

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 - Auf dem Hüls II - 1. Änderung

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Mettmann und wird begrenzt im Norden durch die Düsseldorfstraße (B7), im Osten durch das Gelände eines Autohauses, eines Baumarktes sowie die angrenzenden Grundstücke der Wohnbebauung an der Heinestraße, im Süden durch den Grünzug Wandersweg und die Rudolf-Diesel-Straße sowie im Westen durch die Grundstücke der Gewerbebetriebe nördlich der Rudolf-Diesel-Straße und der Grundstücke westlich der Straße Auf dem Hüls.

In dem Plangebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe sowie in geringem Umfang Wohnbebauung vorhanden. Bei den Betrieben handelt es sich um mittlere und kleinere Firmen aus den Bereichen Metallverarbeitung, Kfz, Motorräder etc., Lagerflächen und Büros. Außerdem sind eine kirchliche Einrichtung (Moschee) und eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) vorhanden. Große Produktionsbetriebe sind nicht ansässig.

Die vorhandene Wohnbebauung besteht aus vereinzelt Wohnungen für Betriebsleiter bzw. der Firmenbesitzer. Die den Firmen zugeordneten Wohnungen sind überwiegend in das Firmengebäude integriert oder als separates Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks angeordnet. Weiterhin gibt es ein Mehrfamilienwohnhaus, in dem aber auch Büros und Lagerräume untergebracht sind. In Fortführung der Wohnbebauung an der Heinestraße wurde eine zweizeilige Reihenhausbebauung mit dazu gehörigem Garagenhof sowie Stellplatzflächen errichtet. Durch einen kleinen privaten Grünstreifen ist dieser Wohnbereich nördlich von dem angrenzenden Gewerbe getrennt.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung und des bestehenden Planungsrechts

Der **Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf** stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Im **Flächennutzungsplan** ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbefläche, der Teil mit der Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt.

Der rechtsverbindliche **Bebauungsplan Nr. 113 - Auf dem Hüls II** weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gewerbegebiet aus. Lediglich der Bereich mit der Wohnbebauung (Reihenhäuser) wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplans des Kreises Mettmann**. Lediglich ein kleiner Teil im Südwesten des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes. Diese Flächen sind mit dem Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ belegt. Das Ziel der Erhaltung gilt bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen oder aus dem in Neuaufstellung befindlichen und landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplan. Somit tritt das Entwicklungsziel mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zurück.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Ziel der Planänderung ist es, durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (gemäß Mettmanner Sortimentsliste 2017) im gesamten Plangebiet die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Der Ausschluss von Vergnü-

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 113 . Auf dem Hüls II, 1. Änderung
gungsstätten in Teilbereichen dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Wirtschaft

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

Die Sicherung bestehender gewerblicher Flächen ist auch unter einem anderen Gesichtspunkt als vorrangig für die Stadtentwicklung anzusehen. Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen und damit die Schaffung von Standortalternativen und Entwicklungspotentialen sind in Zukunft nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich. Es muss daher alles getan werden, die heute für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen für diesen Zweck zu sichern. Dies gilt auch für eher kleinflächig strukturierte Gebiete wie im vorliegenden Fall. Der Vorteil liegt darin, für kleinere und auf die Nähe von Kunden angewiesene Betriebe Flächen vorhalten zu können.

Auch das im Baugesetzbuch in § 1a (2) formulierte Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verbietet eine Inanspruchnahme für andere Zwecke, wenn in der Folge eine Neuausweisung von Gewerbeflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen müsste, um die weite-re gewerbliche Entwicklung sicherzustellen. Der bewussten und zielgerichteten Nutzung bestehen-der Siedlungsflächen kommt damit noch größere Bedeutung zu.

Einzelhandelskonzept

Wie in fast allen Städten gibt es auch in Mettmann die Bestrebungen von Einzelhandelsketten oder Fachmärkten ihre Filialen vornehmlich in den Randbereichen der Stadt und dort bevorzugt in Ge-werbegebieten anzusiedeln und traditionelle Standorte, wie die Innenstadt und die Wohngebiete zu verlassen.

