

**Vorläufige Begründung gemäß § 9 (8) BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 143  
„Georg-Fischer-Straße“**

**Stand Juni 2017**

## Gliederung

<b><u>1. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH</u></b>	<b>3</b>
<b><u>2. DERZEITIGE NUTZUNG</u></b>	<b>4</b>
<b><u>3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINUNGEN</u></b>	<b>4</b>
<b><u>4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG</u></b>	<b>5</b>
<b><u>5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN</u></b>	<b>6</b>
<b><u>6. PLANERISCHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG</u></b>	<b>7</b>
<b><u>7. ERSCHLIESSUNG</u></b>	<b>9</b>
<b><u>8. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</u></b>	<b>9</b>
<b><u>9. VER- UND ENTSORGUNG</u></b>	<b>10</b>
<b><u>10. KOSTEN</u></b>	<b>10</b>
<b><u>11. HINWEISE</u></b>	<b>10</b>
<b><u>12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</u></b>	<b>11</b>
<b><u>13. KENNZEICHNUNGEN</u></b>	<b>11</b>

## 1. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindegebiets, nahe dem Zentrum der Stadt Mettmann und grenzt im Norden an die Bahnlinie der Regiobahn S 28 mit den Endhaltestellen Stadtwald Mettmann und Kaarster See sowie der Anbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf an. Die Haltestelle Mettmann-Zentrum liegt direkt an der Georg-Fischer-Straße. Daneben sind verschiedene Buslinien mit Haltestellen an der Talstraße / Bahnstraße gut zu erreichen.

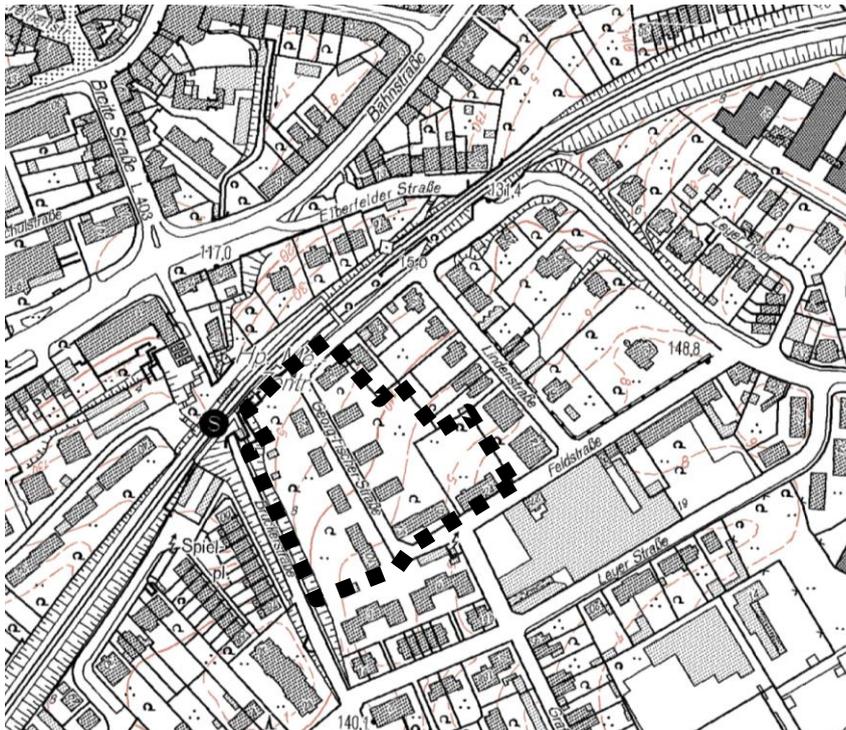
Die Umgebung des Plangebiets ist städtebaulich heterogen geprägt. Während nordwestlich das Zentrum mit innerstädtischen Nutzungen anknüpft, wird in südöstlicher Richtung das Siedlungsgefüge durch Wohnnutzung, ein ergänzendes Nahversorgungszentrum und teils produzierende gewerbliche Betriebe fortgeführt. Die Bundesstraße B 7 / Südring, welche zwischen Düsseldorf und Wuppertal verläuft, ist über die ebenfalls südöstliche Flurstraße bzw. Elberfelder Straße zu erreichen. Diese führt nach Haan bzw. ins sonstige Umland und dient ebenfalls als verkehrliche Anbindung für das Industrieunternehmen Georg Fischer GmbH (im Folgenden Fa. Georg Fischer genannt) Das Unternehmen erstreckt sich über große Flächen südlich der Flurstraße und produziert Gussteile für Personenwagen und Nutzfahrzeuge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 der Stadt Mettmann befindet sich in der Gemarkung Mettmann, Flur 8 und umfasst die Flurstücke Nr. 134/1, 134/2, 3237, 3238, 3239, 3240, 3764, 4004 sowie in Teilen das Flurstück 2251.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnlinie und die Georg-Fischer-Straße
- im Osten durch die Georg-Fischer-Straße 3 und Grundstücke an der Lindenstraße
- im Süden durch die Feldstraße und die Gebäude Leyer Str. Nr. 1-11 (ungerade)
- im Westen durch die Brückerstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Plangebiet, Lage im Raum

