

# Vorläufige Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße - 1. Änderung

## **1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand**

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Mettmann und wird begrenzt im Norden durch das Gelände der Regiobahn, im Osten durch Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizitätswerk), im Süden und Westen durch Gewerbegrundstücke.

Der südliche Teil des Plangebietes ist mit einer Werkshalle bebaut, der nördliche Teil ist unbebaut.

## **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 das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Der rechtsverbindliche **Bebauungsplan Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße** weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus.

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsplan des Kreises Mettmann**. Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich des Landschaftsplanes an das Plangebiet. Allerdings enthält der Landschaftsplan dort keine Festsetzungen.

## **3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße ist seit dem 28.01.2011 rechtsverbindlich. Hintergrund der Aufstellung war die Festsetzung von Gewerbeflächen. Es gab seinerzeit Überlegungen, die seit längerer Zeit leer stehenden ehemaligen Werkswohnungen an der Emil-Beerli-Straße wieder zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Wohnungen waren jedoch einem Betrieb zugeordnet, der nicht mehr existierte. Insofern war auch die Wohnnutzung dort nicht mehr zulässig. Hinzu kommt, dass der grundsätzliche Gebietscharakter und auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine reine Gewerbenutzung vorsehen. Das Plangebiet wurde daher vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile der ehemaligen Werkswohnungen wurden als Grünfläche festgesetzt, da sich hier aufgrund der längeren Nicht-Nutzung der Flächen eine höhere ökologische Wertigkeit entwickelt hat. Außerdem fällt das Gelände stark zum Bereich der Regiobahn hin ab. In den Folgejahren wurden die ehemaligen Werkswohnungen dann zum überwiegenden Teil gewerblich umgenutzt.

Östlich angrenzend an die ehemaligen Werkswohnungen liegt das Grundstück eines schon zur Planaufstellung bestehenden Gewerbebetriebes. Dessen vorhandene Gebäude wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen abgesichert. Weiterhin wurden auf der Südseite Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Der Nordteil des Grundstücks wurde aufgrund des steil abfallenden Hanges dagegen nicht für eine Überbauung vorgesehen.

Der Gewerbebetrieb plant nun die Errichtung einer Halle als Erweiterung. Diese Halle muss bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Klimatisierung etc. erfüllen. Die bereits bestehende Halle erfüllt diese Anforderungen. Die dort vorhandene Technik soll daher auch für den Neubau genutzt werden. Insofern ist die Erweiterung auf der Südseite der bestehenden Gebäude in dem Teil, in dem laut Bebauungsplan eine Erweiterung möglich wäre, für die Errichtung der Halle nicht geeignet, weil

Vorläufige Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße, 1. Änderung

die gesamte Klimatechnik ein zweites Mal vorgesehen werden müsste. Dies hat sowohl in der Anschaffung als auch im Betrieb deutlich höhere Kosten zur Folge.

Daher sollen die bestehenden Baugrenzen in den nördlichen, bereits als Gewerbegebiet festgesetzten, Grundstücksteil erweitert werden. Da die neue Halle mit Untergeschoss geplant ist, kann somit auf die stark abfallende Topographie reagiert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Es besteht bereits eine Festsetzung als Gewerbegebiet und vorgesehen ist eine Gewerbenutzung. Lediglich der überbaubare Bereich wird vergrößert. Daher kann die Planänderung im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

#### **4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung**

Die Festsetzung Gewerbegebiet bleibt erhalten, ebenso die Werte für Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise sowie die maximale Trauf- und Firsthöhe. Wie in 3. dargestellt, werden lediglich die Baugrenzen in nördlicher Richtung, jeweils mit ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze, erweitert.

Die Textlichen Festsetzungen bleiben erhalten. Dies gilt vor allem für den Ausschluss bestimmter Nutzungen (Einzelhandel, Tankstelle, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten), die getroffen werden, damit dort ausschließlich eine Gewerbenutzung sichergestellt ist.

Auch die Festsetzungen zum Schallschutz werden beibehalten. Sie nehmen auf den vorhandenen Betrieb aber auch die Kreishandwerkerschaft und die Gewerbebetriebe in den ehemaligen Werkwohnungen Rücksicht. Siehe Erläuterungen unter 9.

