaschutz, Erhalt von klimabedeutsamen Flächen
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Baugesetzbuch, unter anderem.	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanzen, Vermeidung der Beeinträchtigung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und ihres Erholungswertes, Erhalt wertvoller und eigentümlicher Landschaftsbestandteile, Erhalt wichtiger Blickbeziehungen, Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart

Von besonderer Bedeutung bei der Planung von Mischgebieten sind die Aspekte des Schutzes der Bevölkerung vor Immissionen, der Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und der Landschaft, des Schutzes des Bodens vor Schadstoffeinträgen und vermeidbaren Versiegelungen und des Schutzes der Luft vor Immissionen.

6.1.3 Fachpläne

Als zu beachtende Fachpläne sind der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf und der Landschaftsplan des Kreises Mettmann zu nennen.

Der Regionalplan (GEP 1999) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die im Änderungsgebiet erfasste Nutzung liegt als bestehendes Siedlungsgebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Die Planänderung befindet sich im Einklang mit dem Landschaftsplan.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Verlauf der nachfolgenden Ausführungen wird deutlich, dass viele notwendige Maßnahmen nicht in einem Flächennutzungsplan festgesetzt werden können. Vielmehr zeigt sich die enge Verzahnung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, denn die Festsetzungen erfolgen stattdessen in der eingangs erwähnten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel / Immalin. Nachfolgend finden sich daher zahlreiche Verweise auf diese Änderung. Dennoch werden an dieser Stelle die Ergebnisse aufgeführt, auch wenn die entsprechenden Festsetzungen in einem anderen Plan erfolgen, um deutlich zu machen, dass die Umweltbelange erkannt wurden und möglichen Lösungsmöglichkeiten Rechnung getragen wird.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Zum Schutz des Menschen sind die einschlägigen Regelungen der Fachgesetze (siehe 6.1.2) zu beachten. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich insbesondere aufgrund der Lärmbelastung durch die umgebenden Straßen.

Am Umfang der bestehenden Erschließungsstraßen wird sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nichts ändern. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel/Immalin - wurde eine Aktualisierung der ursprünglichen Lärmuntersuchung durchgeführt. Die auf deren Ergebnisse basierenden notwendigen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel/Immalin aufgenommen.

Unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 08.06.2006, Bericht Nr. VL 6409-1, werden Festsetzungen über Passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. So sind innerhalb des Bebauungsplangebietes alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs 3 entsprechen.

Für bestimmte darüber hinaus gekennzeichnete Bereiche gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs 4 bzw. 5, wobei an Gebäudefronten, die entlang, parallel oder in einem Winkel bis zu 90 Grad schräg zu den gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden, Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen sind:

- Ausführung aller nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen, so dass sie erforderlichen Schalldämmmaße eingehalten werden.
- Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich Lärmpegelbereich 4 und bei Büroräumen, die nur Fenster in Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich Lärmpegelbereich 5 besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719). Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
- Zusätzlich ist für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) der Schlafräume, die nur Fenster in den dem Lärm ausgesetzten Fassaden haben, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719). Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen sind nur zulässig, soweit durch einen Sachver-

ständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen ausreichen.

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden. Gemäß den ZTV-Lsw 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $\Delta LA, R, Str. \geq 25$ dB und der Schallabsorption $\Delta LA, \alpha, Str. \geq 8$ dB. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch geringere Maßnahmen an allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Der Gutachter hat bei der Schalluntersuchung die Belastungen der geplanten Seibelquerspange berücksichtigt, deren Trasse in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes am Rande des Plangebietes dargestellt ist, und zum Schutz vor den Belastungen in einem Teilbereich die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Allerdings ist diese Lärmschutzwand nur notwendig, sofern die Seibelquerspange errichtet wird und die entsprechenden Lärmbelastungen entstehen. Die Planung zu dieser Straße musste berücksichtigt werden, obwohl die Entscheidung, ob die Straße tatsächlich gebaut wird, noch aussteht. Sofern die Straße errichtet wird, wird dazu ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wird dann auch die notwendige Lärmschutzwand angrenzend an die Trasse der Seibelquerspange festsetzen.

