

B e g r ü n d u n g

**zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 4977/29 und Nr. 5077/47
durch den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 04/010
- Gewerbe- und Industriegebiete zwischen
Wiesen- und Pestalozzistraße -
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

Stadtbezirk 4 Stadtteil Heerdt

1. Örtliche Verhältnisse

Das ca. 20 ha umfassende Plangebiet liegt im Stadtteil Heerdt südlich der Heerdter Landstraße und südwestlich des Ortzentrums Alt-Heerdt. Im Westen grenzt es an die Wiesenstraße und im Osten wird es durch die Pestalozzistraße begrenzt. Die Topografie ist nahezu eben mit Höhen zwischen 35,5 m und 36,5 m ü. NN.

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und wird hauptsächlich durch Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Verwaltungen und Büros genutzt. Nur vereinzelt sind Wohngebäude vorhanden. Auf dem Grundstück Heerdter Landstraße 115 Ecke Wiesenstraße befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter). Zwei weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich auf den Grundstücken Pestalozzistraße 94 (Getränkemarkt) und Wiesenstraße 21a (Bekleidungsfachgeschäft).

Das Plangebiet ist über die Heerdter Landstraße in Verbindung mit der Kevelaerer Straße an das überregionale Straßennetz mit Anschluss zur A52 und B7 an das Autobahn- und Bundesstraßennetz für den Individualverkehr sehr gut angeschlossen.

Es wird von der Stadtbahnlinie U75 und den Buslinien 862 und 863 mit den Haltestellen Wiesenstraße und Heesenstraße sowie der Buslinie 833 mit den Haltestellen Werftstraße und Clarissenstraße bedient. Bis auf den Bereich angrenzend an die Pestalozzistraße liegen alle Flächen in einem 300 m Radius der genannten Haltestellen. Insgesamt besteht eine gute Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr über Oberkassel (Luegallee) in die Düsseldorfer Innenstadt und an den Hauptbahnhof sowie in die Neusser Innenstadt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (nördlicher Bereich) und Industriegebiet (südlicher Bereich) dar. Das Grundstück Werftstraße 33 ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Dort ist die Betriebsstelle Eichamt Düsseldorf (Landesbetrieb Mess- und Eichwesen NRW) untergebracht.

Das vorliegende Änderungsverfahren umfasst die beiden Bebauungspläne Nr. 4977/29 aus dem Jahre 1978 und Nr. 5077/47 aus dem Jahre 1964, in denen folgendes festgesetzt ist:

- im Bebauungsplan Nr. 4977/29: Industriegebiete (GI) nach Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO 1968),
- im Bebauungsplan Nr. 5077/47: Gewerbegebiete (GE) für die nördlichen und Industriegebiete (GI) für die südlichen Bereiche nach BauNVO 1962.

Da diese Bebauungspläne auf der Grundlage älterer Baunutzungsverordnungen aufgestellt wurden, sind in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Im Plangebiet des Bebauungsplans 4977/29 sind, aufgrund der BauNVO 1968, lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, unzulässig.

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4977/039 - Südlich Heerdter Landstraße -, der bisher dort u.a. Einzelhandelsnutzungen ausschloss, ist aufgrund eines Urteils des OVG Münster (aus Jahr 2012), zur Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs an der Heerdter Landstraße 115, als unwirksam anzusehen. Deshalb wird die Aufhebung des nicht wirksamen Bebauungsplans Nr. 4977/039 in einem weiteren Verfahren parallel durchgeführt.

3. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

3.1 Planungsanlass

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Industriestandortes unter anderem der stahlverarbeitenden Schwerindustrie. Das südliche Heerdthof gehört damit zu den traditionsreichen Altindustrialgebieten Düsseldorfs, in denen sich, bedingt durch die Nähe zum Neusser Hafen, auch Hafenbetriebe der Werftindustrie sowie der einzige Düsseldorfer Hochofen angesiedelt hatten. Der seit Jahren zu beobachtende Umstrukturierungsprozess hat eine Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen hervorgebracht. Aufgrund der zunehmenden Aufgabe von Flächen durch die bisher im Plangebiet ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe besteht die Möglichkeit, diese Flächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Von Seiten der Grundstückseigentümer besteht häufig großes Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, da der Verkauf oder die Verpachtung der Flächen an derartige Nutzer besonders gewinnbringend ist. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Durch den Bebauungsplan kann unter anderem die Voraussetzung geschaffen werden, das ungesteuerte Wachstum und das Entstehen neuer Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet Wiesenstraße zu unterbinden.

