

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 129 –
Seibelstraße / Kleberstraße**
gem. § 9(8) BauGB

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 9(2a) BauGB

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 129 - Seibelstraße – umfasst das Gewerbegebiet nord-östlich des Stadtzentrums oberhalb der Johannes-Flintrop-Straße entlang der Seibelstraße, Kleberstraße und Ötzbachstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15 ha und ist vollständig bebaut. Es wird überwiegend durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe genutzt. Hierzu gehören kleinere Betriebe aus dem Bereich Maschinenbau und Elektrotechnik, die Werkstatt- und Verkaufsniederlassungen verschiedener Automobilfirmen sowie andere Kfz- und Kfz-Zubehörbetriebe, ein Betriebshof der Rheinbahn, eine Spedition, eine Tankstelle, ein Gabelstapler-Ersatzteilservice, ein Messebetrieb, ein kleiner chemischer Betrieb, ein Kopierer-, Fax- und Druckerkundendienst, ein Abschleppdienst, Vertriebs- und Lagerfirmen, ein Fliesenhandel und andere Betriebe. Ebenfalls sind Verwaltungen ansässig, z. B. das Arbeitsamt Mettmann und die Fa. Eismann. Auch freiberufliche Nutzungen sind in geringem Umfang vertreten, z. B. ein Architektur- und Ingenieurbüro oder eine Versicherungsvertretung. Vor allem im südlichen Planbereich, aber auch weiter nördlich entlang der Johannes-Flintrop-Straße und vereinzelt innerhalb des Gebietes ist Wohnnutzung vorhanden, teilweise im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung.

Eine Handelsnutzung wird vor allem im Zusammenhang mit den ansässigen Automobilniederlassungen ausgeübt. Ebenfalls gibt es einen Reifenhandel sowie einen Großhandel für Installationsbedarf. Einzelhandelsnutzung ist in geringem Umfang in Form eines Tankstellenshops mit heute üblichem Angebot existent. Die genehmigte Größe liegt unter 100 qm. Außerdem wurde bei einem gerichtlichen Vergleich vor dem Oberverwaltungsgericht NRW für das Grundstück Seibelstraße 2 ein Vorbescheid für einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm und für das Grundstück Seibelstraße 24 ein Vorbescheid für einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 qm erteilt. Der Lebensmittelmarkt ist im Bau.

Verschiedene Grundstücke und Gebäude sind z. T. seit längerer Zeit ungenutzt, etwa die früheren Lager- und Produktionsgebäude der Fa. Eismann oder der ehemaligen Fa. Kleber. Auf einzelnen Grundstücken sind noch Möglichkeiten für Erweiterungen gegeben.

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

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan (GEP 99) in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt gewerbliche Baufläche dar. Im ehemals durch die Fa. Seibel genutzten Bereich und im nördlichen Randbereich sind Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Neben dem Bebauungsplan Nr. 8 - Seibelstraße - aus dem Jahre 1964 sind die 2. bis 8. Änderung in den nachfolgenden Jahren rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan Nr. 8 hat zunächst das gesamte Plangebiet als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Mit der 2. Änderung wurden 1975 größere Teile des Plangebietes in Gewerbegebiet umgezont. Die 4. und 5. Änderung wurden 1995 abgeschlossen und passten den Bebauungsplan Nr. 8 und die 2. Änderung an die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 an. Damit sollte gemäß den aktuellen planungsrechtlichen Regelungen großflächiger Einzelhandel verhindert werden. Weitere Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgten mit der 7. und 8. Änderung im Jahre 2002 und 2005. Danach war zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nicht mehr zulässig.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zusammenhang mit Klageverfahren gegen die Ablehnung von Bauvoranfragen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Seibelstraße war der Bebauungsplan Nr. 8 – Seibelstraße – Gegenstand der gerichtlichen Prüfung. Während in der ersten Instanz das Verwaltungsgericht Düsseldorf vom Bestand des Ursprungsplanes Nr. 8 ausging und die 7. und 8. Änderung dagegen für unwirksam hielt, hat sich im Berufungsverfahren das OVG Münster mit der Frage der Rechtswirksamkeit des B-Planes Nr. 8 und seiner Änderungen nicht näher auseinander gesetzt, sondern ist von der Funktionslosigkeit des Ursprungsplanes Nr. 8 in großen Teilen des Geltungsbereiches ausgegangen. Ursache hierfür ist die Diskrepanz zwischen der planerischen Ausweisung von Industriegebiet und der tatsächlich vorhandenen Nutzung, die sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von der Kleinteiligkeit der Grundstücke nicht dem festgesetzten Industriegebiet entspricht. Die ursprünglich in diesem Bereich vorhandenen Industriebetriebe (Seibel, Immalin), die offensichtlich Ausgangspunkt für die Ausweisung des GI-Gebietes in den 60er Jahren gewesen sind, existieren heute nicht mehr.

