

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 132 – Bergstraße / Oststraße**
gem. § 9(8) BauGB

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

1. Lage des Plangebietes / Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 132 – Bergstraße / Oststraße – umfasst das Gebiet zwischen dem Gelände des S-Bahnhofes „Mettmann-Stadtwald“ im Norden und der Elberfelder Straße im Süden sowie dem Berufskolleg des Kreises Mettmann im Westen und der Emil-Beerli-Straße im Osten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7 ha und ist vollständig bebaut. Die Nutzungsstruktur wird durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe geprägt. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung liegt an der Oststraße. Teilbereiche - vor allem im westlichen Abschnitt an der Koenneckestraße - weisen durch ihren Anteil an Wohnhäusern auch den Charakter eines Mischgebietes auf. Weitere Wohnhäuser finden sich entlang der Bergstraße, am Anfang der Oststraße und an der Elberfelder Straße. Dabei handelt es sich zumeist um Gebäude, die zu Beginn des vorigen Jahrhunderts im Zusammenhang mit der Neuerrichtung von Gewerbebetrieben für Werkwohnungen entstanden sind. Diesen engen Zusammenhang zwischen gewerblicher und Wohnnutzung gibt es heute nicht mehr, da die ursprünglichen Betriebe inzwischen durch Nachfolgenutzungen ersetzt wurden.

Die gewerbliche Entwicklung stand in engem Zusammenhang mit dem Anschluss an die Bahnlinie. Der hier vorhandene Güterbahnhof wurde aber schon vor längerer Zeit aufgegeben. Insgesamt ist das Gebiet durch einen Umstrukturierungsprozess gekennzeichnet, der auch heute noch andauert.

Nach der vor kurzem erfolgten Aufgabe des ursprünglich an der Oststraße ansässigen Metallverarbeitenden Betriebes liegen hier die Hauptnutzungen nun im Großhandelsbereich. Hierzu zählt ein Großhandel für Lebensmittel aus dem Balkangebiet sowie eine Insolvenzverwertung. Weitere frühere Gewerbehallen sind noch ungenutzt bzw. waren mit Zwischennutzungen belegt.

Westlich hieran anschließend, in unmittelbarer Nachbarschaft des S-Bahnhofes befinden sich ein Großhandelsbetrieb für Schläuche, Armaturen und Arbeitsschutzprodukte, ein Metallverarbeitender Betrieb, sowie ein Gebrauchtwagenhandel. Im Gebäude eines ehemaligen Betriebes zur Herstellung von Verpackungen ist ein weiterer Leerstand zu verzeichnen. Die Außenflächen werden z.z. durch einen Gebrauchtwagenhandel genutzt.

Im Dreieck zwischen Koenneckestraße, Bergstraße und Elberfelder Straße liegt ein weiterer Schwerpunkt gewerblicher Nutzung. Hier befinden sich noch zwei Metallverarbeitende Betriebe, während das ursprüngliche Hauptgebäude („Alte Fabrik“) seit langem Standort des Senders „Radio Neandertal“ ist. Dieses Gebäude ist darüber hinaus z.z. in Teilen ungenutzt.

Im schwerpunktmäßig durch Wohnen geprägten Gebiet an der Koenneckestraße sind weitere gewerbliche Nutzungen zu finden, so z.B. ein Großhandel für Holzwerkstoffe und ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Sonstige Nutzungen sind z.B. Gaststätten, ein kleineres Hotel und eine Türkische Versammlungsstätte.

Im Anschluss an das Plangebiet grenzen im Osten und Süden weitere Gewerbegebiete an. Im Norden liegt die Eisenbahnlinie und im Westen das Berufskolleg des Kreises Mettmann.

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes am S-Bahn-Haltepunkt Stadtwald und der hier befindlichen Verknüpfung mit zahlreichen Buslinien ist das Gebiet hervorragend durch den ÖPNV erschlossen.

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

Nach dem Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf liegt das Gebiet nördlich der Bergstraße in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Das südlich der Bergstraße befindliche Gebiet liegt dagegen in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann stellt für das Plangebiet überwiegend Gewerbegebiet (GE) und für den Bereich um die Koenneckestraße Besonderes Wohngebiet (WB) dar.

Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Damit soll eine Schwächung bzw. Gefährdung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Stadtzentrums und seiner Entwicklung sowie der Verbrauchernahen Versorgung der Bewohner in den Wohngebieten, die durch Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet - ggf. auch im Zusammenwirken mit bereits in benachbarten Gewerbebereichen vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen - zu erwarten wäre, vermieden werden.

Das Plangebiet verfügt über keinen eigenen Versorgungsbereich. Eine Einzelhandelsansiedlung würde insbesondere auf Kunden aus dem Einzugsbereich des Stadtzentrums und im Bereich der Nahversorgungssortimente auch auf die Einzugsgebiete der (nord)westlich gelegenen Nahversorgungszentren Berliner Straße und Karpendeller Weg und die Nahversorgungsschwerpunkte im Stadtteil Mettmann-Süd zielen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nach § 34 BauGB zulässig. Im Rahmen des im Gebiet erfolgenden Umstrukturierungsprozesses wird auch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen angestrebt. Traditionelle gewerbliche Nutzungen

werden aufgegeben. Die Ansiedlung von Einzelhandel stellt hinsichtlich der Verwertung der Grundstücke für die Eigentümer eine lukrative Nutzung dar; für bestimmte Einzelhandelsbetreiber sind Grundstücke in Gewerbegebieten auf den Autokunden ausgerichtete betriebsgünstige Standorte.

Die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe würde jedoch zu Fehlentwicklungen in den Versorgungszentren führen, da der Standort städtebaulich nicht integriert ist. Durch den Abzug von Kaufkraft könnte eine Schwächung der Einzelhandelsstrukturen in den Versorgungszentren und damit eine Beeinträchtigung ihrer Versorgungsfunktion erfolgen.

Das planungsrechtliche Instrumentarium ohne Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht es gem. § 34 (3) BauGB nur, Einzelhandelsbetriebe mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern. Ziel der Planung ist es aber, die Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren und der Verbrauchernahen Versorgung generell zu sichern und eine Schwächung ihrer Funktionen und ihrer Entwicklung zu verhindern, die auch nur durch das Zusammenwirken von für sich genommen nicht schädlichen Einzelhandelseinrichtungen entstehen kann. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

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

Damit wird der Bedeutung, die diesen Zielen auf der Ebene der Landesplanung und der Bauleitplanung in den letzten Jahren zugekommen ist, entsprochen. Angesichts der Fehlentwicklungen bei der Standortwahl vieler Einzelhandelsbetriebe, insbesondere bei Lebensmitteldiscountern und –vollsortimentern sowie Fachmarktdiscountern, wurde das planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium des Landes und des Bundes immer weiter verfeinert. Anders als in früheren Zeiten, als der Einzelhandel seine Versorgungsfunktion an geeigneten integrierten Standorten noch wahrgenommen hat, kann man durch die Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre auf zahlreiche Beispiele verweisen, wie nachteilig sich eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung durch Ansiedlung außerhalb der Zentren und Versorgungsgebiete, bevorzugt am Stadtrand oder in Gewerbegebieten, unter den Gesichtspunkten der städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausgewirkt hat. Ein Funktionsverlust der Innenstädte und sonstigen städtischen Versorgungszentren, zahlreiche Leerstände und eine Einschränkung der Nahversorgung der Bevölkerung können heute in nahezu jeder Stadt beobachtet werden.

Als maßgeblicher in der Bauleitplanung zu beachtender Belang wurde daher 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) bei der städtebaulichen Planung zu beachten.

Um die in der Vergangenheit zu verzeichnenden Folgen der Fehlentwicklung zu mindern, betreibt die Stadt Mettmann seit längerer Zeit eine systematische Steu-

erung des Einzelhandels im Sinne der oben genannten Zielsetzungen. Hierzu wurden ältere Bebauungspläne für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete an die derzeit geltende Baunutzungsverordnung angepasst und darüber hinaus Einzelhandelsnutzungen vollständig oder teilweise ausgeschlossen. Ebenso wurden neue Bebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen versehen.

