

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 - Mettmann-Nord-West - 11. Änderung - gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Baugebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des bebauten Stadtgebietes an der Berliner Straße Ecke Weimarer Straße. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Auf dem Eckgrundstück Berliner Straße - Weimarer Straße (Flurstücke 1759 und 1173) befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit einem Lebensmittelfrischemarkt, sowie angrenzend zwei inzwischen leer stehende Ladenlokale und eine kleine Gaststätte. Im rückwärtigen Teil stehen zwanzig Garagen. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 1761) sind in einem weiteren eingeschossigen Gebäude vier Ladenlokale (Grill, Bäckerei, Lotto/Zeitschriften, Apotheke) und eine Gaststätte.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 - Mettmann-Nord-West. Er weist im Eckbereich der beiden Straßen mit Baulinien und Baugrenzen ein schmales winkelförmiges Baufenster und im rückwärtigen Teil Garagen aus. Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmärktes und der angrenzenden Ladenlokale ragt jedoch über das ausgewiesene Baufenster hinaus. Die Garagen wurden um neunzig Grad gedreht gegenüber der Darstellung im Bebauungsplan errichtet.

Der Betreiber des Lebensmittelfrischemarktes beabsichtigt, auf dem Grundstück einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche zu errichten (ca. 800 qm Verkaufsfläche). Dazu sollen zunächst die direkt an den Frischemarkt angrenzenden Ladenlokale, die kleine Gaststätte sowie die Garagen abgerissen und an der Stelle der Neubau errichtet werden. Danach ist der Abriss des derzeitigen Gebäudes vorgesehen. An dieser Stelle werden dann ca. 25 Stellplätze für die Kunden des Lebensmittelfrischemarktes geschaffen.

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Mettmann-Nord-West - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass sowohl die Errichtung des Lebensmittelmarktes mit Stellplätzen als auch, sollte dieses Vorhaben nicht umgesetzt werden, eine Wohnbebauung möglich ist.

Für die auf dem Nachbargrundstück vorhandene eingeschossige Ladenzeile gibt es im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Ausweisung von Baulinien und/oder Baugrenzen. Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Mettmann-Nord-West - soll daher außerdem die vorhandene Ladenlokalzeile durch die Ausweisung von Baugrenzen gesichert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Gebiet des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann sieht Wohnbaubauflächen vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

4. Ziel der Planung

Der Lebensmittelfrischemarkt erfüllt an dieser Stelle eine Nahversorgungsfunktion, die durch die angrenzend vorhandenen Ladenlokale ergänzt wird.

Im Einzelhandelsgutachten des Büros Junker und Kruse, Dortmund, aus dem Jahr 2004 heißt es dazu auf den Seiten 107 - 108:

"Die Ausführungen (...) zeigen auf, dass die aktuelle Situation der wohnungsnahen Grundversorgung in Mettmann zwar quantitativ zufrieden stellend, räumlich zum Teil aber als noch ausbaufähig zu bewerten ist. Entsprechend besteht in diesem Themenbereich ein zumindest mittelfristiger Handlungsbedarf. (...) Angesichts der stetig zunehmenden Verkaufsfläche von Lebensmittelanbietern sind auch in Mettmann Erweiterungen / Verlagerungen von bestehenden Betrieben auf heute marktübliche Verkaufsflächengrößen zum Teil sinnvoll bzw. die Rahmenbedingungen zu verbessern. Aber nur bei einigen Anbietern besteht zurzeit perspektivischer Handlungsbedarf. Dies betrifft (...) Kaiser's an der Berliner Straße, der mit rund 500 qm Verkaufsfläche unter den heute üblichen Flächendimensionen für Vollsortimenter von rund 1.000 qm liegt. Hier sollten mittelfristig Chancen für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ausgelotet werden, um diesen für die Nahversorgung in nordwestlichen Mettmann zu sichern. (...)

Obwohl der absatzwirtschaftliche Spielraum im Bereich Lebensmittel begrenzt ist, sind mögliche Erweiterungen dieser Betriebe vor dem Hintergrund einer Sicherung des räumlichen Versorgungsnetzes zu vertreten. Allerdings ist darauf zu achten, dass es sich nur um deutliche begrenzte Maßnahmen handelt, die das Ziel verfolgen, die Angebotssituation langfristig zu stabilisieren und damit die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung zu erreichen."

Die aktuelle Fortschreibung des Gutachtens von 2007 bestätigt diese Aussagen.

Ziel der Planung ist daher der grundsätzliche Erhalt der Nutzungen an dieser Stelle, unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung, und die Schaffung der dazu notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

5. Planerisches Konzept

Anlass für die Planänderung ist der geplante Neubau des Lebensmittelfrischemarktes. Da dieser eindeutig der Nahversorgung dient, wird der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sind in einem WA-Gebiet auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig, also die vorhandene und zu erhaltene Nutzung. Sollte der Neubau jedoch nicht zum Tragen kommen, so kann an dieser Stelle ohne erneute Bebauungsplanänderung auch eine sich in die Umgebung einfügende Wohnnutzung oder eine andere in einem WA-Gebiet zulässige Nutzung entstehen.

