

Erläuterungsbericht
zur 16. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5(5) BauGB

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet wird begrenzt durch die L 239 im Westen, die Düsseldorfer Straße (B 7) im Süden, die Peckhauser Straße im Osten sowie die geplante B 7 n im Norden. Das Gebiet weist eine aufgelockerte Bebauung mit gemischter Nutzung auf. Hierzu gehören Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, ein Bürogebäude und ein Hotel.

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

Für das Plangebiet besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 86 – Peckhauser Straße. Dieser Plan wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes als Bebauungsplan Nr. 86 A – Peckhauser Straße – neu aufgestellt.

Inhalt des rechtsgültigen Bebauungsplanes – wie auch des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes im überwiegenden Planbereich, eines Kerngebietes für das Grundstück des Hotels sowie eines Gewerbegebietes im nördlichen Planbereich entlang der geplanten B7 n. Weiterhin ist eine allgemeine Grünfläche östlich der Landstraße und ein Spielplatz (im Flächennutzungsplan nur mit Symbol gekennzeichnet) dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Mit der Planänderung soll eine Anpassung des Planes an die inzwischen erfolgte Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes und die beabsichtigte Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes (Discounter) innerhalb des bisher festgesetzten Gewerbegebietes erfolgen. Die Darstellung des Gewerbegebietes erweist sich für diese Nutzungen als unpassend und soll künftig aufgegeben werden. Im Bebauungsplan Nr. 86 A erfolgen weitergehende Anpassungen der bisherigen Planung hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Flächen und der Verkehrsfläche.

Die z.Z. als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke sollen künftig in das bisher schon für die angrenzenden Bereiche geltende Mischgebiet einbezogen werden. Ebenfalls in das Mischgebiet einbezogen werden soll das Grundstück des geplanten Kinderspielplatzes, da dieses für die Unterbringung von Stellplätzen benötigt wird. Der Spielplatz wird künftig in die Grünfläche an der westlichen Grenze des Plangebietes integriert.

Innerhalb des Plangebietes soll mit der Ansiedlung der genannten Betriebe ein Nahversorgungsschwerpunkt für den Ortsteil Metzkausen entstehen, in dem für derartige Funktionen keine alternativen Flächenreserven bestehen. Die seit vielen Jahren in diesem Ortsteil vorhandene Unterversorgung mit Betrieben der Nahversorgung kann hierdurch weitgehend beseitigt werden. Das Plangebiet übernimmt auch Nahversorgungsfunktionen für die östlich angrenzenden Wohngebiete.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Die Berücksichtigung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag zum Bebauungsplan. Da es sich um die Neuaufstellung eines schon bestehenden Bebauungsplanes handelt, wurden die für den Eingriff infrage kommenden Flächen und der notwendige Untersuchungsumfang gemeinsam mit der unteren Landschaftsbehörde festgelegt. Da aufgrund des begrenzten Plangebietes ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, erfolgt dieser auf einem der Stadt Mettmann gehörenden Grundstück am Löffelbeckweg in Metzkausen. Nähere Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung macht der landschaftspflegerische Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 86 A des Büros Nardus, Ökologische Untersuchungen, Wiehl, vom Januar 2000.

5. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Zukunft sowohl hinsichtlich des Schmutzwassers als auch hinsichtlich des Niederschlagwassers über den Hauptsammler ME-West. Dies entspricht der ursprünglichen Entwässerungskonzeption bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 im Jahre 1989. Die in der Zwischenzeit entstandenen provisorischen Entwässerungsanlagen (privater Stauraumkanal für verschmutztes Niederschlagwasser, Rückhalteteich für unverschmutztes Niederschlagwasser der Dachflächen) zur Abführung des Abwassers des Hotels oder des Lebensmittelmarktes

werden aufgegeben. Auch scheidet eine Versickerung des Niederschlagwassers aufgrund der nicht geeigneten Bodenverhältnisse oder die Ableitung über ein zentrales Rückhaltebecken in den nächstgelegenen Vorfluter aufgrund der nicht gegebenen Platzverhältnisse, der nicht gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und der technischen Schwierigkeiten durch die nach dem Bau der B 7n bestehende vollständige Abschottung des Plangebietes durch die umgebenden Straßen aus.

Mettmann, 8.5.2000

i.A.

Brinks