Ergänzend soll auch für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete eine Regelung hinsichtlich der Zulassung von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden, soweit Gebiete betroffen sind, in denen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben den Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung entgegensteht. Betroffen sind hiervon in erster Linie durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete in den Randbereichen der Stadt.

Eine möglichst umfassende Regelung hinsichtlich des Ausschlusses ist erforderlich, da eine Schwächung oder Gefährdung der Versorgungsfunktion der integrierten zentralen Versorgungsbereiche nicht nur durch periphere Ansiedlung nicht integrierter Großprojekte, sondern auch durch die summarische Wirkung der Ansiedlung nicht großflächiger Betriebe erfolgen kann.

Mit dem Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen wird gleichzeitig auch die Verdrängung gewerblicher Nutzungen durch konkurrierende zahlungskräftigere Nutzer begrenzt und eine bessere Absicherung gewerblicher Betriebe erreicht.

§ 9a (2) BauGB ermöglicht es den Gemeinden für im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden bestimmte Arten ansonsten zulässiger Nutzungen mit einem Bebauungsplan auszuschließen. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1(6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels ist somit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von 2007 i. d. F. v. 2009, aufgestellt vom Büro Junker und Kruse, Dortmund und beschlossen vom Rat der Stadt Mettmann im April 2007 und April 2009. Ziel des Gutachtens ist u. a. eine Konzentration des Einzelhandels auf wenige, klar ablesbare und geeignete Standorte. In diesem Konzept werden sowohl die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt definiert und abgegrenzt als auch Aussagen zu einzelnen (Gewerbe)Gebieten der Stadt hinsichtlich ihrer Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben getroffen.

Für den vorliegenden Planbereich, der ein Teilgebiet innerhalb des Standortbereiches 6 – Elberfelder Straße / Georg Fischer darstellt, trifft das Gutachten die Feststellung, dass der Gesamtstandort weder räumlich noch funktional dem Hauptgeschäftsbereich zugeordnet ist. Mit Blick auf die Ziele und weiteren Prämissen in Mettmann sollte von einer Entwicklung des Standortes über die jetzige (in anderen Teilbereichen des Standortbereiches 6 vorhandene) Angebotssituation hinaus abgesehen werden. Eine weitere Einzelhandelsnutzung, speziell des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, soll für den gesamten Standortbereich ausgeschlossen werden.

Ausschlaggebend hierfür sind

- die Gefahr der weiteren Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft in Mettmann und der Widerspruch zu der angestrebten klaren Funktionszuteilung und Strukturierung der Einzelhandelszentren und –standorte
- die fehlende räumlich-funktionale Zuordnung zu einem potentiell zu versorgenden Wohnbereich
- die Gefährdung der sinnvollen Stärkung des Grundversorgungsnetzes durch einen Standort an der Blumenstraße (dieser Standort ist heute realisiert) oder Erweiterungen bestehender Anbieter
- die Gefahr der zu starken Ausschöpfung absatzwirtschaftlicher Spielräume mit der Folge, dass für die primär zu forcierenden Entwicklungen des Hauptgeschäftsbereiches (Standort Königshofstraße) und der wohnungsnahen Grundversorgung zu wenig absatzwirtschaftlicher Spielraum verbleibt und ein vermindertes Investitionsinteresse anzunehmen ist.

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 abgegrenzten und definierten Schwerpunkte sollen sich künftig die Einzelhandelsnutzungen konzentrieren.

Damit wird vermieden, dass durch Abzug von Kaufkraft eine weitere Schwächung der Versorgungsstruktur innerhalb der Versorgungszentren der Stadt Mettmann erfolgt. Vor allem die Innenstadt, die noch einen hohen Anteil an Einzelhandelsgeschäften aufweist, wäre 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 Neuansiedlung 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. Vordringliche Aufgabe der Stadtentwicklung muss es daher sein, durch eine Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen auf die Versorgungszentren deren Stärkung und Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. 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 vergangenen 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. Eine Schwächung eines wesentlichen Bestandteils des Aufgabenspektrums - hier des innerstädtischen Einzelhandels - bedeutet 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 zur Stärkung der Versorgungsfunktion sind im Zentrum insbesondere an der Königshofstraße vorhanden. Für einen Teilbereich, in dem auch Einzelhandelsnutzungen zwingend gefordert werden, wurde eine europaweite Ausschreibung durchgeführt. Die Realisierung des Projekts wird konkret vorbereitet.