Parallel der Berliner Straße und der Weimarer Straße wird Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Hiermit werden die vorhandenen öffentlichen Stellplätze planungsrechtlich festgesetzt.

6. Bauliche Nutzung

Die Baugrenzen werden so ausgewiesen, dass sowohl die Errichtung des Lebensmittelfrischemarktes oder anderer Läden als auch eine Wohnbebauung möglich ist (drei Meter von der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, 35 Meter parallel zur westlichen Baugrenze und im Süden fünf Meter parallel zur Straße).

Nach aktuellen Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes wird bei einem Lebensmittelfrischemarkt eine Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche erreicht. Bis zu dieser Größenordnung ist der Bau eines solchen Marktes im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sofern ein größerer Le-

Lebensmittelfrischemarkt an dieser Stelle geplant werden sollte, wobei dem Vorhaben durch die ausgewiesenen Baugrenzen und dem notwendigen Nachweis der Stellplätze Grenzen gesetzt sind, so ist das Vorhaben gemäß Einzelhandelserlass Ziffer 5.6 zunächst der Bezirksregierung Düsseldorf vorzulegen.

Im Falle der Errichtung des Lebensmittelfrischemarktes soll dessen Anlieferung am nördlichen Ende des Grundstücks erfolgen. Auf dem Grundstück können die gewünschte im WA-Gebiet zulässige Größe des Lebensmittelfrischemarktes sowie die geplanten Stellplätze nur realisiert werden, wenn die Bebauung in Teilen auch auf der Grundstücksgrenze errichtet wird. An der Berliner Straße ist dies unproblematisch, da die Abstandfläche hier bis zur Mitte der Straße ragen darf. Im Bereich der Anlieferung an der Rückseite wird jedoch, da hier die notwendigen Abstandflächen nicht zur Verfügung stehen, in einem zehn Meter langen Teilbereich eine Baulinie festgesetzt. Das heißt, ein Gebäude muss an dieser Stelle auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dies können jedoch zum Beispiel auch Garagen eines Wohngebäudes sein.

Für den Fall, dass ein neuer Lebensmittelfrischemarkt in Teilen zweigeschossig ausgeführt wird, wobei im Obergeschoss zum Beispiel notwendige Nebenräume vorgesehen werden können, wird im Plangebiet eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese fügt sich durchaus in die umgebende drei- bis viergeschossige Bebauung ein.

Der eingeschossige Baukörper mit den Ladenlokalen westlich davon bleibt erhalten und wird entsprechend durch Baugrenzen ausgewiesen. Auch hier wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, so dass der Baukörper aufgestockt werden oder mit zwei Vollgeschossen neu errichtet werden könnte. Eine solche Maßnahme ist derzeit zwar nicht geplant, würde sich aber ebenfalls in die Umgebung einfügen. Daher soll diese Möglichkeit im Rahmen der Änderung eingeräumt werden.

Aufgrund einer Anregung des Eigentümers der Ladenzeile im Rahmen der öffentlichen Auslegung, wonach auf der Rückseite Erweiterungen der Ladenlokale geplant sind, wurde die rückwärtige Baugrenze verschoben und drei Meter parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

7. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Berliner Straße, über die mehrere Buslinien verlaufen, und die Weimarer Straße erschlossen.

8. Ruhender Verkehr

Derzeit stehen auf dem Grundstück 20 Garagen, die privat vermietet sind. Die Garagen sind jedoch nicht per Baulast angrenzenden Gebäuden zugeordnet. Die Garagen müssen für den Neubau des Lebensmittelfrischemarktes abgerissen werden. Eine Errichtung an anderer Stelle ist nicht geplant. Allerdings besitzt der Grundstückseigentümer in der Nachbarschaft weiteren Grundbesitz mit Garagen, die auch den bisherigen Garagenmietern angeboten werden können. Auch sind die angrenzenden Grundstücke ausreichend groß, um dort zusätzliche Stellplätze oder Garagen errichten zu können.

An der Stelle des bisherigen Gebäudes des Lebensmittelfrischemarktes sollen nach dessen Abriss 25 Stellplätze für die Kunden errichtet werden. Derzeit besitzt der Markt keinerlei eigene Stellplätze. Die Kunden können nur die angrenzenden öffentlichen Stellplätze benutzen. Für einen Lebensmittelfrischemarkt mit ca. 700 qm wird als Richtzahl ein Stellplatz je 30-50 qm Verkaufsfläche empfohlen. Dies ergibt zwischen 14 bis 24 Stellplätze. Die Richtzahl kann somit auf dem Grundstück eingehalten werden.

Darüber hinaus hat der Lebensmittelfrischemarkt eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnbereiche. Einkäufe können und werden hier durchaus auch ohne Auto gemacht. Außerdem funktioniert der Markt derzeit ohne jegliche private Stellplätze, so dass die Anlage der oben

genannten 25 eine deutliche Verbesserung darstellt.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befinden sich neben der Ladenlokalzeile drei private Stellplätze, die derzeit über die Zufahrt zum Garagenhof hinter dem Lebensmittelmarkt erreicht werden können. Diese Zufahrt ist im Grundbuch verankert und muss auch künftig sichergestellt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass eine Zufahrt auch bei Errichtung des Neubaus noch möglich ist.