Als Steuerungsinstrument, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, aber auch zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, insbesondere des Stadtzentrums, wurde von der Firma CIMA, Köln, das Konzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Mettmann – Ein-zelhandelskonzept Stadt Mettmann, Fortschreibung 2017“, erarbeitet und vom Rat im Jahre 2017 beschlossen.

Die Zielsetzungen für die Entwicklung des städtischen Einzelhandels sehen eine klare räumlich-funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe zu geeigneten Standorten in der Stadt vor. Dies sind vorrangig das Stadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich für zentren- und nahversor-gungsrelevante Handelssortimente sowie wohnungsnah Nahversorgungsbereiche in den einzelnen Wohngebieten und ergänzende Standorte, die vorwiegend der Aufnahme nicht zentrenrelevanter Warensortimente dienen. Das Einzelhandelskonzept enthält klare Empfehlungen für die Entwicklung des Einzelhandels und die Behandlung der einzelnen Standortbereiche.

Die Stadt Mettmann hat in verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes bereits in Bebauungsplänen den vollständigen oder teilweisen Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben be-schlossen. Im Vordergrund stehen dabei die Sicherung der Versorgungsfunktion der zentralen Ver-sorgungsbereiche und die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung. Denn bei der Ansiedlung von Zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten besteht die Gefahr, dass eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zukünftig nicht mehr sichergestellt werden kann

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 113 . Auf dem Hüls II, 1. Änderung

und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche, vor allem der Innenstadt, beeinträchtigt wird.

Nicht betroffen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – wie Möbelhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte, deren besonders hoher Flächenbedarf in der Innenstadt nicht untergebracht werden kann. So wird der nördliche Teil des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 113 - Auf dem Hüls II dem Fachmarktstandort Düsseldorfer Straße zugeordnet. Hier wird die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (sowohl großflächig als auch nicht-großflächig) empfohlen. Somit werden hier Potentiale für den künftigen Flächenbedarf solcher Betriebe geschaffen, Da es sich um Autokunden-orientierte Standorte handelt, können durch die Konzentration der Angebotsformen auch die entstehenden Verkehrsströme gebündelt werden.

Belange Grundstückseigentümer / Städtische Planungshoheit

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange sind neben den mit der Planänderung verfolgten Zielen auch die Interessen der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Diese sind auf eine möglichst uneingeschränkte Nutzung oder Gewinn bringende Verwertung ihrer Grundstücke gerichtet, wie sie mit der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 GG – im Rahmen der Gesetze – gewährleistet wird.

Die gemeindliche Planungshoheit ergibt sich wiederum aus Art. 28 GG und ermöglicht es der Kommune, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dazu gehört auch die Bauleitplanung. Bauleitpläne dienen gemäß § 1(3) BauGB der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Auf ihre Aufstellung besteht kein Anspruch, folglich auch nicht auf bestimmte planerische Inhalte. Damit ist der Gemeinde aufgegeben, ihre planerischen Entscheidungen nach den Interessen der Gesamtheit der Bürger und einer sinnvollen Entwicklung der Gemeinde und nicht nach Interessen Einzelner zu treffen, soweit nicht die Grenzen der Eigentumsgarantie berührt werden.

Die Planungsinhalte können sich nur aus den jeweiligen planerischen Erfordernissen, den räumlichen Verhältnissen und zu beachtenden Rechtsvorschriften ergeben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind alle betroffenen privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln, zu bewerten und untereinander und gegeneinander abzuwägen (§§ 1(7) und 2(3) BauGB). Hierdurch wird die Einbeziehung der privaten Interessen in die Planungsentscheidung sichergestellt.

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

Im vorliegenden Fall existiert ein Bebauungsplan, der lediglich hinsichtlich seines theoretisch zulässigen Nutzungsspektrums Einschränkungen erfahren soll. Dabei ist sowohl die heute theoretisch mögliche Nutzbarkeit der Grundstücke als auch die bereits ausgeübte Nutzung zu berücksichtigen. Auch die nachträglichen Einschränkungen dürfen nicht willkürlich erfolgen, sondern müssen die o. g. Grundsätze beachten. Danach sind die Interessen der Eigentümer und Nutzer den planerischen Zielen der Gemeinde gegenüber zu stellen.