Da ein als funktionslos angesehener Bebauungsplan nicht mehr Grundlage für die Entscheidung über Bauvoranfragen und Bauanträge sein kann, andererseits ein Urteil mit der Folge der Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 aber nicht ergangen ist, hat die Stadt Mettmann für diesen Plan und seine Änderungen ein Aufhebungsverfahren eingeleitet. Der vorhandene Bebauungsplan ist folgerichtig außer Kraft zu setzen.

Nach Aufhebung des geltenden Planungsrechts, einschließlich der Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung künftig gem. § 34 BauGB. Es ist nicht erforderlich, zur Regelung der baulichen Nutzung einen neuen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen. Neue Vorhaben müssen sich gem. § 34 Abs. 1 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die überwiegenden Bereiche des Plangebietes sind zudem als faktisches Baugebiet gem. § 34(2) BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Art der Nutzung handelt es sich dabei um ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. In den Bereichen mit einem gewissen Anteil an Wohnhäusern ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Auch in Bereichen, in denen Gewerbebetriebe mit einem spürbaren Störpotenzial vorhanden sind (Betriebshof der Rheinbahn, Speditionen) kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 9(2a) BauGB, der in Verbindung mit § 34 BauGB den rechtlichen Rahmen für die Beurteilung von Baugesuchen darstellt, ergibt sich aus den Zielen zur Steuerung des Einzelhandels, wie sie bisher mit der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgt wurden.

Gegenstand dieser Pläne war ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Zwar ermöglicht nunmehr § 34 (3) BauGB auch eine begrenzte Steuerung des Einzelhandels in unbeplanten Gebieten, doch lassen sich allein hiermit die vom Rat verabschiedeten Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mettmann von 2007 nicht realisieren. Auch dieses Konzept ist Anlass, die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zu betreiben.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung ergibt sich weiterhin daraus, dass wiederholt Anträge auf Zulassung unterschiedlichster Einzelhandelsbetriebe für verschiedene Grundstücke innerhalb des Plangebietes gestellt wurden und gegenwärtig noch vorliegen. Zudem bestehen mit der im Klageverfahren durchgesetzten Zulässigkeit zweier Einzelhandelsbetriebe Berufungsfälle, die nach § 34 BauGB beachtlich sind. Damit werden die planerischen Zielvorstellungen der Stadt Mettmann unterlaufen.

4. Ziele der Planung / Planerisches Konzept

Die Stadt Mettmann verfolgt das Ziel, die Versorgungsfunktion der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken und Neuansiedlungen auf diese Versorgungszentren zu konzentrieren. Weiteres Ziel ist die Verbrauchernahe Versorgung aller Bewohner, auch der nicht motorisierten Bevölkerungskreise.

Hierbei handelt es sich nicht nur um örtliche Zielsetzungen der Stadt Mettmann, sondern auch um die planungsrechtlichen Vorgaben des Landes und des Bundes. Diese überörtlichen Zielsetzungen werden durch ein - in den letzten Jahren immer weiter verfeinertes - umfangreiches Steuerungsinstrumentarium in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen untermauert. Anders als in früheren Zeiten, als der Einzelhandel seine Versorgungsfunktion an geeigneten Standorten noch wahrgenommen hat, kann man durch die Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre auf zahlreiche Fälle verweisen, wie nachteilig die ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung sich unter den Gesichtspunkten der städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausgewirkt hat. Der Funktionsverlust der Innenstädte und sonstigen städtischen Versorgungszentren, die zahlreichen Leerstände und die Verbraucherferne Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen mit ihren nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen können heute in nahezu jeder Stadt beobachtet werden.

