

Begründung zur 37. Flächennutzungsplanänderung - Flurstraße (Süd) - gemäß §5 (5) BauGB

Teil A: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet, umfasst die Grundstücke Flurstraße Nr. 16 bis 20 sowie die zugehörige Straßenerschließung und ist 1,7 ha groß.

Die Grundstücke sind mit drei Einzelhandelsbetrieben bebaut (Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt, Lebensmitteldiscountmarkt). In einem Lebensmittelmarkt befindet sich außerdem eine Postfiliale. Zusammen mit dem Lebensmitteldiscounter wurden zwei weitere Ladenlokale errichtet, die zurzeit leer stehen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im Norden schließt sich eine gemischte Nutzung, bestehend aus einer Autowaschanlage, einem Parkplatz und einer zurzeit im Bau befindlichen Sporthalle sowie daran angrenzenden Wohnhäusern an. Östlich der Flurstraße befindet sich die Metallgießerei Georg Fischer. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Wohngebiete an. Für diese Wohngebiete übernimmt das vorliegende Sondergebiet Versorgungsfunktionen. Die ansässigen Betriebe weisen allerdings einen über das angrenzende Gebiet hinausgehenden Einzugsbereich auf.

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

Nach dem gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) liegt das Plangebiet in einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

In der 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Mettmann wird Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen sind gesondert aufgeführt.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 114 A – Flurstraße (Süd) - aus dem Jahre 2002. Dieser setzt ebenfalls ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sowie die Größenordnungen der einzelnen zulässigen Nutzungen fest. Zusätzlich zu den bereits genannten Nutzungen „Lebensmitteleinzelhandel und Getränke“ sind ein „Fachmarkt für Autoteile- und -zubehör“ sowie ein „Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge“ zulässig.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Die ursprünglich geplanten Fachmärkte für Autoteile- und -zubehör sowie Tapeten und Bodenbeläge konnten nicht realisiert werden. Die hierfür errichteten Gebäude stehen seit langem leer. Nunmehr sollen Nutzungsalternativen ermöglicht werden, die an diesem Standort sowohl aus Sicht des Eigentümers als auch der Stadt Mettmann - hier insbesondere unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt - und der übergeordneten landesplanerischen Vorgaben vertretbar sind.

Nach dem genannten Konzept handelt es sich bei dem Standort Flurstraße um einen solitären Nahversorgungsstandort. Die Ansiedlung weiterer Zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Hauptsortimente ist danach an diesem Standort nicht vertretbar. Da hier aufgrund des jetzt gültigen Planungsrechts auch ergänzender nicht Zentrenrelevanter Einzelhandel, beschränkt auf die genannten Fachmärkte, zulässig ist, sind grundsätzlich auch andere nicht zentrenrelevante Sortimente als die bisher im Bebauungsplan Nr. 114 A und in der 12. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Nutzungen vorstellbar. Mit dieser Vorgehensweise wird auch den Aussagen

des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt bezogen auf den Standortbereich 7 - Flurstraße - entsprochen.

Außerdem sollen auch einzelne, nicht dem Einzelhandel zuzurechnende Nutzungen zugelassen werden. So besteht ein aktuelles Ansiedlungsinteresse für weitere Postfunktionen.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Für das Plangebiet wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Künftig zulässige Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Mettmanner Liste nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von 2007. Weiterhin sind die heute als Bestand vorhandenen Lebensmittelbetriebe einschließlich Getränke zulässig. Darüber hinaus sollen verschiedene Dienstleistungsbetriebe zulässig sein. Insgesamt ist die Dienstleistungsnutzung jedoch untergeordnet, so dass sie nicht in die Zweckbestimmung aufgenommen wird.

Eine weitere Konkretisierung des zulässigen nicht Zentrenrelevanten Nutzungsspektrums soll im Flächennutzungsplan nicht erfolgen, um auch künftige Entwicklungen nicht zu verhindern. Bei der parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgenden Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 A erfolgt eine weitere Spezifizierung der zulässigen Nutzungen.

