

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 044/2021
Beschlussvorlage		
Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	13	17.02.2021

Bebauungsplan Nr. 78 - Düsseldorfer Straße / Erkrather Weg, 3. Änderung
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Finanzielle Auswirkungen
 Kosten
 Produkt
 Haushaltsjahr
 Folgekosten
 Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein
 Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☒ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Das Plangebiet umfasst die gesamten Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 78 - Düsseldorfer Straße / Erkrather Weg, 1. und 2. Änderung und wird begrenzt (alle nachfolgend genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Mettmann, Flur 17):

im Norden	durch eine Teilfläche der Düsseldorfer Straße (Flurstück 3011), der nördlichen Grenzen des Grundstücks der Kreispolizeibehörde (Flurstück 3183), der Willettstraße (Flurstück 3181) und des Gewerbegrundstücks Willettstraße 1 (Flurstück 2830),
im Osten	durch die östlichen Grenzen der Gewerbegrundstücke Willettstraße Nr. 1/7/11 (Flurstücke 2830, 2879, 2848) sowie des öffentlichen Fußweges zwischen der Willettstraße und der Rudolf-Diesel-Straße (Flurstück 3023),

- im Süden durch die südlichen Grenzen des öffentlichen Fußweges (Flurstück 3023) sowie des Gewerbegrundstücks Rudolf-Diesel-Straße 1 (Flurstücke 2814, 2818, 2810, 2812),
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Gewerbegrundstücke Rudolf-Diesel-Straße 1/3 und Willettstraße 10 (Flurstücke 2812, 2816, 2815, 2782) sowie der westlichen Grenze des Grundstücks der Kreispolizeibehörde / Kreisleitstelle (Flurstück 3183).

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung in den festgesetzten Gewerbegebieten auszuschließen.

2. Dem geplanten Ausschluss einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung in den festgesetzten Gewerbegebieten wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 78 - Düsseldorf Straße / Erkrather Weg, 3. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Daher wird auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes und die Zusammenfassende Erklärung verzichtet.
4. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 - Düsseldorf Straße / Erkrather Weg, 3. Änderung werden die Bebauungspläne Nr. 78 - Düsseldorf Straße / Erkrather Weg, 1. und 2. Änderung aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
Die Linke			

Verwaltungserläuterung:

Der Rat der Stadt Mettmann hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mettmann beschlossen. Aufgabe dieses Gutachtens war, unter Berücksichtigung eingetretener Veränderungen sowohl auf der gesetzlichen Ebene als auch in der Struktur des örtlichen Einzelhandels der Stadt Mettmann, das Einzelhandelskonzept anzupassen und fortzuschreiben und damit weiterhin einen Orientierungsfaden für zukünftige Entscheidungen der Bauleitplanung zu haben.

Eine der Hauptaussagen dieses Gutachtens ist, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der wichtigste Einzelhandelsstandort der Stadt Mettmann ist und dass die Bedeutung dieses Standortes zukünftig zu stärken und nachhaltig auszubauen ist. Die Innenstadt soll daher weiterhin der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung sein. Zentrenrelevante Neuansiedlungen außerhalb der Innenstadt sind restriktiv zu behandeln. Daraus ergibt sich, dass großflächige Einzelhandelsansiedlungen in den ermittelten Fachmarktstandorten (Düsseldorfer Straße und Elberfelder Straße / Benninghofer Weg) auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden sollen. Neuansiedlungen mit Zentren- oder Nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind auszuschließen, da diese Fachmarktstandorte in der Regel städtebaulich nicht integriert sind. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz, dürfen aber nicht oder nur geringfügig erweitert werden. Das zentrenrelevante Randsortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird beschränkt. In Gewerbegebieten ist grundsätzlich kein Einzelhandel zulässig. Zur Definition von „zentrenrelevant“ wurde die Mettmanner Sortimentsliste aktualisiert und geringfügig ergänzt. Darin ist genau aufgelistet, welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht.

Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann aus dem Jahr 2007 (mit Fortschreibung 2009), findet sich im Wesentlichen diese Aussage. Daraufhin wurde eine Reihe von Bebauungsplanänderungen durchgeführt, um in Gewerbegebieten der Stadt Mettmann die Ansiedlung von Einzelhandel auszuschließen.

Die Verwaltung hat im Nachgang zum beschlossenen Einzelhandelskonzept 2017 noch einmal alle Bebauungspläne hinsichtlich eventuell notwendiger Anpassungen / Änderungen überprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 - Düsseldorfer Straße / Erkrather Weg, 1. und 2. Änderung, liegt ein Teil des Fachmarktstandortes Düsseldorfer Straße. Eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung in den festgesetzten Gewerbegebieten ist bisher allerdings nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll diese zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung nun ausgeschlossen werden. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Gewerbegebiete bleiben bestehen.

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes ist als Fläche für Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungen mit den Zweckbestimmungen Kreispolizeibehörde und Finanzamt festgesetzt. Die Kreispolizeibehörde wurde im nördlichen Teil dieser festgesetzten Fläche errichtet, das Finanzamt im südlichen Teil jedoch nicht.

Auf dieser Fläche befindet sich derzeit ein Gebäude in Bau, in dem die Kreisleitstellen von Polizei und Feuerwehr, eine Rettungswache (Notarzt) sowie in einem niedrigeren Trakt ein Feuerwehrübungszentrum untergebracht werden sollen.

Hierzu wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, da insbesondere die Feuerwehrrnutzung (Kreisleitstelle / Feuerwehrübungszentrum sowie die Rettungswache / Notarzt) nicht explizit in der Zweckbestimmung enthalten war. Alle anderen Nutzungen waren mit der Festsetzung im Bebauungsplan abgedeckt. Da die zu befreienden Nutzungen jedoch auf einer Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich zulässig sind und die Rettungswache im Übrigen auch nur eine untergeordnete Fläche beansprucht sowie in engem Zusammenhang mit der Kreisleitstelle zu sehen ist, waren die Voraussetzungen für eine Befreiung gegeben, zumal die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt wurden. Es bleibt weiterhin Fläche für Gemeinbedarf, lediglich mit einer Ergänzung bezüglich der Zweckbestimmung.

Im Rahmen der nun ohnehin anstehenden Bebauungsplanänderung können jedoch auch die fehlende Zweckbestimmung nachgetragen und die nicht mehr benötigte Zweckbestimmung Finanzamt gestrichen werden.

Außerdem werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes in die 3. Änderung übernommen, so dass planungsrechtliche Auskünfte vereinfacht werden. Dies deckt sich auch mit den Bestrebungen der Verwaltung, ältere Bebauungspläne mit zahlreichen Änderungen durch neue Bebauungspläne zu ersetzen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ im Bebauungsplan bleibt ebenso erhalten wie die Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf. Es erfolgt lediglich die Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung innerhalb von Gewerbegebieten, sowie die Ergänzung der Zweckbestimmung Feuerwehr in der Fläche für Gemeinbedarf. Insofern kann der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Der Ausschuss sollte daher dem geplanten Ausschluss einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung in den festgesetzten Gewerbegebieten zustimmen und die Aufstellung des Bebauungspla-

nes Nr. 78 - Düsseldorfer Straße / Erkrather Weg, 3. Änderung beschließen, so dass die Verwaltung die ersten Beteiligungsverfahren durchführen kann.

Gez. Geschorec