

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 110, 1. Änderung
Elberfelder Straße / Benninghofer Weg
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Die Planänderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 – Elberfelder Straße / Benninghofer Weg. Dies ist das Gebiet südlich der Elberfelder Straße zwischen der Flurstraße im Westen und dem Benninghofer Weg im Osten. Das Gebiet wird durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe genutzt. Hierzu gehören u.a. neben metallverarbeitenden Betrieben, einem Marmor- und Steinmetzbetrieb, einem Kfz-Betrieb und einer Druckerei auch zwei Einzelhandelsbetriebe. Dies sind ein Getränkemarkt und ein Tierfutterhandel.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung bildet das Plangebiet die Nahtstelle zwischen einer höherwertigen gewerblichen Nutzung (z.B. Radio Neandertal, Schulungsstätte für Altenpflege, Konstruktionsbüro, Hotel, Fitnesscenter, usw.) im Norden und einer rein industriellen Nutzung im Süden durch die Metallgießerei Georg Fischer. Von besonderer Bedeutung innerhalb des umgebenden Raumes ist die „alte Fabrik“, die als Baudenkmal prägend für ihre Umgebung ist und nach ihrer Umnutzung durch höherwertige gewerbliche Einrichtungen auch Anforderungen für die benachbarte Bebauung hinsichtlich der Gestaltung, Maßstäblichkeit und Nutzung stellt.

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

Das Plangebiet liegt nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Mettmann in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt Gewerbegebiet dar. Für das Plangebiet gilt seit Anfang 1998 der Bebauungsplan Nr. 110 – Elberfelder Straße -, der das Gebiet als Gewerbegebiet

festsetzt. Dieser Plan erklärt u.a. Betriebe für den Verkauf von Lebensmitteln für nicht zulässig.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Ziel der Planänderung ist ein weitergehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen. Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen künftig im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 nicht mehr – oder in Einzelfällen nur ausnahmsweise - zulässig sein.

Die Änderung bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und erfolgt in Textform.

Mit der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde das Ziel verfolgt, für dieses Gebiet aufgrund seiner besonderen Lage zwischen Bereichen industrieller Nutzung einerseits und höherwertiger gewerblicher Nutzung andererseits eine adäquate Übergangsnutzung auszuweisen. Diese konnte weder im industriellen Bereich noch in der Form eines stark gegliederten und eingeschränkten Gewerbegebietes liegen. Vielmehr musste ein vielfältiges Nutzungsspektrum im gewerblichen Bereich ermöglicht werden, um gewährleisten zu können, dass die noch unbebauten Grundstücke eine ihrer spezifischen Lage entsprechende Nutzung finden. Auch mussten die bereits bestehenden Nutzungen angemessen berücksichtigt werden. Der Ausschluss von Nutzungen bezog sich daher vor allem auf solche Nutzungsarten, die unter Emissionsgesichtspunkten kritisch zu werten sind.

Eine besondere Rolle bei der Aufstellung des Ursprungsplanes spielte die Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, da für ein zum damaligen Zeitpunkt von gewerblicher Nutzung frei gewordenes Grundstück die Absicht bestand, verschiedene Einzelhandelsnutzungen, u.a. einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Diese Absicht war letztlich Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110.

Vom angrenzenden Industriebetrieb wurden erhebliche Bedenken gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorgetragen, da durch die möglicherweise empfindlichen neuen Nutzungen Einschränkungen der eigenen betrieblichen Aktivitäten befürchtet wurden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sprach außerdem das dann gegebene bessere Instrumentarium zur Behandlung von Anträgen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO. Gerade Betriebe mit nachteiligen Folgen auf die Versor-

gungsfunktion der Innenstadt und der Nebenzentren würden den vielfältigen Bemühungen der Stadt Mettmann zur Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums und der Nahversorgungsbereiche in den einzelnen Stadtteilen zuwiderlaufen.

Die bereits zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zur Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung forderten eindeutig die Konzentration von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt bzw. den Nebenzentren, um dem drohenden Funktionsverlust der Versorgungsbereiche, dokumentiert durch einen erheblichen Abfluss von Kaufkraft in die Nachbarstädte sowie größere Leerstände und häufigen Mieterwechsel von Ladenlokalen in der Innenstadt und einigen Nahversorgungsschwerpunkten, entgegenzuwirken. Außerdem wurden begleitende städtebauliche Maßnahmen - insbesondere in der Innenstadt - vorgeschlagen, um auch das äußere Erscheinungsbild der Versorgungszentren zu attraktivieren. (Vgl. Jansen, Strukturuntersuchung des Ladenhandels und Handlungskonzept zur Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Kreisstadt Mettmann, Köln 1992).

