

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 - Zur Gau -, 3. Änderung gem. § 9(8) BauGB

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet nördlich der Elberfelder Straße und umfasst Teilbereiche des Gewerbe- und Industriegebietes „Zur Gau“. Es hat eine Größe von ca. 2 ha. Von der Änderung betroffen sind die an der Elberfelder Straße gelegenen Grundstücke, die bei Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 65 im Jahre 1987 bereits bebaut waren und für die aufgrund der damaligen Klassifizierung der Elberfelder Straße als Bundesstraße (B 7) und des gemäß Bundesfernstraßengesetzes einzuhaltenden Abstandsbereiches nur eingeschränkte Baumöglichkeiten ausgewiesen werden konnten.

Die Grundstücke im Plangebiet werden ausnahmslos baulich genutzt. Die Gebäude stellen überwiegend den bei Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 65 vorhandenen Altbestand dar, der unterschiedliche Nutzungen aufweist. So existieren neben kleineren Gewerbebetrieben auch Wohnhäuser, eine Gaststätte und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Bei den weiter nördlich an der Industriestraße gelegenen Gebäuden handelt es sich um eine gewerbliche Neubebauung, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 65 entstanden ist. Das Gebäude der ehemaligen „Sportbox“, ist seit längerer Zeit ohne Nutzung.

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

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) liegt das Gebiet in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt überwiegend Gewerbegebiet, entlang der Elberfelder Straße einen schmalen Streifen als Grünfläche sowie Verkehrsfläche für die Straße Zur Gau dar. Der bislang dargestellte Grünstreifen soll im Änderungsbereich künftig entfallen. Die betroffene Fläche wird - wie auch der umgebende Bereich - als Gewerbegebiet dargestellt. Da die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Für das Plangebiet besteht heute der Bebauungsplan Nr. 65 - Zur Gau - aus dem Jahre 1987. Dieser enthält für das Änderungsgebiet die Festsetzung eines eingeschränkten GE-Gebietes und entsprechend dem gültigen FNP entlang der Elberfelder Straße (frühere B 7) die nach dem Straßenrecht erforderliche Anbauverbotszone als private Grünfläche. Außerdem setzt er die für die Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes an die Elberfelder Straße notwendige Verkehrsfläche fest.

Die innerhalb des Grünstreifens bei Aufstellung des B-Planes Nr. 65 vorhandene Bebauung wurde planungsrechtlich nicht abgesichert.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Die bisher als Bundesstraße klassifizierte Elberfelder Straße wurde im Jahre 2009 zur Stadtstraße abgestuft. Als B 7 fungiert heute die damalige K 18. Die Elberfelder Straße liegt nun in der Baulast der Stadt Mettmann. Bei Stadtstraßen besteht nicht die Notwendigkeit, einen 20 m breiten Streifen parallel zur Fahrbahn von einer Bebauung frei zuhalten. Die Umstufung der Straße eröffnet somit die Möglichkeit, die Altbebauung planerisch abzusichern und die Grundstücksflächen auch künftig für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Die bisher im Plangebiet festgesetzte private Grünfläche entfällt. Stattdessen wird dieser Bereich als eingeschränktes GE-Gebiet festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird erweitert. Zur Elberfelder Straße wird weitgehend ein Abstand von etwa 5 m eingehalten. Die bauliche Ausnutzung des Bereiches erfolgt entsprechend den heutigen Ausweisungen für das Gewerbegebiet. Die GFZ beträgt 0,6, die GRZ 1,2. Zulässig ist eine abweichende Bauweise. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 8 m.

Bestehende Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1(4) BauNVO werden aktualisiert und an die heutigen Vorschriften angepasst. Die Gliederung der Gewerbegebiete unter Immissionsschutzgesichtspunkten erfolgt nunmehr nach dem Abstandserlass des Landes NRW v. 2007 und der zugehörigen Abstandsliste. Danach werden Betriebe der Abstandsklassen I – VII ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn sie bestimmte Voraussetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz erfüllen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der noch im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung. Diese besitzt auch weiterhin Bestandschutz. Eine planerische Absicherung ist nicht möglich, da dies den Zielen für die Entwicklung des Gebietes widerspräche. Außerdem ist die Wohnnutzung vom Umfang her deutlich untergeordnet und steht zum Teil im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen.