Da das Gebiet im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt ist, widerspricht die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 der BauNVO fallen, den damit verbundenen Zielen der Landesplanung.

3.2 Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Stärkung der linksrheinischen Zentren „Nikolaus-Knopp-Platz“ und „Luegallee“ sowie der rechtsrheinischen Düsseldorfer Zentren, Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen.

Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung zur Anpassung an die Ziele der Landesplanung vorgenommen werden. Diese sieht keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in gewerblich-industriellen Bereichen (GIB) vor.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken. Auf Grundlage gesamtstädtischer Kartierungen der Einzelhandelsbetriebe, Bevölkerungsdaten sowie Haushalts- und Kundenbefragungen wurden jene Bereiche abgegrenzt, in denen sich der Einzelhandel konzentriert. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Rahmenplan Einzelhandel 2007 (Landeshauptstadt Düsseldorf) eingeflossen. Ziel des Rahmenplans ist es, im Rahmen der Bauleitplanung, die Ansiedlung von Einzelhandel insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen und die Ansiedlung in bestimmte Standorte mit Versorgungsfunktion zu lenken.

Auch aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung ist es zunehmend von Bedeutung, die Versorgung in den (Stadtteil-) Zentren zu konzentrieren, da nur hier eine ausreichende Erreichbarkeit auch für die nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerung gewährleistet ist. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wesentlichen öffentlichen, städtischen Kommunikationsraum dar, in dem neben Einzelhandelsbetrieben auch Angebote z.B. sozialer und kultureller Art bestehen. Entsprechend den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (periodischer und aperiodischer Bedarf) vorrangig in den Stadtteilzentren stattfinden. Hierdurch sollen diese gestärkt und somit in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Dies entspricht auch den Zielvorgaben des Baugesetzbuchs, nach dem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sind.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet aus mehreren städtebaulichen Gründen nicht der Zielsetzung der Stadt Düsseldorf:

- der Bereich liegt außerhalb der definierten Zentren des 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf mit dem Rahmenplan Einzelhandel beschlossenen Zentrenkonzeptes,
- der Abfluss von Kaufkraft aus den umliegenden Stadtteilen und sogar aus der Düsseldorfer Innenstadt kann zu einer Schwächung der Einzelhandelsstruktur bis hin zur Schädigung der Zentren führen.

Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans würde zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, weil diese nicht zentrenintegriert sind. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe schwächen die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren, indem sie von dort die Kaufkraft abziehen und die Entwicklungsperspektive der Zentren langfristig einschränken. Betroffen wären in diesem Fall das kleine Stadtteilzentrum (D-Zentrum) am Nikolaus-Knopp-Platz und das große Stadtteilzentrum (C-Zentrum) an der Luegallee.

Das Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz nimmt dabei bislang nicht alle Funktionen auf, die üblicherweise in einem Stadtteilzentrum anzutreffen sind. Es fehlt ein ausreichender Einzelhandel mit Lebensmitteln. Die Versorgung mit diesen Gütern des täglichen Bedarfs hat sich in den letzten Jahren an das Nordende der Wiesenstraße, außerhalb des Plangebiets, verlagert. Dort sind verschiedene Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte für Drogeriebedarf, Tiernahrung und Bekleidung entstanden, so dass dieser Bereich als Agglomerationsbereich mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste bezeichnet werden kann. Ein Teil der Funktion, die das Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz eigentlich erfüllen müsste, ist in diesem dezentralen Agglomerationsbereich anzutreffen. Gleichzeitig mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4977/040 - Beiderseits Wiesenstraße - wurde in diesem Bereich auch der Rahmenplan Einzelhandel 2007 geändert. Im Rahmenplan wurde der Agglomerationsbereich an der Wiesenstraße als Sonderstandort Nahversorgung festgelegt. Über den bestehenden Sonderstandort hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4977/040 kein weiterer nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel in den GE/GI Gebieten angesiedelt werden.