Auch in der Rechtsprechung finden die städtebaulichen Zielsetzungen immer mehr Berücksichtigung vor dem ungebremsen Wachstum des Einzelhandels an ungeeigneten Standorten und den maximalen Verwertungsinteressen von Grundstückseigentümern. Als maßgeblicher Belang in der Bauleitplanung wurde mittlerweile das Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in das Baugesetzbuch aufgenommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4). Ebenso sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8) zu nennen.

Grundlage für den Ausschluss des Einzelhandels an ungeeigneten Standorten ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von Januar 2007, aufgestellt vom Büro Junker und Kruse, Dortmund und beschlossen vom Rat der Stadt Mettmann im April 2007. In diesem Konzept werden sowohl die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt definiert und abgegrenzt als auch Aussagen zu einzelnen Gewerbegebieten der Stadt hinsichtlich ihrer Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemacht. Für den vorliegenden Planbereich (Standortbereich 2 – Teilbereich Seibelstraße) trifft das Gutachten die Feststellung, dass der Gesamtstandort räumlich-funktional weder eine Verbindung zum Hauptgeschäftsbereich noch zu anderen Einzelhandelsstandorten besitzt und mit Ausnahme des ehemaligen Stinnesbaumarktes auch keine Prägung durch Einzelhandelsnutzung vorliegt. Die vorhandenen Autohäuser und der Reifenhandel werden dabei nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gezählt, der im Gutachten thematisiert wird. Allerdings grenzt der südliche Bereich relativ dicht an die Innenstadt an. In Anbetracht der Ziele des Gutachtens und der anzustrebenden Konzentration auf wenige, klar ablesbare Standorte für den Einzelhandel wird eine potentielle Einzelhandelsnutzung in dem Standortbereich nicht empfohlen. Eine weitere Einzelhandelsnutzung, speziell des zentrenrelevanten Einzelhandels, soll für den gesamten Standortbereich ausgeschlossen werden.

Geschützt werden sollen mit dem Einzelhandelsausschluss an nicht integrierten Standorten die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, insbesondere das Stadtzentrum als Hauptversorgungsbereich. Auf diese im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genau abgegrenzten und definierten Schwerpunkte sollen sich künftig die Einzelhandelsnutzungen konzentrieren.

Damit wird vermieden, dass durch Abzug von Kaufkraft eine Schwächung der Versorgungsstruktur innerhalb der Versorgungszentren der Stadt Mettmann erfolgt. Vor allem die Innenstadt, die noch einen hohen Anteil an Einzelhandelsgeschäften aufweist, ist von den Folgen einer Abwanderung besonders betroffen. Diese sind durch die in der Vergangenheit vorgenommenen Geschäftsverlagerungen bzw. –aufgaben bereits deutlich spürbar. Insbesondere durch die Aufgabe und Verlagerung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, aber auch durch Ansiedlung von Geschäften außerhalb des Stadtzentrums musste die Innenstadt einen Verlust an „Frequenzbringern“ und Fachgeschäften hinnehmen. In der Folge traten ein Niveauverlust durch Ansiedlung von Billigläden und Leerständen ein. Eine weitere Fehlentwicklung, die den Verlust zusätzlicher Ladenflächen zur Folge hätte, ist unbedingt zu vermeiden. Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sehen daher durch eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Versorgungszentren deren Stärkung und Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit vor. Nur so kann die Attraktivität des Stadtzentrums für die Bürger der Stadt erhalten werden. Dadurch sind letztlich auch die städtischen Investitionen in die Stadtgestaltung zu rechtfertigen, die in den letzten Jahren getätigt und mit Mitteln der Städtebauförderung des Landes NRW unterstützt wurden. Mit diesen Maßnahmen sollte die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der privaten, zum großen Teil denkmalgeschützten Häuser verbessert werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und das Stadtzentrum für weitere private Investitionen wieder attraktiver zu machen.

Zu den Funktionen der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich kommen neben der reinen Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung weitere Aufgaben hinzu. So konzentrieren sich in der Innenstadt z.B. auch soziale, kulturelle und administrative Einrichtungen. Das Stadtzentrum bildet insgesamt einen wichtigen öffentlichen Kommunikationsraum für die Bürger. All diese Funktionen gilt es für

die Zukunft zu erhalten und zu stärken. Die Vielfalt und Mischung der Einrichtungen sichern das innerstädtische Leben. Gleichzeitig bedeutet eine Schwächung eines wesentlichen Bestandteils des Aufgabenspektrums auch eine Gefährdung der Gesamtfunktion. Dies kann nicht im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung sein.