Die teilweise nur ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit für schon im Plangebiet vorhandene Handwerksbetriebe berührt ihre Bestandskraft nicht, da sie in Bezug auf die Wohnbebauung unproblematisch sind. Auch eine Entwicklung - ohne das bisherige Emissionsniveau zu überschreiten - ist zulässig. Im Falle höherer Emissionen sind ggf. geeignete Schutzvorkehrungen erforderlich. Zu beachten ist auch, dass der Umfang der noch im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung rückläufig ist.

Von der Ursprungsplanung übernommen wird die Vorschrift gem. § 9(1)Nr. 25 BauGB zur Begrünung des Grundstücksbereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Fläche. Diese Vorschrift gilt für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 und sichert eine ansprechende Gestaltung der Grundstücke entlang des öffentlichen Straßenraumes. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Für begrünte Grundstücksflächen bleiben Regelungen für eine Bepflanzung bestehen.

Nicht übernommen wird das Verbot von Zu- und Abfahrten entlang der Elberfelder Straße und der Straße Zur Gau aufgrund ihrer verringerten Verkehrsbedeutung.

Weiterhin wird die nach den bestehenden B-Plan-Festsetzungen mögliche Erweiterung des Einmündungsbereiches der Straße Zur Gau in die B 7 nicht mehr weiter verfolgt. Die Absicht, diese Straße künftig als Ostumgehung der Stadt Mettmann auszubauen, wurde aufgegeben. Die Osttangente hat inzwischen eine andere Trassenführung bekommen und befindet sich derzeit in der Planfeststellung. Insofern reicht der heutige Straßenausbau aus.

Modifiziert werden muss die Straßenbegrenzungslinie der Elberfelder Straße im westlichen Änderungsgebiet gegenüber der bisherigen Planung. Die heutigen Verkehrsflächen müssen auch künftig in vollem Umfang erhalten bleiben, da sie weiterhin der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen. Nach dem bestehenden Bebauungsplan war eine Erschließung über die Elberfelder Straße nicht mehr vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1(6)Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Betriebe des Rotlichtgewerbes ausgeschlossen. Damit werden die mit der 2. Änderung für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes getroffenen Regelungen übernommen.

Wesentliches Ziel des Ausschlusses ist es, die im Plangebiet gelegenen Flächen vorrangig für gewerbliche Nutzungen wie insbesondere Handwerksbetriebe, kleinere produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen zu sichern. Eine Umnutzung zugunsten eher gewerbefremder Nutzungen soll verhindert werden.

Das Ziel der Sicherung gewerblicher Flächen für den ursprünglichen Nutzungszweck trägt den Belangen der Wirtschaft hinsichtlich des Fortbestandes der Betriebe bzw. einer künftigen Weiterentwicklung oder Umstrukturierung Rechnung. Häufig findet ein Verdrängungsprozess durch wirtschaftlich leistungsfähigere Unternehmen, z. B. aus dem Bereich des Einzelhandels oder des Vergnügungssektors zulasten des Gewerbes statt. Dabei besteht auch die Gefahr der zunehmenden Agglomeration von gewerbefremden Nutzungen, da bei einem vorhandenen Besatz der Zuzug weiterer Betriebe zu erwarten ist. Insofern liegt die Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, die hinsichtlich des Standortes – im Gegensatz zum Einzelhandel und anderen gewerblichen Randnutzungen – keine Alternative hat, im zentralen Interesse der Stadtentwicklung. Dies gilt nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der Wirtschaftskraft der Gemeinde, sondern auch unter dem Aspekt der Sicherung eines ausreichenden und vielfältigen Arbeitsplatzangebotes im gewerblichen Sektor.