## **2. DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet wird geprägt von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach in Zeilenbauweise aus den Jahren 1949/ 50 bzw. 1939, welche zum Teil bereits leerstehen. Der Charakteristik der Zeilentypologie entsprechend befinden sich zwischen den Gebäuden Abstandsgrünflächen, ergänzt um teils großzügige Freiflächen, die einen zum Teil alten Baumbestand besitzen. Mitten durch das Plangebiet verläuft die Georg-Fischer-Straße, welche vom nördlichen Ende der Lindenstraße ausgehend als Einbahnstraße angelegt ist. Südlich der Feldstraße ist der produzierende Gewerbebetrieb Rhewa-Waagenfabrik August Freudewald GmbH & Co. KG (im Folgenden Fa. Rhewa-Waagen genannt) angesiedelt. Für diesen Betrieb wird die Anlieferung über die Feldstraße abgewickelt.

Durch die Bahntrasse erfolgt eine städtebauliche Zäsur, sodass trotz der Innenstadtnähe eine weitgehend ruhige, idyllische Atmosphäre vorherrscht. Als besonderes Merkmal ist zudem die Topographie zu nennen, welche in Richtung Südwesten um einige Höhenmeter ansteigt. Dementsprechend ist die westlich vom Plangebiet verlaufende Brückerstraße, welche die Bahnlinie untertunnelt, beidseitig von Böschungen eingefasst. Eine weitere Unterführung der Bahnlinie ist durch die nordöstlich verlaufende Elberfelder Straße vorhanden. Nördlich der Bahntrasse ist ein Topographiesprung auf das untere Niveau der Talstraße / Zentrum zu verzeichnen.

Die direkte Umgebung des Plangebiets war in jüngerer Vergangenheit Gegenstand von verschiedenen Nachverdichtungs-Maßnahmen. Westlich der Fa. Rhewa-Waagen, auf der gegenüberliegenden Seite der Grafenschaftstraße, grenzen zwei U-förmige Klinkerbauten mit begrüntem Innenhof an - diese wurden zur Leyer Straße hin um Stadthäuser zu einem qualitativen Wohnensemble ergänzt. An die wohnbaulich genutzten Grundstücke der Lindenstraße, welche östlich an das Plangebiet anknüpfen, grenzen zudem mitunter großzügige solitäre Villen an. Im südlichen Abschnitt der Lindenstraße / Ecke Feldstraße wurden zwei neue, dreigeschossige Wohnbauten zzgl. Staffelgeschoss errichtet und damit ein neuer Akzent gesetzt. Ebenso ist auf der gegenüberliegenden Seite der Brücker Straße, Ecke Blumenstraße, ein dreigeschossiger Wohnkomplex mit Krüppelwalmdach und ebenerdiger Tiefgarageneinfahrt zu nennen.

## **3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **Regionalplan**

Der gültige Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist den Bereich des Plangebiets als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Gleiches gilt für den seit 2014 in Aufstellung befindlichen und damit zu berücksichtigenden Regionalplan Düsseldorf (RPD).

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem befindet sich das Gebiet innerhalb des Bereichs, welcher durch eine symbolhafte Darstellung als Siedlungsschwerpunkt markiert wird.

### **Bebauungsplan**

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist für den Bereich des Plangebiets bislang nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich folglich nach den Kriterien des § 34 BauGB.