Auch wenn sich die Voraussetzungen für die Entwicklung des Nikolaus-Knopp-Platzes durch die Konkurrenz im Einzugsbereich des Zentrums erschwert haben, wird das Ziel, insbesondere nahversorgungsrelevanten Einzelhandel dort anzusiedeln, weiterverfolgt. Dazu wurde im Gewerbegebiet Wiesenstraße die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel innerhalb des Agglomerationsbereichs an der Wiesenstraße auf Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit durch den Bebauungsplan Nr. 4977/040 - Beiderseits Wiesenstraße - beschränkt und im übrigen Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollen im Bebauungsplangebiet Nr. 04/010 zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten der Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1 und Nr. 2 ausgeschlossen werden.

Durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten gemäß § 11 Baunutzungsverordnung zulässig und somit zukünftig im Plangebiet ebenfalls unzulässig.

Durch die Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne Nr. 4977/29 und Nr. 5077/47 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Trotz des Ausschlusses bestimmter Arten von Nutzungen, in diesem Falle Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sowie großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt. Das Änderungsverfahren kann demnach nach den Vorschriften gemäß § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

3.3 Baugebiete (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB/ i. V. m. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen der Baugebiete der Bebauungspläne Nr. 4977/29 und Nr. 5077/047 als Gewerbe- und Industriegebiete werden vom derzeit bestehenden Planungsrecht übernommen. Aufgrund der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung sind in Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 8 und § 9 BauNVO zukünftig Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten der Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1 und Nr. 2, auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, nicht zulässig sind.

Durch die vorgenannten Festsetzungen mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten wären Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht mehr möglich.

Es bestehen derzeit folgende Einzelhandelsbetriebe, die von diesen Festsetzungen betroffen wären:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, Heerdter Landstraße 115
- Getränkemarkt, Pestalozzistraße 94
- Bekleidungsfachgeschäft, Wiesenstraße 21a

Das Bekleidungsfachgeschäft (Wiesenstraße 21a, Gemarkung Heerd, Flur 40, Flurstück 171) wird durch den Bebauungsplan Nr. 04/010 auf den passiven Bestandschutz beschränkt. Der Betrieb befindet sich im Erdgeschoss eines Bürogebäudes und verfügt über eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m². Mit seinem Sortiment (Bekleidung) ist er als zentrenrelevant einzustufen. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieses Betriebes, die nicht unter die Zulässigkeit dieses Bebauungsplans fallen, sind damit nicht mehr möglich. Die Belange des betroffenen Eigentümers sind in diesem Fall nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls zu gewichten. Die Notwendigkeit, diesem Betrieb lediglich den passiven Bestandschutz zuzugestehen, liegt darin begründet, dass jegliche Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen würde, auch dem öffentlichen Interesse am Schutz und der Entwicklung der Zentren widerspricht.

Dem Betreiber verbleiben genügend andere zulässige Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandene Immobilie. Das Gebäude ist nicht ausschließlich auf die derzeit ausgeübte Nutzung ausgerichtet.

Der passive Bestandschutz ermöglicht zunächst ein wirtschaftliches Fortbestehen des Betriebes. Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der bestehenden Nutzung, die nicht mit Erweiterungen, wesentlichen Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen verbunden sind, sind weiterhin möglich.

Der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück Heerdter Landstraße 115 (Gemarkung Heerdt, Flur 40, Flurstücke 91 und 185) ist in einem Gebäude untergebracht, welches allein auf die derzeit ausgeübte Nutzung ausgerichtet ist. Der Markt dient der Nahversorgung und befindet sich östlich des Agglomerationsbereichs Wiesenstraße, der als Sonderstandort zur Nahversorgung in den Rahmenplan Einzelhandel aufgenommen wurde. Als Konsequenz des erwähnten OVG-Urteils aus dem Jahr 2012 wurde mit der Baugenehmigung vom 13.03.2014 (Az. 63/22-BA-0406/13) die Erweiterung der Verkaufsfläche von 717,91 m² auf insgesamt 999,85 m² genehmigt.