Gerade auch der demografische Aspekt fordert die Kommunen auf, sich mit noch größerer Sorgfalt und entsprechendem Verantwortungsbewusstsein um die künftige Gestaltung der Stadt und ihrer Einzelbereiche zu bemühen. So ist es aufgrund der sich wandelnden Altersstruktur der Bewohner immer wichtiger, die Versorgungs- und sonstigen Funktionen auf geeignete integrierte Standorte mit guter Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel zu konzentrieren, da nur so die nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerung die Einrichtungen auch erreichen kann. Die verkehrliche Erschließung dezentraler Standorte ist i. d. R. nur für den PKW gesichert und angesichts der hohen Kosten durch öffentlichen Verkehr auch nicht zu realisieren. Es ist daher auch eine zentrale Zielsetzung der Stadt Mettmann, die Innenstadt für ältere Bewohner attraktiver zu gestalten und die notwendigen Versorgungseinrichtungen vorzuhalten.

Geeignete Entwicklungsflächen sind im Zentrum insbesondere an der Königshofstraße vorhanden. Für einen Teilbereich, in dem auch Einzelhandelsnutzungen zwingend gefordert werden, wird zz. eine Europaweite Ausschreibung vorbereitet.

Mit der vorliegenden Planung werden wie schon bisher mit der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt gem. § 9 (2a) BauGB. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden im Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte bauliche Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig sind.

Grundlage für die Definition der Sortimentsstruktur ist die Mettmanner Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Büros Junker und Kruse von Januar 2007. Die Zielsetzungen des Konzeptes sind vom Rat der Stadt Mettmann in seiner Sitzung im April 2007 beschlossen worden.

Auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach den Zielen des Zentrenkonzeptes grundsätzlich auf bestimmte Schwerpunkte des Stadtgebietes konzentriert und vor allem nicht in peripheren Randlagen angesiedelt werden.

Mit der Begrenzung des Einzelhandelsausschlusses auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, soll von der Option Gebrauch gemacht werden, neben dem primär empfohlenen Standortbereich für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an der Düsseldorfer Straße einen weiteren Entlastungsstandort für diese Funktion festzulegen. Der Standort Düsseldorfer Straße weist bereits einen relativ hohen Besatz mit derartigen Nutzungen auf, sein Entwicklungsspielraum ist daher nicht unbegrenzt.

Da im Standortbereich Seibel- / Kleberstraße ebenfalls gewisse Handelsfunktionen ansässig sind (Automobile, Reifen) und ein Flächenpotential aufgrund von denkbaren Umstrukturierungen und Leerständen gegeben ist, wird – wie bei den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen - auf den Ausschluss nicht zentrenre-

levanter Nutzungen verzichtet. Neben einem Gebiet im Westen der Stadt wird damit auch im Osten ein Standort für entsprechende Nutzungen vorgehalten.

Auch der Gesichtspunkt der Vermeidung evtl. Entschädigungsforderungen bei einer weiter gehenden Lösung spricht für die Beibehaltung der bisherigen Regelung.

Zur Berücksichtigung von Einwendungen während der 1. Auslegung des Planentwurfes wird durch eine ergänzende Festsetzung klargestellt, dass für die zulässigen nicht zentrenrelevanten Nutzungen auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden können, wenn sie sowohl in räumlicher als auch in fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen. Ihr Umfang wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Dem in der rechtlichen Diskussion geäußerten Einwand, dass damit u. U. den Zielen des Ausschlusses widersprochen wird, da bei großflächigen Märkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein zentrenrelevantes Sortiment zulässig sei, das ggf. zu Beeinträchtigungen der zu schützenden Zentren führe könne, ist nur bedingt zu folgen. Eine Zulässigkeit großflächiger Betriebe ist nicht unbegrenzt ohne vorherige Planung gegeben. Dies hängt im Einzelfall von den § 11(3) BauNVO zu prüfenden städtebaulichen Auswirkungen ab. Gerade auch die Rechtsmeinung, die in der Zulassung von Randsortimenten ein Risiko sieht, fordert auf der anderen Seite ihre Zulassung, da z.B. Bau- und Möbelmärkte oder Gartencenter heute einen gewissen Anteil an zentrenrelevanten Waren führen und ihr Ausschluss der Wirklichkeit widerspräche. Der Plangeber muss sich daher bewusst sein, dass ein absoluter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht realistisch ist.