Im Westen grenzen der B-Plan Nr. 29, 2. Änderung und der Vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1 an. Beide setzen eine wohnbauliche Nutzung fest.

### **Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Wirkungsbereichs eines Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (FFH), eines Vogelschutzgebiets (Special Protection Area / SPA) mit einem einzuhaltenden Abstand von 300 m, noch innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Mettmann. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB erstellt.

### **Informelle Planung**

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse aus städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu berücksichtigen. Das integrierte Handlungskonzept aus dem Jahr 2012 befasst sich mit der Innenstadt von Mettmann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 ist davon nicht betroffen. Gleiches gilt für den Strategieplan „Öffentlicher Raum“ aus dem Jahr 2014. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der überarbeiteten Fassung von 2009 betrachtet das Gebiet nicht als Bestandteil des Hauptgeschäftsbereichs (zentraler Versorgungsbereich).

## **4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG**

Das Quartier entspricht städtebaulich und insbesondere architektonisch nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Hierzu gehören unvorteilhafte und aus heutiger Sicht zu klein angelegte Wohngrundrisse sowie mangelnde Barrierefreiheit. Zudem entsprechen die Gebäude nicht mehr dem heutigen energetischen Standard.

Hinzu kommen stadtentwicklungspolitische Überlegungen. Es besteht in Mettmann, auch durch Überschwappeffekte aus Düsseldorf, ein erhöhter Druck auf dem Wohnungsmarkt. Außerdem ist die Lage des Plangebiets auch durch die Nähe zur Innenstadt als Wohnstandort besonders attraktiv. Angesichts der optimalen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und sonstigen Infrastrukturen bietet sich das Plangebiet daher für eine Nachverdichtung an. Somit können einer höheren Anzahl von Menschen die Qualitäten zentralen und zugleich ruhigen Wohnens zugänglich gemacht werden. Eine weitere Inanspruchnahme wertvoller Böden kann verhindert werden, da es sich um eine bereits vorgenutzte Fläche handelt. Letztlich wird damit auch dem Grundsatz der Innenentwicklung laut § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Als besondere Herausforderung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Umstand zu sehen, dass verschiedene Interessenslagen in Einklang gebracht werden müssen. Als größtes Konfliktpotenzial kann dabei die Nähe zu der Fa. Georg Fischer identifiziert werden. Diese produziert Gussteile in Höhe von über 20 t pro Tag. Gemäß Abstandserlass NRW fällt der Betrieb somit in die Abstandsklasse IV Nr. 46 mit einem einzuhaltenden Abstand von 500 m. Bereits heute kann der Abstand angesichts der bestehenden, teils historisch gewachsenen Wohnnutzung jedoch nicht eingehalten werden.

Ein wesentliches Ziel der Planung wird es deshalb sein, diese Konfliktsituation zu lösen, bzw. nicht weiter zu verschärfen. Denn durch die geplante Intensivierung der Wohnnutzung befürchtet die Fa. Georg Fischer, dass sich die Konfliktsituation weiter verschärfen wird und zu unzumutbaren Beschränkungen für die Ausübung ihrer gewerblichen Nutzung führt.

Planungsrechtlich sind Vorhaben innerhalb des Plangebiets derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach zum einen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen und zum anderen ein Vorhaben grundsätzlich zulässig ist, wenn es sich in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im Rahmen dieser Prüfung musste der in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz (zwischen emittierenden und zu schützenden Nutzungen) bisher nicht entscheidend berücksichtigt werden. Auch der auf § 50 BImSchG basierende Abstandserlass NRW ist bei einer Beurteilung nach

§ 34 BauGB nicht anwendbar. Letztlich ist zu befürchten, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 34 BauGB bei Neuansiedlungen weitere städtebauliche Spannungen nicht ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund lässt sich eindeutig ein Planerfordernis begründen. Die gebotene Konfliktbewältigung kann nur durch einen Bebauungsplan erfolgen. Im Rahmen des Beteiligungs- und Abwägungsverfahrens sollen die fachplanerischen Belange eingeholt und ausgewertet werden, sodass ein fundiertes Gesamtbild der jeweiligen Interessenslagen und öffentlich bedeutsamen Erfordernisse ermöglicht wird.