Von herausragender Bedeutung ist an diesem Standort die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Karstadt-/ Hertiegeländes, das nach Aufgabe des Hertie-Warenhauses derzeit ungenutzt ist. Der Verlust des Kaufhauses bedeutet für die Innenstadt einen zusätzlichen gravierenden Funktionsverlust, da wichtige Teilbereiche des innerstädtischen Einzelhandelssortiments nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Entwicklung des Nachfolgeprojekts darf daher unter keinen Umständen durch Ansiedlungen an städtebaulich ungeeigneten und nicht integrierten Standorten gefährdet werden. Ansonsten wäre der dauerhafte Funktionsverlust des Stadtzentrums nicht umkehrbar.

Die im Plangebiet inzwischen erfolgte und noch andauernde Umstrukturierung mit einem Schwerpunkt im Großhandelsbereich belegt die aktuelle Notwendigkeit steuernd einzugreifen. In der Vergangenheit gab es auch bereits Anfragen bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Da das Plangebiet keinen eigenen Versorgungsbereich aufweist, würden Ansiedlungen nahezu auf das gesamte Stadtgebiet ausgerichtet sein. Zusammen mit bereits in benachbarten gewerblichen Lagen vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen wäre damit eine Schwächung der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums und der nächstgelegenen Nahversorgungszentren im Westen bzw. Nordwesten der Stadt zu erwarten. Die im südlich gelegenen Stadtteil Mettmann-Süd vorhandenen Nahversorgungsstandorte könnten in ihrer Existenz gefährdet sein.

4. Verfahren / Planinhalte / Abwägung

Das Plangebiet stellt einen zusammenhängenden, klar abgrenzbaren Bereich innerhalb des gewerblich genutzten östlichen Stadtgebietes dar. Für den überwiegenden Teil der Gewerbegebiete bestehen Bebauungspläne, die bereits um Rege-

lungen hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben ergänzt wurden. Für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete - soweit hier eine Ansiedlung nicht erwünschter Einzelhandelsbetriebe zu erwarten ist - wurden drei Plangebiete nach räumlich-funktionalen Kriterien gebildet, für die entsprechende Regelungen getroffen werden, um eine umfassende Steuerung zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i. V. m. § 9 (2a) BauGB. Eine Umweltprüfung gem. 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB, die Angabe gem. § 3(2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB sind nicht erforderlich. Außerdem ist § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt gem. § 9 (2a) BauGB. Ausgeschlossen werden die Sortimente, die gemäß der Mettmanner Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von 2007 i. d. F. v. 2009 als zentren- und nahversorgungsrelevant bezeichnet werden. Die Ermittlung der Sortimente erfolgte durch Analyse der örtlichen Angebotssituation, speziell des Hauptgeschäftsbereiches und zeigt auf, welche Sortimente für den zentralen Einkaufsbereich von Mettmann von Bedeutung sind und welche im Umkehrschluss nicht prägend sind. Dabei ist auch eine lt. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes v. 10.11.2004 zulässige perspektivische Betrachtung eingeflossen, d. h., es werden auch solche Sortimente einbezogen, die bisher kaum im Hauptgeschäftsbereich oder in der Gesamtstadt vertreten sind oder die für die Multifunktionalität und damit ein attraktives und vielseitiges Warenangebot im Hauptgeschäftsbereich erforderlich sind.

Branchenübliche Randsortimente

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei einer Einzelhandelsnutzung für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die gem. der „Mettmanner Liste“ beschriebenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortimente bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche zulässig sind, wenn sie sowohl in räumlicher als auch fachlicher Verbindung zum Kernsortiment stehen. Zahlreiche Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten verfügen heute über ein Branchenübliches zentrenrelevantes Randsortiment. Auch die Rechtsprechung geht inzwischen davon aus, dass entsprechende Randsortimente zum Umfang des Angebots solcher Betriebe zählen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein so genannter einfacher Bebauungsplan, der gem. § 9 (2a) BauGB lediglich Aussagen hinsichtlich einer Einschränkung der zulässigen Nutzungen beinhalten kann. Die Art und das Maß der Nutzung werden nicht festgesetzt. Die weitere planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes erfolgt nach § 34 BauGB, d. h., die Einfügekriterien hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung müssen erfüllt sein.