Aufgrund dieses Dilemmas zu folgern, dass in jedem Falle der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbebetrieben vorzunehmen sei, entspricht ebenfalls nicht der Wirklichkeit. Nicht zentrenrelevante Nutzungen sind ja gerade nicht vorrangig auf die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt und erfordern - abhängig von der Größenordnung - auch nicht in jedem Fall die Ausweisung eines Sondergebietes. Auch die in der Rechtsprechung oft zitierte Pflicht zur Berücksichtigung der Eigentümerbelange bei dem planerischen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben spricht nicht gegen einen differenzierten Ausschluss, sondern eher dafür, um den Spielraum der Grundstücksnutzungen nicht unnötig einzuschränken.

Da inzwischen aufgrund der Klageverfahren baurechtliche Vorbescheide für einen Lebensmittelmarkt und einen Getränkemarkt erteilt werden mussten, werden für die betroffenen Teile des Plangebietes gesonderte Regelungen getroffen. Ebenfalls wird der bestehende Tankstellenshop Johannes-Flintrop-Straße 121 berücksichtigt, für den eine für die heute übliche Sortimentstruktur erforderliche Größe von 100 qm festgesetzt wird.

Für das Grundstück Seibelstraße 2 wird die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit 800 qm Verkaufsfläche und für das Grundstück Seibelstraße 24 die Zulässigkeit eines Getränkemarktes mit 600 qm Verkaufsfläche begründet. Eine Weiterentwicklung der genannten Märkte ist unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der Funktionsfähigkeit und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und der Sicherstellung einer Verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort nicht vertretbar und somit nicht gewollt. Die im gerichtlichen Vergleich vereinbarte Größenordnung wird daher festgeschrieben. Der Standort Seibelstraße ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann für die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem

Einzelhandel nicht geeignet. Von einer Ansiedlung bzw. Ausweitung können schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbe-
reiche, insbesondere des nahe gelegenen Stadtzentrums ausgehen. In diesem
Hauptversorgungsbereich befinden sich 3 größere Lebensmitteleinzelhandelsbe-
triebe, davon ein Vollsortimenter und 2 Discountbetriebe. Alle Betriebe führen
auch ein Getränkesortiment. Da die Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes Sei-
bel- / Kleberstraße mangels ausreichendem Einzugsgebiet - zurzeit wohnen keine
2.000 Einwohner im Nahbereich - auf einen übergreifenden Versorgungsbereich
ausgerichtet sind – wie auch das Stadtzentrum – besteht aufgrund des gegebene-
nen Wettbewerbsvorteils, u. a. durch in großem Umfang direkt zugeordnete kos-
tenlose ebenerdige Parkplätze, die Gefahr einer Beeinträchtigung heutiger Ver-
sorgungsstrukturen und infolgedessen auch der Versorgungsfunktion des Stadt-
zentrums. Zudem ist der Nahbereich heute unmittelbar auf eine Versorgung
durch die Betriebe innerhalb des Stadtzentrums ausgerichtet.

Lebensmittelbetriebe stellen in Mettmann einen Schwerpunkt im innerstädtischen
Versorgungsangebot dar und bestimmen die Anziehungskraft und Attraktivität
und damit die Frequentierung des Stadtzentrums mit. Die durch die zu erwartende
Wettbewerbsverzerrung zu befürchtende Existenzgefährdung innerstädtischer
Betriebe hätte damit gravierende Nachteile für die künftige Innenstadtentwick-
lung, zumal hier an einem geeigneten zentralen Standort an der Königshofstras-
se auch eine Erweiterung des Lebensmittelangebotes einschließlich Getränke im
Zusammenhang mit einem größeren Einkaufszentrum vorgesehen ist. Der Abzug
von Kaufkraft durch ebenfalls auf einen weitgehend deckungsgleichen Einzugsbe-
reich ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe würde dieser Zielsetzung der Stärkung
und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsfunktion des Stadtzentrums
zuwiderlaufen und damit dessen Entwicklung infrage stellen.

