

Begründung:

Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil des kleinteiligen Gewerbeareals westlich der Straße Klein-Eller im Stadtteil Eller im Stadtbezirk 8. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut und dienen gewerbetypischen Nutzungen, u.a. Handwerksbetrieben, Werkstätten und Lagerhäusern, dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Autohandel, Möbel) sowie zentrenrelevantem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, beide kleinflächig unter 800 m² Verkaufsfläche).

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke besteht aufgrund ihrer Lage, ihrer Verkehrsanbindung, ihres Zuschnitts, ihrer Größe und/oder ihrer Nutzungs- und Bebauungsstruktur ein besonderer Steuerungsbedarf bezüglich Einzelhandelsansiedlungen.

Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 5874/051 aus dem Jahr 1962. Im Plangebiet weist er ein Kleingewerbegebiet und Mittelgewerbegebiete aus. Dieser Bebauungsplan soll für die Gebiete außerhalb des Plangebiets seine Gültigkeit behalten.

Das derzeit gültige Planungsrecht beinhaltet jedoch keine Steuerungsmöglichkeiten bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel. Die Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans durch einen neuen Bebauungsplan ist erforderlich, um den Einzelhandel den heutigen Rahmenbedingungen und Anforderungen entsprechend steuern zu können.

Aufstellungsbeschluss

Es ist vorgesehen, einen Bebauungsplan mit den im Folgenden genannten vorrangigen Planungszielen aufzustellen:

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 der Düsseldorfer Sortimentsliste, die unter die Regelung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fallen,
- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben.

Um diese Planungsziele bereits während des Aufstellungsverfahrens zu sichern, wird ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist gemäß Rahmenplan Einzelhandel als ein nicht integrierter Standort einzustufen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kommen daher in erster Linie zwei Ziele des Rahmenplans Einzelhandel zum Tragen. Es handelt sich dabei um den Erhalt und die Entwicklung der Zentren und um die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Der Erhalt und die Entwicklung der Zentren gewinnt auch vor dem Hintergrund des immer stärker werdenden Online-Handels, der den klassischen Einzelhandel vor Ort stark unter Druck setzt, weiter an Bedeutung und muss dementsprechend konsequent verfolgt werden. Auch vor diesem Hintergrund gewinnt die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren zunehmend an Bedeutung.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des südöstlich liegenden Großen Stadtteilzentrums (C-Zentren) „Gumbertstraße“ und des nördlich liegenden Nahversorgungszentrums (N-Zentrum) „Reisholzer Straße“.

Gewerbe- und Industriekernzonen

Am 13.12.2018 hat der Rat der Stadt Düsseldorf die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Die Ziele der Flächenstrategie bestehen insbesondere in der Sicherung vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen. Das Plangebiet liegt gemäß Masterplan Industrie in einem kleinteiligen geschlossenen Gewerbeareal (Kategorie C) mit der Gebietsnummer 8.C.2. und der Gebietsbezeichnung „Weinheimer Straße“. Innerhalb der Zonen der Kategorie C sind kleinteilige gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Sie sind Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt.

Diese Zonen liegen häufig in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Hier gilt es den Übergang von Gewerbe und Wohnen im Sinne der Leitbilder der Stadt der kurzen Wege und der Nutzungsgemischten Stadt zu gestalten.

Förderprogramm und Zentrenmanagement Gumbertstraße

Im Rahmen des "Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren" konnte die Landeshauptstadt Düsseldorf Fördermittel des Landes NRW für die Gumbertstraße akquirieren. Diese sind für die Anmietung und Vermittlung von Leerständen sowie insbesondere für die Initiierung des Zentrenmanagements und damit verbundene Unterstützung der Aktivitäten der örtlichen Werbegemeinschaft eingesetzt worden.

Die Gumbertstraße stellt die Haupteinkaufsstraße und den zentralen Versorgungsbe- reich des Stadtteils Eller dar und wurde aus den folgenden Gründen als eines der Fördergebiete ausgewählt: Das Warenangebot in der Gumbertstraße hat sich zuneh- mend zugunsten von Nahversorgung und Waren im Niedrigpreissegment verschoben. Zwischenzeitlich hatte sich die Leerstandsquote verdoppelt und die Vielfalt des Wa- renangebotes verringert. Die Leerstände sind zwar wieder rückläufig. Als Folgenut- zungen haben sich jedoch wenig attraktive Nachnutzungen etabliert, die nicht zur Auf- wertung des Stadtteilzentrums beitragen.

Ein gleichwertiges nahversorgungs- und zentrenrelevantes Angebot stärkt hingegen die Zentrumsfunktion. Zum einen wird die Versorgung eines großen Nahversorgungs- bereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs abgedeckt, zum anderen gibt es vor Ort ein Angebot mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten, wie beispielsweise Beklei- dung, Schuhen und Haushaltswaren.

Die fortschreitende Abnahme an vielfältigem zentrenrelevantem Einzelhandel führt im Ergebnis dazu, dass das große Stadtteilzentrum Gumbertstraße seinem Versorgungs- auftrag gemäß Rahmenplan Einzelhandel nicht mehr in vollem Umfang gerecht werden kann.

