

Begründung mit Umweltbericht der 32. Flächennutzungsplanänderung - Bereich Blumenstraße - gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Teil 1: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes von Mettmann in einem Wohngebiet. Das ca. 0,8 ha große Areal erstreckt sich zwischen der bestehenden Bebauung an der Blumenstraße, dem Bolzplatz/Sportplatz an der Schule Gruitener Straße, der Beethovenstraße und der Blumenstraße. Das Areal ist derzeit teilweise ungenutzt, in einem Teilbereich befindet sich ein Wertstoff-sammelplatz.

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

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 sind die künftigen Bauflächen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sporthalle, dar. Außerdem enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Altlastenfläche.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 – Sporthalle Beethovenstraße, der hier Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sporthalle einschließlich notwendiger Stellplätze, ausweist. Dieser Bebauungsplan wird im Bereich östlich der Blumenstraße durch den Bebauungsplan Nr. 108 - Blumenstraße / Beethovenstraße geändert. Das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Ursprünglich war an der Ecke Blumenstraße / Beethovenstraße der Neubau einer Sporthalle einschließlich Stellplätzen vorgesehen, wie auch der Name des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94 deutlich macht. Dieser Neubau wird jedoch nicht mehr realisiert. Ein Investor plant auf dem Areal eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt. Daher muss die Darstellung im Flächennutzungsplan im Hinblick auf die künftige Nutzung geändert werden.

4. Planerisches Konzept

Das Plangebiet wird vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Ausweisung erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt der angrenzenden Wohnnutzung an der Blumenstraße. Im Bebauungsplan soll entsprechend Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt im ersten Beteiligungsverfahren grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle, regt aber die Ausweisung eines Sondergebietes an. Eine Wohnbaufläche ist jedoch besser in die Umgebung integriert und unterstreicht außerdem den Nahversorgungscharakter des Lebensmittelmarktes. Mit einem SO-Gebiet werden dagegen Großflächigkeit, großer Einzugsbereich und hohes Verkehrsaufkommen assoziiert, was an dieser Stelle auch im Hinblick auf nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt und dort beabsichtigte Entwicklungsprojekte, die bereits erfolgte Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an der Flurstraße vor einigen Jahren und die fehlende Flexibilität für alternative Nutzungen nach Verabschiedung der Planung jedoch nicht gewünscht ist. Die Industrie- und Handelskammer hält in weiteren Stellungnahmen zwar nach wie vor die Ausweisung eines SO-Gebietes für besser, erhebt aber aufgrund der Argumentation des Stadt keine Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung wurden seitens der Bezirksregierung keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung geäußert.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Blumenstraße erschlossen. Es grenzt zwar auch an die Beethovenstraße. Allerdings verläuft diese höher als das Plangebiet, so dass eine Erschließung von dort aus schwierig ist.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Kanalisation.

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 - Blumenstraße / Beethovenstraße. Es handelt sich um keine Neuplanung im Sinne einer Erweiterung des Nutzungsspektrums, sondern um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen und damit nur um die Änderung der Ausweisung für eine derzeit baulich noch nicht genutzte Fläche.

2. Einleitung

2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, auf der bisher für den Gemeinbedarf (Sporthalle) reservierten Fläche an der Blumenstraße Ecke Beethovenstraße eine Bebauung mit einem Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung der Bereichs Mettmann-Süd zu ermöglichen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, lediglich eine Teilfläche wird als Wertstoffsammelplatz genutzt.

2.2 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, Bundesimmissionschutzgesetz, 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 Landschaftsteile, 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 Wohngebieten 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.

2.3 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.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der größte Teil der Beschreibungen bezieht sich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 94 und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 108, weil auf der Ebene des Bebauungsplanes eine weitaus genauere Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen möglich ist. Auch

werden notwendige Maßnahmen nicht in der Änderung des Flächennutzungsplans festgesetzt werden können, sondern im Bebauungsplan Nr. 108. Hierdurch wird die enge Verzahnung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan deutlich. Dennoch wird auch für die 32. Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erarbeitet.