Die zu berücksichtigenden Planungsziele wurden bereits ausführlich dargelegt. Zu beachten ist dabei, dass diese öffentlichen Belange (z. B. Erhaltung des Gebietscharakters) identisch sein können mit privaten Belangen, nämlich dann, wenn durch eine schleichende Umnutzung des Gebietes der Gebietscharakter geändert und die eigentlich mit der Planung bezweckte Nutzung künftig Erschwernissen unterworfen wird, die Betriebsbeschränkungen oder –aufgaben zur Folge haben können.

Infolge der Abhängigkeit der Gemeinde von vielfältigen planungsrechtlichen Vorschriften und den örtlichen Gegebenheiten kann sie eine uneingeschränkte Ausnutzung von Grundstücken nicht grundsätzlich ermöglichen. Alle Baugebiete befinden sich in einem gesamtäumlichen Zusammen-

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 113 . Auf dem Hüls II, 1. Änderung

hang mit anderen Nutzungen und naturräumlichen Gegebenheiten und in einer Abhängigkeit von städtebaulichen Zielsetzungen einer Gemeinde. Der Rahmen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird erst durch die Gemeinde nach ihren speziellen Zielsetzungen und Bedürfnissen, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Abwägung der für die Planung in Betracht kommenden Belange und Vorschriften definiert und in Bauleitpläne umgesetzt. Dabei muss die Gemeinde auch die gesamtäumliche Entwicklung im Auge haben und darf nicht zugunsten einzelner Teilbereiche die Funktionsfähigkeit anderer Teile gefährden. Anpassungen bestehender Planungen an aktuelle Entwicklungen und Erfordernisse, vor allem zur Korrektur von Fehlentwicklungen können ggf. geboten sein.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 - Auf dem Hüls II war die später erfolgende Entwicklung im Einzelhandel, angestammte Standorte in den Versorgungsbereichen zu verlassen und mit immer größeren Ladeneinheiten in kostengünstige Gewerbegebiete umzuziehen, noch nicht absehbar, ansonsten wären zum damaligen Zeitpunkt bereits passende Regelungen getroffen worden. Entsprechendes gilt für die Nutzung durch Vergnügungsstätten.

Die jetzt erfolgenden ergänzenden Festsetzungen zum Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten dienen daher der Sicherstellung der ursprünglichen Planungsziele für dieses Gebiet. Eine unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit und damit eine nicht vertretbare Beschränkung der Interessen der Eigentümer und potentiell Nutzungsinteressierten erfolgt mit dieser Konkretisierung des zulässigen Nutzungsspektrums nicht. Auch im Interesse der überwiegenden heutigen Nutzer sollen die ursprünglichen Ziele der Planung für die Zukunft beibehalten werden.

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

Damit können die Belange einzelner Eigentümer hinsichtlich der bestmöglichen Verwertung ihrer Grundstücke nicht von vornherein die öffentlichen Belange an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes zurücktreten lassen. Eine Berücksichtigung der maximalen Verwertungsinteressen der Eigentümer würde letztlich der angestrebten Zielsetzung für die Ausweisung des Gebietes widersprechen und eine unerwünschte und nachteilige Entwicklung des Gebietscharakters bewirken. Auch würden die weitergehenden planerischen Zielsetzungen für die Stadtentwicklung unterlaufen.