Die Festlegung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgte aufgrund einer Anregung der Bezirksregierung. Da der Flächennutzungsplan vorbereitenden Charakter hat und keine parzellenscharfen Darstellungen enthält, sind keine grundstücksbezogenen Ausweisungen möglich. Vielmehr dienen die Darstellungen als Vorgabe für die Aufstellung von Bebauungsplänen, in denen die rechtsverbindlichen Vorgaben für die Erteilung von Baugenehmigungen festgelegt werden. Im aktuellen Fall werden diese Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 114A – Flurstraße (Süd), 1. Änderung – getroffen.

Die bisher zulässige Verkaufsfläche von maximal 3.100 m² soll um 100 m² auf 3.200 m² erhöht werden, um die nach der heutigen Rechtsprechung übliche Größenordnung von 800 Quadratmetern für nicht großflächigen Einzelhandel für den vorhandenen Discountbetrieb zu ermöglichen.

5. Grünflächen, landschaftsrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Innerhalb des Plangebietes liegt entlang der Flurstraße ein schmaler, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114A – Flurstraße (Süd) entstandener Grünstreifen, der erhalten bleibt und auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wird. Weitere Grünflächen sind nicht vorhanden. Somit finden keine Eingriffe in Grünstrukturen statt.

6. Verkehr

Die Untersuchung und Planung der Verkehrsanbindung erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 A. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Eine Änderung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht erforderlich. Durch das künftig geänderte Nutzungsspektrum ergeben sich keine neuen Anforderungen.

8. Immissionsschutz, Altlasten

Das Plangebiet war ursprünglich eine Teilfläche der Metallgießerei Georg Fischer. Eine Behandlung der Altlastensituation erfolgte im Zusammenhang mit der 12. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 A. Das Gelände ist heute nahezu vollflächig versiegelt. Weitere Anforderungen hinsichtlich der Behandlung von Altlasten ergeben sich durch die aktuelle Planänderung nicht.

Zur Berücksichtigung der Emissionssituation, insbesondere der Emissionen durch die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe und die Schallemissionen der Lüftungs- bzw. Klimaanlage, wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 A eine Schalluntersuchung erstellt. Diese hat weiterhin

Gültigkeit.

TEIL B: 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.

Parallel zur 37. Flächennutzungsplanänderung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114A – Flurstraße (Süd) durchgeführt. Hierzu hat das Büro Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht-Elsenroth, einen Umweltbericht erstellt. Da beide Plangebiete identisch sind, können die Aussagen dieses Umweltberichtes auf die Flächennutzungsplanänderung übertragen werden. Weiterhin wird die enge Verzahnung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan deutlich, da die notwendigen Maßnahmen nicht in der Flächennutzungsplanänderung festgesetzt werden können, sondern im dazu gehörigen Bebauungsplan.

1.a Kurzdarstellung der Zeile und Inhalte des Bauleitplans

In der 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Mettmann wird Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen sind gesondert aufgeführt. Die ursprünglich geplanten Fachmärkte für Autoteile- und -zubehör sowie Tapeten und Bodenbeläge konnten nicht realisiert werden. Die hierfür errichteten Gebäude stehen seit langem leer. Nunmehr sollen Nutzungsalternativen ermöglicht werden, die an diesem Standort sowohl aus Sicht des Eigentümers als auch der Stadt Mettmann - hier insbesondere unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt - und der übergeordneten landesplanerischen Vorgaben vertretbar sind.

Für das Plangebiet wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 3.200 qm sind künftig zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Mettmanner Liste Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von 2007
- Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel / Getränke
- Dienstleistungsbetriebe

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet ist 1,7 ha groß. Mit der vorliegenden Planung sind keine baulichen Maßnahmen bzw. zusätzlichen Versiegelungen verbunden. Es erfolgt nur eine Nutzungsergänzung.

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

Im Plangebiet finden sich keine Schutzgebiete, wie z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62-Biotop, FFH-Gebiet etc. Im Plangebiet liegt auch 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.