3.1 Schutzgut Mensch

Zum Schutz des Menschen sind die einschlägigen Regelungen der Fachgesetze (siehe 2.2 des Umweltberichtes) zu beachten. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich insbesondere aufgrund der Lärmbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt (Lüftungs-/Kühlanlagen) und durch die bestehenden Erschließungsstraßen. An deren Umfang wird sich nichts ändern. Zu den Lärmbelastungen wurde vom Büro Flörke, Haltern, ein Gutachten erstellt. Als Ergebnis lässt sich folgendes feststellen:

Die untersuchten Gebäude im Plangebiet und daran nördlich und westlich angrenzend liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Dort gelten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Mit maximal 54,6 dB (A) tags und 35,8 dB (A) nachts werden diese Werte um mindestens 0,4 dB (A) tags bzw. 4,2 dB (A) nachts unterschritten. Die Gebäude an der Ecke Blumenstraße / Klutenscheuer liegen in einem Reinen Wohngebiet (WR). Hier gelten Werte nach TA Lärm von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts. Im Gutachten werden irrtümlich auch für diese Gebäude die Werte des WA-Gebietes angesetzt. Da jedoch für diese Gebäude Werte von maximal 49,8 dB (A) tags und 26,6 dB (A) nachts ermittelt wurden, hat dies keine Auswirkungen, weshalb von einer Überarbeitung des Gutachtens abgesehen wurde. Denn auch hier ist immer noch eine Unterschreitung um mindestens 0,2 dB (A) tags bzw. mindestens 8,4 dB (A) nachts gegeben. Somit sind also keine Probleme durch die Ansiedlung des Nahversorgungsunternehmens zu erwarten.

Dies gilt auch für mögliche kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber (Entlüften der Betriebsbremse von LKW und Türeenschlagen auf dem Parkplatz). Hier ergeben sich maximale Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 30 dB, was jedoch wegen der Kürze nicht zu Konflikten führt.

Es wird empfohlen, die Parkplatzoberfläche als ebenes, ungefasstes und eng verlegtes Pflaster oder in Asphalt auszuführen. Der Verflüssiger der Klimaanlage ist in seinen Emissionen auf einen Schalleistungspegel von 75 dB (A) und die Lüftung auf 70 dB (A) zu begrenzen. Er sollte, wie auch bei anderen Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet geschehen, eingehaust und so angeordnet werden, dass der Lärm in südliche Richtung abgestrahlt wird.

Es ist nicht anzunehmen, dass die Verkehre des Lebensmittelmarktes den Verkehr auf der Beethovenstraße verdoppeln und damit eine Zunahme der Geräuschimmission im Straßenraum der Beethovenstraße von 3 dB zu erwarten ist.

Für die Beurteilung der Auswirkungen ist aber nicht nur vom jetzigen Zustand auszugehen, sondern auch von der bestehenden Planung. Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 – Sporthalle Beethovenstraße, der den Bau einer Sporthalle einschließlich der notwendigen Stellplätze vorsieht. Sofern diese Nutzung realisiert würde, wäre mit Belästigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch den an- und abfahrenden Verkehr zu rechnen. Zumal die Stellplätze so ausgewiesen sind, dass sie direkt an das in der nördlichen Hälfte des Plangebietes liegende Grundstück mit Wohnbebauung grenzen. Hier wäre umfangreicher Lärmschutz notwendig.

In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 108 – Blumenstraße / Beethovenstraße – soll die Bebauung in diesem Bereich so angeordnet werden, dass sie als Abschirmung für die bestehende Wohnbebauung wirken kann. Die notwendigen Stellplätze werden an der Blumenstraße und zur Beethovenstraße hin vorgesehen. Lediglich in einem kleinen Teilstück, in Verlängerung des Baukörpers, ist dann zusätzlicher Schallschutz notwendig. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung kann ohne großen Aufwand sichergestellt werden.

Die vorliegende Planänderung hat somit keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zur Folge.

3.2 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.