Das Zentrenmanagement Gumbertstraße hat daher in Zusammenarbeit mit der Wer- begemeinschaft Eller e.V. (individuEller) Projekte und Sofortmaßnahmen zur Stärkung der Gumbertstraße entwickelt und umgesetzt. Dadurch konnten Gewerbetreibende unterstützt und Interessen verschiedener Akteure gebündelt werden. Es wurden be- stehende lokale Initiativen vernetzt sowie effektive Kommunikationsstrukturen aufge- baut. Hier ist vor allem die Eröffnung des Infopoints in der Gumbertstraße 173 im März 2023 als zentrale Anlaufstelle für die Belange der Einkaufsstraße zu nennen. Weitere Aktivitäten umfassten beispielsweise die Organisation von Veranstaltungen

zur Vernetzung der Immobilieneigentümerschaft oder die Begleitung und Organisation eines Schaufensterwettbewerbes zur Verbesserung der Außenwahrnehmung der Gumbertstraße. Das Förderprogramm des Landes NRW ist für die Gumbertstraße zum Ende 2023 ausgelaufen. Die bisher erfolgten Maßnahmen des Zentrenmanagements in der Gumbertstraße sollen mit Eigenmitteln aus dem städtischen Haushalt gemäß Ratsbeschluss RAT/452/2023 im Zeitraum von 2024 bis 2026 aufgegriffen und weiterverfolgt werden. Die Gumbertstraße soll als multifunktionales Zentrum und weiterhin als bedeutsamer Standort für den Handel aufgewertet und langfristig gestärkt werden.

Bauvoranfrage Erweiterung Lebensmitteldiscounter

Am 22.11.2023 ist bei der Stadt Düsseldorf eine Bauvoranfrage auf Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Lebensmitteldiscounters von 799 m² auf 1.460 m² Verkaufsfläche eingegangen. Durch diese Erweiterung würde der Lebensmitteldiscounter die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten. Dieses Vorhaben widerspricht den stadtplanerischen Zielen und landesplanerischen Vorgaben gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Gemäß LEP NRW sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Agglomerationen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit in Gewerbegebieten zu vermeiden. Neben dem Lebensmitteldiscounter besteht auch ein nicht großflächiger Getränkemarkt im Gebiet. Für einige der Grundstücke entlang der Straße Klein-Eller gab es in der Vergangenheit Anfragen für Umnutzungen.

Es besteht somit die städtebauliche Erforderlichkeit, die zulässigen Nutzungen im Plangebiet zu steuern.

Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Gewerbebestandort gemäß der Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ zu erhalten und auszubauen sowie die Zentren „Gumbertstraße“ und „Reisholzer Straße“ zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu entwickeln.

Die im Rahmenplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereiche Gumbertstraße und Reisholzer Straße sollen unter anderem die Versorgung der Bevölkerung

mit Artikeln des täglichen und periodischen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung vom Wohnort sicherstellen und keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Plangebiet erfahren. Geplant ist daher, die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet auszuschließen. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste unter den Nummern 1 und 2 definiert.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des Bestandes und die Förderung der Neuansiedlung von Handwerksbetrieben, kleinteiliger Produktion, gewerblichen Dienstleistungsunternehmen etc. im Plangebiet. Das Emissionspotential der Betriebe soll dabei mit der angrenzend an das Plangebiet bestehenden Wohnnutzung verträglich sein.

Die in der Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ als Kernzone C dargestellten Flächen sollen vorrangig gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen. In der Stadt Düsseldorf und im Stadtteil Eller besteht ein Bedarf an der Sicherung solcher Flächen. Sie sollen gegenüber konkurrierenden Nutzungen gesichert werden.

Die geplante Steuerung des Einzelhandels dient diesem Ziel. Neben dem Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimente gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste ist geplant, auch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 3 der Düsseldorfer Sortimentsliste, die unter die Regelung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO fallen, auszuschließen. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll ebenfalls zu dieser Flächensicherung beitragen, ebenso der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Ein weiterer Grund für den geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist die unmittelbare Nähe des Plangebiets zu schützenswerter Wohnnutzung.

Anlage: Düsseldorfer Sortimentsliste 2016

Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
<p>1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <p>1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-) Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften</p>	<p>3. Baumarktspezifische Kernsortimente</p> <p>3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern</p>
<p>2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <p>2.1 Persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte</p>	<p>4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente</p> <p>4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel</p>

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
<p>2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenk-artikel</p> <p>2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf</p> <p>2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren</p> <p>2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Ton-träger, Computerspiele, Compu-tersoftware)</p> <p>2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren</p> <p>2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunika-tionselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speicher-medien)</p> <p>2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik</p> <p>2.3.6 Sport- und Freizeitartikel</p> <p>2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf</p> <p>2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien</p>	<p>5. Möbel</p> <p>5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel</p> <p>5.2 Büromöbel und Büromaschinen</p> <p>5.3 Elektrogroßgeräte für den Haus-halt</p> <p>5.4 Beleuchtungskörper und Lampen</p> <p>5.5 Teppichböden und Teppiche</p> <p>5.6 Kinderwagen</p> <p>6. Fahrzeuge und Fahrräder</p> <p>6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktions-bekleidung und Zubehör), Anhän-ger</p> <p>6.2 Kfz-Teile und -Zubehör</p> <p>6.3 Boote und Zubehör</p> <p>6.4 Fahrräder und Zubehör</p>
	<p>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase</p>