Nicht übernommen werden die Festsetzungen zur Gestaltung der Privaten Grünflächen, da diese nicht mehr im Plangebiet liegen.

#### **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.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage. Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers ist nur in Teilbereichen möglich. Daher wird der überwiegende Teil der Wassermassen in die Kanalisation eingeleitet.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig.

#### **6. Grünflächen**

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden oder ausgewiesen. Lediglich der nördliche unbebaute Teil des Plangebietes weist zurzeit eine Grünnutzung auf.

#### **7. Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) durch das Büro ISR, Haan (Stand 31.03.2022), erstellt. Zusammenfassend wird folgendes festgestellt (siehe S. 19-20 des Fachbeitrags):

Um ein mögliches Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 4 (1) BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtli-

## Vorläufige Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße, 1. Änderung

chen Vorprüfung, in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mit Hilfe der Auswertungen der Informationssysteme des LANUV, die Artengruppen genauer untersucht. Nach Informationen des LANUV sind 20 planungsrelevante Arten für die Lebensraumtypen im Messtischblatt 407 2. Quadrant (Mettmann) gelistet. Hierbei ist die mögliche Unvollständigkeit der Tabellen zu berücksichtigen.

Während der Ortsbegehung im März 2022 konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden. Es konnten keine Indizien für ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet dokumentiert werden. An den Gebäuden konnten keine Einflugmöglichkeiten in Form von Spalten oder Löchern kartiert werden. Es konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse und/oder Vögel erfasst werden. Eine Nutzung des Gebäudes als Nist- oder Quartiersstandort von Vogelarten und/oder Fledermäusen kann aktuell ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung der Grünstrukturen im Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist als wahrscheinlich einzustufen. Aufgrund der fehlenden Belaubung war eine vollständige Begutachtung der Bäume möglich, so dass im Rahmen der Ortsbegehung keine Nester oder Baumhöhlen kartiert werden konnten.

Verbindlich sind zum Schutz von Brutvögeln im Kontext des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potentiellen Brutvorkommen von ubiquitären (sogenannten Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten, falls geplant, vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an Gehölz exponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen.

Eine Beeinträchtigung von Amphibien innerhalb des Stillgewässers kann nicht ausgeschlossen werden, da zum Zeitpunkt der Begehung Individuen der Erdkröten dokumentiert werden konnten. Dementsprechend ist das Gewässer zwischen Anfang Oktober und Ende Januar zu entfernen (Zuschütten), so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren ist zum Ausgleich des Lebensraumes ein Ersatzlaichgewässer bis zur nächsten Laichzeit (ab Mitte März) in der Umgebung des Plangebietes (ca. 1 km Luftlinie) anzulegen.

Durch die Artenschutzprüfung konnte nachgewiesen werden, dass aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Arten zerstört werden. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine geschützten Individuen gefährdet. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

### **8. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über das südlich angrenzende Gewerbegrundstück. Dieses wiederum wird über die Emil-Beerli-Straße erschlossen. Außerdem gibt es eine Zufahrt von der Elberfelder Straße zum Parkplatz des Gewerbebetriebes. Der Bebauungsplan Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße sieht darüber hinaus ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Elberfelder Straße aus abzweigend vor, das zu einer Erschließung des Betriebes genutzt werden könnte. Derzeit werden hierüber lediglich von der Emil-Beerli-Straße aus die Parkplätze des Gewerbebetriebes und der westlich davon liegenden Kreishandwerkerschaft angefahren.

Das Plangebiet wird von mehreren Buslinien erschlossen, deren Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen. Der Haltepunkt Mettmann-Stadtwald der Regiobahn ist fußläufig erreichbar.

Vorläufige Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße, 1. Änderung  
bar.

Es werden weder öffentliche noch private Stellplätze im Plangebiet ausgewiesen. Sie sind aber im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße vorhanden.

### 9. Immissionsschutz

Zum Thema Lärmbelastung und Schallschutz wurde von der Firma Peutz Consult, Düsseldorf, eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. F6551-1 vom 12.02.2010). Dieses Gutachten hat weiterhin Gültigkeit, auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße, 1. Änderungen. Daher werden an dieser Stelle die Ausführungen aus der Begründung zu dem Ursprungsplan übernommen.