Beim Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG handelt es sich um einen für die planerische Abwägung besonders wichtigen Belang, auch wenn er (sogar zunehmend) durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dessen Stärkung im Zusammenhang mit der Innenentwicklung relativiert wird. In dem vorliegenden Fall handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung gut integrierter Grundstücksflächen im innenstadtnahen Kontext. Die Stadt Mettmann bemisst der Nachverdichtung zur Generierung innenstadtnaher Wohnungen an zentraler Lage eine hohe Bedeutung zu. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein weiteres Ausdehnen des Siedlungsgefüges in die freie Landschaft nur noch stark eingeschränkt möglich ist.

Gleichwohl sind im Planverfahren die berechtigten Interessen der Fa. Georg Fischer an einer industriellen Nutzung auf ihrem Betriebsgelände gleichermaßen zu berücksichtigen.

Weniger konfliktbehaftet sind die Abstände zu den Firmen Gust. Overhoff GmbH & Co. KG (rd. 460 m Abstand) und die Röttgerding GmbH (rd. 690 m Abstand) zu sehen, wenngleich auch sie als Industrieemittenten unter Beachtung von ihren Entwicklungsabsichten zu berücksichtigen sind. Letztlich ist auch der Anliefer-Verkehr der Firma Rhewa-Waagen mit in der Planung zu berücksichtigen.

## **5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Zur neuen Konzeption des Gebiets wurde bereits ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt, aus welchem die Büros BM+P Architekten mit scape Landschaftsarchitekten als Sieger hervorgingen. Nachdem der Planungsausschuss dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt hat, dient dieser als Grundlage für die weitere bauleitplanerische Bearbeitung.

Am 17.02.2016 hat die Stadt Mettmann den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 143 Georg-Fischer-Straße gefasst. Im Zuge dessen wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen, bei welchem das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann. Aufgrund der Immissionen, welche durch die Fa. Georg Fischer sowie die Bahntrasse auf das Plangebiet einwirken sowie angesichts des Baumbestands auf der Fläche strebt die Stadt Mettmann jedoch an, von einem solchen Verfahren Abstand zu nehmen. Daher soll im weiteren Verfahren zugleich der Beschluss gefasst werden, ein Regelverfahren anzuwenden und damit von einem Verfahren nach § 13a BauGB abzusehen. Dementsprechend wird auf eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht verzichtet. Darüber hinaus sind ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.

Das Grundstück ist im Besitz des Mettmanner Bauvereins. Dieser beabsichtigt eine wohnbauliche Entwicklung. Obgleich es damit einen Vorhabenträger gäbe, der bereit und in der Lage ist das Vorhaben umzusetzen, kann der tatsächliche Zeitpunkt einer Realisierung angesichts der Bestandssituation nicht genau bestimmt werden. Aus diesem Grund handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, sprich keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, sodass ein gewisses Maß an Flexibilität bzgl. der Umsetzung gewährleis-

tet werden kann. Dennoch besteht durch das vorliegende städtebauliche Konzept ein gewisser Vorhabenbezug, weshalb die zukünftigen Festsetzungen sich an diesem Konzept orientieren sollen.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden zunächst die Stellungnahmen aus fachlicher Perspektive eingeholt werden (Juli / August 2016). Hierdurch konnte im nächsten Schritt die Erforderlichkeit weiterer fachplanerischer Gutachten bzw. daraus geschlussfolgerter Maßnahmen in Erfahrung gebracht werden.