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.

Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange sind neben den mit der Planänderung verfolgten Zielen (Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren - insbesondere des Stadtzentrums – und der verbrauchernahen und gebündelten Versorgung der Bürger mit Einrichtungen des Einzelhandels, Vermeidung der räumlichen Zersplitterung von Einzelhandelsansiedlungen) auch die Belange der Eigentümer hinsichtlich der Verwertung ihrer Grundstücke zu berücksichtigen. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ihnen eine Nutzung entsprechend den Zulassungskriterien des § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB möglich ist. Änderungen des zulässigen Nutzungsspektrums führen ggf. zu einer Entschädigung, falls mit der Änderung nicht nur unwesentliche Wertminderungen verbunden sind.

Daher kommt es in erster Linie darauf an, dass das ursprünglich zulässige Nutzungsspektrum des Baugebietes auch gewahrt bleibt. Einem Eigentümer muss es somit möglich sein, eine dem Nutzungstyp des Baugebietes entsprechende geeignete Nutzung auszuüben.

Auf der anderen Seite ermöglichen es die planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde, die zum Schutz bestimmter Gebiete notwendigen rechtlichen Regelungen zu treffen und so an sich zulässige Nutzungen einzuschränken oder auszuschließen und damit den Charakter eines (Gewerbe)Gebietes entsprechend den örtlichen Erfordernissen zu modifizieren. Soweit die allgemeine Zweckbestimmung eines Gebietes gewahrt bleibt, ist damit ein den rechtlichen Anforderungen entsprechender Nutzungsrahmen für das Gebiet definiert. Dies gilt auch für Gebiete nach § 34 BauGB, deren zulässiges Nutzungsspektrum sich aus den jeweiligen örtlichen Verhältnissen (§ 34 Abs. 1 BauGB) oder der analogen Anwendung der Gebietskategorien der BauNVO (§ 34 Abs.2 BauGB) ergibt.

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 die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung rechtfertigen eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb eines Gebietes. Es verbleibt ein umfangreiches Nutzungsspektrum, das den Eigentümern eine angemessene Verwertung ihrer Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Fall bezieht sich dies auch auf nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen oder Großhandelsnutzungen, soweit sie auch bisher schon nach § 34 BauGB zulässig sind. Die Beschränkung der Nutzungen umfasst damit nur den relativ engen Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, die ohnehin für die Struktur traditioneller Gewerbegebiete untypisch sind.

Anzuführen ist, dass für potentielle Nutzer aus dem Sektor Einzelhandel geeignete Alternativstandorte vorhanden sind. Zu verweisen ist insbesondere auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt, dass ja gerade Schwerpunkte für die Einzelhandelsversorgung und –ansiedlung definiert.

Eine Entschädigung für 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.

Dieser Fall liegt hier nicht vor. Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Großhandelsbetriebe für Lebensmittel, Gummierzeugnisse, Holzwerkstoffe, Waren aus Insolvenzverfahren werden von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

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 Aspekte wie die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Versorgung der Bevölkerung auf möglichst kurzen Wegen und der Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bewohner oder auch der Schaffung und Erhaltung gewerblicher Arbeitsplätze vernachlässigen. Eine am Wohl ihrer Bürger orientierte Stadtentwicklung hat diese Ziele in den Vordergrund zu stellen. Dabei muss eine begrenzte Einschränkung der Interessen Einzelner hingenommen werden.

Dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird daher der Vorrang eingeräumt gegenüber der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung

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. Neue Nutzungen werden nicht begründet.