Die im Änderungsbereich des Plangebietes kartierten Biotoptypen sind die vorhandenen Gebäude, die bislang aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mangels fehlender Nutzer nicht genutzt werden.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es kommen im Plangebiet auch keine gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten, keine planungsrelevanten Arten in NRW, keine gefährdeten Vegetationseinheiten, keine § 62-Biotop, kein Biotop im Biotopkataster NRW etc. vor.

Bewertung

Im Plangebiet gibt es aufgrund der schon vorhandenen anthropogenen Nutzungen keine Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren. Das Plangebiet ist schon bebaut und versiegelt. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nicht erforderlich.

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. Diese Böden sind am Standort schon lange überformt und versiegelt worden, da das Plangebiet durch die ehemalige industriell-gewerbliche Nutzung der Firma Georg Fischer GmbH & Co. KG vor der Nutzung als Einzelhandelsstandort geprägt wurde.

Die Überprägung der Böden im Plangebiet durch die ehemalige gewerblich-industrielle Nutzung hat zu Altlasten geführt, die in der Vergangenheit detailliert untersucht worden sind.

Altlasten:

Im Rahmen der Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 114 A „Flurstraße (Süd)“ der Stadt Mettmann wurde geprüft, inwieweit Sanierungsnotwendigkeiten z.B. durch verunreinigtes Bodenmaterial, Bauschutt bzw. den Rückbau unterirdischer Bauwerke bestehen. Dabei erfolgte die Bodenschutzrechtliche Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Die Untersuchungen wurden durch

- das Institut für gewerbliche Wasserwirtschaft und Luftreinhaltung e.V. (iwl, Köln) „Orientierende Erkundung von altlastenrelevanten Kontaminationen auf dem Betriebsgelände der Georg Fischer GmbH in Mettmann“ (22. Dezember 1994) und „Bericht zur Nachuntersuchung „ehemalige Tankstelle“ (16. Januar 1995)
- das Erdbaulabor Dr. F. Krause (Münster) „Baugrundgutachten“ (24. November 1999), „Gutachten

Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung“ (26. November 1999) und Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2 (24. Mai 2000)

- Verein deutscher Gießereifachleute (VDG, Düsseldorf) „Bewertung von Böden und Flächen auf dem Betriebsgelände der Georg Fischer GmbH & Co. KG, Mettmann, westlich Flurstraße“ (13. Dezember 1999)

- sowie die BGI zu Höne, Klußmann, Altpeter AG (Niederlassung Bochum) „Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung zum Bauvorhaben „Fischer Park“, Südstraße 18, 40822 Mettmann“ (10. Juli 2000) durchgeführt.

In mehreren Teilbereichen (Betriebstankstelle, Großdreherei, Honerei, Montagehalle und auch auf Freiflächen) wurden in oberflächennahen Tiefen Verunreinigungen durch organische Schadstoffe festgestellt, die die Prüfwerte gemäß Anhang 2, Nr. 1.4 BBodSchV überschreiten. Auch die von Länderarbeitsgemeinschaft Wasser festgelegten Klassifizierungen werden zum Teil deutlich überschritten. Örtlich wurden auch erhöhte Schwermetallbelastungen nachgewiesen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht nach Ansicht der Gutachter unter der Voraussetzung, dass die kontaminierten Bodenbereiche durch eine ausreichend mächtige Oberflächenversiegelung abgedeckt und damit nachhaltig gesichert werden, keine Notwendigkeit für weitere Maßnahmen. Der Wirkungspfad Boden - Mensch wird dadurch unterbrochen. Durch die geplante Beibehaltung der 90%igen-Versiegelung des überplanten Areals wird eine Verschlechterung des Ist-Zustandes durch den Eintrag neuer Schadstoffe in den Untergrund verhindert. Das Konzept entspricht dem § 13 (5) BBodSchG, da es das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse vor Ort können Schadstoffe nicht ins Grundwasser gelangen. Die neue Versiegelung schützt die vorhandenen Altlasten durch Ableitung des Niederschlagswassers vor möglichen Ausschwemmungen in den Untergrund. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gilt dieses Konzept sowohl als Sicherungsmaßnahme im Sinne von § 2 (7) Nr. 2 BBodSchG sowie auch als Schutz- und Beschränkungsmaßnahme im Sinne von § 2 (8) BBodSchG.