## **6. PLANERISCHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG**

Für die Verbesserung der beschriebenen städtebaulichen Situation wird der Rückbau der nicht revitalisierbaren Bestandsgebäude und der Ersatz durch eine zeitgemäße Bebauung als notwendig gesehen. Die geplanten Mehrfamilienhäuser dienen mit rd. 120 Wohneinheiten anstelle von bisher 65 Wohneinheiten der Schaffung neuen Wohnraums für die Stadt Mettmann an zentraler, innerstädtischer Lage.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept sieht eine Mischung aus Zeilen- und überwiegend Punktbebauung vor. Die Gebäude sind in unterschiedlichem Abstand zum Straßenraum bzw. zum Quartiersplatz positioniert, verfügen jedoch jeweils über einen Eingangsbereich mit Abstand zum Gehsteig. Durch die Anordnung der Gebäude ergeben sich Zwischenräume, die als Quartiersplatz dienen und zudem für mehrere Spielplätze vorgesehen sind. Der prägende Baumbestand an der Georg-Fischer-Straße soll dabei weitestgehend erhalten bleiben und ergänzt werden. Darüber hinaus werden Grünflächen integriert, die den Charakter einer aufgelockerten, durchgrünten Siedlung aufnehmen und im Rahmen des Gesamtkonzepts neu interpretieren. So soll ein familienfreundliches und nachbarschaftliches Zusammenleben ermöglicht werden.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Ogleich bislang noch keine Festsetzungen getroffen werden, können Aussagen über die vorgesehene Bebauung gemacht werden. Es ist als primäres Ziel zu sehen, neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wengleich in verschiedene Wohnformen wie etwa betreutes Wohnen mit Sozialstation oder familiäres Wohnen differenziert werden kann. Ebenso soll die Wohnnutzung um weitere, dem Wohnen dienliche Funktionen wie Gemeinschaftsräumlichkeiten, etwa als soziale Einrichtung, ergänzt werden. Außerdem können Dienstleistungen und einzelne gewerbliche Einrichtungen das Wohnen arrondieren. Somit kommen planungsrechtlich Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder in Teilen auch als Mischgebiet (MI) im Süden infrage. Für das Wohnen ergänzende Nutzungen bieten sich insbesondere die vorgesehenen Zeilenbauten an der Feldstraße an. Sie schaffen eine repräsentative Raumkante nach außen und ermöglichen zugleich einen immissionsarmen und dennoch zentralen Quartiersplatz.

Es ist eine durchgehend dreigeschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Demnach sind die Festsetzungen einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 beabsichtigt.

### **Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus den angrenzenden Straßen, der nördlich gelegenen Schienentrasse sowie gewerblichen Nutzungen ein. Im Rahmen der Durchführung des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens wurde eine vorläufige schalltechnische Untersuchung für die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen erstellt. Dieser vorläufigen Untersuchung kann entnommen werden, dass an den Gebäuden im Nor-

den des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und bis zu 56 dB(A) nachts prognostiziert werden können. Es liegen folglich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 11 dB(A) nachts vor. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können. Aufgrund vorgenannter Überschreitungen ist bereits erkennbar, dass im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt werden müssen. Durch die Firma Rhewa-Waagen sind weitere gewerbliche Lärmauswirkungen auf das Plangebiet zu verzeichnen, die sich vorrangig aus der Anliefersituation ergeben. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm innerhalb des Plangebietes sind in der schalltechnischen Voruntersuchung nicht zu prognostizieren.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, um die vorgenannten Lärmauswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm genauer zu ermitteln und um geeignete Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Neben dem Aspekt des Immissionsschutzes im Plangebiet, gilt es eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der ansässigen Unternehmen in jedem Fall zu vermeiden.

In Bezug auf den Verkehrslärm sind insbesondere die Immissionen durch die angrenzende Bahnlinie der S 28 - unter Berücksichtigung der geplanten Streckenverlängerung nach Wuppertal und des auf dieser Linie stattfindenden Güterverkehrs - zu berücksichtigen.

Zu Ermittlung der zu erwartenden Erschütterungen durch den Bahnverkehr wurde bereits im Jahr 2011 eine erschütterungstechnische Untersuchung erarbeitet. In diesem Rahmen wurden Messungen der durch die Zugvorbeifahrten verursachten Immissionen durchgeführt und hierauf aufbauend eine Prognose der zu erwartenden Erschütterungsimmisionen und sekundären Luftschallimmisionen erstellt. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Anhaltswerte für Erschütterungsimmisionen der DIN 4150-2 für Allgemeine Wohngebiete sowie die Anlehnung an die 24. BImSchV formulierten Anforderungen an die sekundären Luftschallimmisionen in den Gebäuden auf dem Plangebiet eingehalten werden, sofern übliche Massivbauweise umgesetzt wird.

