

Begründung

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (Text)

zur Ausweisung von Baugebieten im Stadtbezirk 9

durch den Bebauungsplan (Entwurf) Nr. 09/004 - westlich Kappeler Straße –

für ein Teilgebiet im GI 4

gemäß § 13 BauGB

Stadtbezirk 9 Stadtteil Reisholz

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Örtliche Verhältnisse

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich in Stadtteil Reisholz, im Hintergelände westlich der Kappeler Straße zwischen der Briedestraße im Norden und der Nürnberger Straße im Süden und umfasst das Grundstück Kappeler Straße 137 (ehemals Praktiker Markt). Es ist Teil des großen, zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes im Düsseldorfer Süden.

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist mit einer ehemaligen Maschinenbauhalle, die seit vielen Jahren durch einen Bau- und Gartenfachmarkt genutzt wurde, bebaut. Diese Nutzung wurde in 2014 aufgegeben. Zudem befindet sich in einem weiteren Gebäude ein Autohandel.

Im Umfeld des Plangebietes sind die Baugrundstücke überwiegend bebaut und von unterschiedlichen Betriebsarten genutzt wie Dienstleistung, Handwerk, Werkstätten, Produktion und bereits im geringen Umfang Einzelhandel.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet ist Bestandteil des großräumigen Industrie- und Gewerbegebietes Benrath/ Reisholz. In alle Richtungen schließen sich weitere gewerblich und industriell genutzte Flächen an.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Störfallbetriebe. Der „angemessene Achtungsabstand“ zu 2 Störfallbetrieben wird unterschritten.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kappeler Straße erschlossen.

Über die nahegelegene Münchener Straße mit Anschluss zur A59/B8 und der Bonner Straße mit Anschluss zur A46 ist das Plangebiet an das Autobahn- und Bundesstraßennetz sehr gut angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Plangebiet durch die Buslinie 789 mit den Haltepunkten Briedestraße und Nürnberger Straße.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellung im Regionalplan (GEP 99)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der Regionalplan wird fortgeschrieben und zur Zeit öffentlich ausgelegt (31.10.2014 – 31.03.2015). Der Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans (Stand August 2014) sieht – wie der noch gültige Regionalplan - ebenfalls die Ausweisung eines gewerblich-industriellen Bereichs (GIB) im Plangebiet vor.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist das Plangebiet als Industriegebiet (GI) dargestellt.

2.3 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Text für den Stadtbezirk 9 Industriegebiet (GI) fest. Die dazu gültige Baunutzungsverordnung von 1977 lässt

neben Industrie- und Gewerbebetrieben auch jede Art von Einzelhandelsbetrieben bis 1.500 m² Geschossfläche (Regelvermutungsgrenze), sowie Vergnügungsstätten und Bordelle zu.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

3.1 Anlass der Planung

Bereits 2005 wurden die Bebauungspläne des zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Briedestraße im Norden und Nürnberger-/ Münchener Straße im Süden (GE 1 und GI 4) durch ein Bebauungsplanverfahren geändert mit dem Ziel, die gewerblich/industrielle Nutzung zu sichern und Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment auszuschließen. Das Plangebiet, das Teil dieses Gewerbe- und Industriegebiets ist, wurde aufgrund der Nutzung als Baumarkt von dem Änderungsverfahren seinerzeit ausgenommen.

Anlass für diese Planänderung ist die Aufgabe des Bau- und Gartenmarktes an der Kappelerstraße im Jahr 2014.

Für das ca. 1,3 ha große Grundstück sind auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Text (GI 4) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1977 neben Industrie- und Gewerbebetrieben folgende Nutzungen möglich:

- jede Art von Einzelhandel, zentren- und nicht zentrenrelevant bis 1.500 qm Geschossfläche.
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens ist es, das Plangebiet einerseits in seiner Funktion für die industrielle und gewerbliche Nutzung zu erhalten, andererseits durch entsprechende Regelungen den Einzelhandel so zu steuern, dass die benachbarten Zentren in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht geschwächt und benachteiligt werden. Somit werden die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten des umliegenden Bebauungsplanes auch auf das Plangebiet übertragen.

Ergänzend sollen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

3.2 Sicherung der gewerblich-industriellen Nutzung

Aufgrund der in Düsseldorf beschränkten Flächenpotentiale für Gewerbe- und Industrienutzung ist der Erhalt von Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft als auch die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen von besonderer Bedeutung.