Nicht nur das Stadtzentrum, sondern auch vorhandene zentrale Nahversor-
gungsbereiche können durch die Ansiedlung oder Erweiterung von auf einen gro-
ßen Einzugsbereich ausgerichteten nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben in
ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet werden. Dies gilt sowohl für Lebensmittel- als
auch für Getränkemärkte. Insbesondere der aktuell durch Vergrößerung eines
Lebensmittelvollsortimenters gestärkte zentrale Nahversorgungsbereich Berliner
Straße könnte in seiner Funktion beeinträchtigt werden, da Lebensmittelversor-
ger in der Regel den Schwerpunkt eines zentralen Nahversorgungsbereiches dar-
stellen und die neuen Betriebe an der Seibelstraße auch auf den Einzugsbereich
dieses ansässigen Nahversorgers abzielen. Die gerade erst getätigten Investitio-
nen könnten dadurch gefährdet sein und das Nahversorgungszentrum entschei-
dend geschwächt werden, wie dies auch schon an anderer Stelle innerhalb des
Stadtgebietes der Fall war. Dort hat das ehemals funktionierende Nahversor-
gungszentrum Nourneystraße im Stadtteil Mettmann-West seine Funktion durch
Wegzug des Lebensmittel- und Getränkeversorgers verloren. Die verbliebenen
ergänzenden Einzelhandelsbetriebe haben bis auf wenige den Standort ebenfalls
verlassen oder ihr Geschäft vollständig aufgegeben. Der Standort konnte nicht
mehr als zentraler Nahversorgungsbereich in das Einzelhandels- und Zentren-
konzept aufgenommen werden. Die Bewohner müssen nun weitere Wege zu den
Versorgern an anderer Stelle zurückzulegen.

Zu beachten ist auch, dass mit der Vergrößerung bestehender bzw. genehmigter
Betriebe eine Steigerung der Gesamtattraktivität des Standortbereiches verbun-
den sein kann, die die Nachteile eines nicht integrierten Standortes noch einmal

verstärkt. Sie kann damit zur Entwicklung eines – ungeeigneten und nicht gewollten – dezentralen Versorgungsschwerpunktes führen.

Es ist auch darauf zu verweisen, dass der Lebensmittelmarkt mit 800 qm Verkaufsfläche bereits die Grenze zur Großflächigkeit erreicht hat und als Betrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten den Nachweis einer Atypik an diesem nicht integrierten Standort nicht erbringen könnte. Auch der vom künftigen Betreiber angeregten dynamischen Festsetzung kann nicht gefolgt werden, da einerseits eine Erweiterung nicht erwünscht ist und zum anderen derartige Festsetzungen unbestimmt und folglich rechtlich angreifbar wären. Für den Getränkemarkt wurde gegenüber der ursprünglich beantragten Größe von 500 qm Verkaufsfläche bereits ein Entwicklungsspielraum bei dem gerichtlichen Vergleich berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gegen den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an nicht integrierten Standorten wird gelegentlich eingewandt, dass damit auch Kleinstbetriebe, wie z. B. Kioske erfasst würden, die in keiner Weise negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hätten. Dabei wird jedoch übersehen, dass derartige Kleinstläden im Wege der Befreiung gemäß § 31(2) BauGB im Einzelfall zugelassen werden können. Dies ist Auffassung der überwiegenden Rechtsprechung und wird auch in entsprechenden Publikationen vertreten (z.B. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel). Auf eine Sonderregelung für Kleinstläden wird daher verzichtet und auf die Befreiungsmöglichkeit im Bedarfsfalle verwiesen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind auch die Belange der Eigentümer hinsichtlich der Verwertung ihrer Grundstücke zu berücksichtigen. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ihnen eine Nutzung entsprechend der planerischen Ausweisung im Bebauungsplan oder nach den Vorschriften des § 34 BauGB möglich ist. Änderungen des zulässigen Nutzungsspektrums führen ggf. zu einer Entschädigung, falls mit der Änderung nicht nur unwesentliche Wertminderungen verbunden sind. Im Vordergrund steht zunächst aber der Vertrauensschutz in die Fortgeltung der planerischen Ausweisung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein seit den 60er Jahren genutztes Gewerbegebiet (in Teilen auch um ein ursprüngliches Industriegebiet). Bei Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 8 war die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten noch unüblich. Demzufolge ist die vorhandene Nutzungsstruktur auch eindeutig gewerblich geprägt. Die im weiteren Sinne zum Handel zu zählenden Betriebe wie Autohäuser und Reifenhandel haben eher eine gewerbliche Funktion und sind keine Einzelhandelsbetriebe im üblichen Sinn.