Zur Berücksichtigung der Bestandssituation erfolgte im Bebauungsplan die Festsetzung der Lärmpegelbereiche 4 und 5 entlang der Johannes-Flintrop-Straße, da sonst zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein ausreichender Schutz gewährleistet ist. Sofern die Seibelquerspange errichtet wird, ist diese Festsetzung nicht notwendig. Allerdings ist erstens der Bau noch nicht beschlossen und außerdem muss für die Anwohner auch bis zu einer eventuellen Fertigstellung ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt werden.

Die Planänderung bedeutet somit keinerlei zusätzliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die ursprüngliche Pflanzengesellschaft ist dem trockenen Eichen-Hainbuchenwald zuzurechnen. Das Plangebiet ist zwar nicht vollständig bebaut, aber anthropogen so stark verändert, dass sich die natürlichen Ausgangspflanzengesellschaften nicht mehr nachweisen lassen. Es ist daher nicht als natürlicher Lebensraum von Tieren und Pflanzen anzusehen. Dies schließt zwar nicht grundsätzlich ihre Existenz im Plangebiet aus, allerdings können sich nur dort (begrenzte) Lebensräume ausbilden, wo die dominierende Wohnnutzung hierfür Platz lässt.

Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Eingriffe in Flora und Fauna finden nicht statt.

Darüber hinaus werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel/Immalin - Einzelbäume und Flächen mit einem Anpflanzgebot festgesetzt, damit das Plangebiet durchgrünt wird und Rückzugsräume für Tiere geschaffen werden können.

Eine Begrünung der Parkplatzfläche im Plangebiet ist nicht vorgesehen, da dies im Hinblick auf die Verunreinigungen im Untergrund, die durch den Bau des Parkplatzes versiegelt wurden, äußerst problematisch zu sehen ist (siehe 6.2.3).

Die vorliegende Planänderung bedeutet keinerlei zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier- und Pflanzenwelt.

6.2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen, z. B. als Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen einschließlich der Bodenorganismen. Außerdem sind seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Funktionen für den Grundwasserschutz und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Daraus ergeben sich wichtige bodenökologische Funktionen für die Biotopbildung, den Grundwasserschutz und die Abflussregulation. Von besonderer Bedeutung ist auch die Funktion als Grundlage der Erzeugung von Nahrung für Mensch und Tier.

Die Deutsche Bodenkarte des Geologischen Landesamtes weist für das Plangebiet Flinzschiefer des Oberdevon aus. Sie bestehen aus Tonstein, sind schluffig, gebändert, mit wechselndem Kalk- und Feinsandgehalt und zeigen vereinzelte Kalksteinbänke. Der Oberboden hat eine Stärke von 7 Meter.

Die bauliche Nutzung des Bodens führt durch die Versiegelung zwangsläufig zum Verlust der beschriebenen Eigenschaften und damit zu einer irreversiblen Schädigung. Diese ist allerdings im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung einer Stadt, mit dem Ziel, neue Wohnungen oder Arbeitsplätze zu schaffen, nicht zu vermeiden. Es ist im Einzelfall abzuwägen, welche Flächen für die Entwicklung einer Stadt in Anspruch genommen werden können. Diese Abwägung ist bereits in den übergeordneten Planungen erfolgt. So sehen sowohl der Regionalplan (GEP) als auch der gültige Flächennutzungsplan eine städtebauliche Entwicklung im Gebiet vor. Außerdem handelt es sich um eine Wiedernutzung eines bisher schon intensiv genutzten innerstädtischen Bereiches, sodass keine Inanspruchnahme neuer, bislang unversiegelter Flächen vorliegt.

Im Plangebiet ist zusätzlich das Problem der Altlasten zu beachten. Das gesamte Plangebiet ist als Fläche für Altlasten / -ablagerungen gekennzeichnet. Auf den ehemaligen Betriebsgrundstücken der Firmen Seibel und Immalin wurden umfangreiche Altablagerungen aus Produktionsabfällen, Bauschutt und Bodenaushub entdeckt. Die Ablagerungen wiesen Belastungen durch Schwermetalle, Cyanide und Salze auf.