Das Plangebiet ist zwar nicht vollständig bebaut, aber anthropogen durch die angrenzenden Nutzungen sowie den Wertstoffsammelplatz 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. Stattdessen ist hier nur eine lückenhafte Spontanvegetation anzutreffen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich zwar ein dicht gepflanzter Baum- und Strauchbestand, der im Rahmen einer Voruntersuchung vor einigen Jahren positiv hervorgehoben wurde. Zwischenzeitlich ist dieser Teil jedoch ebenfalls anthropogen beeinflusst, da mehrere Trampelpfade durch die Pflanzungen führen und er offensichtlich auch als Auslauf für Hunde genutzt wird. Wenn überhaupt ist hier nur vereinzelt ein Rückzugsgebiet für Fauna anzusehen, aufgrund der Nähe zu anthropogenen Nutzungen jedoch nicht für gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Dies wurde bereits vor einigen Jahren durch eine Untersuchung bestätigt

Auch hier ist für die Beurteilung der Auswirkungen die bestehende Planung zu beachten. Eine Bebauung einschließlich der ausgewiesenen Stellplätze gemäß Bebauungsplan Nr. 94 – Sporthalle Beethovenstraße – hätte eine weitgehende Versiegelung des Areals zur Folge. Denn aufgrund des bestehenden Planungsrechtes könnte eine etwa 3.650 qm große Fläche für Stellplätze versiegelt werden. Hinzu käme eine maximal 2.900 qm große Bebauung durch die Sporthalle. Lediglich etwa 700 qm Fläche sind als Anpflanzgebot festgesetzt. Der Rest würde als Nebenflächen vermutlich nur mit Gras eingesät.

Durch die geplante Bebauung wird in die vorhandene Vegetation eingegriffen. Ein größerer Teil muss für die Baumaßnahmen, vor allem die Einebnung des Grundstücks, beseitigt werden. Allerdings wird auf insgesamt etwa 2.080 qm, dies entspricht fast einem Drittel der Grundstücksfläche, zwischen Wegefläche, Bolzplatz, Beethovenstraße und neuer Bebauung sowie entlang der Beethovenstraße ein Anpflanzgebot festgesetzt. Dadurch kann ein Teil der Bepflanzung erhalten und für den für die Baumaßnahmen zu beseitigenden Rest Ersatz vorgesehen werden. Somit sind auch künftig eine zumindest teilweise Begrünung des Plangebietes, wobei durchaus ein teilweiser Erhalt der bestehenden Bepflanzung möglich sein sollte, sowie Rückzugsräume für Tiere gegeben. Letzteres ist insbesondere möglich, wenn der zu bepflanzende Teilbereich eingezäunt wird, so dass die derzeitige Nutzung durch Menschen und Hunde nicht mehr möglich wäre.

Baubedingt kann es zur Zerstörung und / oder Beeinträchtigung von Biotop- und Vegetationsstrukturen durch zeitweilige Flächeninanspruchnahmen (Baustelleneinrichtungsflächen, Baulagerflächen, technologische Arbeitsstreifen) und mechanische Beschädigung durch Baufahrzeuge und chemische Verunreinigung durch Betriebsstoffe in der Umgebung der Baumaßnahmen kommen.

Aufgrund von Flächeninanspruchnahmen kommt es primär zum Verlust einiger baumreicher Gehölzstrukturen. Signifikante Veränderungen der innerstädtischen Biotopfunktionen sind jedoch aufgrund der Vorbelastungen und der Urbanisierung nicht zu erwarten. Die Intensität dieser Eingriffe ist abhängig vom Wert der Biotopstrukturen, deren Bedeutung noch dargestellt wird. Je höher der Wert eines Biotops ist, desto empfindlicher und schützenswerter ist er bezüglich seiner Funktionen als Lebensraum.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass es im Hinblick auf den gegenwärtigen Zustand des Grundstücks zwar eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier- und Pflanzenwelt kommt. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ist jedoch eine deutliche Verbesserung zu verzeichnen (ein Plus an zu bepflanzender Fläche von 1.380 qm). Die durch die Bauarbeiten bedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier- und Pflanzenwelt können somit minimiert werden.

3.3 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 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.

Schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 – Sporthalle Beethovenstraße – ist eine weitgehende Versiegelung der Fläche zur Errichtung der Sporthalle und der notwendigen Stellplätze vorgesehen gewesen. Lediglich in Randbereich wurden einige schmale Flächen mit einem Anpflanzgebot festgesetzt. Diese weitgehende Versiegelung geschah auch im Hinblick auf die Altablagerungen im Boden. Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 108 – Blumenstraße / Beethovenstraße – kann diese mögliche Versiegelung teilweise zurück genommen werden. Auf fast einem Drittel der Grundstücksfläche soll ein Anpflanzgebot festgesetzt werden.