Für das Grundstück Heerdter Landstraße 115 ist ein erweiterter Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) vorgesehen. Demnach kann in Bebauungsplänen, wenn bei Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig wären, festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Auf dem Grundstück Heerdter Landstraße 115 wird durch die textliche Festsetzung des erweiterten Bestandschutzes (Festsetzung Nr. 3.1) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der dort vorhandene Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als zulässig festgesetzt, sofern die bestehende Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschritten wird. Der erweiterte Bestandschutz bezieht sich auf die derzeit genehmigte Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel und die zurzeit vor Ort ausgeübte Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter. Von der Fremdkörperfestsetzung wird nicht die Nutzungsänderung in einen anderen Sortimentsbereich abgedeckt. Somit ist beispielsweise die Neuerrichtung eines Bekleidungsfachmarktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich nicht möglich.

Eine über die bestehende Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² hinausgehende Erweiterung der Verkaufsfläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, weil der Betrieb bereits heute über eine Flächengröße verfügt, die auch auf lange Sicht einen wirtschaftlichen Betrieb an diesem Standort erwarten lässt.

Zudem ist bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche über 1.000 m² gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Überplanung des bestehenden, großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (maximale Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 m²) wurde als Planungsüberlegung verworfen, weil dadurch eine großflächige, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück allgemein zulässig geworden wäre. Dies widerspricht den Zielen der Einzelhandelssteuerung, die sich gegen eine Verfestigung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten wendet. Auch die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel aller Art auf dem Grundstück Heerdter Landstraße 115 würde dem Betrieb in seiner jetzigen, großflächigen Form nicht weiterhelfen, weil damit die Zulässigkeit auf 800 m² Verkaufsfläche beschränkt wäre. Insofern stellt die Fremdkörperfestsetzung einen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers und den städtischen Interessen an einer ausgewogenen Nahversorgung dar.

Nach Aufgabe des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs und Entfall der Genehmigung, wird die Festsetzung gegenstandslos. Es gelten dann die Festsetzungen im Gewerbegebiet uneingeschränkt; das bedeutet, dass auch im Bereich der Fremdkörperfestsetzung Nr. 3.1 der Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste ausgeschlossen sowie großflächiger Einzelhandel unzulässig ist.

Der Getränkefachmarkt auf dem Grundstück Pestalozzistraße 94 (Gemarkung Heerd, Flur 40, Flurstück 171) befindet sich seit dem Jahr 2007 auf dem Grundstück. Mit der Baugenehmigung Az. 63/22-BA-2607/06 vom 18.01.2007 wurde das Vorhaben als Getränkefachhandel für Anlieferungskunden („Bier-Taxi“) mit 5 % Einzelhandelsverkauf genehmigt. Mit der Baugenehmigung Az. 63/22-BA-2311/07 vom 29.10.2007 wurde ein Umbau der bestehenden Halle und ergänzend die Errichtung einer weiteren Lagerhalle genehmigt. Der Schwerpunkt des Unternehmens liegt auf dem Getränkegroßhandel, ergänzend erfolgt jedoch auch ein Verkauf an private Endkunden (Getränkeeinzelhandel). Die derzeit für den Einzelhandel genutzte Verkaufsfläche beträgt ca. 640 m².

Analog zum Grundstück Heerdter Landstraße 115 ist auch für das Grundstück Pestalozzistraße 94 ein erweiterter Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) vorgesehen. Auf dem hier betrachteten Grundstück wird durch die textliche Festsetzung eines erweiterten Bestandschutzes (Festsetzung Nr. 3.2) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der vorhandene Getränkefachmarkt als zulässig festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass durch den Betrieb keine negativen Auswirkungen auf die Belange einer ausgewogenen Nahversorgung und die Entwicklung und Stärkung der Zentren zu erwarten sind.