Im nordwestlichen Teil des Seibel-Grundstückes erwiesen sich die bis zu 7 m mächtigen Haldenablagerungen als äußerst problematisch. Neben Bauschutt, Gießereiabfällen, Holz- und Schrottresten wurden hier in größerem Umfang Produktionsabfälle des Seibel-Betriebes, bestehend aus hochreaktiven Salzen, ermittelt. Des Weiteren traten in den Halden Kontaminationen durch Schwermetalle, LCKW und PAK auf. Im westlichen Teil des Haldenkörpers wurden zusätzlich hohe Mengen an pastösen, organischen Substanzen, die hochgradig mit Schwermetallen, PCB, LCKW und Cyaniden belastet waren, festgestellt.

Nachdem sich eine Auskofferung oder Behandlung des Haldenmaterials als finanziell nicht durchführbar erwies, entschied man sich in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf und nach fachlicher Beurteilung verschiedener Sanierungsverfahren für den Bau einer Oberflächenabdichtung in Kombination mit einer Bodenluftdrainage nach vorausgehender Verdichtung des Haldenkörpers. Auf dem so abgedichteten Haldenkörper befindet sich heute ein öffentlicher Parkplatz, der in der 18. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls dargestellt ist.

Im südlichen Teil des Seibel-Geländes und vor allem auf dem Grundstück der Firma Immalin wurden Auffüllungen aus Schlacken, Bauschutt und Bodenaushub nur in geringer Mächtigkeit (durchschnittlich 1,5 m) angetroffen. Wasserlösliche Salzschlacken traten nur untergeordnet auf. Die Ab-

lagerungen zeigten vergleichsweise geringe Belastungen durch Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und Dioxine. Von größerer Bedeutung waren hier die Bodenluftverunreinigungen durch LCKW. Zur Sanierung dieses Teilbereiches wurden zunächst eine Oberflächenversiegelung, Bodenaushub/-behandlung und eine LCKW-Bodenluftabsaugung vorgeschlagen.

Im Zuge der Sanierungsuntersuchung Boden/Bodenluft konnte der erwartete großflächige LCKW-Schaden nicht bestätigt werden. Nach den vorliegenden Untersuchungsbefunden waren hier nur kleinräumige oberflächennahe Verunreinigungen durch Schwermetalle und PAK vorhanden, die im Laufe der Sanierungsarbeiten abgegraben und in den nördlichen Teil eingebracht wurden. Die Bodenuntersuchungen im weiteren Umfeld der Altlast Seibel/Immalin ergaben keine Hinweise auf Gesundheitsgefährdende Dioxin-Belastungen.

Die festgestellte Bodenluftverunreinigung mit LCKW wurde mittels Bodenluftabsaugung bis zum Erreichen tolerierbarer Restbelastungen saniert. Die Bodenluftabsaugung ist ohne Bodenaushub nur bis zu einem gewissen Umfang machbar, da sie die LCKW aufgrund der Haftung des Bodens danach nicht mehr absaugen lassen. Im Falle von Baumaßnahmen mit Erdaushub wird jedoch das Erdreich gelockert, so dass LCKW in einem gewissen Umfang austreten können. Darüber hinaus kann bei dem Erdaushub eine weitere Absaugung vorgenommen werden. Diese Vorgehensweise wurde mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgesprochen.

Bei Erdaushubarbeiten für die Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet wurden weitere Verunreinigungen und Tanks angetroffen. Diese sowie ca. 300 m³ Bodenaushub wurden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Dies gilt auch für einen weiteren gefundenen unterirdischen Betonbehälter mit Inhalt.

Somit sind die Grundstücke im Plangebiet von den ursprünglichen Belastungen befreit und eine Nutzung des Bereiches für den vorgesehenen Zweck ist möglich. Allerdings kann bei Aushubmaßnahmen im Zuge einer Bebauung dennoch örtlich begrenzt belasteter Bodenaushub anfallen. Außerdem wird für die im Plangebiet liegenden, im informellen Altstandortverzeichnis eingetragenen Flächen Nr. 19326 (Branchengruppe Handel und Lagerung) und 82 (Branchengruppe Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle) eine weitere Beteiligung im Falle einer Nutzungsänderung oder bei Eingriffen in den Untergrund erforderlich. Darüber hinaus bewirkt die Planänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Hier sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Dabei stehen die Sicherung der Qualität und Quantität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern im Vordergrund. Grundwasser findet sich in den Hohlräumen der Gesteinsschichten unterhalb des Grundwasserspiegels.