5.2 Immissionen / Altlasten

Immissionen gehen von den im Plangebiet ansässigen Betrieben aus. Durch die Planaufstellung wird die Immissionssituation nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Altlastenflächen und Altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Flächen:

6879/12 ME u.a. Groß- u. Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen, Tankanlage,
6979/7 ME ehemaliger Schrottplatz,
6979/12 ME, 6979/14 ME, 6979/18 ME u.a. Metallerzeugung und -verarbeitung
6979/13 ME ehemalige Tankstelle
6979/15 ME, 6979/16 ME, 6979/17 ME Metallerzeugung und -verarbeitung

Untersuchungsergebnisse liegen der unteren Wasserbehörde bereits aus ersten Boden- und Bodenluftuntersuchungen für die Altstandorte 6979/17+18 vor. Danach besteht eine Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen, die aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung sowie der gegebenen geologischen und hydrologischen Gegebenheiten aber keine akute Gefährdung darstellt. Die übrigen Altstandorte wurden noch nicht untersucht.

Weiterhin sind im informellen Altablagerungskataster des Kreises die Aufschüttungen Nr. 6879_009 und 6979_009 erfasst. Die ca. 1-3 m mächtigen Aufschüttungen sind bislang nicht untersucht worden, so dass eine definitive Aussage über tatsächliche Belastungen derzeit nicht möglich ist.

Die Belastungs- und Belastungsverdachtsgebiete werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der mit dem Bebauungsplan verfolgte Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen hat keinen Einfluss auf die Altlastensituation. Neue, bisher nicht bestehende Baurechte werden nicht begründet. Es erfolgt lediglich ein Ausschluss bestimmter Nutzungen.

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung teilweise in einem Bombenabwurfgebiet. Bodenarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis. Grundsätzlich ist das Plangebiet schon seit langem vollständig bebaut, so dass größere Bodenarbeiten aktuell nicht zu erwarten sind. Die vorliegende Planung mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben hat auch keinen direkten Einfluss auf zusätzliche Bautätigkeiten.

5.3 Grünflächen

Von der Änderung sind Grünflächen nicht betroffen.

5.4 Arten- und Biotopschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. Grundlage hierfür ist § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie der EU. Dabei geht es um den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten

und Biotope. Ziel ist u. a. die Erhaltung der biologischen Vielfalt. § 44 BNatSchG normiert vier Zugriffsverbote für besonders bzw. streng geschützte Arten. Der Umfang der Artenschutzprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. In Nordrhein-Westfalen erfolgt eine weitere Einschränkung auf die so genannten „planungsrelevanten Arten.“

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Prüfung erforderlich, inwieweit durch die Planung diese Arten betroffen sein können. Der Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung, sondern ist in jedem Fall zu beachten. Bei Konflikten mit dem Artenschutz können unter bestimmten Voraussetzungen in einigen Fällen Ausnahmen von den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen zugelassen oder Befreiungen erteilt werden. Die Prüfung erfolgt zweistufig. In der Vorprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wenn dies zutrifft, ist eine vertiefende Prüfung in Stufe 2 erforderlich. Daran schließt sich ggf. das Verfahren über die Erteilung möglicher Ausnahmen oder Befreiungen an.

Das Vorhandensein geschützter Arten hängt maßgeblich von den betroffenen Landschaftseinheiten und Biotoptypen ab. Davon wird auch der Untersuchungsaufwand mit bestimmt. Bei bebauten Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches ist der notwendige Untersuchungsumfang daher i.d.R. anders zu beurteilen als bei der Inanspruchnahme landschaftlicher Flächen im Außenbereich.

Als Ausgangspunkt für die Informationsbeschaffung dienen grundsätzlich die Informationssysteme „FIS – Geschützte Arten in NRW“ und „FIS @LINFOS“ des Landes NRW. Weiterhin sind die Erkenntnisse der unteren Landschaftsbehörde, der biologischen Stationen und ggf. des ehrenamtlichen Naturschutzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall liegen nach den genannten Informationssystemen keine Hinweise auf die Existenz geschützter Arten vor. Auch andere Informationen über die Existenz dieser Arten, z. B. nach der Stellungnahme des Kreises Mettmann, liegen nicht vor.

Eine weiter gehende Artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine Schutzgebiete, wie z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder schutzwürdige Biotope.

6. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Mettmann keine Kosten verbunden.

Mettmann, 19.08.2011
i.A.

Brinks