Bei der Abwägung der Belange muss daher der geordneten Stadtentwicklung der Vorrang eingeräumt werden vor den maximalen Verwertungsinteressen der Eigentümer und den Interessen ansiedlungswilliger Einzelhandelsgeschäfte und Vergnügungsbetriebe. Sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Vergnügungsstätten sind in anderen Baugebieten an anderer Stelle der Stadt zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Gewerbebetriebe. Diese sind weitgehend auf die für diesen Zweck ausgewiesenen Standorte beschränkt. Eine Bevorzugung anderer Nutzungen ginge zu ihren Lasten und würde die Standortmöglichkeiten unzumutbar einschränken, auch mit der Folge des Verlustes an Arbeitsplätzen, der durch Betriebe des Einzelhandels und des Vergnügungsgewerbes nicht kompensiert werden könnte. Für die Eigentümer verbleibt ein breites Nutzungsspektrum hinsichtlich der

Verwertung ihrer Grundstücke. Lediglich ein kleines Spektrum der potentiell denkbaren - für traditionelle Gewerbegebiete jedoch untypischen - Nutzungen wird ausgeschlossen. Für die im Gebiet ansässigen Nutzer wird Planungssicherheit geschaffen, da sie nicht befürchten müssen, durch andere Nutzungen verdrängt zu werden.

Vergnügungsstätten

Das 2015 vom Rat der Stadt Mettmann beschlossene Vergnügungsstättenkonzept sieht für das Plangebiet einen Ausschluss von Vergnügungsstätten für Teilflächen des Bebauungsplangebietes vor. Hierbei handelt es sich um die Bereiche angrenzend an die Wohnbebauung, um Beeinträchtigungen, insbesondere beim Lärm, zu vermeiden. Der Eingang der vorhandenen Vergnügungsstätte befindet sich zudem auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite, so dass es keine Beeinträchtigungen gibt.

Bei der Erstellung es Vergnügungsstättenkonzeptes ergab es sich, dass in weiten Teilen des Mettmanner Stadtgebietes die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht zulässig ist, da entweder die Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen dem entgegen stehen oder aber der jeweilige Bereich einem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung entspricht, in dem Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Da ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtlich nicht zulässig ist, weil dies einem Berufsverbot gleich käme, müssen im Stadtgebiet Bereiche vorgehalten werden, in denen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglich ist. Hierzu wurde daher vornehmlich Gewerbeflächen im Westen und Osten des Stadtzentrums heran gezogen sowie planungsrechtlich auch der Kernbereich der Innenstadt.

Allerdings erfolgt unter Berücksichtigung des Glücksspielstaatsvertrags und der darin festgelegten Mindestabstände zwischen Vergnügungsstätten / Wettbüros zu Schulen und sonstigen Weiterbildungseinrichtungen, dass eine Ansiedlung im Innenstadtbereich tatsächlich nicht möglich ist. Somit bleiben im Wesentlichen nur die Gewerbeflächen.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Inhalt der Bebauungsplanänderung, die in textlicher Form erfolgt, ist eine einschränkende Nutzungsfestsetzung, die die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter und Struktur verändernder Nutzungen verhindert. Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 1 (5) BauNVO zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (gemäß Mettmanner Sortimentsliste 2017) ausgeschlossen. Damit wird eine Art innerhalb des im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsspektrums von Gewerbebetrieben künftig für nicht zulässig erklärt.

Ausnahmsweise wird der sogenannte produktionsbedingte Annexhandel zugelassen. Manche Betriebstypen aus dem Handwerksbereich finden ihren Platz aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausschließlich in Gewerbegebieten. Zugleich erwartet der Kunde aber den Handel mit selbst hergestellten Waren oder branchenüblichem Zubehör des jeweiligen Betriebstyps. In der Rechtsprechung wird der Annexhandel als typische Gegen Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen angesehen. Ausnahmevoraussetzung ist, dass die Verkaufsfläche des Annexhandels der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss. Außerdem müssen die im Wege des Annexhandels angebotenen Waren einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit deckt sich auch mit Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mettmann von 2017.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, aber nur in den im östlichen Teil des Bebauungsplanes angrenzend an die Wohnbebauung liegenden und mit GE 2 bezeichneten Bereichen. Es erfolgt also kein genereller Ausschluss, sondern nur ein Ausschluss für Teilflächen des Plangebietes.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen. Hierzu zählt auch die Gliederung der Gewerbegebiete.