9. Umweltbelange

Im Rahmen der Planänderung wird der vorhandene Zustand (Wohngebiet mit Geschäften zur Nahversorgung) planungsrechtlich festgesetzt, wobei einerseits die Möglichkeit geschaffen wird, die Nutzung Lebensmittelfrischemarkt in westlicher Richtung zu verschieben und so zusätzlich eine Anzahl von Stellplätzen errichten zu können. Andererseits kann aber auch eine Wohnbebauung geschaffen werden. In beiden Fällen bleibt jedoch der Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet erhalten. Demnach werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die 11. Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB durchgeführt. Dabei kann gemäß Absatz 3 auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Unabhängig davon ist aber festzustellen, dass die Planänderung voraussichtlich keine nachträglichen Umweltauswirkungen verursachen wird. Durch eine mögliche Vergrößerung der Ladenfläche kommt es nicht zu einer Vergrößerung der versiegelten Fläche. Die Grundstücke sind bereits heute vollständig versiegelt. Daran wird sich auch künftig kaum etwas ändern. Allerdings wird im Rahmen der Textlichen Festsetzungen eine Fassadenbegrünung festgesetzt, so dass eine gewisse Begrünung so weit möglich realisiert werden kann. Weitere Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde seitens des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf die Forderung erhoben, ein Schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen, dass die Verträglichkeit des neuen Lebensmittelfrischemarktes mit der umgebenden Wohnbebauung aus immissionschutzrechtlicher Sicht nachweist.

Von der Einholung einer Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde abgesehen, da mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) im Plangebiet die Errichtung des Lebensmittelfrischemarktes nicht zwingend festgesetzt ist. Es kann durchaus auch eine Wohnbebauung oder eine andere im WA-Gebiet zulässige Nutzung entstehen.

Der Nachweis über die Immissionsschutzmäßige Verträglichkeit des Lebensmittelfrischemarktes ist vielmehr im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, wenn auch die konkrete Projektplanung vorliegt, so dass eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch konkrete Maßnahmen beim Bau des Marktes (zum Beispiel bei der Lüftungstechnik) berücksichtigt und vermieden werden können. Auch durch diese Vorgehensweise wird der Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung vor Auswirkungen durch den neuen Lebensmittelfrischemarkt sichergestellt. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Staatlichen Umweltamt, das inzwischen als Dezernat 53.1 zur Bezirksregierung Düsseldorf gehört, abgesprochen.

Sollte der Lebensmittelmarkt nicht entstehen und stattdessen an der Stelle eine Wohnbebauung errichtet werden, so muss deren Belastung durch den Verkehr auf der Berliner Straße ebenfalls durch ein Schallgutachten untersucht werden. Wie vom Kreis Mettmann angeregt, wird auch diese Untersuchung erst im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt, wenn konkret feststeht, was dort gebaut werden soll.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darüber hinaus darauf hin, dass im informellem Altstandort- und Altablagerungskataster des Kreises der Hinweis auf eine im Bereich des Lebensmittelmarktes

früher vorhandene Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei enthalten und unter Umständen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Weiterhin ist in einem der Ladenlokale derzeit eine Chemische Reinigung ansässig.

Da das gesamte Grundstück zurzeit vollständig durch Gebäude, Garagen und Zufahrten versiegelt ist, ist eine Untersuchung des Bodens nicht möglich. Mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde vereinbart, dass nach Abriss der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Versiegelungen eine Bodenuntersuchung vorgenommen wird. Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer solchen Untersuchung wird in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert.

Den elektrischen Strom stellt das RWE bereit. Möglich sind auch Maßnahmen zu einer alternativen Energieversorgung, wie z.B. Solarkollektoren, Solarzellen, Wärmepumpen und weitere regenerative Energien. Das RWE weist auf einen bestehenden Stromkasten hin, der der neuen Bebauung im Weg steht. Dieser soll auf Kosten des Grundstückseigentümers und Bauherrn versetzt werden.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage. Alle Anlagen zur Abwasserbehandlung und -ableitung entsprechen den a.a.R.d.T.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in dem bereits bebauten und angeschlossenen Gebiet über ein Mischsystem. Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers ist grundsätzlich möglich, aufgrund der weitgehenden Versiegelung der Flächen aber vermutlich nicht realisierbar.

Die städtische Müllabfuhr ist für die Entsorgung des anfallenden Mülls zuständig. Flächen für die temporäre Lagerung von wieder verwertbaren Wertstoffen in Containern werden im Bebauungsplangebiet vorgesehen.

11. Maßnahmen zur Durchführung

Die Flächen befinden sich vollständig in Privatbesitz. Besondere Maßnahmen zur Durchführung sind nicht notwendig.

12. Kosten

Die Kosten für die Maßnahmen tragen private Investoren.

Mettmann, 13.04.2007

i. A.