Im Plangebiet ist zusätzlich das Problem der Altlasten zu beachten. Das gesamte Plangebiet ist als Fläche für Altlasten / -ablagerungen gekennzeichnet. Im Jahr 1989 wurden im Rahmen einer Boden- und Bodenluftuntersuchungen bis zu acht Meter mächtige Ablagerungen aus Bodenaushub, Bauschutt, Schlacken und untergeordnet Hausmüll angetroffen. Vereinzelt wurden in Bodenproben erhöhte Gehalte an Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen festgestellt. Darüber hinaus wurden im Zuge der Bodenluftmessungen erhöhte Methanwerte ermittelt, die jedoch nach Ansicht des Gutachters bei der geplanten Nutzung keine Gefährdung darstellen.

Im Jahre 1990 wurden weiterführende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, bei denen im Ostteil der Fläche (das ist der Bereich der Flächennutzungsplanänderung) bis auf leicht erhöhte Methangehalte keine Belastungen festgestellt werden konnten. Hier wurde daher der Errichtung einer Ballspielhalle unter der Voraussetzung einer Oberflächenversiegelung in Kombination mit einer passiven Entgasung zugestimmt.

Im Westteil der Altablagerung wurden im Boden erneut erhöhte Gehalte an Schwermetallen, organischen Stoffen (Mineralöle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie erhöhte Methangehalte festgestellt. Auch hier wurden weiterführende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnbebauung durchgeführt. Im Jahr 1991 wurden erneut Bodenluftuntersuchungen vorgenommen, bei denen jedoch nur geringe Methanwerte festgestellt werden konnten. Nach Auffassung des Gutachters stellten die gemessenen Methankonzentrationen bei Einbau einer Kies-Pufferschicht unterhalb der Fundamente für die geplante Wohnbebauung keine Gefährdung dar. Grundwasseruntersuchungen im Jahr 1992 ließen keine Beeinträchtigung des Grundwassers erkennen.

Im Juli/August 2007 fand durch das Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung Dr. Gärtner und Partner, Duisburg, eine erneute Untersuchung des südlichen Teils des Plangebietes statt. Zusammenfassend lässt sich folgendes sagen:

Die Untersuchung hat ergeben, dass der Teil des Plangebietes durchschnittlich um ca. 1,5 Meter, im nordöstlichen Teil auch bis zu 3,0 Meter aufgefüllt ist. Die Auffüllungen setzen sich überwie-

gend aus umgelagerten feinsandigen, bereichsweise schwach tonigen Schluffen mit meist geringen Beimengungen von Kohle, Schlacke, Bauschutt (Ziegel, Beton, Steinzeug) und Kunststoff zusammen. Unterhalb der Auffüllungen folgt zunächst ein Lößlehm aus feinsandigen, schwach tonigen Schluffen, der soweit gemessen wurde, von verwittertem Tonstein unterlagert wird.

Im Rahmen der durchgeführten Bohrungen wurden optisch und geruchlich keine Auffälligkeiten festgestellt.

Chemische Untersuchungen stichpunktartig ausgesuchter Boden- und Bodenluftproben wiesen keine bedeutsamen Schadstoffgehalte auf. Abfalltechnisch sind die Bodenmaterialien für eine Wiederverwertung geeignet. Der Mutterboden erfüllt gleichzeitig die Vorsorgewerte der BBodSchV, so dass dieser zum Beispiel in Grünflächen wieder eingebaut werden kann.

Die Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Metallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) der stichpunktartig untersuchten Auffüllungen liegen mit einer Ausnahme auf einem unauffälligen Niveau. Die erhöhten, materialbedingten Schadstoffwerte liegen im Bereich, der künftig durch das Nahversorgungsunternehmen überbaut würde. Darüber hinaus ist auch durch den wasserundurchlässigen Untergrund nicht mit Gefährdungen für schützenswerte Güter zu rechnen.

Die Konzentrationen an deponietypischen Gasen in der Bodenluft sind unbedeutend und liefern keine Hinweise auf intensive mikrobielle Zersetzungsprozesse im Untergrund.