5. Versorgung und Entsorgung

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert. Den elektrischen Strom stellen verschiedene entsprechende Versorgungsbetriebe bereit. Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig.

Das nördliche Plangebiet ist an das Trennsystem der Düsseldorfer Straße angeschlossen. Hierbei werden das Schmutzwasser und das gesamte Regenwasser getrennt abgeführt, wobei das Schmutzwasser in die Kläranlage und das gesammelte Regenwasser in den Stübberhauser Bach eingeleitet wird. Das restliche Plangebiet ist an den Hauptsammler Mettmann West angeschlossen. Durch ein modifiziertes Mischsystem werden die Schmutzwässer und das verunreinigte Regenwasser über den Hauptsammler abgeleitet. Sauberes Regenwasser, welches von Dachflächen oder nicht belasteten versiegelten Flächen abfließt wird im Regenrückhaltebecken westlich der K18 gesammelt und dann in den Stinderbach eingeleitet.

6. Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Privates Grün ist in den privaten Wohnbereichen vorhanden. Entlang der Düsseldorfer Straße von der ehemaligen Tankstelle (jetzt Autohandel) bis zur Einfahrt Auf dem Hüls so wie im Bereich dieser Straßeneinfahrt bis zum Ende der Böschung auf dem Grundstück Auf dem Hüls Nr. 1 ist ein 3,00 m breiter privater Streifen als private Grünfläche festgesetzt, der mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des reibungslosen Ablaufes auf der stark belasteten B7 (Düsseldorfer Straße) sind in einem gekennzeichneten Teilbereich, von dem Bereich der Einmündung der Straße Auf dem Hüls in östlicher Richtung, Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Damit wird insbesondere Konflikten begegnet, die sich durch den Abbiegeverkehr, durch das Entstehen von Rückstaus, in beide Richtungen ergeben. Eine Bushaltestelle, die sich in diesem Bereich befindet verhindert ebenfalls die Einrichtung von Ein- und Ausfahrten.

Im Anschlussbereich an die Bebauungspläne Nr. 101 - Düsseldorfer Straße / Heinestraße, 1. Änderung und Nr. 148 - Düsseldorfring / Heinestraße ist auf den Flächen der Grundstücke Auf dem Hüls Nr. 23, 22 und 13 ein Pflanzgebot festgesetzt. Die lückenlose Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll dazu dienen, die Bereiche Wohnen und Gewerbe zu trennen.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgrund des § 9 (1) Nr. 25 BauGB soll mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Dafür können folgende Arten verwendet werden: Bäume I. Ordnung (Bergahorn, Eichen, Platanen), Bäume II. Ordnung (Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche) und Sträucher (wolliger Schneeball, roter Hartriegel, Traubenholunder, Haselnuss, Liguster, Hundrose, Kornelkirsche u.a. Bodenständige Sträucher).

7. Verkehr

Die Erschließung erfolgt im Norden über die Düsseldorfer Straße, von der die Straße Auf dem Hüls abzweigt. Durch eine Signalanlage wird hier der Verkehrsfluss von und zur Düsseldorfer Straße geregelt. Im Inneren des Plangebietes verzweigt sich die Straße Auf dem Hüls, wobei die Verzweigungen jeweils in einem Wendehammer enden. Lediglich die im Südwesten liegenden Gewerbegebiete werden über die vom Südring (B7) abzweigende Rudolf-Diesel-Straße erschlossen.

Zwischen der Straße Auf dem Hüls sowie der Rudolf-Diesel-Straße / dem Käthe-Kollwitz-Ring besteht eine fußläufige Verbindung, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt ist.

Das Plangebiet wird von mehreren Buslinien mit der Haltestelle Auf dem Hüls auf der Düsseldorfer Straße und eine weiteren Haltestelle an der Rudolf-Diesel-Straße erschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 300 m. Die Buslinien stellen die Verbindung nach Düsseldorf

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 113 . Auf dem Hüls II, 1. Änderung
und über die Mettmanner Innenstadt nach Wuppertal sicher.