Durch die vorliegende 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Schutzgut Boden nicht beeinträchtigt, da keine Erdarbeiten vorgesehen sind, sondern nur eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude stattfindet.

Bewertung

Aufgrund der 90%igen Versiegelung des Bodens durch die anthropogene Nutzung (Einzelhandelsflächen) wird das Schutzgut Boden durch das Planverfahren nicht beeinträchtigt. Ein Kompensationserfordernis ist mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

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.

Aus vorsorglicher Sicht im Sinne eines präventiven Grundwasserschutzes sowie zur Überprüfung des nachhaltigen Sicherungserfolges ist in der Vergangenheit zusätzlich ein Schichtwassermonitoring durchgeführt worden.

Der hohe Grad der Oberflächenversiegelung im Plangebiet ist gegenüber der ehemaligen industriellen Nutzung beibehalten worden, in dem durch Gebäude sowie Stellplätze eine erneute Versie-

gelung erfolgte. Im Vorher-Nachher-Vergleich ergeben sich dadurch keinerlei Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate.

Eine dezentrale Versickerung über die Dachflächen und versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers gemäß Landeswassergesetz NW (LWG) ist für das Plangebiet nicht möglich, da es sonst zu Auswaschungen von Schadstoffen durch Tagwasser (Niederschlag) kommen könnte. Das Niederschlagswasser wird weiterhin in einen Hauptsammler eingeleitet.

Durch die vorgenommene großflächige Versiegelung des Plangebietes ist die Mobilisierung der Schadstoffe auch weiterhin nicht zu erwarten. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird damit unterbrochen.

Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzone betroffen. Im Plangebiet liegen auch keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer.

Durch die vorliegende 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt, da keine Erdarbeiten vorgesehen sind, sondern nur eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude erfolgt.

Bewertung

Da im Plangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bestehende anthropogene Nutzung bereits historisch vollkommen überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Im Vorher-Nachher-Vergleich ist der Versiegelungsgrad beibehalten worden, so dass keine Verschlechterung des Ist-Zustandes eingetreten ist.

Natürliche Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht mehr. Da das Plangebiet bereits fast vollkommen versiegelt ist, ist auch von keiner nennenswerten Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung auszugehen. Das Niederschlagswasser (Dachfläche, Stellplätze etc.) wird abgeleitet, damit der Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterbrochen bleibt und eine Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser verhindert wird.

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. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im versiegelten Stadtgebiet an der K 37 (Flurstraße). Es handelt sich um ein „(Innen)Stadtklima“, das von der vorhandenen Versiegelung geprägt wird. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu keinen Veränderungen oder zusätzlichen Versiegelungen, sondern nur zu Nutzungsänderungen in vorhandenen Gebäuden.

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 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 mit Gewerbebauten, Wohn- und Geschäftshäusern 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.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da nur vorhandene Einzelhandelsflächen umgenutzt werden, das heißt die Einzelhandelsflächen können bereits aktuell genutzt werden. Es wird lediglich das zulässige Nutzungsspektrum geringfügig erweitert.

Im Rahmen der Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des BP 114 A sind bereits alle Belange im Hinblick auf das Schutzgut Mensch berücksichtigt worden.

Der Gutachter (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin) hat die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 114 „Fischerpark“ in Mettmann durchgeführt. Die Bebauung im Plangebiet führt unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Als Schallschutzmaßnahme ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass die Lüftungsanlagen mit einem Schalldämpfer betrieben werden müssen.

