

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur Änderung des Bebauungsplanes (Text) für den Stadtbezirk 2 durch den Bebauungsplan Nr. 5776/016 (Entwurf) - Industriegebiete in Flingern Süd - Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

### **Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Süd**

#### **1. Örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Flingern Süd entlang der Ronsdorfer Straße und hat eine Größe von ca. 45 ha. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut und dienen gewerblichen oder industriellen Nutzungen, u.a. Werkstätten, Lagerhäusern, Handwerksbetrieben und dem Einzelhandel.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin zwei größere Flächen, auf denen die ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde und die somit einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Nördlich der Erkrather Straße liegt das ehemalige Betriebsgelände der Firma Henkel. Der Bereich weist durch seine Lage, Anbindung und den städtischen Kontext große Potentiale auf und soll künftig für gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art entwickelt werden. Das Gebiet südlich der Fichtenstraße liegt ebenfalls brach und soll künftig als Gewerbepark entwickelt werden.

Das Plangebiet wird hauptsächlich von der Ronsdorfer Straße, der Erkrather Straße und dem Höherweg erschlossen.

Im dem Teilgebiet GI 4 liegt eine Fläche, die zukünftig als Standort für großflächigen Fahrrad Einzelhandel entwickelt werden soll (Ronsdorfer Straße/ Ecke Höherweg). Die Fläche bleibt Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, da sich das konkrete Vorhaben noch in der Abstimmung befindet und auch die Abgrenzung der Fläche noch unklar ist. Nach der Klärung soll die Zulässigkeit in einem gesonderten qualifizierten Bebauungsplanverfahren bestimmt werden.

## **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)“ und „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Industriegebiet (GI) dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet größtenteils im Bau- schutzbereich des südlichen Anflugsektors 33/15 gem. §12 Abs. 3 Satz 2a LuftVG.

### **2.3 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan (Text) für den Stadtbezirk 2 (Rechtskraft 1985), der für die einzelnen Bereiche Industriegebiete (GI 1, GI 2, GI 3 (Teilbereich) und GI 4) festsetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 sind Gewerbe- betriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen zu- lässig.

Zu den Gewerbebetrieben zählen auch Einzelhandelsbetriebe aller Art. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, La- ge oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landespla- nung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (ab 1500 m<sup>2</sup> Geschossfläche) hier nicht zulässig, sondern nur in Kerngebieten (MK) und für sie festgesetzten Sondergebieten (SO).

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### 3.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes (Text) für den Stadtbezirk 2 (GI 1, GI 2, GI 3 (Teilbereich) und GI 4) dient der Steuerung von Einzelhandel. Unter Berücksichtigung des Rahmenplans Einzelhandel der Stadt Düsseldorf wird das Ziel verfolgt, die Düsseldorfer Zentren 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 des Bebauungsplanes weiterhin wirksam. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

#### 3.2 Inhalte des Bebauungsplans

##### 3.2.1 Steuerung des Einzelhandels

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.

Zum Schutz und zur Stärkung der großen Stadtteilzentren Kölner Straße und Ackerstraße/ Birkenstraße (C-Zentren) sowie des kleinen Stadtteilzentrums Reisholzer Straße (D-Zentrum) und des Nachbarschaftszentrums Flurstraße (N-Zentrum) werden im gesamten Plangebiet 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 genannten Zentren gelenkt werden.