In der Bodenluft wurde lediglich an einem Punkt bei einer Messung im Juli eine erhebliche Verunreinigung mit den Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole (kurz BTEX) festgestellt. Bei einer Wiederholungsmessung im August konnte dieser hohe Wert jedoch nicht mehr festgestellt werden, was auf ein geringes Nachlieferungsvermögen und lediglich einen punktuellen Schadensherd schließen lässt.

Diese Verunreinigung liegt ebenfalls unterhalb des künftigen Nahversorgungsunternehmens und sollte aus Vorsorgegründen im Rahmen der Baumaßnahmen mittels eines Baggerschurfes geprüft, gegebenenfalls ausgekoffert und entsorgt werden. Es wird weiterhin empfohlen, den vollständigen Aushub der belasteten Bodenschichten gutachterlich zu begleiten.

Erwartungsgemäß hat sich somit der schon bei der letzten Untersuchung vor siebzehn Jahren geringe Methangehalt zwischenzeitlich weiter verflüchtigt, so dass die großflächigen Bodenversiegelungen nicht mehr notwendig sind.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind im Wesentlichen in der Errichtung von Arbeitsstreifen, Lagerplätzen und sonstigen Baustellenbetriebsflächen mit der Gefahr einer Verdichtung, Zerstörung und Versiegelung von Böden während der Bauarbeiten zu sehen. Darüber hinaus besteht die Gefahr einer Verschmutzung des Bodens durch Baubetriebs- und Schmierstoffe der Baumaschinen und -fahrzeuge. Die bau- bzw. anlagebedingte Offenlegung und Umlagerung der Bodenstrukturen in den aufgefüllten Bereichen kann unter Umständen zur Freilegung von Stoffen führen. Deshalb sollten die Bauarbeiten gutachterlich begleitet werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen gehen grundsätzlich von den Abgasen der Kundenfahrzeuge des Lebensmittelmarktes, und Stäuben aus, die über den Luftweg und/oder das Medium Niederschlag in die nicht bebauten Bodenstrukturen gelangen und dort versickern können.

Im Hinblick auf den gegenwärtigen Zustand des Grundstücks bedeuten die geplanten Maßnahmen zwar eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ist jedoch auch hier eine deutliche Verbesserung festzustellen, da auf Versiegelungen von Teilbereichen verzichtet wird.

3.4 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.

Die Grundwasserfließrichtung ist 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 vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt. Eine Versickerung ist in begrenztem Umfang nur möglich auf den nicht versiegelten, begrünten Flächen. Infolge der sonstigen Bodenversiegelungen hat das Plangebiet keine Grundwasserbildungsfunktion.

Grundwasseruntersuchungen im Abstrom der Altablagerung ergaben keine Hinweise auf Grundwasserverunreinigungen.

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

3.5 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.

Das Klima des Untersuchungsgebietes wird überwiegend durch atlantische Einflüsse bestimmt. Es herrschen vorwiegend Westwinde vor. Die Temperaturverhältnisse sind ausgeglichen und weisen keine besonderen Extrema auf. Aufgrund der Stauwirkung des rechtsrheinischen Schiefergebirges sind die anfallenden Niederschlagsmengen relativ hoch.

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

Das Plangebiet ist als von Bebauung umgebener Bereich anzusehen, der nur einen sehr geringen Beitrag zum Kleinklima leistet. Hierzu dürfte die nördlich an den Geltungsbereich der FNP-Änderung angrenzende (aber im BP 108 liegende) Bepflanzung beitragen, die, wie oben ausgeführt, erhalten werden kann, sowie auch die Bepflanzung im südlichen Teilbereich, die voraussichtlich teilweise erhalten und nach Abschluss der Baumaßnahmen ergänzt werden kann. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche werden auch künftig keine Emissionen und Beeinträchtigungen der Luft im Plangebiet ausgehen.

Baubedingt ist durch den Baustellenverkehr und –betrieb zeitweilig mit erhöhten Immissionsbelastungen durch Staub und Luftschadstoffe zu rechnen. Betriebsbedingte Belastungen entstehen durch den Kundenfahrzeugverkehr.

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

3.6 Schutzgut Landschaft

Im Rahmen des Schutzgutes Landschaft wird meist das „Landschaftsbild“ beschrieben und bewertet. 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.

