

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 - Korreshof -, 1. Änderung1. Lage des Plangebietes/Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes östlich der Siedlung Hoxhof und südlich der RWE-Umspannanlagen. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Neben einer gewerblichen Nutzung befindet sich hier die Unterkunft der Bergungsbereitschaft des Kreises Mettmann sowie das Bürogebäude einer Bau-trägerfirma.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann weist für den Planbereich Gewerbegebiet aus. Auch der gültige Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahre 1968 setzt Gewerbegebiet fest.

3. Erfordernis der Planänderung/Ziele der Planung

Rechtsgrundlage für den bestehenden Bebauungsplan ist u.a. die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962. Vor dem Hintergrund der Diskussion über die städtebaulichen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist diese Rechtsgrundlage als problematisch anzusehen.

Im Gegensatz zu den Fassungen der BauNVO aus späteren Jahren enthält die BauNVO 1962 keine Beschränkungen für die Zulässigkeit der genannten Nutzungen. Aufgrund der negativen Erfahrungen mit der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an ungeeigneten Standorten (z.B. in städtischen Randlagen, in der Nachbarschaft empfindlicherer Nutzungen, usw.) wurde mit der BauNVO 1977 festgelegt, daß Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und bestimmte sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Durch die 3. Änderungsverordnung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 wurde die Größenordnung, ab der die genannten Auswirkungen anzunehmen sind, von ursprünglich

1.500 m² auf 1.200 m² reduziert.

In Ausführung dieser Bestimmung hat das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Erlaß über die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben (gemeinsamer RundErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 16.7.1986) eine weitere Handlungsgrundlage für die Gemeinden zur Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung der genannten Nutzungen unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten geschaffen.

Dieser RundErl. fordert die Gemeinden gleichzeitig auf, bestehende ältere Bebauungspläne, die nicht auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 aufgestellt worden sind, daraufhin zu überprüfen, ob die möglicherweise uneingeschränkte Zulässigkeit nicht unter den genannten Gesichtspunkten zu einer Planungspflicht der Gemeinde und damit zur Notwendigkeit der Änderung bestehender Bebauungspläne führt.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 25 - Korreshof - bestehen keine Zulassungsbeschränkungen für Einzelhandelsgroßbetriebe. Die Stadt Mettmann hätte daher keine Möglichkeit, die Ansiedlung ungeeigneter Betriebe zu verhindern. Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes ist dieser Standort aus städtebaulichen Gründen (wegen möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung durch übermäßige Kaufkraftbindung außerhalb der Versorgungszentren, negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt, unnötiger zusätzlicher verkehrlicher Belastung infolge der großen Entfernung zu den Wohngebieten, einschließlich der damit einhergehenden Zunahme der Schadstoff- und Lärmemissionen) für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht geeignet.

Hinzu kommt, daß aufgrund des begrenzten Angebotes an gewerblichen Bauflächen (aufgrund der bewegten Topographie und der eingeschränkten technischen Realisierbarkeit von Erschließ-

ungsanlagen sind in Mettmann nur noch wenige Flächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet) und der restriktiven Vorgaben der Bezirks- und Landesplanung bei der Ausweisung neuer Bauflächen die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete der gewerblichen Wirtschaft vorbehalten bleiben sollen.

Aus diesen Gründen soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine Anpassung an die inzwischen gültige Baunutzungsverordnung von 1990 erfolgen. Hierdurch wird es ermöglicht, die Ansiedlung von Handelsbetrieben mit den beschriebenen negativen Eigenschaften zu unterbinden.

4. Inhalt der Planänderung

Um die obengenannten Planungsziele zu erreichen, werden die auf der BauNVO 1962 beruhenden Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung aufgehoben. Gleichzeitig werden die Festsetzungen neu auf der Grundlage der BauNVO 1990 getroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in Textform.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben unberührt. Die vorliegende Planänderung soll nicht mit weitergehenden Anpassungen an inzwischen zeitgemäße Planungsstandards belastet werden. Hierzu wäre eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich.

Mit der Planänderung wird bezüglich großflächiger Handelsbetriebe nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen.

Mettmann, 28. Oktober 1993

Im Auftrag:


Brinks