

1. Lage des Plangebietes/Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt Mettmanns östlich der Teichstraße im Bereich Bibelskircher Weg.

Das Gebiet ist überwiegend durch Gewerbebetriebe genutzt. Zum Teil bestehen noch Erweiterungsmöglichkeiten auf nicht genutzten Grundstücksteilen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann sieht für den Planbereich Gewerbegebiet vor. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 aus dem Jahre 1975 setzt Gewerbegebiet fest.

3. Erfordernis der Planänderung/Ziele der Planung

Rechtsgrundlage für den bestehenden Bebauungsplan ist u.a. die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968. 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 1968 nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten für die Zulassung oder Ablehnung 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. Ände-

rungsverordnung 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. 44 - Hammerstraße/Teichstraße - bestehen nur begrenzte Zulassungsbeschränkungen für Einzelhandelsgroßbetriebe im Rahmen der BauNVO 1968. Die Stadt Mettmann hätte daher nur die Möglichkeit, die Ansiedlung von Betrieben, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, zu verhindern. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Innenstadtbereiches ist aber 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 dem Großteil der Wohngebiete, einschließlich der damit einhergehenden Zunahme der Schadstoff- und Lärmemissionen) für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den be-

schriebenen Auswirkungen generell nicht geeignet.

Hinzu kommt, daß aufgrund des begrenzten Angebotes an gewerblichen Bauflächen (aufgrund der bewegten Topographie und der eingeschränkten technischen Realisierbarkeit von Erschließungsanlagen 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. 44 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 1968 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. 44 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.

Mettmann, 28. Oktober 1993

Im Auftrag:


Brinks