Des Weiteren ist im Planverfahren zu ermitteln, welche Maßnahmen erforderlich sind, um der Konfliktsituation zwischen dem Abstandserfordernis des Betriebsgeländes der Fa. Georg-Fischer und der geplanten wohnbaulichen Verdichtung zu begegnen (Berücksichtigung der Seveso II-Richtlinie). Dabei gilt es im Wesentlichen zunächst der Frage nachzukommen, ob durch die Nachverdichtung im Plangebiet weitere Einschränkungen des Betriebs zu befürchten sind, oder, ob durch die bereits bestehende Situation und die bereits existierende Wohnbebauung die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs ohnehin Einschränkungen unterworfen sind, unabhängig von dem anstehenden Planverfahren. Zwar erhöht sich die Nutzungsdensität in Teilen des Plangebietes quantitativ, qualitativ verschärft sich jedoch die Situation nicht und es rückt keine schutzwürdige Nutzung näher an den Betrieb heran. Die Stadt Mettmann beabsichtigt sogar die Nutzung im südöstlich exponierten Teil des Plangebietes weiter durch das Wohnen ergänzende Nutzungen zu durchmischen. Von daher ist die Stadt zuversichtlich, dass auch unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich sein wird.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden nach Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf bestehende Gutachten aus Genehmigungsverfahren der Fa. Georg-Fischer gesichtet und geprüft. Aus jüngerer Zeit liegen Untersuchungen zu Gerüchen, zu Luftschadstoffen und zum Gewerbelärm vor. In Bezug auf mögliche Belastungen durch Gerüche und Luftschadstoffe kann den vorliegenden Untersuchungen entnommen werden, dass die vorgegebenen Grenzwerte gemäß 39. BImSchV und der TA Luft innerhalb des Plangebietes deutlich unterschritten werden und somit eingehalten sind. Den Untersuchungen kann entnommen wer-

den, dass auch an deutlich näher am Betriebsgelände gelegenen Immissionsorten (z.B. Graftschaftstraße) die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

Während die Untersuchungen zu Gerüchen und zu Luftschadstoffen den gesamten Betrieb der Fa. Georg-Fischer betrachten, ist bei der Gewerbelärbetrachtung nur die Erweiterung der Kernmacherei berücksichtigt. In der Untersuchung wird dargestellt, dass an näher gelegenen Immissionsorten (z.B. Graftschaftstraße) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mit bis zu 16 dB(A) deutlich unterschritten werden. Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte ist in der Untersuchung ausgeführt, dass auch mit der Vorbelastung des bestehenden Betriebs die Immissionsrichtwerte im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. Um diese Aussage aus dem Gutachten zu verifizieren und die Auswirkungen für die Gewerbelärsituation noch genauer bewerten zu können, wird eine schalltechnische Messung innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Nach ersten Ergebnissen konnten noch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm festgestellt werden.

Insgesamt zeichnet sich ab, dass die von der Fa. Georg-Fischer-Straße ausgehenden Emissionen keine Überschreitungen der Grenz- und Richtwerte innerhalb des Plangebietes verursachen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abstandsfläche der Fa. Georg-Fischer, welche einen einzuhaltenden Abstand von 500 m bedingt. Anhand der vorhandenen Gutachtenergebnisse sowie weitergehender Untersuchungen kann festgestellt werden, dass die angestrebte wohnbauliche Entwicklung keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebs der Fa. Georg-Fischer verursacht. Die relevanten Grenz- und Richtwerte können eingehalten werden. Das Plangebiet kann im Bestand als Wohngebiet eingestuft werden und zwischen Plangebiet und Betriebsgelände befinden sich noch weitere Wohngebiete, welche im Falle weiterer Entwicklungen der Fa. Georg-Fischer bereits berücksichtigt werden müssen. Insofern ist planerisch vertretbar, für das geplante Baugebiet, die erforderlichen Abstände gem. Abstandserlass NRW zu unterschreiten.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

Es ist vorgesehen, die Georg-Fischer-Straße als Haupteerschließung in Form einer Einbahnstraße zu erhalten. Die Neubauten werden weiterhin über die Georg-Fischer-Straße bzw. die Feldstraße erschlossen. Zur Parkierung sind Tiefgaragen geplant, um möglichst viel Freiraumqualität zu ermöglichen. Die Tiefgaragenzufahrten befinden sich auf mittlerer Höhe der Georg-Fischer-Straße. Ergänzt wird das Parkraumangebot durch zusätzliche straßenbegleitende öffentliche Parkplätze. Die Zufahrten zur Tiefgarage korrespondieren mit der topografischen Situation, sodass eine unaufwendige Parkierung möglich wird.