#### Das große Stadtteilzentrum Kölner Straße (Oberbilk)

An der historischen überörtlichen Nord-Süd-Verbindungsstraße, der Kölner Straße, die mehrere Stadtteile durchquert, haben sich seit Gründung des Stadtteiles Oberbilk Zonen mit verstärktem Ladenbestand gebildet. Neben dem Oberbilker Hauptzentrum Kölner Straße gibt es einen weniger dichten Einzelhandelsbesatz an der Ellerstraße und der Oberbilker Allee. Durch den Umzug des Düsseldorfer Amts- und Landgerichts an den Oberbilker Markt sind neue Arbeitsplätze in unmittelbarer Zentrumsnähe entstanden. Die angebotenen Sortimente sind überwiegend zentrenrelevant. Daneben befindet sich auch ein kleineres Möbelhaus mit nicht zentrenrelevantem Angebot auf der Kölner Straße. Die Bevölkerungsstruktur im Stadtteil bedingt ein ethnisch vielfältiges Ladenangebot. Planerisches Ziel ist es, die Ansiedlung eines Magnetes am östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches zu fördern. Diesem Ziel sowie der Förderung des großen Stadtteilzentrums im Allgemeinen dient der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

#### Das große Stadtteilzentrum Ackerstraße/ Birkenstraße (Flingern Nord)

Das Zentrum des Stadtteiles Flingern hat sich in der Birkenstraße in 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. Jedoch ist dieser Abschnitt des großen Stadtteilzentrums 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. Dazu ist es bedeutend, den zentrenrelevanten Einzelhandel in nicht integrierten Lagen auszuschließen.

#### Das kleine Stadtteilzentrum Reisholzer Straße (Lierenfeld)

Das kleine Stadtteilzentrum (D-Zentrum) Reisholzer Straße, das sich zwischen der Schlesischen Straße und der Straße Am Hackenbruch erstreckt, erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den stark von ehemaligen Industrieflächen dominierten Stadtteil Lierenfeld. Der Geschäftsbestand ist geprägt durch kleine Ladeneinheiten sowie Geschäfte mit Waren im zum Teil unteren Preissegment und türkischen Lebensmittelläden. Das ca. 300 Meter lange Zentrum weist keinen durchgängigen Geschäftsbesatz aus. Ein wichtiges Ziel der Einzelhandelssteuerung besteht in der Sicherung und dem Erhalt der Nahversorgungsfunktion des kleinen Stadtteilzentrums, das das große Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Gumbertstraße im Stadtteil Eller in dieser Hinsicht ergänzt. Als Voraussetzung hierfür ist insbesondere der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel an anderer Stelle auszuschließen. Im Rahmenplan Einzelhandel wird festgestellt, dass Nahversorgungsbetriebe durch Ausschluss in den nordwestlich angrenzenden Gewerbegebieten in erster Linie gezielt in das Zentrum gelenkt werden müssen und dass im Hinblick auf die Stärkung des Zentrums ein hoher Handlungsdruck vorliegt.

#### Das Nahversorgungszentrum Flurstraße / Bruchstraße (Flingern Nord)

Das ausgedehnte und verzweigte Nahversorgungszentrum (N-Zentrum) Flurstraße / Bruchstraße 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, dessen Charme von der historischen Stadt- und Baustruktur unterstützt wird. Im Zentrum sind einige Lebensmittelbetriebe vorhanden, die jeweils eine Magnetfunktion übernehmen. Zahlreiche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ein Supermarkt, vier Discounter, mehrere Bäckereien, eine Metzgerei, ein Obst- und Gemüseladen, ein Biomarkt, mehrere Getränkemärkte etc.) sorgen für ein sehr gutes Lebensmittelangebot im Zentrum. Drei Lebensmittelbetriebe verfügen über eigene Stellplätze. Einige zentrenrelevante Sortimente sind ebenfalls im Zentrum vertreten (Bekleidung, Schuhe, Juweliere, Bücher). Eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen auch die zahlreichen Dienstleistungsbetriebe im Zentrum (z.B. Änderungsschneiderei, Schuhmacher, Frisöre, Kosmetikstudio, Bank, Sparkasse etc.). Viele gastronomische Betriebe tragen zur Lebendigkeit des Zentrums bei. Durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Schwab- und Bruchstraße ist es gelungen, einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter mit eigenen Stellplätzen in das Zentrum zu integrieren. Südlich der Bruchstraße befinden sich ein Discounter, ein Drogeriemarkt und ein Haushaltswarengeschäft in einem gewerblich-industriellen Bereich. Die fußläufige Anbindung an das Zentrum entlang der Bahntrasse sollte langfristig verbessert werden. Die Lichtstraße und der Karl-Wagner-Platz werden stark durch den Verkehr geprägt und können daher nur wenig Aufenthaltsqualität bieten. Das Zentrum versorgt die Bewohner der umliegenden Wohngebiete sehr umfassend mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auf Grund der hohen Anzahl an Lebensmittelgeschäften mit guter verkehrlicher Anbindung und zum Teil eigenen Stellplätzen hat das Nahversorgungszentrum eine große Anziehungskraft auch für die Einwohner nordöstlich des Hellweges und beidseits der Bruch- und der Flurstraße. Um die Attraktivität des Zentrums langfristig erhalten und schützen zu können, soll das Eindringen des zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in die gewerblich-industriell geprägten Gebiete im Einzugsbereich des Zentrums verhindert werden.