Da das Plangebiet weitgehend anthropogen beeinflusst ist (teilweise intensive Bebauung, Lage in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen), ist ein natürliches und zu erhaltendes Landschaftsbild

nicht mehr gegeben. Stattdessen ist das Areal durch eine Bebauung / Nutzung als Wertstoffsammelplatz angrenzend an die Blumenstraße und eine relativ dichte Bepflanzung im rückwärtigen nördlichen Teilbereich sowie eine lückenhafte Spontanvegetation und einer Restbepflanzung im rückwärtigen südlichen Teilbereich geprägt. Die Bepflanzung im nördlichen Teil kann vollständig erhalten und gesichert werden. Die im südlichen Teil muss für die Baumaßnahmen teilweise entfernt werden. Die Restbepflanzung wird jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten großflächig ergänzt.

Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist grundsätzlich als Beeinträchtigung des Stadtbildes zu werten, wobei besonders schwere Eingriffe jedoch wie beschrieben vermieden werden können und die Gehölzbestände entlang der Beethovenstraße sowie Ecke Blumenstraße erhalten werden.

Da ein natürliches Landschaftsbild nicht mehr gegeben ist, hat die Planänderung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

3.7 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.

Keines dieser Güter ist im Plangebiet vorhanden. Eine Beeinträchtigung findet daher auch nicht statt.

3.8 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.

4. Prognose der Entwicklung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an dem gegenwärtigen Zustand nichts ändern. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 94, in dem die Errichtung einer Sporthalle festgesetzt ist, weshalb der neue Bebauungsplan Nr. 108 notwendig wird, stellt der Flächennutzungsplan Fläche für den Gemeinbedarf / Sporthalle dar. Damit ist die zurzeit mögliche Nutzung des Areals klar festgelegt. Daher wird die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung weiter brach liegen und nicht genutzt werden. Dies ist jedoch zum einen städtebaulich wenig wünschenswert und zum anderen fehlt dann weiterhin ein Nahversorgungszentrum für den Bereich von Mettmann-Süd.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung dient dazu, die beschriebene Nutzung zu ermöglichen und die unter 4.1 beschriebenen Auswirkungen der Entwicklung des Bereichs zu verhindern. Da der gegenwärtige Zustand des unbebauten Areals städtebaulich unbefriedigend ist, sichert die Durchführung der Planung eine kontinuierliche Entwicklung und Ergänzung entsprechend der heutigen umgebenden Nutzungsstruktur. Die dabei entstehenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden bereits in Punkt 3 behandelt. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planänderung verursacht keine nachteiligen Auswirkungen. Der für die angrenzende Wohnbebauung notwendige Schallschutz wird in einem Gutachten ermittelt und später im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Ausgleich für die Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht notwendig. Allerdings werden ca. 4.300 Flächen mit Anpflanzgeboten im Bebauungsplan festgesetzt, was eine deutliche Verbesserung gegenüber dem gegenwärtigen Planungsrecht darstellt. Somit wird ein Teil-Ausgleich für die Eingriffe dennoch ermöglicht. Weitere Maßnahmen sind

nicht erforderlich.

4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Ausweisungen für die derzeitige Gemeinbedarfsfläche sind natürlich denkbar. In Anbetracht der Lage des Areals und der bereits vorhandenen das Plangebiet umgebenden Wohnnutzung ist die Darstellung von Gewerbefläche äußerst schwierig und nicht sinnvoll. Bei einer entsprechenden Nutzung dürfte es zu massiven Beeinträchtigungen der Wohnbebauung kommen. Daher gibt es zur Ausweisung Wohngebiet keine sinnvollen anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