Im Rahmen der Aufstellung des BP 114 A wurde von der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (Kaarst) die „Verkehrliche Untersuchung zum Bauvorhaben Fischerpark in Mettmann“ untersucht. Bei der Bewertung der zu erwartenden Verkehrssituation im Zufahrtsbereich zum geplanten Bauvorhaben wurden die Verkehrsströme sowohl an der Zufahrt zum Plangebiet als auch an benachbarten Kreuzungspunkten auf der Basis einer Kurzzeitählung computergestützt simuliert. Demnach wird sich als Folge der Neuansiedlung zwar die Verkehrsbelastung erhöhen. Jedoch weder an der Zufahrt zum Gelände von der Flurstraße her noch an den benachbarten Straßenkreuzungspunkten sind zusätzliche Verkehrsregelungen erforderlich. Es wird lediglich empfohlen für die Zufahrt eine entsprechend lange Linksabbiegespur einzurichten. Außerdem müssen im Bereich der Kreuzung Beethovenstraße/Flurstraße die Taktzeiten der vorhandenen Signalanlagen den veränderten Verkehrsströmen angepasst werden.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen werden keine Änderungen erwartet, da im Plangebiet bereits alle Gebäude mit Einzelhändlern vorhanden sind und betrieben werden. Es findet lediglich eine Umnutzung in Form der geringfügigen Nutzungserweiterung für zwei Fachmarktbereiche statt.

Luftschadstoffe

Auch im Bereich der Luftschadstoffe werden keine Veränderungen prognostiziert, da es im Plangebiet lediglich zu einer geringfügigen Nutzungserweiterung in bestehenden Gebäuden kommt.

Abfälle, Abwasser

Abfälle und Abwasser 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 genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da bereits vorhandene Gebäude eine geringfügige Nutzungserweiterung erfahren.

2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich lediglich um eine geringfügige Nutzungserweiterung in bereits vorhandenen Gebäuden innerhalb des Plangebietes. Deshalb gibt es keine nennenswerten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Faktoren Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Mensch. Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung:

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|-----------------------|---|----------------------|
| Pflanzen und Tiere | Nicht betroffen, da die Nutzung in bereits bestehenden Gebäuden geringfügig erweitert wird | - |
| Boden | Bodenfunktion ist durch Ist-Zustand schon verändert und vorbelastet, Altlasten vorhanden wurden durch Beibehaltung der Versiegelung gesichert; Wirkungspfad Boden-Mensch bereits erfolgreich unterbrochen | - |
| Wasser | Keine grundlegende Veränderung der Wasserverhältnisse, da die Summe der Vorher-Nachher-Versiegelung gleich ist; Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Bereich der Altlasten durch Beibehaltung der Versiegelung wirksam unterbrochen; keine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser da Gefahr der Schadstoffmobilisierung | - |
| Luft und Klima | Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch vorhandene Bebauung und Bodenversiegelung nicht gegeben | - |
| Landschaft | Bebauter (Innen-)Stadtbereich ohne Zugang zur freien Landschaft | - |
| Kultur- und Sachgüter | Im Plangebiet nicht vorhanden | - |
| Mensch | Geringfügige Nutzungserweiterung in bestehenden Gebäuden führt zu keinen Auswirkungen auf den Men- | - |

| | | |
|------------------|--|---|
| | schen | |
| Wechselwirkungen | Sind nicht zu erwarten, da Gebäude bereits vorhanden | - |

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 Immissionsituation 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 Änderung des Bebauungsplanes bleiben die jetzigen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Fachmarktflächen erhalten.

2.b.2.b Schutzgut Boden

Ohne die veränderte Bauleitplanung bleiben die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Fachmarktflächen erhalten. In das Schutzgut Boden sowie die Altlastensituation wird im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht eingegriffen.

2.b.2.c Schutzgut Wasser

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes bleiben die jetzigen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Fachmarktflächen erhalten.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keinen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

2.b.2.d Schutzgut Luft und Klima

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes bleiben die jetzigen Verhältnisse von Gebäuden zu Stellplätzen erhalten.

2.b.2.e Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist von der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Deshalb gibt es keine Veränderung zur „Nullvariante“.

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 veränderte Bauleitplanung bleiben die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Fachmärkte erhalten.

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. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleit-

planung 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 keine Anforderungen aufgrund der Umweltauswirkungen, da die geplanten Gebäude bereits jetzt schon auf dem Gelände vorhanden sind und nur geringfügige Nutzungserweiterungen zugelassen werden.