Es besteht ansonsten die Gefahr, dass immer mehr ursprünglich gewerblich genutzte Flächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe bzw. den Dienstleistungsunternehmen entzogen werden. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – wie Möbelhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte – zeichnen sich durch einen besonders hohen Flächenbedarf mit entsprechendem Verdrängungseffekt für das Gewerbe aus. Bei zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel besteht auch die Gefahr, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zukünftig nicht mehr sichergestellt werden kann und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche, vor allem der Innenstadt beeinträchtigt wird.

Die Sicherung vorhandener gewerblicher Flächen ist auch notwendig, da die Reserven an nutzbaren Flächen für diese Zwecke zurzeit äußerst gering sind. Die einzige für traditionelle gewerbliche Nutzungen geeignete Reservefläche befindet sich zz. noch im Aufstellungsverfahren. Große Teile dieses Gebietes sind bereits für die Erweiterung angrenzender Betriebe vorgesehen. Die weiteren planerisch neu ausgewiesenen Gewerbeflächen am Südring (Bebauungsplangebiet Nr. 18 A) unterliegen aufgrund ihrer bevorzugten Lage innerhalb des Stadtgebietes und des regionalen Raumes, aber auch wegen ihrer Nähe zu angrenzenden Wohngebieten starken Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungsstruktur und des Emissionsverhaltens der Betriebe. Dieses Gebiet ist daher in erster Linie Dienstleistungs- und Bürobetrieben und dem höherwertigen Gewerbe vorbehalten. Traditionelle gewerbliche Nutzungen sollen auch künftig auf die Gewerbe- und Industriegebiete im Osten der Stadt verwiesen werden. Hierzu ist es erforderlich, dass diese Flächen auch für den vorgesehenen Zweck zur Verfügung stehen und nicht durch konkurrierende Nutzungen beansprucht werden.

Ein zweiter Zielkomplex umfasst die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (in erster Linie das Stadtzentrum und die Nahversorgungsbereiche) und die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dieses Ziel erfordert insbesondere eine Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden durch die flächenmäßige Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen an

geeigneten Standorten und ihre räumlich ausgewogene räumliche Verteilung und den Schutz und die Sicherung der städtebaulich integrierten und auch von der nicht motorisierten Bevölkerung gut erreichbaren Standorte.

Bei der in Mettmann vorhandenen Nutzungsstruktur (Gewerbe- und Industriegebiete vornehmlich in den östlichen Stadtteilen und Wohngebiete in den westlichen Bereichen) ist eine funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe zu den Wohnbereichen zu gewährleisten und eine Divergenz der Standorte mit der Folge schlechter Erreichbarkeit und unnötiger Verkehrsvorgänge zu unterbinden. Andernfalls wäre eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie der wohnungsnahen Versorgung zu befürchten.

Mit den genannten Zielsetzungen werden zentrale in § 9 Baugesetzbuch formulierte Belange der Bauleitplanung, wie Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Berücksichtigung der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung verfolgt.

Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels ist das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von 2007 in der 2009 aktualisierten Fassung, erarbeitet vom Büro Junker und Kruse, Dortmund. In diesem Konzept werden sowohl die schützenswerten Versorgungszentren mit ihren zugeordneten Versorgungsbereichen definiert als auch Aussagen zu den einzelnen Gewerbegebieten der Stadt hinsichtlich ihrer Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemacht. Der Ausschluss dient damit auch der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und ist gemäß § 1(3) BauGB zur Realisierung der städteplanerischen Zielsetzung erforderlich. Auf Grundlage dieses Konzeptes sollen Regelungen für die Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt getroffen werden.

Danach ist das Gewerbe- und Industriegebiet Zur Gau / Industriestraße ein peripher gelegenes, von jedem Versorgungsbereich weit entferntes Gebiet. Für diesen, zum Standortbereich 5 – Industriepark B 7 (Elberfelder Straße) gehörenden Planbereich trifft das Gutachten daher die Feststellung, dass der Gesamtstandort räumlich-funktional weder eine Verbindung zum Hauptgeschäftsbereich noch zu anderen Einzelhandelsstandorten besitzt und auch keine Prägung durch vorhandene Einzelhandelsbetriebe vorliegt. Infolge der peripheren Lage und der fehlenden funktionalen Verbindung wird nicht einmal eine Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Nutzungen vom Gutachter empfohlen.