Mit Aufkommen der Problematik der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in GE- und GI- Gebieten hat die Stadt Mettmann zudem von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, über die Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 großflächigen Einzelhandel und über den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 die Ansiedlung zentrenschädlicher Einzelhandelsortimente zu verhindern. Insofern besteht kein Vertrauensschutz der Eigentümer in die Ausübung entsprechender Nutzungen.

Daher kommt es in erster Linie darauf an, dass der mit der ursprünglichen Planung verfolgte Gebietscharakter des Baugebietes auch gewahrt bleibt. Einem

Eigentümer muss es somit möglich sein, eine dem Nutzungstyp des Baugebietes entsprechende geeignete Nutzung auszuüben.

Nach der Aufhebung des ursprünglich geltenden Bebauungsplanes Nr. 8 und seiner Änderungen ist das Gebiet künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die zulässige Nutzung richtet sich entweder nach den Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB oder nach der für den vorliegenden Baugebietstyp geltenden Regelung der Baunutzungsverordnung (§ 34 Abs. 2 BauGB).

In beiden Fällen wären grundsätzlich nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig, unter der Voraussetzung, dass sie nicht zu den in § 34 Abs. 3 BauGB genannten schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen. Dies ist aber gerade bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben nicht von vorn herein anzunehmen, da diese Auswirkungen nicht vom Kriterium der Großflächigkeit abhängen. Vielmehr ist im Einzelfall festzustellen, welche Auswirkungen mit der Ansiedlung eines Vorhabens verbunden sein können, damit über die Zulässigkeit entschieden werden kann.

Auf der anderen Seite ermöglicht es das Baugesetzbuch der Gemeinde, die zum Schutz bestimmter Gebiete erforderlichen rechtlichen Regelungen zu treffen und damit den Charakter eines (Gewerbe)Gebietes entsprechend den örtlichen Erfordernissen festzulegen. Soweit die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gewahrt bleibt, ist damit ein an den öffentlichen Erfordernissen orientierter Nutzungsrahmen für das Gebiet definiert. Dies gilt auch für Gebiete nach § 34 BauGB.

Diese Nutzungsmöglichkeiten gelten für alle weiteren Erwerber der Grundstücke unverändert weiter. Es ist dagegen mit Rücksicht auf die Verwirklichung übergeordneter, am Gemeinwohl orientierter Ziele nicht erforderlich, das vollständige Nutzungsspektrum eines Baugebietes an jeder Stelle des Gemeindegebietes zu ermöglichen. Die übergeordneten Zielsetzungen wie Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich, Vorhaltung von Grundstücken primär für die Nutzung durch produzierendes, verarbeitendes und artverwandtes Gewerbe sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung rechtfertigen eine Einschränkung der Nutzungen eines Gewerbe- und Industriegebietes. Es verbleibt ein umfangreiches gewerbliches Nutzungsspektrum, das den Eigentümern eine angemessene Verwertung ihrer Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Fall bezieht sich dies auch auf nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, für die innerhalb eines Stadtgebietes ebenfalls geeignete Standorte vorgehalten werden müssen. Die Beschränkung der Nutzungen umfasst damit nur das relativ enge Sortiment zentren- und nahversorgungsrelevanter Nutzungen, das ohnehin für die Struktur traditioneller Gewerbegebiete untypisch ist.

Eine Entschädigung für die Nutzungsbeschränkungen ist zu leisten, wenn sie nicht nur zu unwesentlichen Wertminderungen führen und die Einschränkung innerhalb eines 7-Jahreszeitraumes ab ihrer Zulässigkeit erfolgt. Dabei muss der höhere Bodenwert auch auf dem Grundstücksmarkt ablesbar sein. Außerhalb der 7-Jahresfrist sind nur Eingriffe in ausgeübte Nutzungen entschädigungspflichtig, soweit die ausgeübte Nutzung durch die Einschränkung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Der letzte Fall liegt nicht vor. Die infrage kommenden Einzelhandelsnutzungen werden durch gesonderte Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan abgesichert. Andere Handelsnutzungen (Reifen, Automobile) werden von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Ob im anderen Fall eine mehr als unwesentliche Wertminderung vorliegt, muss im Einzelfall geprüft werden. Dabei ist als Vergleich nicht die typische Gewerbe-

nutzung heranzuziehen, sondern die laut Bebauungsplan auch zulässige höherwertige Nutzung wie z. B. nicht zentrenrelevanter Einzelhandel oder Büros. Ob der Schwellenwert für eine Entschädigung (üblich sind 10%) überschritten wird, ist unter diesen Voraussetzungen fraglich.

