

## **Erläuterungsbericht zur 12. Flächennutzungsplanänderung Teilbereich A (Flurstraße-Süd)**

### **1. Lage des Plangebietes / Bestand**

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist ein Teilgebiet der ursprünglich eingeleiteten 12. FNP – Änderung. Für diese wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Da die Frage der Realisierbarkeit der angestrebten Nutzungen unterschiedlich beurteilt werden muß, wird eine Trennung des Plangebietes in die Teilbereiche A und B vorgenommen. Der Teilbereich B wird zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt. Die Aufteilung des Geltungsbereiches trifft auch auf den Bebauungsplan Nr. 114 zu, der parallel zu dieser Planänderung aufgestellt wird.

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfasst die südliche Hälfte der westlich der Flurstraße gelegenen Betriebsgrundstücke der Gießerei Georg Fischer. Die Anlagen dieses Betriebes befinden sich mittlerweile ausschließlich außerhalb des Plangebietes auf der östlichen Seite der Flurstraße. Von der Planänderung erfasst sind Flächen für ehemalige Produktionsgebäude, die heute leer stehen. In diesen und den nördlich angrenzenden Gebäuden waren früher u.a. die Großdreherei, Werkzeugmacherei, Honerei, Kantine, Lagerflächen und die Lehrwerkstatt sowie Nebenbetriebe wie z. B. die Schreinerei usw. untergebracht.

Neben der Gewerbenutzung wurde innerhalb des Plangebietes im Übergangsbereich zum süd-westlich gelegenen Wohngebiet in den vergangenen Jahren ein Lebensmitteldiscount-Markt auf dem Gelände von Georg Fischer errichtet, der sowohl Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Stadtteile Mettmann – Süd und – Ost erfüllt als auch eine weitergehende Versorgung des übrigen Stadtgebietes übernimmt.

Die Umgebung des Plangebietes wird im östlich angrenzenden Bereich ebenfalls gewerblich bzw. industriell genutzt, zum anderen ist sie aber auch durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Im Norden und Nordwesten befinden sich gemischt genutzte Bereiche, während im Westen und Südwesten Wohngebiete angrenzen.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Auch die nicht bebauten Grundstücksflächen sind befestigt. Begrünte Abschnitte sind nicht vorhanden. Lediglich entlang der Flurstraße befindet sich eine Bepflanzung in Form einer Hecke und Baumreihe.

## **2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung / Bestehendes Planungsrecht**

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt das Plangebiet z.Z. als Gewerbegebiet und die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung an der Grafschaftsstraße und Leyer Straße als Besonderes Wohngebiet dar.

Ein Bebauungsplan besteht sowohl für das Plangebiet als auch für die angrenzenden Bereiche nicht. Das Gebiet wird daher z.Z. planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 114 A – Flurstraße(Süd) -aufgestellt, der die planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Umstrukturierung schaffen soll.

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

Die Firma Georg Fischer benötigt die westlich der Flurstraße gelegenen Grundstücke künftig nicht mehr. Als Nachfolgenutzung strebt sie zusammen mit einem Investor die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an. Voraussetzung hierfür ist nach den Vorgaben der Stadt Mettmann, der Bezirksplanung und der zuständigen Kammern und Verbände, dass die neuen Nutzungen und Sortimente zentrenverträglich sind und damit die Bestimmungen des Einzelhandelserlasses des Landes NRW einhalten.

In einem umfangreichen Abstimmungsprozess mit den maßgeblichen Beteiligten wurde eine Konzeption entwickelt, die die geforderten Zielsetzungen erfüllt. Hauptnutzung sollte danach künftig ein Bau- und Hobbymarkt sein, ergänzt um Teilfunktionen eines Gartencenters. Weiterhin sind Fachmarktnutzungen für Autoteile / -zubehör bzw. Tapeten und Bodenbeläge geplant. Die nach wie vor unzureichende Nahversorgung der südlichen und östlichen Stadtteile soll durch einen Frische- und Getränkemarkt ergänzt werden. Der vorhandene Discountmarkt soll voraussichtlich durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Nach der derzeitigen Erkenntnislage muß die Frage des Bau- und Hobbymarktes unabhängig von den übr-

gen Nutzungen verfolgt werden. Dieser ist daher nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich A.

Die beschriebene Konzeption entspricht den städtischen Zielsetzungen, das Einzelhandelsangebot der Stadt auch durch nicht zentrenrelevante Sortimente an geeigneten Standorten zu stärken und die Versorgung bisher unterversorgter Stadtteile mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Die Planung erfüllt damit auch die Feststellungen und Ziele des im Auftrage des Kreises Mettmann erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2000. Danach besteht in Mettmann auch im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Vergleich zu den Nachbarstädten ein deutliches Defizit.

Zentrenrelevante Sortimente sollen im Plangebiet nur als Randsortiment zugelassen werden. Standort für derartige Waren ist mit eindeutiger Priorität die Innenstadt. Voraussetzung für die Betreibung dieses Bauleitplanverfahrens ist für die Stadt Mettmann, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Randbereichen der Wohngebiete die Weiterentwicklung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt nicht gefährdet wird. Insbesondere darf die Planung an der Königshofstraße zur Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels durch dezentral gelegene Ansiedlungsvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

#### **4. Planerisches Konzept**

Das heute im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet soll mit dieser Änderung in ein Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO für großflächigen Einzelhandel umgewidmet werden. Zulässig sind ein Fachmarkt für Autoteile und –zubehör inkl. Werkstatt, ein Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge sowie Lebensmittel- und Getränkemärkte. Die wesentlichen Nutzungen wurden nach den oben erwähnten intensiven Vorabstimmungen mit den Aufsichtsbehörden und den zuständigen Kammern festgelegt. Lediglich der Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge ist neu hinzu gekommen. Dieser ist abhängig von der Größenordnung der Fachmärkte alternativ zum Fachmarkt für Autoteile zu sehen. Die Summe aller Verkaufsflächen wird auf maximal 3.100 qm beschränkt.

Im parallel zu dieser Änderung aufzustellenden Bebauungsplan erfolgen die weitergehenden planungsrechtlichen Regelungen, um u.a. die Größenordnungen im Einzelnen festzulegen.

Danach werden die Nutzungen und Größenordnungen wie folgt festgelegt:

• Lebensmittelfrischemarkt	VK max.	900 qm
• Lebensmitteldiscountmarkt		700 qm
• Getränkemarkt		400 qm
• Fachmarkt für Autoteile und -zubehör / Fachmarkt für Tapeten und Bodenbeläge		1100 qm

Die im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden geäußerten Anregungen und Bedenken werden durch die Abspaltung des Bau- und Hobbymarktes weitgehend gegenstandslos. Die von der Stadt Wuppertal auch zur Frage der Nahversorgung gegebenen Hinweise betreffen Auswirkungen auf die Versorgungssituation in der Stadt Mettmann. Auswirkungen durch die Nahversorgungsbereiche auf die Nachbarstadt Wuppertal werden nicht gesehen. Angesichts der begrenzten Größenordnung der Verkaufsflächen und der Entfernung der benachbarten Wuppertaler Stadtteile ist eine nachteilige Auswirkung auf die dortige Versorgungssituation nicht erkennbar. Der für die Nahversorgung vorgesehene Einzugsbereich erstreckt sich nur auf Teile des Mettmanner Stadtgebietes. Gegenüber der ursprünglichen Planfassung wurde auch die zulässige Fachmarktfläche reduziert.

Die von der Stadt Haan angesprochene Abweichung der Größenordnung des Lebensmittel- und Getränkemarktes von der Aussage im interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des Kreises Mettmann ist in Bezug auf die Gesamtfläche geringfügig und führt damit zu keinen nachteiligen Folgen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe wurden von einem potentiellen Betreiber des SB-Warenhauses im neu zu errichtenden Königshofkarree erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 114 A vorgetragen. Der Betreiber sieht durch die Größenordnung der vorgesehenen nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke an der Flurstraße das Projekt Königshofstraße gefährdet. Durch die Etablierung weiterer Verkaufsflächen im Bereich Lebensmittel/Getränke an der Flurstraße würde ein Großteil des Umsatzpotenzials abgeschöpft, was dazu führen würde, dass die SB-Warenhausfläche am Königshof Karree in der notwendigen Größenordnung nicht wirtschaftlich zu betreiben sei. Es wird angeregt, keine weiteren Verkaufsflächen der genannten Sortimente an der Flurstraße anzusiedeln. Es wird darauf verwiesen, dass diese Bedenken auch schon im Jahre 2000 vorgetragen worden seien.

Die Bedenken und Anregungen richten sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.114 A und werden in diesem Zusammenhang behandelt.

## **5. Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Flurstraße erschlossen. Die Zufahrt wird gegenüber dem Haupteingang der Fa. Georg Fischer angelegt. Weiter genutzt wird die bestehende Zufahrt zum Discountmarkt, die gleichzeitig auch die Reserveparkplätze für Spitzenzeiten im südlichen Bereich der Flurstraße erschließt. Über die Einzelheiten der Erschließung gibt eine verkehrliche Untersuchung Auskunft, die zum Bebauungsplan erstellt wurde.

Danach kann der entstehende Neuverkehr über die Flurstraße unproblematisch abgewickelt werden. Lediglich die Anlage einer Linksabbiegespur ist erforderlich. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist auch auf den Zufahrtsstraßen, wie der Beethovenstraße und der Elberfelder Straße sowie auf den innerstädtischen Straßen, insbesondere der B 7 bemerkbar, führt aber zu keinen unzumutbaren Verkehrsbeeinträchtigungen. Laut Aussage des Gutachters ergeben sich sowohl für die Flurstraße als auch für die Knotenpunkte Talstraße / Ringstraße und Talstraße / Breite Straße in der Innenstadt unter Berücksichtigung der geplanten neuen Ampelsteuerung im Stadtzentrum „befriedigende“ Verkehrsverhältnisse. Dabei sind bereits die verkehrlichen Auswirkungen des Teilbereiches B (Nutzung Baumarkt) und der Planung im innerstädtischen Bereich an der Königshofstraße berücksichtigt.

## **6. Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Gemäß UVP-Gesetz ist bei Einzelhandelsgroßprojekten über 5000 qm Geschossfläche i. S. d. § 11 (3) BauNVO, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Prüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Da zusammen mit der Änderung des angrenzenden nördlichen Teilbereiches diese Größenordnung erreicht wird, wurde diese Prüfung bereits jetzt vorgenommen. Zu den relevanten Faktoren gehören im vorliegenden Fall nach Absprache mit den übergeordneten Planungsbehörden in erster Linie die Prüfung der Auswirkungen des Anliefer- und Kundenverkehrs sowie die Erkundung der Bodenbeschaffenheit und möglicher Altlasten. Eine Darstellung der Umweltbelange enthält der Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan. Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte kurz erläutert.

### **6.1 Immissionsschutz**

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 114 – Flurstraße – der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin vom 28.7.2000 hat das Ziel, die Planung hinsichtlich der Geräuschemission auf die Erfüllung schalltechnischer Anforderungen zu überprüfen

und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Dabei wird die Vereinbarkeit der angestrebten Nutzung mit der Nutzung in der Umgebung des Plangebietes in Einklang gebracht. In erster Linie schützenswert ist hier die Wohnnutzung an der Grafschaftsstraße, der Leyer Straße und der Südstraße.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass für die in Frage kommenden Immissionsarten Geräusche durch Kunden- und Anlieferverkehr und sonstige Betriebsgeräusche mittels entsprechender Schallschutzmaßnahmen die für die Umgebung maßgeblichen gebietsbezogenen Immissionsbegrenzungen nicht überschreiten.

## **6.2 Verkehr**

Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen bedeutet eine Zunahme des Verkehrsaufkommens sowohl in der näheren Umgebung des Standortes selbst als auch auf den zuführenden Straßen innerhalb des Stadtgebietes. Aussagen hierüber macht die verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Stolz. Danach kommt es zu keinen unzumutbaren neuen verkehrlichen Belastungen im städtischen Straßennetz (vgl. hierzu auch Ziff. 5. Erschließung).

## **6.3 Altlasten**

Die industrielle Nutzung des Plangebietes bedingte eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich vorhandener Schadstoffe, um ein mögliches Gefährdungspotential erkennen und quantifizieren zu können. Aussagen zu diesem Themenkomplex enthalten folgende Untersuchungen:

- Orientierende Erkundung von altlastenrelevanten Kontaminationen auf dem Betriebsgelände der Georg Fischer GmbH, Mettmann, Institut für gewerbliche Wasserwirtschaft und Luftreinhaltung e. V. (IWL), Köln, 1994
- Ergänzung der o.g. Untersuchung von 1995
- Gutachten: Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 1999
- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 2000

- Bewertung von Böden und Flächen auf dem Betriebsgelände der Georg Fischer GmbH & Co. KG, Mettmann, westlich der Flurstraße, Verein Deutscher Giessereifachleute, Düsseldorf, 1999
- Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung, Bauvorhaben „Fischer Park“, BGI AG, Bochum, 2000.

Diese Untersuchungen ergaben, dass das Plangebiet in mehreren Teilbereichen durch organische Schadstoffe (MKW und PAK) belastet ist. Prüfwerte gemäß Anhang 2, Nr. 1.4 BBodSchV werden für verschiedene Nutzungen überschritten.

Die für die Beurteilung des Gefährdungspotentials im Bauleitplanverfahren maßgebliche zusammenfassende Gefährdungsabschätzung der BGI AG kommt zum Ergebnis, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht bei der beabsichtigten zukünftigen Nutzung und unter der Voraussetzung einer ausreichend mächtigen Oberflächenversiegelung und nachhaltigen Sicherung der kontaminierten Bodenbereiche keine Notwendigkeit für weitere Maßnahmen besteht. Diese ergeben sich u.U. aber dann, wenn oberflächennah schadstoffbelastete Bereiche unversiegelt bleiben. Dann ergibt sich die Notwendigkeit zielgerichteter Detailanalysen, die auch baubegleitend erfolgen können.

Hinsichtlich des Grundwassers empfiehlt der Gutachter aus vorsorglicher Sicht im Sinne eines präventiven Grundwasserschutzes sowie zur Überprüfung des nachhaltigen Sicherungserfolges die Durchführung eines 2 – 5 – jährigen Schichtwassermonitorings. Begründet wird dies mit der in verschiedenen Gutachten dokumentierten Mobilisation von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in den wassergesättigten Bereich des Untergrundes, sowie der nicht mit Sicherheit auszuschließenden langfristigen lateralen Migration von Schadstoffen über den Schichtwasserpfad bis in Bereiche außerhalb des Untersuchungsgeländes. Eine halbjährige Entnahme von Grundwasserproben wird für notwendig erachtet.

Bezüglich der abfallrechtlichen Bewertung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der aus verschiedenen schadstoffbelasteten Bereichen des Grundstückes stammende Bodenaushub und Bauschutt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz nach organoleptischen Kriterien (geruchlich und optisch) von unbelastetem Material fachgerecht zu separieren und auf seine weitere Verwendung –ggf. auch analytisch – zu überprüfen ist. Dies bezieht sich vor allem auf die mit Schadstoffen belasteten Bereiche der ehemaligen Betriebstankstelle, Großdreherei, Honerei, Montagehalle und auf verschiedene Freiflächen. Es wird empfohlen

im Sinne eines ökonomisch und ökologisch sinnvollen Bodenmanagements die Möglichkeit des Wiedereinbaus von bei Tiefbaumaßnahmen anfallenden Bodenmassen im Einzelfall zu überprüfen.

Die aus diesen Untersuchungen resultierenden Forderungen werden in Absprache mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann im Bebauungsplan festgesetzt. Im wesentlichen geht es darum, den Versiegelungsgrad des Bodens beizubehalten, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterbinden und beim Auftreten von Kontaminationen die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer und Niederschlagswässer werden in das städtische Kanalnetz eingeleitet und dem Klärwerk Mettmann zugeführt. Aufgrund der schon heute bestehenden nahezu vollständigen Versiegelung ist nicht mit einem erhöhten Abwasseraufkommen zu rechnen.

Hinsichtlich der Ableitung des Abwassers ergeben sich jedoch gegenüber der heutigen Situation Veränderungen. Die Entwässerung des ca. 34.000 qm großen Gebietes erfolgt zur Zeit einmal in das Gebiet des Mettmanner Baches durch die Einleitung von Mischwasser in das Kanalnetz der Grafchaftsstraße, Leyer Straße, Südstraße und Flurstraße und zum anderen in das Gebiet des Hellenbrucher Baches durch die Einleitung von Mischwasser in die werkeigene Kanalanlage südöstlich der Flurstraße.

Die nunmehr vorgelegte Entwässerungsplanung sieht eine Änderung der vorhandenen Mischwasserableitungen vor. Zukünftig soll so wenig Mischwasser wie möglich durch die Werkskanalisation in Richtung Hellenbrucher Bach abgeführt werden. Demzufolge muß mit einer erheblichen Steigerung der bisher in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Mettmann eingeleiteten Mischwassermenge gerechnet werden. Laut Generalentwässerungsplan – Sanierungsuntersuchung ist das vorhandene Kanalnetz in dem von der zukünftig erhöhten Mischwassereinleitung betroffenen Teilnetz nicht leistungsfähig genug.

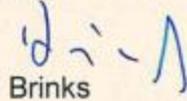
Damit es nicht zu unerwünschten Rückstauereignissen mit allen nachteiligen Folgen für die am Kanalnetz angeschlossenen baulichen Einrichtungen kommt, muß die zusätzlich anfallende Mischwassermenge in einen unterirdischen Stauraumkanal – hier bietet sich die geplante Parkplatzfläche an – gespeichert und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingelei-

tet werden. Die Einleitungsmenge muss dabei kleiner gleich 10 Liter/Sekunde sein. Nur unter der Voraussetzung – Speicherung und Drosselung – ist aus entwässerungstechnischer Sicht die beabsichtigte Umstrukturierung des ehemaligen Werksgeländes möglich.

Eine Versickerung von Regenwasser scheidet unter Berücksichtigung der gegebenen Bodenbelastungen, der Gefahr einer Auswaschung und der vorhandenen und künftig beibehaltenen 95 %igen Versiegelung aus.

Mettmann, d. 25.04.02

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Brinks', written over the printed name.

Brinks