Nach dem Masterplan Industrie werden Maßnahmen angestrebt, die den Industriestandort Düsseldorf in seinem Bestand und mit seinen Arbeitsplätzen sichern und weiterentwickeln sollen. Dabei hat der Erhalt geeigneter Flächen für Industrie- und Gewerbenutzung große Bedeutung.

Das Plangebiet ist Teil dieses Flächenpotentials und soll gemäß den Zielen des Masterplans Industrie weiterhin industriell-gewerblich genutzt werden.

3.3 Steuerung des Einzelhandels

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1977 kann das Plangebiet für jede Art von Einzelhandel bis 1.500 qm Geschoßfläche genutzt werden.

Die Planungspraxis der vergangenen Jahre zeigt, dass aufgrund der hohen Kaufkraft der Bevölkerung im Düsseldorfer Stadtgebiet ein seit Jahren anhaltendes Interesse für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besteht.

Auch für die Eigentümer ist die Ansiedlung von Einzelhandel auf ihren Grundstücken interessant, da Handelsbetriebe häufig bereit sind, hohe Mieten oder Kaufpreise zu zahlen.

Die ungesteuerte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit insbesondere zentrenrelevantem Sortiment schwächt in der Regel jedoch die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen. Es werden Umsatzverteilungen verursacht, die zur Schwächung oder auch Schädigung der Zentren führen können.

Aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung ist es von zunehmender Wichtigkeit, die Versorgung in den Zentren zu konzentrieren, da dort eine fußläufige Anbindung der Wohngebiete und eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung besteht. Dies ist insbesondere für die nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerung von Bedeutung.

Darüber hinaus wird auch durch eine gute Angebotsvielfalt in den Zentren die Lebensqualität und Urbanität in den Stadtteilen erhalten.

Durch den Erhalt der Zentren wird auch eine verbrauchernahe Versorgung gesichert, die im Sinne des Umweltschutzes zur Reduzierung und Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr beitragen kann.

Folgende Zentren, die in ihrer Struktur und ihren Zielen im Rahmenplan Einzelhandel beschrieben sind, wären von einer Umstrukturierung betroffen:

- Benrather Marktplatz, Stadtbereichszentrum (B-Zentrum),
- Henkelstraße, kleines Stadtteilzentrum (D-Zentrum),
- Hasselsstraße und Altenbrückstraße Nahversorgungszentren (N-Zentrum).

Unter Berücksichtigung des vom Rat der Stadt im Jahre 2007 beschlossenen Rahmenplanes Einzelhandel verfolgt die Änderung des Bebauungsplanes daher auch das Ziel, die umliegenden Zentren Benrather Marktplatz (B-Zentrum), die Nahversorgungszentren Hasselsstraße und Altenbrückstraße, sowie das kleine Stadtteilzentrum Henkelstraße (D-Zentrum) zu schützen und zu stärken.

Die Besonderheiten der genannten Zentren sind im Rahmenplan Einzelhandel beschrieben.

Um die Zentren erhalten und sichern zu können, sollen in diesem Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln, im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel steht den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel nicht entgegen und bleibt daher weiterhin zulässig. Von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zentren oder die flächendeckende Nahversorgung aus.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird auch das Planungsrecht an die Ziele der Raumordnung angepasst, in dem mit der Änderung des Bebauungsplanes Text zur Ausweisung von Baugebieten im Stadtbezirk 9 die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 erfolgt. Auf dieser Grundlage ist zukünftig eine effizientere Einzelhandelssteuerung in dem Industriegebiet (GI) möglich, da durch diese

Umstellung sich die Regelvermutungsgrenze (nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung § 11 Abs. 3 BauNVO) von 1.500 m² auf 1.200 m² Geschossfläche verringert. Damit kann sichergestellt werden, dass zukünftig keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen können, zulässig sein werden.