Der ruhende Verkehr ist auf den dafür bestimmten Stellplatzflächen, in der Regel auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück untergebracht. Straßenbegleitend steht an der Straße „Auf dem Hüls“ noch zusätzlicher Parkraum zur Verfügung.

8. Versorgung der Bevölkerung

Die Nahversorgung des Wohngebietes ist durch die an der Peckhauser Straße liegenden Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel- und Discountmarkt) gewährleistet. Die Grundschule in der Spessartstraße sowie die Kindergärten „Am Hoshof“ und an der Düsseldorfer Straße sind gut zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich an der Laubacher Straße und der Goethestraße.

9. Immissionsschutz

In Abstimmung mit dem staatlichen Umweltamt Düsseldorf wird über den Abstandserlass geregelt, welche Betriebe im Gewerbegebiet zulässig sind und welche ausgeschlossen werden. Für die zweizeilige Reihenhausbebauung wird festgesetzt, dass Giebelfenster und Dachgauben mit Ausrichtung auf das Gewerbegebiet nicht zulässig sind, um eventuelle Lärmbelästigungen auszuschließen.

10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann werden mehrere Standorte im Bebauungsplan Nr. 113 aufgelistet:

- **Nr. 35779/3 Me - Auf dem Hüls 21**
Bei der altlastverdächtigen Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Schrott- und Metallhandel. Der Altstandort ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von den Flächen Gefahren ausgehen.

- **Nr. 35780/1 Me - Auf dem Hüls 11 (früher: 6680/1 ME)**
Der Kreis Mettmann erhielt 1989 aus der Nachbarschaft des Geländes Hinweise auf einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Bereich des vorhandenen Tanklagers. Auf Veranlassung des Kreises Mettmann ließ die Firma nachfolgend im Bereich des Tanklagers Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchführen. Hierbei wurden in den oberen Bodenbereichen Verunreinigungen und Mineralöl und aromatischen Kohlenwasserstoffe (BTEX) festgestellt. Sofortmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser waren jedoch nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit einer Verlegung des Firmenstandortes wurden im Sommer 1992 die verunreinigten Bodenpartien unter Aufsicht eines Gutachters ausgekoffert.

Im Frühjahr 1993 wurden die Aushubarbeiten auf dem Gelände auf Veranlassung des Kreises Mettmann hin weiter fortgeführt, da immer noch eine deutliche Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Boden feststellbar war. Aus technischen Gründen (Erreichen des Festgesteins) musste die Maßnahme eingestellt werden, obwohl sich noch Mineralölkohlenwasserstoffe in entnommenen Bodenproben nachweisen ließen. Da deren Konzentration aber tolerierbare Werte zeigte, war der Kreis mit der Einstellung der Aushubmaßnahmen einverstanden, so dass die Aushubgrube wieder verfüllt und der kontaminierte Bodenaushub entsorgt werden konnte.

Aufgrund der Tatsache, dass bis zum Festgestein eine Verunreinigung des Untergrundes nachgewiesen werden konnte, wurde von Seiten des Kreises Mettmann die Errichtung einer Grundwassermessstelle gefordert, um zu prüfen, ob möglicherweise ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser stattgefunden hat. Bislang ließ sich keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch MKW und BTEX feststellen. Es wurden jedoch leicht erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt.

Mit der Auflage, die Messstelle zu erhalten, ist das Gelände zwischenzeitlich bebaut worden.

Im Rahmen der Grundwasseruntersuchungskampagne wurde festgestellt, dass sich der Messstellendeckel nicht mehr öffnen lässt. Da die Messstelle ungünstig im Gebäude liegt, wird die Messstelle aufgegeben. Mittelfristig soll außerhalb des Gebäudes eine Grundwassermessstelle errichtet werden.

