

Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5976/15 aus dem Jahre 1978 setzt für das Gebiet zwischen der Nördlichen Düssel, dem Pillebach, der Torfbruchstraße und der Straße „Nach den Mauresköthen“ ein Industriegebiet fest, da die Fläche ehemals durch die Gerresheimer Glashütte genutzt wurde. In diesem Plangebiet befindet sich inzwischen seit mehreren Jahren ein Bau- und Gartenfachmarkt, dessen zentrenrelevante Verkaufsfläche zu steuern ist. Der vorhandene Bau- und Heimwerkerfachmarkt ist aufgrund seiner Größe in dieser Art gem. § 11 BauNVO heute nur in einem für ihn festgesetzten Sonder- oder einem Kerngebiet zulässig.

Deshalb hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Düsseldorf am 23.06.2010 für dieses Gebiet die Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen, der durch den Beschluss am 19.01.2011 hinsichtlich des vorrangigen Planungsziels konkretisiert wurde. Das Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkerfachmarkt mit einer Beschränkung der Flächen für zentrenrelevante Sortimente auf eine zu definierende zentrenverträgliche Größenordnung.

Um das vorrangige Ziel des Aufstellungsbeschlusses, die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente unter Berücksichtigung des Rahmenplans Einzelhandel der Stadt Düsseldorf zu regeln, ist es erforderlich, eine Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente für diesen Standort festzusetzen.

Der in dem Plangebiet ansässige Bau- und Heimwerkerfachmarkt verfügt bereits über einen Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente und beabsichtigt, weitere Verkaufsflächen für diese Sortimente in Anspruch zu nehmen. Eine unkontrollierte Erweiterung der Einzelhandelssortimente außerhalb der dafür vorgesehenen Zentren kann zu Attraktivitätsverlust und zur Gefährdung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren führen.

Der Bau- und Heimwerkerfachmarkt im Plangebiet liegt innerhalb des Fachmarktstandortes Ost und außerhalb der im Rahmenplan Einzelhandel ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.

Im Jahr 2011 wurde im Auftrag der Stadt Düsseldorf ein Gutachten erstellt, das den Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente speziell für diesen Standort des Bau-

und Gartenfachmarktes analysiert und dessen Verträglichkeit für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche geprüft hat.

Der Untersuchungsraum für diese Analyse erfasst neben den Nahversorgungszentren Dreher Straße, Vennhauser Allee, Bruchstraße/ Flurstraße auch die folgenden schützenswerten Zentren: Benderstraße/ Neusser Tor/ Kölner Tor, Gumbertstraße, Heyestraße Süd, Grafenberger Allee, Breidenplatz, Alt-Erkrath Hauptzentrum und das Nebenzentrum Neuenhausplatz.

Die Einzelhandelsuntersuchung hat neben der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auch deren Entwicklungspotentiale, sofern sie politisch beschlossen sind, berücksichtigt.

So wurden in den o.a. Zentren die Einzelhandelsbetriebe mit ihren Sortimenten und deren Verkaufsflächen analysiert.

Eine zentrale Frage, die im Gutachten untersucht wurde, war die Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten, die durch die geplante Sortimentserweiterung des Bau- und Heimwerkerfachmarktes ausgelöst werden. Es wurde untersucht, wie viel qm Verkaufsfläche für welches zentrenrelevante Sortiment im Baumarkt angesiedelt werden kann, ohne die Funktionsfähigkeit dieser benachbarten Einzelhandelszentren zu gefährden. Die hierbei ermittelten maximalen Verkaufsflächen je Sortiment, das in dem Bau- und Heimwerkerfachmarkt angesiedelt werden kann, ohne den Zentren zu schaden, sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Verkaufsflächenobergrenze zentrenrelevante Randsortimente in qm

30	Backwaren
100	Haus-/ Tischtextilien, Heimtextilien
80	Berufsbekleidung
630	Gardinen und Rollos
280	Hausrat / Haushaltswaren
490	Schreib- und Bürobedarf / Mal- und Bastellbedarf
540	Geschenkartikel / Kunstdrucke / Bilder und Bilderrahmen
30	(Fach-)Bücher
300	Heim- und Kleintierbedarf
<i>2.480</i>	<i>gesamt</i>

- nicht zentrenrelevante Randsortimente in qm

100	Fahrräder
100	Teppiche

Die maximale Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente kann also bei dieser Sortimentsausprägung (unter Berücksichtigung des bereits genehmigten Bestandes) insgesamt bis zu 2.480 qm betragen, ohne die bestehenden Zentren in ihren Versorgungsfunktionen zu gefährden. Dazu ist noch der Verkauf der nicht baumarktspezifischen und nicht zentrenrelevanten Sortimente von Fahrrädern und Teppichen auf bis zu 200 qm Fläche möglich.

Die Sicherung des Zieles des Aufstellungsbeschlusses erfordert daher die Festlegung der Verkaufsflächen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens die Verkaufsflächenobergrenze.

Die Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Heimwerkerfachmarktes wird sich gegenüber dem genehmigten Bestand nicht erhöhen, erhält aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das bau- und gartenfachmarktspezifische Sortiment Erweiterungsmöglichkeiten.

Im weiteren Verfahren ist weiterhin die Niederschlagswasserbehandlung- und Rückhaltung im Plangebiet zu klären. Hierbei sind Rahmenbedingungen wie der ehemals verrohrte Pillebach, die geplante Offenlegung der Düssel, die Kapazitäten des vorhandenen Regenwassernetzes sowie die Revitalisierung des Glashütten- geländes mit der Planung eines Regenrückhalte- und Klärbeckens zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird der Altstandort und die Teerölverunreinigung im Boden im Zusammenhang mit der späteren Beendigung der CKW-Grundwassersanierung und der Umgang damit im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.