Der Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet 13 Meter unter der Geländeoberfläche. Er ist in seiner Fließrichtung auf die Urstromtäler der Düssel und ihrer Nebenflüsse ausgerichtet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die mittlere Niederschlagsmenge ist höher als in der Tiefebene. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt. Eine Versickerung ist in begrenztem Umfang nur möglich auf den nicht versiegelten, begrünten Flächen. Gerade bei den unter 6.2.3 erwähnten Haldenflächen, die oberirdisch versiegelt wurden, ist eine Versickerung nicht gewünscht. Infolge der sonstigen Bodenversiegelungen im Plangebiet hat dieses somit keine Funktion für Bildung von Grundwasser.

Im Zuge der Altlastenproblematik wurde auch das Grundwasser ausführlich untersucht. Es wurden Verunreinigungen, z.B. durch Öl, festgestellt. Durch die vorgenommene Grundwassersanierung konnte die Ausbreitung der Schadstoffe, insbesondere von LCKW, aus den Verunreinigungs-

schwerpunkten unterbunden bzw. deutlich reduziert und großräumig eine Verbesserung der Grundwasserbeschaffenheit erreicht werden.

Auf diesen Zustand hat die Planänderung keine Auswirkungen. Das Schutzgut Wasser ist somit nicht betroffen.

6.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Zu berücksichtigen sind vor allem die Ziele Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung der klimatischen Verhältnisse einschließlich lokalklimatischer Regenerations- und Austauschfunktionen. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei der Planung zu beachten.

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

Bei der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind nachteilige Auswirkungen auf diese Funktionen infolge des Verlustes der natürlichen Vegetations- und Bodenverhältnisse zu erwarten. Ein Einfluss auf das lokale Klima ergibt sich durch Erwärmung aufgrund von Verkehr und Bebauung und abnehmender Luftzirkulation.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 Grad und ist deutlich niedriger als zum Beispiel in der Düsseldorfer Bucht.

Das Plangebiet ist als bebauter Bereich anzusehen, in dem zwar Emissionen durch Betriebe nicht gegeben sind, der aber dennoch keinen positiven Beitrag zur Klimabildung leistet. Andererseits ist es aufgrund der angestrebten Nutzungen, von denen keine Emissionen ausgehen, aber auch nicht geeignet, eine nachteilige Klimaveränderung zu bewirken. Es sind daher keine Beeinträchtigungen der Luft zu verzeichnen.

Die Planänderung hat keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zur Folge.

6.2.6 Schutzgut Landschaft

Hierbei sind vor allem die Erhaltung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Erholungsraum für den Menschen entscheidende Ziele.

Als prägnanter Landschaftsteil kann nur die Geländeformation selbst angesehen werden. Der Höhenunterschied ist von Süden, Westen und Norden gut wahrnehmbar und verliert sich nach Osten hin. Ansonsten war das Plangebiet fast vollständig baulich genutzt und ist auch nach Abriss der Gebäude anthropogen so geformt, dass ein natürliches zu erhaltendes Landschaftsbild daher nicht mehr gegeben ist. Über das Plangebiet hinaus zu verzeichnende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Landschaft liegt nicht vor.

Die Planänderung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hierunter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, z. B. Park- und Friedhofsanlagen zu verstehen, die von besonderem geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, archäologischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind.

Im Plangebiet befindet sich das Kopfgebäude mit Jugendstilfassade der Firma Immalin, das unter Denkmalschutz steht. Die entsprechende zeichnerische Darstellung ist im Bebauungsplan erhalten. Weitergehende Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigun-

gen können daher nicht erfolgen.

6.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu beachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Da im vorliegenden Fall nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planänderung zu rechnen ist, hätte eine nähere Ausführung an dieser Stelle rein theoretischen Charakter. Es soll daher darauf verzichtet werden.

