

B e g r ü n d u n g

zur Änderung der Bebauungspläne Nrn. 5777/30, 5777/37, 5777/39 und 5777/41 durch den Bebauungsplan Nr. 5777/059 (Entwurf) - Gebiete in Flingern Nord - Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Nord

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern Nord und umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha. Es besteht entsprechend der geltenden Bebauungspläne, die geändert werden sollen, aus vier Teilbereichen.

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut. Südlich der Gaußstraße und westlich der Rosmarinstraße befindet sich Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Die rückwärtigen Bereiche sind durch Lagerhäuser und -plätze, Büros, Schreinerei- und Schlossereibetriebe und nichtzentrenrelevanten Groß- und Einzelhandel geprägt.

Im Bereich westlich der Kleingartenanlage zwischen der Straße Flinger Broich und der Gaußstraße sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Neben dem Auslieferungsbetrieb für Presseerzeugnisse, den Werkstätten des Berufsbildungszentrums der Arbeiterwohlfahrt und einem Steinmetzbetrieb wird der Großteil dieses Bereiches durch einen Hersteller von Hebwerkzeugen, Winden und Kränen genutzt.

Im Bereich östlich der Bahnflächen befinden sich eine Kfz-Werkstatt und der Schützenplatz Flingern.

Westlich der Bahnfläche gibt es einen Groß- und Einzelhandel für Baubeschläge und einen Großhandel für Dachbaustoffe und Klempnerbedarf.

1.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gaußstraße, die Rosmarinstraße, die Straße Flinger Broich und die Hoffeldstraße erschlossen.

Die Straße Flinger Broich endet in Fahrrichtung Westen als Sackgasse. Die Bahnunterführung ist nur von der Vennhauser Straße in Einbahnstraßen-Regelung befahrbar. Der westliche Teil des Plangebietes ist nur über die Hoffeldstraße erreichbar. Die Gaußstraße endet in einem Wendehammer und ist dann weiterführend bis zur Erschließung von der Bruchstraße aus nur noch als Fuß- und Radweg nutzbar.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Gebietsentwicklungsplan

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich als Industriegebiet (GI) und Mischgebiet (MI) dar. Über das Plangebiet hinweg verlaufen eine Richtfunkstrecke und eine oberirdische Hochspannungsfreileitung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf.

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen die folgenden Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 5777/30 vom 03.08.1963 (Teilbereich) mit der Festsetzung MI (Mischgebiet)
- B-Plan Nr. 5777/37 vom 03.06.1967 mit der Festsetzung GI (Industriegebiet)

- B-Plan Nr. 5777/39 vom 17.03.1972 (Teilbereich) mit der Festsetzung GI (Industriegebiet)
- B-Plan Nr. 5777/41 vom 27.01.1973 mit der Festsetzung GI (Industriegebiet)

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Fassungen von 1962 und 1968 ist in den Industriegebieten (GI) auch großflächiger Einzelhandel zulässig.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan zur Änderung der Bebauungspläne Nrn. 5777/30, 5777/37, 5777/39 und 5777/41 dient der Steuerung von Einzelhandel. Unter Berücksichtigung des Rahmenplans Einzelhandel wird das Ziel verfolgt, das Nachbarschaftszentrum Bruchstraße/ Flurstraße (N-Zentrum) und das große Stadtteilzentrum Birkenstraße/ Ackerstraße (C-Zentrum) zu schützen und zu stärken. Zu diesem Zweck werden Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln, im Plangebiet ausgeschlossen. Im Übrigen sind die bestehenden Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne weiterhin wirksam. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

3.2 Inhalte des Bebauungsplans

Der Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf stellt ein Steuerungsinstrument für die Stadt dar, um Umstrukturierungen im Einzelhandel steuernd zu begleiten und negative Auswirkungen auf das städtische Wirkungsgefüge zu unterbinden. Durch eine dezidierte Bestandsaufnahme wurden die Bereiche abgegrenzt, in denen sich der Einzelhandel konzentriert. Diese gewachsenen Strukturen sollen erhalten und gestärkt werden. Der Rahmenplan Einzelhandel ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei allen Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

In dem vorliegenden Verfahren geht es zum einen um den Erhalt und die Entwicklung des räumlich abgegrenzten Nachbarschaftszentrums an der Bruchstraße/ Flurstraße.

Das ausgedehnte und verzweigte Nahversorgungszentrum erstreckt sich überwiegend entlang der Flurstraße. Es beginnt östlich der Einmündung der Degerstraße und setzt sich ca. 60 m entlang der Hoffeldstraße in Richtung Lindenplatz fort. Der Karl-Wagner-Platz ist ebenfalls Teil des Zentrums, das auch die Lichtstraße bis zur Kreuzung mit der Bruchstraße umfasst, ebenso wie die nördliche Seite der Flurstraße im Abschnitt vom Karl-Wagner-Platz bis zur Einmündung in die Bruchstraße.

Den östlichen Teil des Zentrums bildet die Bruchstraße im Abschnitt zwischen der Eisenbahntrasse bis zur Einmündung der Schwabstraße und der Rosmarinstraße. Es handelt sich um ein gewachsenes, kleinteiliges Zentrum in einem gründerzeitlichen, dicht bebauten Wohnquartier mit historischer Stadt- und Baustruktur. Im Zentrum sind einige Lebensmittelbetriebe vorhanden, die jeweils eine Magnetfunktion übernehmen.