In der schalltechnischen Untersuchung werden die vom Plangebiet ausgehenden zulässigen Schallemissionen mittels Kontingentierung ermittelt. Das Gebiet der Kontingentierung wird in drei Teilflächen unterteilt. TF 1 umfasst die seinerzeit leer stehenden Gebäude nördlich der Emil-Beerli-Straße, TF 2 das Areal des Metallverarbeitenden Betriebes und TF 3 die Kreishandwerkerschaft (TF1 und TF3 liegen außerhalb des Plangebietes, grenzen aber an dieses unmittelbar an). Die von den Teilflächen ausgehenden zulässigen Emissionsgrößen wurden in Form von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  gemäß DIN 46691 dimensioniert. Darauf basierend wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen) aufgenommen.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die drei Gewerbeflächen TF 1 bis TF 3 des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 46691 festgesetzt.

Gewerbegebietsteilbereich		Lärmkontingent	
TF Nr.	Beschreibung	Tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00)
1	Überplanter Bereich	57	42
2	Metallverarbeitender Betrieb	62	45
3	Kreishandwerkerschaft	56	42

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents im jeweiligen bauimmissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

Die festgesetzten Lärmkontingente entsprechen nicht den tatsächlich auftretenden Schallemissionen. Vielmehr ist im Rahmen einer zu erteilenden Betriebsgenehmigung etwaiger Neu-, Um- oder Anbauten unter Berücksichtigung der in Anspruch genommenen Fläche basierend auf den festgesetzten Lärmemissionskontingenten der Lärmimmissionswert zu berechnen, also der Wert, der letztlich tatsächlich auf die von dem Betrieb betroffenen Flächen einwirkt. Wenn dieses Immissionskontingent eingehalten wird, ist sichergestellt, dass die Summe aller Anlagen unter Berücksichtigung einer vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung die Gesamtimmissionswerte nicht überschreitet. Die später tatsächlich auftretenden Schallemissionen können daher, bezogen auf die gesamte Fläche eines Betriebes, auch höher ausfallen als das festgesetzte Lärmkontingent.

Für die Teilflächen 1 und 3 heißt das konkret, dass gerade im Nachtzeitraum deutliche schalltechnische Einschränkungen vorhanden sind, die gegebenenfalls erhebliche bauliche Abschirmungsmaßnahmen erfordern. Gerade im Bereich in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung können schalltechnisch vor allem zum Nachtzeitraum nur sehr stark eingeschränkt genutzt werden. Bei dem bestehenden Metallverarbeitenden Betrieb auf der Teilfläche 2 dagegen ist nach Einschätzung des Gutachters im Rahmen der festgesetzten Lärmkontingente durchaus noch ein Entwicklungspotential gegeben, z.B. auch für einen derzeit nicht genehmigten Nachtbetrieb.

Zudem wurde die auf die Baugrenzen der geplanten Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 1800 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für ein Gewerbegebiet an allen Fassaden zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht notwendig.

Aufgrund der genannten Überschreitungen werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die geplanten Baugrenzen getroffen. An den Baugrenzen liegen Anforderungen von maximal Lärmpegelbereich III vor.

#### **10. Altlasten**

Das Plangebiet ist der Teil der im Altlasterkataster des Kreises Mettmann mit der Nummer 35979/29 Me bezeichneten Fläche „Oststraße“. Hierzu gibt es folgenden Ausführungen:

Aufgrund eines Verdachts auf Altablagerungen eines Gießereibetriebes wurde im Frühjahr 1995 im Auftrag der Stadt Mettmann eine Erstbewertung der Altablagerung durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass das Gelände seit Ende der 30er Jahre mit Wohnhäusern bebaut ist. Davor wurde es landwirtschaftlich genutzt. Auch eine Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf Abgrabungen oder Ablagerungen. Bereits 1994 wurden durch den Grundstückseigentümer orientierende Untersuchungen zur Altlastenerkundung veranlasst. Dabei ergaben weder die Feldarbeiten noch die chemische Analytik Hinweise auf künstliche Anschüttungen bzw. Bodenverunreinigungen. Der Verdacht auf eine Altablagerung wurde generell ausgeräumt.

#### **11. Kosten**

Es entstehen keine Kosten durch die Planänderung.

Mettmann, den 07.04.2022

Im Auftrag



Wilmsen