- **Nr. 35780/6 Me - Düsseldorfer Straße 193, ehemalige Tankstelle (früher: 6680/5 ME)**

Vor dem geplanten Tankstellenumbau wurden in 1997 Bodenverunreinigungen durch Vergaser- und Dieselmotorkraftstoff im Bereich der unterirdischen Tanks sowie der Zapfsäulen festgestellt. Der verunreinigte Boden wurde im Zuge der Umbauarbeiten entfernt und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Nachabschluss der Tiefbauarbeiten verblieben aus bautechnischen Gründen Belastungen an monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in Teilbereichen im Boden

Vor dem Hintergrund der Stilllegung der Tankstelle in 2004 und geplanten Rückbaumaßnahmen wurden in 2005 erneut Altlastenuntersuchungen im Bereich tanktechnischer Anlagen durchgeführt. Dabei wurden keine auffälligen Schadstoffgehalte ermittelt. Bei Rückbau wurde organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ausgekoffert, bis keine Hinweise mehr auf nutzungsspezifische Verunreinigungen vorlagen. Die Beprobung der Baugruben ergab keine weiteren relevanten Schadstoffgehalte. Das belastete Bodenmaterial wurde ordnungsgemäß entsorgt. Aus bautechnischen Gründen konnten die 1997 im Boden verbliebenen kleinräumigen Restverunreinigungen mit den 2005 durchgeführten Tiefbaumaßnahmen nicht saniert werden. Ein weiterer Handlungsbedarf wurde diesbezüglich aufgrund der geologischen Randbedingungen nicht ausgewiesen.

Die noch bestehenden Gebäude sollen sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Nach Beendigung der Rückbaumaßnahmen der Tanks soll das gesamte Gelände gepflastert und drainiert werden, so dass das Eindringen von Sickerwässern in den Untergrund zusätzlich weitgehend unterbunden wird.

Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- **Nr. 35780/8 Me - Auf dem Hüls 17 – 19 (früher: 6680/7 ME)**

Nach dem Konkurs der ehemaligen Firma für Stahl-, Schaltschrank- und Elektrobau im Jahr 2000 wurde im Hinblick auf den Erwerb des Betriebsgeländes vom potentiellen Käufer des Grundstückes ein Ingenieurbüro mit der Durchführung einer Gefährdungsabschätzung für den Standort beauftragt. Ziel der Untersuchungen war eine Erfassung möglicher Belastungen des Untergrundes, der Bausubstanz sowie der Raumluft durch die im Rahmen des Schlossereibetriebes verwendeten produktionspezifischen wassergefährdenden Betriebsstoffe (z.B. Lacke, Lösemittel, Öle).

Bei den Geländearbeiten wurden unter einer maximal 0,5 m mächtigen Oberflächenbefestigung aus Beton bzw. Schwarzdecke eine anthropogene Aufschüttung aus sandig-kiesigem Gesteinsbruch (Tragschicht ca. 0,15 m) aufgeschlossen. Darunter schließt sich ein sandiger Schluff (Löß) an, der am tiefsten Sondierungspunkt bis in eine Tiefe von 4,10 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen wurde. Zum Liegenden folgt bis zur maximalen Endteufe von 5,00 m unter GOK ein glimmerreicher, hellgelber Feinsand. Stau- oder Grundwasser wurde bei den Aufschlusssondierungen nicht festgestellt. Zur Erfassung möglicher Belastungen durch leichtflüchtige Stoffe (beispielsweise Lösemittel) wurden im Bereich von Verdachtsflächen einige Sondierungen zu temporären Bodenluftpegeln ausgebaut.

Der Betonboden im Bereich der drei ehemaligen Maschinenstandorte war dunkel verfärbt. Hier wurden zusätzliche Bohrkerne mittels Kernbohrungen gewonnen. Zwei weitere Bohrkerne wurden in den Bereich Lacklager und Lackiererei entnommen. Darüber hinaus wurden

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 113 . Auf dem Hüls II, 1. Änderung

aus dem Wandbereich in der Lackiererei zwei Abspitzproben (Lackreste und Mauerwerk) entnommen und eine Raumlufthuntersuchung durchgeführt.