Dieses Nachbarschaftszentrum dient als Ergänzung der übergeordneten Zentren, wie zum Beispiel des C-Zentrums Birkenstraße/ Ackerstraße, um die Nahversorgung im Einzugsbereich sicherzustellen. Es zeichnet sich dadurch aus, dass mehrere größere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (ein Supermarkt, fünf Discounter, mehrere Bäckereien, eine Metzgerei, ein Obst- und Gemüsegeschäft, ein Biomarkt, mehrere Getränkemärkte etc.) vorhanden sind. Neben Lebensmitteln werden auch weitere Güter des periodischen Bedarfs, wie Drogeriewaren, Schnittblumen und sonstige zahlreiche Dienstleistungen (z.B. Änderungsschneiderei, Schuhmacher, Frisöre, Kosmetikstudio, Bank und Sparkasse) angeboten. Insbesondere im westlichen Bereich des Zentrums sind auch einige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe aus dem aperiodischen Bereich (wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe, Schmuck und Bücher) vorhanden. Aufgrund des umfangreichen Angebotes ist eine Erweiterung des Nachbarschaftszentrums nicht notwendig. Die wohnungsnah Grundversorgung ist in vollem Umfang gewährleistet. Vielmehr soll die vorhandene Konzentration von Einzelhändlern erhalten und gestärkt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern bedeutend. Zudem bildet das Nachbarschaftszentrum an der Bruchstraße/ Flurstraße einen Kommunikations- und Identifikationspunkt, da die Einrichtungen der Nahversorgung von den Bürgerinnen und Bürgern häufig mehrmals in der Woche aufgesucht werden.

Zum anderen wird das große Stadtteilzentrum Birkenstraße/ Ackerstraße durch die Planung gestärkt. Das Zentrum des Stadtteiles Flingern hat sich in der Birkenstraße innerhalb der Blockbebauung der Gründerzeit und entlang der Ackerstraße herausgebildet. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe dienen zu großen Teilen der Nahversorgung und haben sich auch auf bestimmte "Nischen"-Angebote (z.B. Perlen, Möbel aus den 60er und 70er Jahren) spezialisiert. Während die Ackerstraße durch individuelle Ladenlokale, ausgefallene Modegeschäfte und Szenegastronomie Anziehungskraft entwickelt, die zum Teil über den Stadtteil hinausgeht, fällt die Birkenstraße durch ein ethnisch vielfältiges Ladenangebot auf. Dieser Abschnitt des großen Stadtteilzentrums ist von Trading-Down-Tendenzen gekennzeichnet.

Dies lässt sich an den zahlreichen Einzelhandelsbetrieben mit preiswerten Warenangeboten gekoppelt mit einem hohen Anteil an Kneipen, Schnellimbissen und Spielhallen ablesen. Um diese negative Entwicklung aufzuhalten, wurden planungsrechtliche, kooperative und stadtgestalterische Maßnahmen ergriffen. Durch den Bebauungsplan Nr. 5677/048 „Birkenstraße“ (rechtsverbindlich seit dem 31.07.2010) werden unter anderem entlang der Birkenstraße Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen, um die Ausdehnung dieser Nutzungen zu unterbinden. Gleichzeitig führt die Industrie- und Handelskammer Düsseldorf einen Stadtteilmarketingprozess zur Aufwertung der Geschäftslage durch. Durch den geplanten Umbau des öffentlichen Straßenraumes wird sich die Aufenthaltsqualität entlang der Birkenstraße zukünftig erhöhen. Da das Zentrum eine kleinteilige Ladenstruktur aufweist, eignet es sich insbesondere für zentrenrelevante Nutzungen. Um die Attraktivität des Zentrums langfristig im Bereich der Birkenstraße zu verbessern, gilt es daher, diesen Standort durch neue Einzelhandelsnutzungen aufzuwerten.

Zum Schutz und zur Stärkung des Nachbarschaftszentrums an der Bruchstraße/ Flurstraße und des großen Stadtteilzentrums Birkenstraße/ Ackerstraße werden im Plangebiet sowohl in dem Mischgebiet (MI) als auch in den Industriegebieten (GI) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste ausgeschlossen. Durch den Ausschluss soll die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in die beiden benachbarten Zentren gelenkt werden.

Die Grundstücke im Plangebiet dienen überwiegend dem klassischen Gewerbe. Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen sind bislang nicht vorhanden. Durch den Ausschluss wird eine Verdrängung des klassischen Gewerbes durch zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel abgewendet. Untersuchungen der Stadt Düsseldorf haben gezeigt, dass es auf gesamtstädtischer Ebene weder einen Mangel noch einen Überschuss an Gewerbeflächen gibt. Die vorhandenen Flächen entsprechen in ihrer Größe genau dem Bedarf. Eine Reduzierung der Flächen würde allerdings zu einer Verknappung führen. Um dem entgegenzuwirken, soll einer Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben insbesondere durch Einzelhandel mit Zentrenrelevanz vorgebeugt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten werden auch weiterhin zulässig sein. Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung in den Fassungen von 1962 und 1968 war bisher in den Industriegebieten (GI) auch großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig. Entsprechend der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.04.1993, wird durch die Änderung der vier genannten Bebauungspläne großflächiger Einzelhandel, der unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung fällt, zukünftig im Plangebiet unzulässig.

3.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

4. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5. Kosten für die Gemeinde

Es entstehen keine Kosten.