### 3.2.2 Einzelhandel im Bestand

Im Plangebiet befinden sich bereits drei größere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Discounter an der Fichtenstraße 129, ca. 700 qm Verkaufsfläche
- Discounter an der Erkrather Straße 248, ca. 740 qm Verkaufsfläche
- Vollsortimenter an der Ronsdorfer Straße 71a, ca. 1.500 qm Verkaufsfläche.

Die drei Lebensmittelbetriebe liegen in einem gewerblich-industriellen Bereich. Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes haben gezeigt, dass in einem Radius von 500 m keine Wohnbebauung mit ausreichendem Gewicht vorhanden ist. Eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung wird seitens der Stadt Düsseldorf nicht beabsichtigt. Somit leisten die Betriebe aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur Nahversorgung. Die Einzelhandelsbetriebe befinden sich an nichtintegrierten Standorten und richten sich in erster Linie an automobile Kunden. Dies widerspricht den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel, der all jene Standorte ausschließt, die einseitig auf die mobile Bevölkerung ausgerichtet sind. Vielmehr sind Einzelhandelsansiedlungen in die vorhandenen Zentren oder unterversorgten Bereich zu lenken.

Durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die o.g. Betriebe zukünftig nicht mehr zulässig und würden lediglich den „passiven“ Bestandsschutz genießen. Eine Beschränkung auf den „passiven“ Bestandsschutz würde jedoch zu erheblichen Nachteilen für die Eigentümer führen, da Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder auch die Wiedererrichtung der baulichen Anlagen im Falle einer Zerstörung künftig nicht mehr möglich sein würden. Die Gegenüberstellung der privaten und öffentlichen Belange in der Abwägung hat zu dem Ergebnis geführt, einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen. **Änderungen** und **Erneuerungen** der baulichen Anlagen und der Stellplätze sind entsprechend der Festsetzung allgemein zulässig. Dadurch sind bauliche Umgestaltungen, Modernisierungen der Gebäude und die Wiedererrichtung des Bestandes für die Zukunft abgesichert.

Weiterhin können **Erweiterungen** der baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese zu keiner Vergrößerung der Verkaufsfläche führen (z.B. Vergrößerung der Sozialräume, des Lagers u.ä.). Die Verkaufsfläche stellt die wesentliche Kenngröße für die Beurteilung der städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsbetrieben dar. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche würde zu einer Verstärkung einer nicht gewünschten Nutzung führen. Dies widerspricht dem grundsätzlichen Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes und wird somit nicht im Rahmen der sog. Fremdkörperfestsetzung zugestanden.

Ein unzumutbarer Eingriff in die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe erfolgt nicht, da bereits nach bisher geltendem Planungsrecht Erweiterungen der jeweiligen Verkaufsfläche nicht zulässig wären (vgl. § 11 BauNVO).

### 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.