5. Sicherung der Durchführung / Monitoring

Die Stadt Mettmann ist Eigentümerin aller Flächen im Plangebiet, die zur Errichtung des Lebensmittelmarktes einschließlich der Stellplätze an einen Investor veräußert werden. In den Kaufvertrag werden alle notwendigen Maßnahmen, soweit sie dieses Grundstück betreffen, aufgeführt, mit der Auflage, dass der neue Eigentümer sie durchführen muss. Hierzu zählt vor allem der Erhalt der Bäume im Eckbereich Blumenstraße/Beethovenstraße, der Erhalt – soweit möglich – der Bepflanzung entlang der Beethovenstraße und die Bepflanzung der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche. Eine Kontrolle hinsichtlich der Durchführung erfolgt durch die Stadt.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen müssen bei der Bebauung vorgesehen werden. Entsprechende Auflagen werden in die Baugenehmigung aufgenommen und ihre Ausführung im Rahmen der Bauabnahme überprüft.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann ist auf dem Eckgrundstück Beethovenstraße / Blumenstraße derzeit Fläche für den Gemeinbedarf (Sporthalle) dargestellt. Eine Bebauung mit einer Sporthalle ist an dieser Stelle jedoch nicht mehr geplant. Daher soll dieser Bereich, angepasst an die Darstellung der benachbarten Grundstücke (lediglich östlich angrenzend ist Gemeinbedarfsfläche – Schule und Sportanlagen – dargestellt), künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Denn die bisherige Darstellung steht einer anderen Nutzung im Wege. Angedacht ist an dieser Stelle ein Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung des Bereiches Mettmann-Süd. Ein solcher Markt fehlt zurzeit. Eine Ansiedlung wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann angeregt.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend ungenutzt. Lediglich an der Blumenstraße befindet sich ein Wertstoffsammelplatz. Die restliche Fläche ist bewachsen, teilweise nur mit einer Wiesenfläche. Darüber hinaus ist Busch- und Strauchwerk sowie entlang der Beethovenstraße eine höhere Bepflanzung einschließlich einiger erhaltenswerter Bäume anzutreffen. Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist eine Prüfung der erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt vorzunehmen und in einem Umweltbericht darzulegen. Die entsprechenden Festsetzungen werden auf der Bebauungsebene getroffen. Sie werden aber auch im Umweltbereich für die Flächennutzungsplanänderung aufgeführt. Dies macht die enge Verzahnung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan deutlich.

Hinsichtlich der Lärmbelastung sind keine Probleme durch die geplante Nutzung gegeben. Die entsprechenden Grenzwerte werden nicht nur eingehalten sondern teilweise unterschritten. Die Altlastensituation wurde im Jahre 2007 erneut untersucht und es konnten im überwiegenden Teil des Plangebietes keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Die bei einer ersten Untersuchung vor sechzehn Jahren festgestellten Methanausgasungen sind verschwunden. Lediglich an einer Stelle wurden bei der aktuellen Untersuchung einige erhöhte Belastungswerte festgestellt. Diese Stelle liegt allerdings unter dem künftigen Gebäude. Bei den Bauarbeiten ist dennoch aus Vorsorgegründen mittels Baggerschurf zu prüfen, gegebenenfalls auszukoffern und zu entsorgen. Weiterhin wird der vollständige Aushub der belasteten Bodenschichten gutachterlich begleitet.

Bei der Bebauung des Plangebietes können die schützenswerten Bäume sowie Teile der Bepflan-

zung entlang der Beethovenstraße erhalten werden. Die restliche Bepflanzung muss jedoch entfernt werden. Da das Areal in nördlicher Richtung abfällt, muss es zur Errichtung des Lebensmittelmarktes einschließlich der dazu gehörigen Stellplätze eingeebnet werden. Allerdings sieht das Konzept eine umfangreiche Pflanzfläche im Plangebiet vor, so dass am Ende auf etwa einem Drittel des Areals eine Bepflanzung gegeben sein wird.

Bei der Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen muss das gegenwärtige Planungsrecht beachtet werden, da es sich nicht um Maßnahmen auf bisher ungenutzten Flächen in der freien Landschaft handelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 weist umfangreiche Flächen für die Errichtung der Sporthalle und der dazugehörigen Stellplätze aus. Es käme zu einer weitgehenden Versiegelung des Plangebietes. Bei der nun geplanten Nutzung wird eine umfangreiche Pflanzfläche vorgesehen, so dass am Ende auf etwa einem Drittel des Plangebietes eine Bepflanzung gegeben sein wird. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 108 stellen somit gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht eine deutliche Verbesserung dar. Dieser Aspekt wurde bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann besprochen, die keine Einwände vorbrachte.

Mettmann, 21.04.2008
Im Auftrag:

Brinks