

Erläuterungsbericht zur 21. Flächennutzungsplanänderung - Bereich Auf dem Hüls -

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Mettmann und umfasst das ursprüngliche Grundstück des TÜV, das Wohngebiet Auf dem Hüls und die unmittelbar nördlich angrenzenden Betriebsgrundstücke. Bei den Betrieben handelt es sich um mittlere und kleinere Firmen mit Büros und zum Teil betriebszugehörigen Wohnungen.

Die vorhandene Wohnbebauung besteht aus einer Reihenhausbauung als Fortführung der Wohnbebauung an der Heinestraße. Diese zweizeilige Reihenhausbauung umfasst 21 Einfamilienhäuser mit Gärten sowie den dazugehörigen Garagen und Stellplatzflächen. Durch einen kleinen privaten Grünstreifen ist der Wohnbereich von dem nördlich angrenzenden Gewerbe getrennt.

Inzwischen hat der Technische Überwachungsverein, für den ein Sondergebiet ausgewiesen wurde, seine seinerzeit benötigten Flächen verkleinert und es entstanden weitere kleinere Gewerbebetriebe.

2. Einfügung in die Ziele der Regional- und Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung, bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Mischgebiet und Sondergebiet TÜV dargestellt.

Im Bereich der 21. Flächennutzungsplanänderung existiert der Bebauungsplan Nr. 24 aus dem Jahr 1969 mit der Festsetzung eines Mischgebietes.

In einem Parallelverfahren mit der 21. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 113 -Auf dem Hüls II- aufgestellt. Dieser umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie den Bereich des Durchführungsplanes D 1, der sich nördlich an das Plangebiet anschließt und ein Gewerbegebiet festsetzt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 113 ist es, eine neue planungsrechtliche Absicherung für die vorhandene Nutzung zu schaffen.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Das bestehende Planungsrecht entspricht nicht mehr vollständig dem Bestand und den heutigen Vorstellungen einer Gebietsstrukturierung. Das Sondergebiet für den Technischen Überwachungsverein, mit Bürogebäude, der Untersuchungshalle, den Umfahrten und den dazugehörigen Parkplatzflächen wird in dieser Größe nicht mehr benötigt. Der Bereich wurde bereits in kleinere Grundstücke aufgeteilt, auf denen sich Gewerbebetriebe niedergelassen haben. Somit kann das Sondergebiet TÜV entfallen und als Gewerbegebiet neu festgesetzt werden.

Die Trennung des früheren Mischgebietes in die Nutzungsbereiche Wohnen und Gewerbe soll in Zukunft der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur besser gerecht werden und eine weitere Durchmischung verhindern. Ziel der Planung ist es sowohl ein durchgehendes Gewerbegebiet als auch ein Wohngebiet darzustellen und somit den Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Das neue Konzept sieht eine klare Trennung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung vor. Eine Durchmischung ist zukünftig nicht mehr möglich.

Die im derzeitigen Mischgebiet entstandene Reihenhausbauung wird nach § 5 (2) Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche dargestellt und die übrigen Flächen einschließlich des Sondergebietes als Gewerbegebiet.

Da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist, dienen die Darstellungen ausschließlich der Absicherung der bestehenden Bebauung.

Einwendungen gegen die FNP Änderung wurden in dem Beteiligungsverfahren nicht erhoben.

5. Versorgung und Entsorgung

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert. Den elektrischen Strom stellt das RWE bereit. Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zurzeit über zwei verschiedene Systeme. Die Grundstücke, die über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen werden, wie der gesamte TÜV-Bereich und alle dort ansässigen Betriebe, sind an den Hauptsammler Mettmann West angeschlossen. Durch ein modifiziertes Mischsystem werden die Schmutzwässer und das verunreinigte Regenwasser über den Hauptsammler abgeleitet. Sauberes Regenwasser, welches von Dachflächen oder nicht belasteten versiegelten Flächen abfließt wird im Regenrückhaltebecken westlich der K18 gesammelt und dann in den Ständerbach eingeleitet.

Grundstücke im ehemaligen Mischgebiet werden durch ein Mischsystem über den Düsselring entwässert. Dieses System entspricht nicht mehr dem neuesten Stand der Technik.

Deshalb wird dieser Bereich zukünftig an den Hauptsammler Mettmann West angeschlossen.

6. Immissionsschutz

Die hierzu notwendigen Festsetzungen trifft der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 113 – Auf dem Hüls II -.

7. Altlasten

Im Bereich der 21. Flächennutzungsplanänderung liegt eine Altlastenfläche. Diese wird im 17. Sachstandsbericht des Kreises Mettmann über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten wie folgt beschrieben.

1. Auf dem Hüls 17 – 19; (6680/7 ME)

Bei der ehemaligen Fa. für Stahl-, Schaltschrank- und Elektrobau wurden bei Boden-, Bodenluft-, Bausubstanz- und Raumluftuntersuchungen Nutzungsbedingte Verunreinigungen des Betonbodens mit Mineralölen und Kühlschmiermitteln festgestellt.

Da nur der Betonboden eine lokale Verunreinigung aufweist, sind aus Sicht des Kreises keine weiteren Schritte erforderlich.

Es ist zurzeit nicht bekannt, dass weitere Bodenverunreinigungen durch Altlasten im Bereich der 21. Flächennutzungsänderung vorhanden sind. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsstrukturen ist jedoch zu empfehlen, dass bei zukünftigen baulichen Veränderungen die

Im Randbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung befinden sich zwei weitere Altlastenbereiche. Diese werden in der Begründung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 113 beschrieben. Von diesen Flächen geht keine Gefährdung im Bereich der Flächennutzungsplanänderung aus.

8. Prüfung der Umweltverträglichkeit / Eingriffs-, Ausgleichsregelung

Diese Fragen werden im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 113 - Auf dem Hüls II – behandelt.

Mettmann, den 10.02.2004
Im Auftrag

2-1