Um dem Betrieb gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die in der bestehenden Halle umgesetzt werden könnten, wird eine Einzelhandelsverkaufsfläche von bis zu 800 m² als zulässig festgesetzt. Dabei wird der Teil des Betriebes, der dem Großhandel zuzuordnen ist (also die entsprechend genutzten Lagerhallen und Freiflächen) nicht von der Fremdkörperfestsetzung erfasst. Großhandelsbetriebe bleiben, unabhängig von ihrer Entwicklung, im Plangebiet weiterhin allgemein zulässig.

Nach Aufgabe des Getränkefachhandels und Entfall der Genehmigung, wird die Festsetzung gegenstandslos. Es gelten dann die Festsetzungen im Gewerbegebiet uneingeschränkt; das bedeutet, dass auch im Bereich der Fremdkörperfestsetzung Nr. 3.2 der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste ausgeschlossen sowie großflächiger Einzelhandel unzulässig ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der Bereiche mit Fremdkörperfestsetzungen, Einzelhandelsnutzungen mit bestimmten Sortimenten ausgeschlossen sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO unzulässig. In den Gewerbe- und Industriegebieten im Plangebiet werden dadurch den Grundstückseigentümern zwar unter Umständen sehr werthaltige Grundstücksnutzungen genommen, die Plangeberin muss jedoch dem Grundstückseigentümer mit ihrer Bauleitplanung nicht die gewinnbringendste Nutzung gestatten sondern darf auch die lukrativste Nutzung ausschließen (Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02). Mit den getroffenen Festsetzungen wird nur ein kleiner Ausschnitt der Nutzungsmöglichkeiten für unzulässig erklärt, die in einem Gewerbe- oder Industriegebiet allgemein zulässig sind.

Die städtebauliche Konzeption der Landeshauptstadt Düsseldorf, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten, zu stärken oder zu entwickeln (Rahmenplan Einzelhandel, Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) und dementsprechend die Ansiedlung von bestimmten Einzelhandelsnutzungen insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen und die Ansiedlung in bestimmte Standorte mit Versorgungsfunktion zu lenken, ist ein für die Abwägung so gewichtiger Belang, dass es gerechtfertigt ist, widerstreitende, aber noch nicht realisierte Nutzungsvorstellungen von Grundstückseigentümern im Plangebiet zurückzustellen. Vorhandene Großhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht betroffen, soweit kein Verkauf an Endverbraucher erfolgt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel aller Art auf den Grundstücken Pestalozzistraße 94 und Heerdtter Landstraße 115 wäre vor dem Hintergrund der beabsichtigten Einzelhandelssteuerung städtebaulich nicht angemessen.

Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ, Zahl der Vollgeschosse)

Es werden die Maße der baulichen Nutzung der zu ändernden Bebauungspläne beibehalten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne 4977/29 und 5077/47 weitgehend übernommen werden. Lediglich die Baugrenzen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Wiesenstraße 19 und 21 entfallen, da keine städtebaulichen Gründe für diese Baugrenzen erkennbar sind und nicht überbaubare Flächen durch die Regelungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen hinreichend gewährleistet werden können. Auch die durch Baugrenzen definierte, nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil des Grundstücks Wiesenstraße 21a entfällt, da dort bereits abweichend vom Bebauungsplan eine Bebauung im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt wurde.

3.4 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinien der bestehenden Verkehrsflächen werden unverändert aus den Bebauungsplänen Nr. 4977/29 und Nr. 5077/47 übernommen.

3.5 Anpflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die schon im Bebauungsplan 5077/47 festgesetzte ca. 2.600 m² große private Grünfläche mit der Bezeichnung „Lärmschutzpflanzung“ zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet südlich der Stolberger Straße wird als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in der bisherigen Tiefe von 10 m übernommen.

Zur Aufrechterhaltung ihrer Funktion ist die Anpflanzfläche intensiv mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen.

3.6 Bepflanzung von Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und parallel verlaufenden vorderen Baugrenzen (Vorgärten) sind vollflächig durch Pflanzung mit Gehölzen und Bodendeckern sowie durch Ansaat von Rasen dauerhaft zu begrünen. Jegliche bauliche Anlagen oder Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten sind dort nicht zulässig.

4. Kosten für die Gemeinde

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.