6.3. Prognose der Entwicklung

6.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an dem gegenwärtigen Zustand nichts ändern. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 67, in dem die Errichtung der Kreispolizeibehörde festgesetzt ist, weshalb die 1. Änderung notwendig wurde, stellt der Flächennutzungsplan Fläche für den Gemeinbedarf / Öffentliche Verwaltung dar. Dies ist nicht ausdrücklich auf die Errichtung der Kreispolizeibehörde beschränkt. Allerdings ist die Errichtung einer anderen öffentlichen Verwaltung an dieser Stelle nicht beabsichtigt oder absehbar. Daher wird die Fläche weiter brach liegen beziehungsweise als Behelfsparkplatz genutzt. Diese Nutzung wiederum verhindert eine flächendeckende Entwicklung von Vegetation etc. Die Natur wird den Bereich nicht zurück erobern können.

6.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung dient u. a. dazu, die beschriebene Nutzung zu ermöglichen und die unter 6.3.1 beschriebenen Auswirkungen der Entwicklung des Bereichs zu verhindern. Der gegenwärtige Zustand des unbebauten Areals ist städtebaulich unbefriedigend und für die direkten Anlieger kaum zumutbar. Insofern sichert die Durchführung der Planung eine kontinuierliche Entwicklung und Ergänzung entsprechend der heutigen umgebenden Nutzungsstruktur und den ansonsten bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da mit der Planänderung keine Ausweitung der Nutzung verbunden ist, sondern in erster Linie lediglich die Möglichkeit zur Errichtung einer vom Umfang her gleich großen Bebauung (nur mit einer anderen planungsrechtlichen Bedeutung) geschaffen wird, verursacht sie keine nachteiligen Auswirkungen. Der für die künftige Bebauung geänderte Schallschutz wurde in einem Gutachten ermittelt. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Ausweisungen für die derzeitige Gemeinbedarfsfläche sind natürlich denkbar. In Betracht der Lage des Areals und der bereits vorhandenen benachbarten Wohnnutzung ist die Darstellung von Gewerbefläche jedoch nicht sinnvoll. Genauso wenig, im Hinblick auf die nordöstlich angrenzende Gewerbeausweisung, eine Ausweisung von Wohnbauflächen. Gerade die geplante Mischgebietsnutzung, die ja südwestlich angrenzend bereits vorhanden ist, bildet den optimalen Übergang zwischen der Wohnnutzung im Westen und der Gewerbenutzung östlich angrenzend. Daher gibt es keine sinnvollen anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

6.4 Zusätzliche Angaben

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Es wurden keine besonderen Prüfungen durchgeführt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurden bei der Altlastenproblematik eine Reihe von Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt, die an dieser Stelle aufgelistet werden, da die Ergebnisse die durchgeführten Maßnahmen auf den belasteten Grundstücksteilen beeinflussten und somit die jetzige Nutzung des Grundstücks ermöglichen: Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung, Gesamtgefährdungsabschätzung, Gesamtsanierungsuntersuchung, Grundwasser-, Boden- und Bodenluftuntersuchungen sowie geochemische und chemische Analyseverfahren.

Künftige Maßnahmen der Überwachung beziehen sich in erster Linie auf die Wirksamkeit des geforderten Schallschutzes. Hier ist eine Kontrolle der Durchführung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen und eine Überprüfung der Verkehrsstärke im Rahmen einer Zählung vorgesehen. Noch notwendige Bodensanierungen erfolgen im Zuge der Baumaßnahmen und werden in diesem Zusammenhang überwacht.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung Gemeinbedarf / Öffentliche Verwaltung ist an dieser Stelle nicht mehr notwendig und steht einer anderweitigen Nutzung im Wege. Daher ist eine Änderung der Darstellung notwendig, um das nun geplante Vorhaben einer Bebauung mit einem Pflegeheim, betreutem Wohnen, Arztpraxen und weiteren Serviceeinrichtungen, sowie in einem kleineren Teilbereich eine reine Wohnnutzung realisieren zu können.

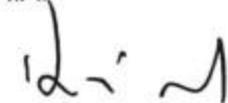
Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist eine Prüfung der erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt vorzunehmen und in einem Umweltbericht darzulegen. Mit der vorliegenden Planänderung, die lediglich die Möglichkeit zur Errichtung einer vom Umfang her gleich großen Bebauung (nur mit einer anderen planungsrechtlichen Nutzungsausweisung) schafft, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Es müssen daher auch nicht besondere Maßnahmen zum Ausgleich oder der Minderung der Auswirkungen getroffen werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Kanalisation.

Mettmann, 24.01.2007

i.A.



Brinks