2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nicht beeinträchtigt bzw. belastet, da nur eine Nutzungserweiterung in bestehenden Räumen stattfindet.

2.c.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird nicht beeinträchtigt bzw. belastet, da nur eine Nutzungserweiterung in bestehenden Räumen zugelassen wird.

2.c.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinträchtigt bzw. belastet, da die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Fachmärkte geringfügig erweitert werden.

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

Das Schutzgut Mensch wird nicht beeinträchtigt bzw. belastet, da nur eine geringfügige Nutzungserweiterung in bestehenden Räumen stattfindet.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes Flurstraße (Süd), in deren Rahmen lediglich Nutzungsergänzungen in bestehenden Gebäuden vorgenommen werden.

Aufgrund der schon bestehenden Gebäude, die lediglich eine geringfügige Nutzungserweiterung erfahren, gibt es keinen alternativen Standort, der keinerlei Belastungen oder Beeinträchtigungen der Schutzgüter darstellt.

Planinhalt

Im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes Flurstraße (Süd) der Stadt Mettmann findet folgende Änderung statt:

Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Zulässige Nutzungen sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Mettmanner Liste nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von 2007

- Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel / Getränke
- Dienstleistungsbetriebe

Die maximale Verkaufsfläche beträgt 3.200 qm.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurde auf die „Umweltverträglichkeitsstudie Bebauungsplan Nr. 114 „Flurstraße“ Mettmann“ des Erdbaulabors Dr. F. Krause (Münster) vom 7. Februar 2002 zurückgegriffen. Außerdem fanden die „Orientierende Erkundung von altlastenrelevanten Kontaminationen auf dem Betriebsgelände der Georg Fischer GmbH in Mettmann“ (22. Dezember 1994) und der „Bericht zur Nachuntersuchung „ehemalige Tankstelle“ (16. Januar 1995) des Instituts für gewerbliche Wasserwirtschaft und Luftreinhaltung e.V. (iwl, Köln), das „Baugrundgutachten“ (24. November 1999), das „Gutachten Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung“ (26. November 1999) und die Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2 (24. Mai 2000) des Erdbaulabors Dr. F. Krause (Münster), die „Bewertung von Böden und Flächen auf dem Betriebsgelände der Georg Fischer GmbH & Co. KG, Mettmann, westlich Flurstraße“ (13. Dezember 1999) des Vereins deutscher Gießereifachleute (VDG, Düsseldorf), die „Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung zum Bauvorhaben „Fischer Park“, Südstraße 18, 40822 Mettmann“ (10. Juli 2000) der BGI zu Höne, Klußmann, Altpeter AG (Niederlassung Bochum), die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 114 „Fischerpark“ in Mettmann“ (28.07.2000) der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, die „Verkehrliche Untersuchung zum Bauvorhaben Fischerpark in Mettmann“ (Juli 2000) der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (Kaarst), die „Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 A Flurstraße (Süd)“ des Planungsamtes der Stadt Mettmann sowie der „Entwurf zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 A Flurstraße (Süd)“ des Planungsamtes der Stadt Mettmann Berücksichtigung.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine Umweltüberwachung ist aufgrund der bestehenden Gebäuden und der nur geringfügigen Nutzungserweiterung nicht notwendig.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Ziel der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes Flurstraße (Süd) der Stadt Mettmann besteht in der bauleitplanerischen Begleitung der Nutzungserweiterung der bestehenden Fachmärkte und ihres zulässigen Sortiments bzw. ihrer Nutzungsmöglichkeiten.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB, die mit dem Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, sind mit 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden, da lediglich in vorhandenen Gebäuden Nutzungserweiterungen zugelassen werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben nicht.

Die Bodenfunktionen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung oder Beeinträchtigung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes Flurstraße (Süd) der Stadt Mettmann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mettmann, 16.08.2010 / 20.01.2011 (*Redaktionelle Änderungen auf Seite 2*)

Im Auftrag:

Brinks