Vom vollständigen Ausschluss des Einzelhandels sind auch kleine, ggf. der Versorgung des Gewerbebereiches dienende Läden, wie z. B. Kioske erfasst. Da diese weder von ihrem Flächenanspruch noch von ihren Auswirkungen gravierende Nachteile haben, wird diesbezüglich auf die Möglichkeit der Befreiung gem. § 31(2) BauGB verwiesen. Dies ist ein von der Rechtsprechung anerkanntes zulässiges Verfahren (siehe auch Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen usw. dient zunächst, wie auch der Ausschluss der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke der Flächensicherung für primär gewerbliche Nutzungen. Zum anderen können Betriebe des Vergnügungsgewerbes ein Absinken des qualitativen Niveaus des Gewerbegebietes und eine Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes bewirken. Infolge der meist höheren Mietzahlungsfähigkeit treten sie in eine starke Konkurrenz zu gewerblichen Unternehmen und führen u. U. zu einer Verdrängung von Betrieben. Zum anderen führen sie zu einem Imageverlust des Gebietes und so zu einem Absinken des Niveaus mit der Folge eines beschleunigten Fortzuges traditioneller Firmen. Die Nachbarschaft von Betrieben des Vergnügungs- und Rotlichtsektors ist für andere Unternehmen nachteilig und wird gemieden. Insgesamt ist ein

Qualitätsverlust des Gebietes und damit im Zusammenwirken der Folgen der so genannte trading-down-Effekt zu erwarten. Um dies zu verhindern, ist ein Ausschluss der genannten Nutzungen erforderlich. Ebenso soll auf die innerhalb des Gewerbegebietes befindliche und benachbarte Wohnnutzung Rücksicht genommen werden, für die eine Ansiedlung der dem genannten Gewerbe zuzurechnenden Betriebe nicht zumutbar wäre.

Ausgeschlossen werden daher die nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Hierzu gehören beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Varietes, Betriebe mit Sexdarbietungen, (Sex)Kinos, Spielhallen und Diskotheken. Schließlich werden die als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Eroscenter oder Beherbergungsbetriebe mit erotischen Angeboten ausgeschlossen.

Für den bestehenden Betrieb der Partnervermittlung wird eine Bestandssichernde Festsetzung gem. § 1(10) BauNVO getroffen. Danach ist eine Änderung und Erneuerung des vorhandenen Betriebes zur Partnerschaftsvermittlung zulässig. Eine Erweiterung ist aus den oben angeführten Gründen nicht gewollt.

Dem angestrebten Charakter eines traditionellen Gewerbegebietes entsprechen auch nicht die gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für derartige Nutzungen stehen z. B. ausreichende Flächen im „Innovationspark Mettmann-West“ am Südring zur Verfügung. Außerdem sollen derartige Anlagen vorrangig an besser integrierten Standorten innerhalb des Stadtgebietes errichtet werden. Diese Nutzungen werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Nicht zum gewünschten Gebietscharakter passen auch Tankstellen, die heute i. d. R. große Flächen in Anspruch nehmen und damit auch eine starke Konkurrenz für Gewerbebetriebe darstellen. Außerdem sind Tankstellen auf stark frequentierte Strassen angewiesen und konzentrieren sich daher auf die Ortslagen im westlichen Stadtgebiet.

Bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange sind für die betroffenen Eigentümer und Nutzer insbesondere vorgesehene Nutzungseinschränkungen von Bedeutung. Diese ergeben sich einmal aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten und zum anderen aus den Zielsetzungen der Sicherung ausreichender nutzbarer Gewerbeflächen für die Wirtschaft auch als Voraussetzung für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen sowie der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren - insbesondere des Stadtzentrums – und der verbrauchernahen und gebündelten Versorgung der Bürger mit infrastrukturellen Einrichtungen und Einrichtungen des Einzelhandels.