Die Stadt Mettmann hat in der Folgezeit einen Rahmenplan zur Entwicklung der Innenstadt erarbeitet und ein entsprechendes Maßnahmebündel verabschiedet, das Grundlage für die künftige Planung und Entwicklung ist. Diese Konzeption ist inzwischen auch Basis einer umfangreichen Städtebauförderungsmaßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit diesem Entwicklungsprogramm werden sowohl erhebliche Mittel des Landes als auch der Stadt für einen Zeitraum von ca. 8 Jahren ab dem Jahre 1999 gebunden.

Zu den geplanten Maßnahmen gehört u.a. eine Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Innenstadt durch Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe. In diesem Zusammenhang wurde mit einem namhaften Investor ein Projekt an der Königshofstraße entwickelt, das einen entscheidenden Beitrag zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort leisten soll. Hiermit soll nicht nur eine erhebliche Ausweitung der innerstädtischen Geschäftsflächen erfolgen, sondern gleichzeitig auch ein positiver Effekt auf den vorhandenen Einzelhandel ausgeübt und die rückläufige Entwicklung des gesamten Zentrums aufgehalten und umgekehrt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein qualitativ und quantitativ verbessertes Warenangebot in der Innenstadt wieder eine größere Anziehungskraft auf die Kunden ausübt und zu einer Belebung des Stadtzentrums führt.

Diese Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt setzt ein abgestimmtes und zielgerichtetes Handeln der Stadtentwicklung voraus, damit nicht durch unkoordinierte Ansiedlungspolitik an ungeeigneten peripheren und verbraucherfernen Standorten diese Bemühun-

gen unterlaufen werden. So wurde z.B. auch das Projekt eines Investors, in einem Gewerbegebiet an der Flurstraße ein SB-Warenhaus zu errichten, von der Stadt Mettmann abgelehnt. Stattdessen wird der geeignete Standort Königshofstraße in der Innenstadt gefördert. Auch diese Entwicklung wurde gutachterlich begleitet mit entsprechenden Aussagen zur Priorität eines innerstädtischen Standortes (Junker und Kruse, Landesplanerische und städtebauliche Bewertung großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben an der Flurstraße in Mettmann, Dortmund 1997).

Zu dieser Strategie der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung durch Förderung sinnvoller Versorgungsstandorte gehört gleichzeitig auch die Unterstützung geeigneter Projekte der Nahversorgung. Sowohl im nord-westlichen als auch im süd-östlichen Stadtgebiet sollen zwei vorhandene Ansätze für die Nahversorgung der Bevölkerung ausgebaut werden. Gerade diese Stadtteile waren in der Vergangenheit unterversorgt.

Diese Verfahrensweise zur Stärkung der Bereiche für die zentrale und wohnungsnaher Versorgung dient auch der Berücksichtigung der Belange solcher Bevölkerungsgruppen, die nicht motorisiert und auf eine fußläufige Anbindung oder die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln angewiesen sind.

Neben der Ausstattung der Versorgungsbereiche mit adäquaten Einkaufseinrichtungen sollten allerdings in den restlichen Baugebieten der Stadt Einzelhandelsbetriebe nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion einer Stadt erfordert auch die Ansiedlung und Förderung von Nutzungen und Branchen, die nicht zentrale Versorgungsfunktionen erfüllen. Für diese Art von Nutzungen eignen sich durchaus Gebiete, die im Übergangsbereich von Wohn- und Mischnutzung zu gewerblicher Nutzung liegen oder die sich in einem Umstrukturierungsprozess befinden. Letzteres trifft auch auf die nördlichen, an der Elberfelder Straße gelegenen Teile des Plangebietes Nr. 110 zu. Vor allem unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit erfolgten Umstrukturierungen im nördlich angrenzenden Gebiet der „alten Fabrik“ sollten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 und der Ausweisung eines Gewerbegebietes – entsprechend der bestehenden Nutzung – sollte demnach einerseits die Ansiedlung großflächiger Betriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO und solcher Einzelhandelsbetriebe, die möglicherweise Nachteile für die angrenzende industrielle Nutzung bedeuten könnten, ausgeschlossen werden, andererseits sollte die Ansiedlung geeigneter, nicht zentrenrele-

vanter Branchen nicht generell verhindert werden. Die Möglichkeit anhand der zum neugefassten Einzelhandelserlass gehörenden Sortimentsliste eine Gliederung des Plangebietes vorzunehmen, bestand bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 noch nicht.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit ein Tierfutter- und ein Getränkemarkt genehmigt bzw. Bauvorbescheide für eine Autowaschstraße und einen kleineren Möbelmarkt erteilt.

Nachdem nunmehr Bauvoranfragen für Textil-, Schuh- und Drogeriegeschäfte vorliegen und somit Einzelhandelsnutzungen beantragt werden, die in den Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente fallen und von ihrem Umfang bzw. ihrer Anzahl –auch zusammen mit den bereits genehmigten Nutzungen– eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen des Stadtzentrums und der Nahversorgungsbereiche und der städtischen Bemühungen diese zu stärken, darstellen können, ergibt sich die Notwendigkeit, weitergehende Ausschlüsse von Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen. Die Zulassung der genannten Betriebe würde zu einer nicht mehr steuerbaren Häufung von Einzelhandelsbetrieben führen, da auch schon für andere im Plangebiet liegende Grundstücke entsprechende Nachfragen gestellt wurden, so dass eine Umlenkung der Einkaufsströme aus dem Zentrum und den Nahversorgungsbereichen zu befürchten ist.

