

**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/012**  
**- Östlich Schiessstraße -**  
**Stadtbezirk 4, Stadtteil Heerdt**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Heerdt und ist Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Industriestandortes, unter anderem der stahlverarbeitenden Schwerindustrie. Es gehörte somit zu den traditionsreichen Altindus-triegebieten Düsseldorfs. Während des Umstrukturierungsprozesses in den 80er Jah-ren wurde im Plangebiet größtenteils ein Gewerbepark errichtet, der Lager- und Pro-duktionshallen in Verbindung mit Büroräumen anbietet. Zur Hansaallee dominieren Bürohäuser. Der Bereich südlich der Willstätterstraße bis zur Straße Am Albertussee (ehemalige Bahntrasse) wird von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen ge-prägt.

Zurzeit sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrele-vanten Sortimenten genehmigungsfähig.

Eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sor-timenten würde an diesem Standort zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, weil dieser nicht zentrenintegriert ist. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe schwä-chen die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Zentren, indem sie dort Um-satzrückgänge verursachen, die zu schädlichen städtebaulichen Folgewirkungen (Trading-down-Tendenzen, Leerstände und Funktionsverluste) führen können. Betroffen sind in diesem Fall das kleine Stadtteilzentrum (D-Zentrum) am Nikolaus-Knopp-Platz, das große Stadtteilzentrum (C-Zentrum) an der Luegallee und das neu zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Willstätterstraße (N-Zentrum).

Konkreter Anlass des Aufstellungsbeschlusses ist hier die Anfrage zur Ansiedlung eines Mode-Outlets, das als zentrenrelevant einzustufen ist. Künftige Anfragen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben sind denkbar. Sind Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten erst im Plangebiet genehmigt, ist eine spätere Einzelhandelssteuerung schwer durchsetzbar.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken sowie bei Bedarf neue Zentren zu entwickeln. Entsprechend den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel (Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten deshalb vorrangig in diesen zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Hierdurch sollen diese gestärkt und somit in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Daher besteht ein akuter Bedarf an planungsrechtlicher Steuerung, damit die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche langfristig gewährleistet werden kann. Dies soll mit dem hier zu fassenden Aufstellungsbeschluss und dem damit verbundenen vorrangigen Planungsziel - Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten - verfolgt werden.