

## **Erläuterungsbericht zur 3. Flächennutzungsplanänderung - Seibel**

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

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Stadtkerns und wird begrenzt,

- im Norden durch die geplante Querspange zwischen Schwarzbachstraße und Seibelstraße südlich des Bauhofes
- im Osten durch die Seibelstraße entlang des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Seibel
- im Südosten durch die Johannes-Flintrop-Straße vom Grundstück Schellenberg 1 bis zur Seibelstraße
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Schellenberg 1-23 (ungerade)

### **2. Derzeitige Ausweisung und Erfordernis der Planaufstellung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt weist für die ehemaligen Betriebsgrundstücke der Firmen Seibel und Immalin Gewerbegebiet aus. Im südöstlichen Bereich entlang der Johannes-Flintrop-Straße ist Kerngebiet und entlang der Straße Schellenberg Wohnbaufläche dargestellt. Als Schutzabstand zwischen Gewerbegebiet und Wohnbaufläche ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

Hintergrund für die überwiegende Darstellung als Gewerbegebiet bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes waren die zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse über Altablagerungen auf den Betriebsgrundstücken. Nachdem schon Mitte der 80er Jahre erste Erkenntnisse über Altablagerungen vorlagen, die sich durch ergänzende Untersuchungen verdichteten, erschien im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung zunächst nur eine gewerbliche Nutzung realisierbar zu sein. Folgerichtig wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet dargestellt.

Zwischenzeitlich konnte durch weitere Gutachten nachgewiesen werden, daß im gesamten Untersuchungsgebiet keine einheitliche Kontamination vorliegt. Dabei unterscheiden sich insbesondere die Kontaminationen des nördlichen und des südlichen Bereiches sowie der Grundstücke Seibel und Immalin erheblich voneinander, so daß eine differenziertere Planung möglich ist.

Bezüglich einer weiteren Nutzbarkeit der Grundstücke sind insbesondere die nördlichen Haldenflächen problematisch. Diese Haldenflächen stellen durch Produktionsrückstände mit einer Mächtigkeit bis zu 8 m eine akute Umweltgefährdung dar. Dabei stellt sich die kleinste, im Westen liegende Halde 1 - sog. Fläschchenhalde - von ihrem Schadstoffpotential als insgesamt homogen dar. Diese Halde soll durch Aushub und Deponierung der Kontaminationen vollständig saniert werden, so daß nach Abschluß der Sanierung eine uneingeschränkte Nutzbarkeit gegeben ist. Für die übrigen Haldenflächen ist eine Sanierung mittels Aushub und anschließender Deponierung kostenmäßig nicht darstellbar. Deshalb hat die Stadt Mettmann in Kooperation mit den zuständigen Fachbehörden ein Sanierungskonzept erarbeitet, das die Sicherung der Altablagerungen auf dem Grundstück beinhaltet. Im Rahmen dieses Sicherungskonzeptes ist eine Oberflächenabdichtung mittels einer Folie vorgesehen. Der abgedichtete Haldenkörper kann danach zu Parkplatzzwecken genutzt werden.

210125 PL7  
A. Weckbej

Für die südlich der Halden gelegenen Flächen sind durch bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen unterschiedlichster Art erhebliche Kontaminationen beseitigt worden, so daß für diese Bereiche der Betriebsgrundstücke unter Berücksichtigung ergänzender Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Abbruch- bzw. Neubaumaßnahmen höherwertige Nutzungen möglich sind.

Ausgehend von diesen Erkenntnissen soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel/Immalin - für die außerhalb des Haldenkörpers liegenden Flächen der Betriebsgrundstücke eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau der Kreispolizeibehörde und anschließend daran ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Bezüglich der Wohngebietsausweisung werden dabei die ursprünglichen Ziele des 1984 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs wieder aufgegriffen, die das Seibel- und Immalingelände als hochwertigen, innenstadtnahen Wohnstandort vorsahen, wegen der ungeklärten Altlastenproblematik zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplan-aufstellung aber zurückgestellt werden mußten. Entlang der Johannes-Flintrop-Straße soll von der Zufahrt zum Immalingrundstück bis zur Straße Schellenberg in Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzung die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgen. Da die Ziele des Bebauungsplanes nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **3. Einfügung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1986 stellt für das betroffene Gebiet Wohnsiedlungsbereich dar.

### **4. Erläuterung der Plandarstellung**

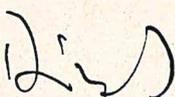
Die Darstellung Gewerbegebiet für die ehemaligen Betriebsgrundstücke entfällt vollständig. Der östliche Teil soll zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Polizei dargestellt werden. Für den anschließenden westlichen Bereich bis zur Straße Schellenberg ist eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Darstellung eines Kerngebietes soll sich nur noch auf das Eckgrundstück Schellenberg/Johannes-Flintrop-Straße beschränken. Für die Grundstücke entlang der Johannes-Flintrop-Straße bis zur Zufahrt Immalin erfolgt eine Darstellung als Mischgebiet. Die bisher als Kerngebiet dargestellten Grundstücke im unteren Bereich der Straße Schellenberg (westl. Straßenseite) sollen in die geplanten Wohnbauflächen mit einbezogen werden.

Die Darstellung der öffentlichen Grünfläche entfällt, da diese als Schutzabstand nicht mehr benötigt wird. Im nördlichen Plangebiet wird im Bereich der zu sanierenden Halde 1 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen oder Bedenken gegen die 3. Flächennutzungsplanänderung vorgetragen worden. Die gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 67 Seibel/Immalin vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind unbegründet und haben keine Auswirkungen auf die Inhalte der 3. Flächennutzungsplanänderung.

Mettmann, den 29.05.1996

Im Auftrag:



Brinks