Neben den bereits zitierten gutachterlichen Untersuchungen zur Einzelhandels- und Stadtentwicklung spricht sich auch das aktuell in Bearbeitung befindliche Einzelhandelsgutachten des Kreises Mettmann gegen eine Förderung der peripheren Standorte aus und hält die Entwicklung am Benninghofer Weg gerade vor dem Hintergrund der städtebaulichen Aufwertung der Innenstadt als für die Gesamtentwicklung nicht zuträglich (GWH Dr. Lademann und Partner, Interkommunales Einzelhandelskonzept Kreis Mettmann, Hamburg, z.Z. in Bearbeitung).

Basis für den nun beabsichtigten Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen ist der Einzelhandelserlass des Landes NRW in seiner aktuellen Fassung. Die in der Anlage 1 dieses Erlasses aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen mit der Planänderung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die bereits im Plangebiet ansässigen Betriebe (Getränke, Tiernahrung) sowie die hiermit in Verbindung stehenden Sortimente Tiere und Zooartikel sollen jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Diese Sortimente werden, -da sie nicht als die wesentlichen Nutzungen innerhalb des zentrenrelevanten Spektrums anzusehen sind und zudem in größeren Mengen eingekauft werden-, an diesem Standort für verträglich und nicht als nachteilig für die Funktion der zen-

tralen Versorgungsbereiche angesehen. Weiterhin wurden auch positive Vorbescheide für einen kleineren Möbelmarkt und eine Autowaschstraße als ergänzende Nutzung erteilt.

Eine grundsätzliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben würde aber bei den aktuellen Bemühungen von Eigentümern und Investoren zu einer nicht vertretbaren Bündelung von zentralen Einzelhandelssortimenten an diesem peripheren, nicht in der Nähe von Wohngebieten liegenden Standort, der zudem über keine leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV verfügt, führen. Die Zulassung von Lebensmittelbetrieben –wie angefragt – oder von Textil-, Schuh- und Drogeriemärkten, für die bereits Bauvoranfragen vorliegen, würde die angestrebte Entwicklung zur Stärkung der Versorgungsbereiche gefährden. Zudem wäre eine Steuerung der weiteren Ausdehnung des peripheren Einzelhandels kaum noch möglich. Ein weiterer Standort der Nahversorgung im östlichen Gebiet der Stadt würde auch den beschriebenen Ausbau des Nahversorgungsschwerpunktes an der Flurstraße gefährden und damit den Interessen der Verbraucher widersprechen.

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange werden neben dem öffentlichen Interesse an der Förderung geeigneter leistungsfähigen Zentren für die Versorgung der Bevölkerung andererseits die privaten Interessen zur weiteren Nutzung der Grundstücke und Gebäude auch durch Einzelhandelsbetriebe nicht verkannt. Insofern werden einerseits die bereits ansässigen Betriebe (Getränkemarkt, Tierfutterhandel) ergänzt um Geschäfte für Zooartikel für ausnahmsweise zulässig erklärt. Zum anderen wird das Nutzungsspektrum für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe auch künftig offengehalten. Ein vollständiger Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erfolgt damit auch jetzt nicht. Im Interesse der an einer verbraucher-nahen Versorgung ausgerichteten Stadtentwicklung kann aber nicht auf den Ausschluß weitergehender Einzelhandelsnutzungen verzichtet werden.

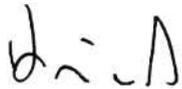
Auch unter dem Gesichtspunkt angekündigter Entschädigungsforderungen hat der Planungsausschuss der Stadt Mettmann die Verwaltung mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes beauftragt. Die Nachteile für die Stadtentwicklung und die Versorgung der Bevölkerung die bei einem Verzicht auf die Planung zu verzeichnen wären, wären andererseits schwerwiegender. Im Übrigen wird im Einzelnen zu prüfen sein, auf welche Aspekte des Planungsschadens sich die Planänderung tatsächlich auswirken kann.

Der im Rahmen der öffentlichen Auslegung beantragten ausnahmsweisen Zulassung weiterer zentrenrelevanter Sortimente kann nicht entsprochen werden, da sie der Zielsetzung der Planänderung zuwiderlaufen würde. Auch soll der Ausschluß von Gastronomiebetrieben

und Anlagen für sportliche Zwecke unter Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen durch die benachbarte industrielle Nutzung und der nur noch in begrenztem Umfange zur Verfügung stehenden Reserven an Gewerbeflächen nicht aufgehoben werden.

Mettmann, 21.08.2000

Im Auftrag:



Brinks