Die Interessen der Grundstückseigentümer sind i. d. R. auf eine möglichst uneingeschränkte Nutzung oder Gewinn bringende Verwertung ihrer Grundstücke gerichtet, wie sie mit der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 GG – im Rahmen der Gesetze – gewährleistet wird.

Die Verwertbarkeit der Grundstücke wird durch die Aufstellung von Bauleitplänen ermöglicht. Diese dienen gem. § 1(3) BauGB der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Auf ihre Aufstellung besteht kein Anspruch, folglich auch nicht auf bestimmte planerische Inhalte. Damit ist der Gemeinde aufgegeben, ihre planerischen Entscheidungen nach den Interessen der Gesamtheit der Bürger und einer sinnvollen Entwicklung der Gemeinde und nicht nach Interessen Einzelner zu treffen, soweit nicht die Grenzen der Eigentumsgarantie berührt werden.

Die Planungsinhalte können sich nur aus den jeweiligen planerischen Erfordernissen, den räumlichen Verhältnissen und zu beachtenden Rechtsvorschriften ergeben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind alle betroffenen privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln, zu bewerten und untereinander und gegeneinander abzuwägen (§§ 1(7) und 2(3) BauGB)). Hierdurch wird die Einbeziehung der privaten Interessen in die Planungsentscheidung sichergestellt.

Neben dem bereits angeführten Interesse der Eigentümer sind auf der privaten Seite auch die Belange der Nutzer bzw. Betriebsinhaber zu berücksichtigen, soweit sie nicht mit den Eigentümern identisch sind. Deren Interessen sind i. d. R. auf eine ungestörte Weiterführung der bislang ausgeübten Nutzung gerichtet, mit der Möglichkeit ggf. Erweiterungen vornehmen zu können. Weiterhin ist an potentielle Nutzer zu denken, die sich künftig in dem Gebiet niederlassen wollen, z. B. auch Betreiber von Einzelhandelsgeschäften und Betrieben des Vergnügungsgewerbes.

Die vorliegende Planänderung dient einer gegenüber dem Ursprungsplan weitergehenden Absicherung des Bestandes und damit in erster Linie den Interessen der betroffenen Eigentümer und Nutzer. Einschränkungen der zulässigen Nutzung sind erforderlich, um unter Immissionsgesichtspunkten auch die Interessen der Bewohner innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung kann aber nicht soweit gehen, dass etwa Teile des Gebietes als Mischgebiet oder Wohngebiet ausgewiesen werden. Dagegen spricht die Gesamtsituation dieses Gebietes, das Teil einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche ist und auch von den übergeordneten Planungen (Regionalplan und Flächennutzungsplan) für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Auch die Nutzungsstruktur innerhalb der Stadt spricht gegen die Ausweisung neuer Bereiche für Wohnzwecke im östlichen Stadtgebiet. Damit würden letztlich dem vorhandenen Gewerbe neue Beschränkungen auferlegt und es drängt sich die Frage der Erforderlichkeit von Wohnfolgeeinrichtungen auf. Insoweit genießt die vorhandene Nutzung Bestandsschutz und wird unter Immissionsgesichtspunkten berücksichtigt.

Berücksichtigt werden auch die Interessen anderer Nutzer. So wird trotz des Ausschlusses von Rotlichtbetrieben eine Regelung für den Fortbestand der vorhandenen Partnervermittlung getroffen. Die weitergehende Ansiedlung vergleichbarer Betriebe und von Vergnügungsstätten ist dagegen aus den oben beschriebenen Gründen nicht gewünscht. Für Interessenten derartiger Nutzungen stehen andere Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung.

Dies gilt auch für die Betreiber von Einzelhandelsgeschäften, für die geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes bestehen, die zugleich auch unter stadtplanerischen Gesichtspunkten als sinnvoll anzusehen sind.