3.4 Alternative Planungsüberlegungen

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau - und Gartenfachmarkt“ ist nicht vorgesehen, weil mit der Nachnutzung des Grundstücks durch einen Bau- und Gartenfachmarkt nicht zu rechnen ist. Das Grundstück erfüllt nicht die heutigen Anforderungen des Handels an einen zukunftsfähigen Standort, weil es zu klein ist. Der ehemalige Praktiker Bau- und Gartenfachmarkt verfügte über eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 5.500 m² (Baumarkt: 3.800 m² Verkaufsfläche und Gartenfachmarkt: 1.700 m²). In der Regel verfügen Bau- und Gartenfachmärkte modernen Zuschnitts über mindestens 9.000 qm Verkaufsfläche. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auf dem Grundstück nicht. Bei dem leerstehenden Gebäude im Plangebiet handelt es sich ursprünglich um eine Maschinenbau-Halle, die durch Anbauten erweitert wurde. Der Gebäudekomplex ist sehr renovierungsbedürftig.

Zudem befindet sich das Grundstück in „zweiter Reihe“ (sogenanntes Hinterliegergrundstück), so dass die Sichtbarkeit und damit die Werbewirksamkeit des Standortes stark eingeschränkt sind.

Unweit des Plangebietes hat sich ein weiterer Bau- und Gartenfachmarkt mit leistungsfähiger Verkaufsflächenausstattung und sehr guter Verkehrsanbindung angesiedelt.

Diese Faktoren haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass keine Nachfolgenutzung durch einen Bau- und Gartenfachmarkt erfolgt ist und mit der Wiederaufnahme dieser Nutzung nicht zu rechnen ist.

Im Gegensatz zur Festsetzung eines Sondergebietes eröffnet die Beibehaltung der Gebietsausweisung Industriegebiet einen weitaus größeren Nutzungsspielraum, der der Lage und der ehemals rein gewerblichen Nutzung des Grundstücks Rechnung trägt.

3.5 Ausschluss unerwünschter Nutzungen

Ebenfalls sollen Bordelle und bordellartige Betriebe, sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet zu vermeiden. Diese Nutzungen würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung führen (Trading-Down-Effekt).

3.6 Zusammenfassung städtebaulicher Ziele und planungsrechtliche Regelungen

Die Änderung des Bebauungsplans hat folgende Ziele

- Schutz und Entwicklung der angrenzenden Zentren durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet,
- Schutz und Entwicklung der flächendeckenden Nahversorgung in den Zentren und in den Wohnsiedlungsbereichen,
- Verhinderung von Trading-Down-Tendenzen durch den Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten.

Um diese Ziele zu erreichen, sind folgende planungsrechtliche Maßnahmen (textliche Festsetzungen) im Plangebiet vorgesehen:

- Umstellung auf die BauNVO 1990 (in der Fassung von 2013),
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste,
- Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben
- Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Im Übrigen sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin wirksam.

3.7 Umweltbelange

Das Plangebiet unterschreitet den angemessenen Achtungsabstand zu zwei Störfallbetrieben. Durch die Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit einer planungsbedingten Zunahme der Bevölkerung im Plangebiet zu rechnen, durch die sich die Unfallfolgen eines der Störfallbetriebe verschärfen würden. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, neben den oben genannten Nutzungen weitere publikumsintensive Nutzungen auszuschließen.

Die Änderung des Bebauungsplanes (Text) zur Ausweisung von Baugebieten im Stadtbezirk 9 Gl 4 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

3.8 Folgen der Planung für den Bestand

Der vorhandene Autohandel (mit Werkstatt und Veranstaltungsräumen) ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Kraftfahrzeuge sind nach Düsseldorfer Sortimentsliste nicht zentrenrelevant. Damit ist Autohandel auch weiterhin zulässig.

Für den leerstehenden Gebäudekomplex des ehemaligen Praktikers besteht eine wirksame Baugenehmigung für einen Bau- und Gartenfachmarkt. Für diese genehmigte Nutzung besteht Bestandsschutz. Das bedeutet, dass jederzeit die genehmigte Nutzung wieder aufgenommen werden kann. Sollen allerdings eine andere Nutzung oder bauliche Veränderungen realisiert werden, so beurteilt sich deren Zulässigkeit dann nach dem neuen Planungsrecht.

Durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (2013) liegt die Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe bei 1.200 m² Geschossfläche (anstatt 1.500 m² Geschossfläche der BauNVO von 1977). Zukünftig werden nur Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen und die nicht zentrenrelevanten Sortimente führen, zulässig sein. Durch die Bebauungsplanänderung wird somit der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet in Bezug auf Einzelhandel eingeschränkt.