Eine Entschädigung wäre nur zu leisten, wenn die Nutzung nicht schon mehr als 7 Jahre vor ihrem Ausschluss zulässig gewesen ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Voraussetzung nicht gegeben ist. Die Ursprungspläne stammen aus den Jahren 1964 und 1975. Auch unter Berücksichtigung der rückwirkenden Neubekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 8 im Jahre 1993 und einer Neuinkraftsetzung der 7-Jahresfrist sowie dem Erlass einer Veränderungssperre Ende 2000 und dem anschließenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist die 7-Jahresfrist abgelaufen. Die jetzt erfolgende Aufhebung des Bebauungsplanes sowie die künftige Beurteilung gem. § 34 BauGB dürfte hieran nichts ändern.

Die mit dem Ausschluss verbundenen Nachteile für die Eigentümer halten sich daher in engen Grenzen. Im Vordergrund steht dabei die mögliche Beschränkung der Verwertungsinteressen. Auf der anderen Seite sind die nachteiligen Auswirkungen für die Allgemeinheit und die Stadtentwicklung zu sehen. Eine ungesteuerte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet würde zu einer Ansiedlung nach reinen Verwertungsgesichtspunkten führen und die Aspekte Schaffung und Erhaltung gewerblicher Arbeitsplätze, Sicherung einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur, Versorgung der Bevölkerung auf möglichst kurzen Wegen, Sicherung der Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bewohner und der Funktionsfähigkeit und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche etc. vernachlässigen. Eine am Wohl ihrer Bürger orientierte Stadtentwicklung hat die letztgenannten Ziele in den Vordergrund zu stellen. Dabei muss eine begrenzte Einschränkung der Interessen Einzelner hingenommen werden.

Aus den genannten Gründen kann auch keinen weiteren im Planverfahren vorgebrachten Anregungen gefolgt werden, etwa dem Vorschlag, den vollständigen Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zu überdenken und bestimmte als nicht zentrenrelevant bezeichnete Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente generell zuzulassen, da das Plangebiet eine Nahversorgungsfunktion schon aufgrund der erteilten Bauvorbescheide erhalten würde.

Eine Berücksichtigung dieser Vorschläge würde den Planungszielen unmittelbar entgegenlaufen und die Wirkung des Bebauungsplanes aufheben. Die Rechtsprechung fordert eine Orientierung der Festlegung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente an den örtlichen Verhältnissen. Dies ist geschehen. Die Listen der in Mettmann zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente wurden durch örtliche Erhebung ermittelt und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführt. Hieran können keine willkürlichen Änderungen vorgenommen werden, weil z. B. einzelne Sortimente in anderen Städten als nicht zentrenrelevant gelten. Ein solches Verfahren würde die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze der Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ad Absurdum führen.

Weiterhin soll die Zulassung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten ohne ausreichenden Versorgungsbereich ja gerade mit der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Standorte der Nahversorgung definieren sich nicht durch die (vor Gericht erstrittene) Existenz einzelner Läden, sondern durch eine sachgerechte Festlegung in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, die eine fundierte Analyse der örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungsvorstellungen beinhalten. Danach muss ein Versorgungsstand-

ort an geeigneter Stelle innerhalb eines ausreichend großen Versorgungsbereiches liegen und in der Lage sein, eine zentrale Versorgungsfunktion zu erfüllen. In einer Randlage innerhalb eines Gewerbegebietes ohne ausreichenden Versorgungsbereich befindliche isolierte Einzelhandelsbetriebe erfüllen nicht diese Anforderungen.

5. Umweltbelange

In einem Verfahren gem. § 13 BauGB finden die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung oder zur Erstellung eines Umweltberichts keine Anwendung.

Umweltbelange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aus dem denkbaren Nutzungsspektrum innerhalb eines Gewerbegebietes fallen ggf. besonders verkehrsintensive Betriebe heraus.

Mettmann, 10.02.2009
i.A.

Brinks