Die Einschränkungen sind bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt. Die Erhaltung des Gebietscharakters als traditionelles Gewerbegebiet für kleinteilige gewerbliche Nutzungen entspricht auch den Belangen ansässiger Nutzer, da eine schleichende Umnutzung des Gebietes, die zu Erschwernissen für die eigentlich mit der Planung bezweckte Nutzung führen kann, verhindert wird. Die Ansiedlung höherwertiger oder zahlungskräftiger Nutzungen auf Nachbargrundstücken kann z. B. zu Beeinträchtigungen emittierender Betriebe führen oder eine Erweiterungsmöglichkeit unterbinden, da ein ansässiger Betrieb nicht in der Lage ist, den höheren Grundstückspreis oder die Miete zu bezahlen. Betriebseinschränkungen oder –aufgaben wären die Folge.

Infolge der Abhängigkeit der Gemeinde von vielfältigen planungsrechtlichen Vorschriften und den örtlichen Gegebenheiten kann sie den Eigentümern eine uneingeschränkte Nutzung von Grundstücken nicht grundsätzlich ermöglichen. Alle Baugebiete befinden sich in einem gesamträumlichen Zusammenhang mit anderen Nutzungen und naturräumlichen Gegebenheiten und in einer Abhängigkeit von städtebaulichen Zielsetzungen einer Gemeinde. Der Rahmen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird erst durch die Gemeinde nach ihren speziellen Zielsetzungen und Bedürfnissen, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Abwägung der für die Planung in Betracht kommenden Belange und Vorschriften definiert und in Bauleitpläne umgesetzt. Dabei muss die Gemeinde auch die gesamträumliche Entwicklung im Auge haben und darf nicht zugunsten einzelner Teilbereiche die Funktionsfähigkeit anderer Teile gefährden.

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben und weiteren nicht gewerblichen Anlagen dienen der Sicherstellung der ursprünglichen Planungsziele für dieses Gebiet. Eine unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit und damit eine nicht vertretbare Beschränkung der Interessen der Eigentümer und potentiell Nutzungsinteressierten erfolgt mit diesem Ausschluss nicht. Auch im Interesse der heutigen Nutzer sollen die ursprünglichen Ziele der Planung für die Zukunft beibehalten werden.

Die Gemeinde darf die Nutzung eines Grundstückes allerdings nicht soweit einschränken, dass der mit der Ausweisung des Gebietes verfolgte Zweck nicht mehr erreicht werden kann und den Eigentümern eine angemessene Verwertung ihrer Grundstücke nicht mehr möglich ist. Dies ist auch nicht der Fall. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen worden, um auch für traditionelles, kleinteiliges Gewerbe bzw. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ausreichende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Es ist nicht davon auszugehen, dass künftig keine Nachfrage nach derartigen Gewerbegrundstücken mehr gegeben sein wird. Neue Flächen für diese Nutzungen stehen in Zukunft nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Insoweit ist auch bei Aufgabe einzelner Nutzungen von einer Wiederverwertbarkeit der Grundstücke auszugehen. Es bleibt ein weites Nutzungsspektrum im Rahmen der Gebietsausweisung erhalten, von dem Eigentümer und Nutzer Gebrauch machen können. Eine Gemeinde ist nicht veranlasst, mit ihrer Bauleitplanung dem Grundstückseigentümer die lukrativste Nutzung zu gestatten, sondern sie darf gerade auch die lukrativste Nutzung ausschließen (OVG Niedersachsen 10.3.2004).

Damit können die Belange einzelner Eigentümer hinsichtlich der bestmöglichen Verwertung ihrer Grundstücke nicht von vornherein die öffentlichen Belange an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes zurücktreten lassen.

Bei der Abwägung der Belange muss daher der geordneten Stadtentwicklung der Vorrang eingeräumt werden vor den maximalen Verwertungsinteressen der Eigentümer und den Interessen ansiedlungswilliger Einzelhandelsgeschäfte und Vergnügungsbetriebe. Sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Vergnügungsstätten sind in anderen Baugebieten an anderer Stelle der Stadt zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Gewerbe- und Industriebetriebe. Diese sind auf die für diesen Zweck ausgewiesenen Gebiete beschränkt. Eine Bevorzugung anderer Nutzungen ginge zu ihren Lasten und würde die Standortmöglichkeiten unzumutbar einschränken, auch mit der Folge des Verlustes an Arbeitsplätzen, der durch Betriebe des Vergnügungsgewerbes oder des Einzelhandels nicht kompensiert werden könnte.