Wie die Untersuchungsergebnisse belegen, sind durch die bisherige Nutzung - mit Ausnahme einer lokal begrenzten Beaufschlagung des Betonbodens (Tropfverluste von Ölen und Kühlschmiermitteln) - keine Verunreinigungen des Bodens oder der Bodenluft mit produktionspezifischen wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Eine Grundwassergefährdung ist auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse, auszuschließen.

Im Hinblick auf die Veräußerung wurden u.a. drei oberirdische Heizöltanks rückgebaut. Infolge eines Anlagendefekts lief dabei im östlich des ehemaligen Lacklagers gelegenen Geländebereich Heizöl aus. Dadurch wurde die vorhandene Schwarzdecke östlich des ehemaligen Lacklagers, wie auch ein geringer Teil der östlich anschließenden unbefestigten Freifläche durch Heizöl kontaminiert. Die belasteten Bodenmassen wurden ausgehoben und die Schwarzdecke abgetragen.

Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- **Nr. 35780/9 Me - Auf dem Hüls 14 (früher: 6680/8 Me)**

Im Jahr 2013 wurden im Rahmen des kreisweiten Untersuchungsprogramms orientierende Altlastenuntersuchungen auf dem Altstandort der ehemaligen Zerspanerei durchgeführt. Aktuell wird die Fläche als Produktionsstandort für Pumpen-, Dosier- und Kupplungstechnik genutzt.

Im Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde bis maximal 2,0 m Mächtigkeit Auffüllungen aus überwiegend umlagertem Bodenmaterial, lokal mit geringen Anteilen an Fremdbestandteilen, wie z.B. Ziegel, Betonbruch und Schlacke, angetroffen. Die chemische Analytik von Boden- und Bodenluftproben zeigte keine nachweisbaren Gehalte an nutzungsspezifischen Schadstoffen.

Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- **Nr. 35780/14 Me - Auf dem Hüls 1**

Hierzu finden sich keine Erläuterungen im Altlasterkataster. Es handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche Klasse 3.

Weitere Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsstrukturen ist jedoch zu empfehlen, bei künftigen Bauvorhaben die Problematik der Altlasten durch Untersuchungen des Bodens zu berücksichtigen und die Untere Boden-schutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Altlastenstandorte sind im Bebauungsplan Nr. 113 - Auf dem Hüls II - dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt textlich, die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

11. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 - Auf dem Hüls II, 1. Änderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 (3) BauGB können daher auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines detaillierten Umweltberichtes verzichtet werden.

Die Planänderung erfolgt in Textform und es werden lediglich zwei der in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen (zentrenrelevanter Einzelhandel / Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Alle anderen Festsetzungen und auch die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes bleiben vollständig bestehen.

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 113 . Auf dem Hüls II, 1. Änderung

Daher haben die Ausführungen zum Thema „Umweltbelange“ des Bebauungsplanes Nr. 113 - Auf dem Hüls II weiter Gültigkeit. Auf eine Untersuchung des Artenschutzes wird verzichtet.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die derzeitige Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden und Landschaft wird durch die neue Planung nicht berührt, da durch die bereits bestehende Bebauung eine hohe Versiegelung des Plangebietes gegeben ist. Schmutzwasser und verunreinigtes Regenwasser werden über die vorhandene Kanalisation abgeführt. Nicht verunreinigtes Regenwasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Eine Veränderung der Landschaft und eine Umnutzung des Bodens sind auf Grund des Bestandes nicht mehr möglich. Bei der Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigung sowie den Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien kommt es zu keinen Verschlechterungen. Vogelschutz - und Naturschutzgebiete sowie Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Biotope, Wasserschutzgebiet, Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, Denkmäler und ähnliches sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung, grenzüberschreitende Nachteile oder sonstige Auswirkungen gegeben. Über den Abstandserlass ist geregelt, welche Betriebe im Randbereich zur Wohnbebauung angesiedelt werden dürfen, so dass diese Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen geschützt werden kann. Alle noch zurzeit existierenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

12. Kosten

Es entstehen keine Kosten durch die Planänderung.

Mettmann, den 02.05.2022

Im Auftrag



Wilmsen