

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 353/2024
Beschlussvorlage		
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	9	20.11.2024

Bebauungsplan Nr. 146 - Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße, 1. Änderung
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Finanzielle Auswirkungen
 Kosten (einschließl. MWSt.)
 Produkt
 Haushaltsjahr
 Folgekosten
 Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein
 Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 – Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße, 1. Änderung wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen
2. Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes in der Gemarkung Mettmann, Flur 17 und wird begrenzt
 im Norden durch die südlich Grenze des Karpendeller Weges sowie die nördliche Grenze des Grundstücks Karpendeller Weg Nr. 16 (Flurstück 6104) verlängert bis zur südlichen Seite des Karpendeller Weges

- im Osten durch die südliche Seite des Karpender Weges verlängert bis zu östlichen Grenze des Grundstücks Karpender Weg Nr. 19 (Flurstück 5976) sowie der östlichen Grenze dieses Grundstücks
- im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Karpender Weg Nr. 19 (Flurstück 5976)
- im Westen durch die westliche Grenze des Grundstücks Karpender Weg Nr. 19 (Flurstück 5976) verlängert bis zur südlichen Grenze des Karpender Weges

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

3. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes, um ein breiteres Nutzungsspektrum für den Einzelhandelsstandort zu ermöglichen.
4. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 – Karpender Weg / August-Burberg-Straße, 1. Änderung wird der im Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 146 – Karpender Weg / August-Burberg-Straße aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
M.U.T			
Fraktionsloses Mitglied			
Bürgermeisterin			

Verwaltungserläuterung:

Das Ringcenter ist gemäß dem vom Rat 2017 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Mettmann Teil des Nahversorgungszentrums Karpendeller Weg. Ziel des Konzeptes war es, die Nahversorgungsstandorte langfristig zu schützen, zu erhalten und zu stärken sowie zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Abb. 27: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Karpendeller Weg



Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mettmann 2017

Seit einiger Zeit steht der ehemalige Supermarkt leer. Die Fläche entspricht mit weniger als 800 m^2 Verkaufsfläche nicht mehr der Nachfrage eines Nahversorgers. Eine bauliche Erweiterung ist nicht möglich. Aus dem Grund ist eine Vermarktung der Fläche unter den heutigen Rahmenbedingungen derzeit problematisch.

Es gibt einen Nachnutzungs-Interessenten für die leerstehende Immobilie am Karpendeller Weg – ein bereits jetzt in Mettmann ansässiges Kinderschuhgeschäft möchte expandieren und ihren Firmensitz dorthin verlagern. Das Familienunternehmen hat sich vor drei Jahren an einem Standort in Metzkäusen niedergelassen und möchte ihr Sortiment u.a. um Kinderwagen, Autositze und Spielzeug erweitern – somit soll ein Laden für Kinderbedarfe ab der Schwangerschaft bis zum Schulkind-Alter entstehen. Die Betreiber benötigen dafür mehr Verkaufsfläche, sie präferieren einen Standort mit PKW-Stellplätzen in direkter Nähe, um z.B. die Installation der angebotenen Autositze direkt in den Kundenfahrzeugen zu testen.

Derzeit stehen sowohl das Einzelhandelskonzept wie auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 146 „Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße“ mit der Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiet dem geplanten Vorhaben entgegen. Im Einzelhandelskonzept wie auch im Bebauungsplan sind ausschließlich Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Der Kinderladen bietet ausschließlich zentrenrelevante Sortimente an und kann nach derzeitiger Rechtslage nur einen Standort in der Innenstadt beziehen, dort fehlt allerdings eine geeignete Fläche mit ausreichend Parkplätzen in der Nähe.

Nach Rücksprache mit dem Gutachter des Einzelhandelskonzeptes, der CIMA Beratung + Management GmbH, ist der Standort Karpendeller Weg als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrum wegen fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten derzeit nicht mehr marktgängig und somit nicht zukunftsfähig nachnutzbar. Bei der geplanten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes besteht die Möglichkeit, den Standort zu einem solitären Einzelhandelsstandort herabzustufen. Dies erweitert die Nutzungsoptionen für das leerstehende Ladenlokal. Darüber hinaus ist jedoch auch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 in dem Bereich notwendig. Die Flächen könnten als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Diese dienen dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören – die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Mit dieser Festsetzung würde ein breiteres Nutzungsspektrum ermöglicht.

Um den Kinderladen an dem Standort mit zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment planungsrechtlich zu ermöglichen, wird neben der Änderung des Einzelhandelskonzeptes und des Bebauungsplanes ein Nachweis gefordert, dass es in der Innenstadt keinen geeigneten Standort gibt – hierzu wird die Verwaltung eine entsprechende Erfassung leer stehender Ladenlokal vornehmen. Außerdem muss eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt werden. Mit diesen Maßnahmen kann eine Ansiedlung des Kinderladens rechtssicher ermöglicht werden. Durch die Erweiterung des Nutzungskanons für das Gebiet wird der Standort zukunftssicher aufgestellt.

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen sollte daher heute den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 fassen. Dieser Beschluss bildet den Einstieg in das Änderungsverfahren. Die notwendigen weiteren Verfahrensschritte werden nach Vorlage der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgen. Diese Teilfortschreibung soll voraussichtlich in der 2. Ausschuss-Sitzung im nächsten Jahr vorgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss zum jetzigen Zeitpunkt ermöglicht es der Verwaltung, bereits erste einleitende Vorbereitungen für das weitere Verfahren zu treffen.

Gez. i.A. Kupschke