Für die Eigentümer verbleibt ein breites Nutzungsspektrum hinsichtlich der Verwertung ihrer Grundstücke. Lediglich ein kleines Spektrum der potentiell denkbaren - für Gewerbegebiete jedoch untypischen - Nutzungen wird ausgeschlossen. Für die im Gebiet ansässigen Nutzer wird Planungssicherheit geschaffen, da sie nicht befürchten müssen, durch andersartige Nutzungen verdrängt zu werden. Für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen wurden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geeignete städtebaulich verträgliche Standorte benannt, sodass auch für diese Nutzer Standortalternativen vorhanden sind.

Auch unter Berücksichtigung möglicher Entschädigungsgesichtspunkte kann die Abwägung zu keinem anderen Ergebnis führen. Eine Entschädigung durch Änderung der zulässigen Nutzung setzt voraus, dass die änderungsbedingte Wertminderung nicht nur unwesentlich ist. Der Nachweis könnte nur durch ein Fallbezogenes Bodenwertgutachten erbracht werden. Weiterhin ist eine Entschädigung nicht zu zahlen, wenn die Nutzungsänderung mehr als 7 Jahre nach ihrer Zulässigkeit erfolgt. Dies ist hier der Fall.

5. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist vollständig hergestellt. Aufgrund der Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbotes von der Elberfelder Straße und der Straße Zur Gau ist

künftig auch eine Erschließung über diese Straßen zulässig. Diese wird aufgrund des Altbestandes heute ohnehin schon praktiziert.
Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz wird über die Linien 745 und SB 68 der Rheinbahn sichergestellt.

6. Ver- und Entsorgung, Gewässer

Das Entsorgungsnetz ist vorhanden. Das Plangebiet entwässert im Mischsystem über vorhandene Kanäle in die Einzugsgebiete Hellenbrucher Bach (Bebauung an der Elberfelder Straße) und Mettmanner Bach (Bebauung an der Industriestraße). Die Abwässer werden dem Klärwerk Diepensiepen des BRW zugeführt.

7. Umweltbelange

Für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung der Umweltprüfung abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne §1 a (3) S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die betroffenen Umweltrelevanten Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen.

Durch die Planung werden Umweltbelange nicht negativ berührt. Zwar entfällt die Festsetzung einer privaten Grünfläche, doch konnte diese Nutzung aufgrund der tatsächlich vorhandenen Bebauung nicht umgesetzt werden. Mit der Planung ist kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden gemäß den heutigen Vorschriften (Gliederung des GE-Gebietes nach dem Abstandserlass) getroffen. Damit wird sichergestellt, dass die im Plangebiet befindliche Wohnnutzung entsprechende Berücksichtigung findet.

Innerhalb des Plangebietes liegen nach dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altstandorte 7079/1 Me und 7607. Bei dem ersten handelte es sich um Mineralölbelastete künstlich aufgefüllte Böden auf einem früheren Speditionsgelände. Da im Zuge eines Neubaus nur ein Teil des Bodens entsorgt wurde, kann eine weitere Belastung nicht ausgeschlossen werden. Das Grundstück wurde in das Untersuchungsprogramm des Kreises Mettmann aufgenommen. Der zweite Standort wurde ursprünglich von einem Werkstattbetrieb für Krafträder sowie einer Tankstelle genutzt. Eine Untersuchung der Fläche fand bisher nicht statt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Schutzgebiete, wie z. B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder schutzwürdige Biotope.

8. Bodenordnung, Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung fallen nicht an. Mit der Planänderung sind keine Kosten für die Stadt verbunden.

Mettmann, 27.07.2010
i. A.

Brinks