## **8. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist nach §§ 2 Abs. 4 / 2a BauGB und Anlage 1 zum Baugesetzbuch ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird im weiteren Verfahren erarbeitet und als Teil B dieser Begründung beigefügt. Darüber hinaus sollen eine Artenschutzprüfung und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag angefertigt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht einen weitgehenden Fortbestand des erhaltenswerten Baumbestandes im Plangebiet vor. Hierzu zählen insbesondere zwei Baumgruppen am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand sowie ein Silberhorn im Süden des Plangebietes. Zur Erhaltenswürdigkeit eines weiteren Silberhorns im Norden des Plangebietes wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt, da der Baum aufgrund seiner Größe eine besondere Bedeutung und Prägung für den Ort einnimmt und daher einer besonderen Betrachtung bedarf. Hierin wird eine Fällung des Baumes als „fachlich vertretbar“, eingestuft. Zudem würde der Erhalt des Baumes aufgrund von Bruchgefahren einen dauerhaft hohen Pflegeauf-

wand (Verkehrssicherung) verursachen. Unabhängig von städtebaulichen Erwägungen empfiehlt der Gutachter im Ergebnis den betreffenden Baum nicht zu erhalten.

## **9. VER- UND ENTSORGUNG**

### **Entwässerung**

Derzeit erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Eine gesonderte Abführung des Niederschlagswassers gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG ist aufgrund der erstmaligen Erschließung des Plangebietes nach dem 1. Januar 1996 nicht erforderlich. Ob die vorhandenen Anschlüsse im Rahmen der Neubebauung ausreichen, wird im Laufe des Verfahrens in Erfahrung gebracht. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine Überprüfung und ggf. Sanierung des Regenüberlaufes (RÜ) im Bereich der Talstraße 1-2 erforderlich.

Der Versickerung sind grundsätzlich die im Konzept integrierten Freiräume zuträglich, während die Georg-Fischer-Straße im Wesentlichen bestehen bleibt. Obgleich keine massive Neuversiegelung zu erwarten ist muss im Laufe des Verfahrens auch angesichts der Hanglage die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen zur Versickerung geprüft werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbesserung der Retention und Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet angestrebt werden.

### **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr kann weiterhin durch den städtischen Bauhof sichergestellt werden.

### **Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation**

Bezüglich der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Düsseldorf zuständig, für die Gasversorgung die rhenag Rheinische Energie AG Regionalservice Mettmann. Bezüglich der Telekommunikationsleitungen sollen die Stellungnahmen der jeweiligen Netzbetreiber eingeholt werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen wird.

## **10. KOSTEN**

Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Grundstücksinhaber getragen. Der Stadt Mettmann entstehen keine Kosten.

## **11. HINWEISE**

### **Bodendenkmäler**

Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **Kampfmittel**

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen. Ebenso ist der Betreiber der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Ferngasleitung (s.u.) frühzeitig über die Entschärfung möglicher Blindgänger zu informieren.

## **12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **Fengasleitung**

Im nördlichen Plangebiet verläuft parallel zur Bahnlinie eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Ruhrgas AG). Für diese ist ein Schutzstreifen von insgesamt 8 m Breite vorzuhalten, auf dem keine Gebäude errichtet und keine sonstigen Einwirkungen, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden vorgenommen werden dürfen. Zur Sicherung der Zugänglichkeit wird erwogen, für diesen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Betreibers festzusetzen.

## **13. KENNZEICHNUNGEN**

### **Altlastenverdacht**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 35979/10 Me (ehem. Gelbgießerei / Metallgießerei). Diese wird entsprechend als Kennzeichnung im Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu wurde bereits eine detaillierte Untersuchung vorgenommen. Es ist demnach mit keiner Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser auszugehen. Im Fall von Bodenaushub (insbesondere für die Errichtung von Tiefgaragen) innerhalb dieses Gebietes ist jedoch mit einem erhöhten Aufwand für die fachgerechte Entsorgung der ausgehobenen Erde zu rechnen.

Mettmann, den 13.06.2017

Im Auftrag

Ralf Bierbaum

Stadt Mettmann, Abteilung 3.1 Stadtplanung

Dipl.-Ing. Bauassessor Ulrich Göhre

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH