

Erläuterungsbericht zur 14. Flächennutzungsplanänderung - Am Erkrather Weg -

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt und wird begrenzt,

im Norden	durch die Rudolf-Diesel-Straße und die bebauten Grundstücke der Straßen Auf dem Hüls, Heinestraße und Stifterstraße,
im Osten	durch den Düsseldorfring und das Laubachtal,
im Süden	durch den Ellershofes,
im Westen	durch die K 18.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes besteht aus ackerwirtschaftlich genutzten Flächen. Lediglich nördlich des Müggenhofes sind als Übergang zum anschließenden Naturschutzgebiet Laubachtal auch vereinzelte Brachflächen vorhanden.

Die einzigen bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind das Gelände des Kreisbauhofes an der K 18 sowie Gut Karpendelle am Düsseldorfring.

Im Westen bildet die K 18 eine markante Trennung zur freien Landschaft. Im Norden schließen überwiegend Wohngebiete und zur K 18 hin auch gewerblich genutzte Flächen an. Im Osten und Süden schließen das Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet Laubachtal sowie teilweise weiträumige Freiräume an.

2. Einfügung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und derzeitige Ausweisung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Danach ist neben Flächen für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen auch wohnverträgliches Gewerbe zulässig.

Die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1990 für den Änderungsbereich erfolgte in Anlehnung an den Planungsstand des damaligen Bebauungsplanentwurfes Nr. 18 aus dem Jahre 1986. Demzufolge ist entlang der K 18 vom TÜV bis zum Kreisbauhof ein Gewerbegebiet und im östlichen Anschluß daran Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück des Kreisbauhofes ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die Bereiche südlich des Kreisbauhofes waren bisher nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens und sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Gleiches gilt für Gut Karpendelle, welches bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Laubachtal lag.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich des Stadtgebietes haben sich seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes verändert bzw. sind weiter entwickelt worden. Während bei den Wohnbauflächen über die bestehende Darstellung hinaus kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist, stellt sich die Situation im gewerblichen Bereich völlig anders dar. Hier

besteht ein dringender Bedarf an geeigneten Baugrundstücken für höherwertige Nutzungen, der mangels kurzfristig verfügbarer Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht abgedeckt werden kann. Ein Indiz dafür ist die Tatsache, daß das Flächenangebot des erst kürzlich rechtsverbindlich gewordenen B-Planes Nr. 78 Finanzamt nördlich des TÜV's bei weitem nicht ausreicht, um der Nachfrage potentieller Investoren gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund wird mit dieser Flächennutzungsplanänderung vorrangig das Ziel einer stärkeren Gewichtung gewerblicher Bauflächen in diesem Teil des Stadtgebietes verfolgt. Dabei soll neben einer geringfügigen Vergrößerung bereits dargestellter Gewerbeflächen zu Lasten der Wohnbauflächen auch eine Ausweitung von Gewerbegebiet anstelle von Flächen für die Landwirtschaft südlich des Kreisbauhofes entlang der K 18 erfolgen, um die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietsentwicklungsplanes auszuschöpfen.

Insgesamt sollen dadurch die hervorragenden Standortqualitäten, wozu nicht zuletzt die günstigen Verkehrsbeziehungen zur BAB 3, zur Stadt Düsseldorf sowie zum Düsseldorfer Flughafen gehören, genutzt werden, um in diesem Gebiet höherwertiges Gewerbe vorzugsweise aus dem Büro- und Dienstleistungsbereich sowie ggf. aus dem Technologiesektor anzusiedeln.

Nicht zuletzt wird mit der Flächennutzungsplanänderung auch das Ziel verfolgt, die Voraussetzungen für eine stadt- und landesplanerisch wünschenswerte stärkere räumliche Verflechtung von Arbeiten, Wohnen und Naherholung in Bezug auf die bereits durchgeführte, als auch zukünftige Stadtentwicklung in Mettmann-West zu schaffen.

Ausgehend von dieser Flächennutzungsplanänderung werden zurzeit die Aufstellungsverfahren für zwei Bebauungspläne durchgeführt. Der B-Plan Nr. 18 A wird dabei für die gewerblichen Bauflächen und der B-Plan Nr. 18 B für die Wohnbauflächen aufgestellt.

4. Erläuterung der Plandarstellung

Gemäß den oben aufgeführten Zielsetzungen und in Weiterführung der bisher verfolgten Planungsphilosophie für das Stadtentwicklungsgebiet Mettmann-West sind im Einzelnen folgende Darstellungen vorgesehen:

1. Für das östlich des TÜV-Geländes, an der Rudolf-Diesel-Straße gelegene unbebaute Grundstück erfolgt eine Änderung von Mischgebiet in Gewerbegebiet.
2. Die jetzige Darstellung von Gewerbegebiet zwischen TÜV und Kreisbauhof wird in östlicher Richtung geringfügig erweitert.
3. Das als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dargestellte Grundstück wird als Kreisbauhof genutzt. Um in Zukunft hinsichtlich der Nutzung flexibel zu sein, soll die jetzige Darstellung entfallen und das Grundstück in die gewerblichen Bauflächen integriert werden.
4. Die Flächen für die Landwirtschaft zwischen dem Kreisbauhof und der nördlichen Grenze des Ellershofes sollen - ausgehend von der K 18 - in einer Breite von ca. 190m in Gewerbegebiet umgewandelt werden.
5. Die Darstellung von Wohnbauflächen soll in südlicher Richtung geringfügig erweitert werden, als Ersatz für wegfallende Flächen im nördlichen Plangebiet (siehe Punkte 6 und 7).
6. Die im Nordosten des Änderungsbereiches, westlich des Düsselrings liegende, als Viertelkreis dargestellte Wohnbaufläche entfällt. Diese Fläche wird in die geplante Freiraumkonzeption mit eingebunden (siehe Punkt 7).

7. Im Norden des Änderungsbereiches wird zwischen den vorhandenen Wohngebieten und den geplanten Wohnbauflächen ein Grünstreifen zur stadträumlichen Gliederung dargestellt.
8. Nachdem durch die 2. Änderung des Landschaftsplanes ein Großteil von Gut Karpendelle nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, wird das bebaute Grundstück am Düsselring als Wohngebiet dargestellt.
9. Zwischen dem mittlerweile zum Naturschutzgebiet aufgewerteten Laubachtal und den geplanten Bauflächen wird ein bis zu 40 m breiter Grünstreifen als Puffer dargestellt. Dieser wird in südlicher Richtung um die vorhandenen Hofschaften Müggenhof und Haus Laubach herumgeführt. Entsprechend den bisherigen städtebaulichen Planungen in Mettmann-West sollen diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reserviert werden.
10. Nördlich des Müggenhofes wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt, die als Standort für das zentrale Regenrückhaltebecken vorgesehen ist.
11. Als Trennung zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen wird ein Grünstreifen dargestellt, der als Lärmschutzwall ausgebaut werden soll.

Während der öffentlichen Auslegung sind zu der Flächennutzungsplanänderung verschiedene Anregungen vorgetragen worden, die nicht berücksichtigt werden konnten. So regt das Rheinische Amt für Denkmalpflege an, auf gewerbliche Bauflächen südlich der Zufahrt zu Haus Laubach zu verzichten, um für das bedeutende Baudenkmal ein charakteristisches Umfeld zu erhalten. Auf die geplanten Gewerbeflächen kann jedoch nicht verzichtet werden, zumal das charakteristische Umfeld dadurch nicht beeinträchtigt wird. Durch die umfassende Grünkonzeption des Laubachtals wird die landschaftsästhetische Einbindung von Haus Laubach gesichert bzw. weiter gefördert.

Der Naturschutzbund Deutschland lehnt die Planungen grundsätzlich ab, da sie im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegen. Außerdem wird der ca. 40 m breite Grünstreifen entlang des NSG als nicht ausreichend eingestuft. Die vorliegende Planung ist ein wesentlicher Teil der Stadtentwicklungsmaßnahme Mettmann-West, die größtenteils bereits im Flächennutzungsplan dokumentiert ist. Die darüber hinausgehende Darstellung ist aus dem Gebietsentwicklungsplan abgeleitet. Mangels Alternativen kann die Stadt auf diese Entwicklungsflächen nicht verzichten. Die Breite der Pufferzonen orientiert sich an den bisher schon umgesetzten Pufferflächen entlang des Naturschutzgebietes und ist ausreichend dimensioniert.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Eine Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Rudolf-Diesel-Straße am TÜV mit Anbindung an die K 18.

Als 2. Anbindungspunkt an die K 18 ist im Süden ein Anschluß an den im Jahre 2001 fertiggestellten Kreisverkehr im Bereich K 18/K 26 vorgesehen. Von diesem Kreisverkehr erfolgt bereits eine Zufahrt zum Ellershof. Im Rahmen des parallel zu dieser Änderung aufzustellenden Bebauungsplanes soll diese in nördlicher Richtung als Erschließung der gewerblichen Bauflächen weitergeführt werden.

Mit diesen zwei Anbindungspunkten an die K 18 kann eine gute Abwicklung und Verteilung der neuen Verkehrsströme gewährleistet werden.

5.2 Entwässerung

Wie schon im südlichen Teil des Stadtentwicklungsgebietes Mettmann-West soll die Entwässerung in einem modifizierten Trennsystem erfolgen, da eine Versickerung des Regenwassers wegen der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Deshalb soll das in den Baugebieten anfallende, unverschmutzte Regenwasser gesammelt, und über ein zwischengeschaltetes Regenrückhaltebecken verzögert dem Laubach zugeführt werden.

6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Allein wegen der Größe des Plangebietes von ca. 30 ha wird gemäß der Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung für derartige Städtebauprojekte die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Einzelne Grundzüge der Konfliktbewältigung sind schon vorab als Zielvorgaben formuliert. So ist beabsichtigt, im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu einer Vollkompensation zu gelangen. Dementsprechend werden in der FNP-Änderung bereits potentielle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Weiterhin wird der mit der Planung verbundene Verlust von Landschaftsraum ausschließlich auf bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen vorgenommen. Somit werden keine schutzwürdigen Landschaftsbestandteile für die weitere Stadtentwicklung in Anspruch genommen.

Eine Verträglichkeit zwischen dem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen wird im Rahmen von Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen durch Gliederung nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vorgenommen. Besonders die Einschränkung von Lärmimmissionen durch die gewerbliche Nutzung soll durch die Festsetzung immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel gewährleistet werden. Eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung hierzu liegt vor. Die Ergebnisse werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Lärmschutzwall ist dabei integrativer Bestandteil dieser Festsetzungen. Er dient auch dem Schutz des geplanten Wohngebietes vor Verkehrslärm von der K18. Daneben werden über textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen gefordert, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Weiterhin ist zu den wesentlichen zu untersuchenden Faktoren im Rahmen der durchzuführenden Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsstudie zu der gesamten Stadtentwicklungsmaßnahme beauftragt worden. Die vom Büro Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht-Elsenroth, Februar 2003 erstellte Studie hat dabei die umweltrelevanten Belange dargestellt sowie die Auswirkungen des Vorhabens und die gegenseitigen Wechselwirkungen aufgelistet. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Stadtentwicklungsmaßnahme im Bereich der intensiv genutzten Äcker hinsichtlich verschiedener Potentiale nur geringe bis durchschnittliche Eingriffe verursacht, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

Die Bewertung und Gewichtung der durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen umweltrelevanter Belange sowie die abschließende Abwägungsentscheidung werden in den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen getroffen.

Basierend auf den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsstudie ist vom Büro Nardus für beide Bebauungspläne ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Darin werden

verschiedene Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, die im Ergebnis zu einer Vollkompensation hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der in den Landschaftspflegerischen Fachbeiträgen aufgeführten Maßnahmen, die in den Bebauungsplänen entsprechend festgesetzt werden, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

Mettmann, den 24.11.2003

Im Auftrag



Bierbaum