

## **B e g r ü n d u n g**

**zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5580 / 16**

**- Münster Straße / Nördlicher Zubringer -**

**in gelber Farbe**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Mörsenbroich**

### **1.    Örtliche Verhältnisse**

#### **1.1    Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in Mörsenbroich und umfasst mehrere Grundstücke im Bereich zwischen der Münsterstraße im Osten und dem Nördlichen Zubringer im Süden und Westen.

#### **1.2    Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes heterogenes Gewerbegebiet. Während an der Münsterstraße verschiedene Nutzungen bestehen – u. a. eine Tankstelle, Wohnnutzungen in Obergeschossen von 4- und 5-geschossigen Gebäuden - befinden sich im westlichen Plangebiet zwei größere, 4-geschossige Gebäudekomplexe, die mit Büros genutzt werden; eines davon steht seit mehreren Jahren leer.

Die Tankstelle an der Münsterstraße bietet im zugehörigen Shop in geringfügigem Ausmaß auch nahversorgungsrelevante Sortimente an.

## **2. Bisheriges Planungsrecht**

### **2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt für den Planbereich Gewerbegebiet dar.

### **2.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5580/16**

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 5580/16 ist seit dem 14.12.1985 rechtsgültig.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Gewerbegebiete:

- das GE, als ungegliedertes Gewerbegebiet,
- das GE 1, indem nur bestimmte Nutzungen wie z.B. Hotels, Büro- und Verwaltungsgebäude und Lagerhäuser zulässig sind.

## **3. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

### **3.1. Planungsziel**

Planungsziel ist hier der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, der Ausschluss von Lagerplätzen sowie die Ergänzung von Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel.

### **3.2. Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben**

Für das leerstehende Gebäude Nördlicher Zubringer 5 ist eine Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung in ein Objekt mit gewerblicher Zimmervermietung in bordellähnlichem Charakter mit 183 Zimmern eingereicht worden. Die Art der Nutzung ist hier im festgesetzten Gewerbegebiet als -Gewerbebetriebe aller Art- allgemein zulässig.

Diese Bauvoranfrage ist auf Grund des Aufstellungsbeschlusses vom 20.11.2013 zurückgestellt worden.

Da eine Umnutzung bestehender Gebäude in der näheren Umgebung nicht ausgeschlossen werden kann, steht zu befürchten, dass sich weitere Betriebe dieser Art ansiedeln könnten.

Dies würde dem städtebaulichen Ziel widersprechen, die Flächen beidseits des Nördlichen Zubringers als bedeutende Zufahrt von Norden in das Stadtgebiet baulich aufzuwerten und hier Nutzungen anzusiedeln, die dem Standort als Stadtentrée angemessen sind.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes und seiner direkten Umgebung ist dies mit den bestehenden Hotel- und Büronutzungen in weiten Teilen gelungen.

Die Genehmigung eines bordellartigen Betriebes, erst recht in der angefragten Größenordnung, hätte mit seiner Realisierung die Entwicklung dieses Gebietes in eine unerwünschte Richtung verändert und möglicherweise weitere Einrichtungen ähnlicher Art nach sich gezogen.

Zudem ist zu befürchten, dass es durch die Ansiedlung weiterer Bordelle und/oder Vergnügungsstätten langfristig zu Trading-down-Effekten (Attraktivitätsverlust, Leerstand) und städtebaulichen Spannungen im Wohnumfeld führen würde.

Aus diesem Grund wird der vorliegende Bebauungsplan dahingehend geändert, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

### 3.3. Ausschluss von Lagerplätzen

Nach bisherigem Planungsrecht sind Lagerplätze im Bereich des GE zulässig.

Da Lagerplätze aber auf Grund ihres Erscheinungsbildes der Entwicklung des Gebiets als Stadtentree nicht gerecht werden können, werden Lagerplätze unter Punkt 1 der textlichen Festsetzung nicht aufgeführt und sind somit nicht mehr zulässig.

### 3.4. Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel

Da Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sind werden zur Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes Einzelhandel im Plangebiet außerdem Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel ergänzt.

In Düsseldorf erfolgt die Steuerung des Einzelhandels seit Beschluss des Rates im Oktober 2007 auf der Grundlage des Rahmenplanes Einzelhandel, der als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen seither zu berücksichtigen ist. Die Steuerung von Einzelhandel basiert auf der Düsseldorfer Sortimentsliste, die es ermöglicht zwischen nahversorgungs-, zentrenrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu unterscheiden. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es daher erforderlich, die Düsseldorfer Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und die Differenzierung der Sortimente anhand dieser Gliederung zu vollziehen.

Insgesamt ergeben sich nun unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen folgende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel:

Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 - 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln. Dabei handelt sich beispielsweise um Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel, Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör. Die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird dagegen ausgeschlossen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht integrierten Standort handelt.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in den gewachsenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu erhalten und zu stärken (Landeshauptstadt Düsseldorf, Rahmenplan Einzelhandel 2007). Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, besonders mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (dazu gehört beispielsweise Einzelhandel mit Lebensmitteln, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhen, Haushaltswaren etc.) soll daher, soweit wie möglich, nur in den dafür vorgesehenen Zentren stattfinden. Auch wegen der sich abzeichnenden Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung ist es wesentlich, die Versorgung in den Zentren zu konzentrieren, da nur diese eine ausreichende Erreichbarkeit auch für nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerungsschichten besitzen. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wichtigen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem neben Einzelhandel auch weitere Versorgungsangebote wie beispielsweise Dienstleistungen, Gastronomie, Banken sowie soziale und kirchliche Einrichtungen bereitgestellt werden. Nördlich an das Plangebiet schließt sich das Nahversorgungszentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg an, weiter westlich befindet sich das große Stadtteilzentrum Münsterstraße / Rather Straße, das ein abgerundetes Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bereithält. Ergänzend hierzu gibt es in den angrenzenden Stadtteilen Unterrath, Rath, Düsseltal, Pempelfort und Derendorf weitere Zentren, die eine wohnungsnaher Versorgung sichern. Eine Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes kann zu einem Kaufkraftabzug und damit zu einer Schwächung insbesondere des Nahversorgungszentrums Münsterstraße / Vogelsanger Weg führen.

Dies widerspricht den Entwicklungszielen für dieses Zentrum. Im Nahversorgungszentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg, das auch die fußläufige Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten sicherstellt, befinden sich drei Lebensmittelbetriebe (zwei Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelvollsortimenter), die für das Zentrum eine Magnetfunktion übernehmen. Diese Vielfalt an Betriebsformen stellt ein qualitativ gutes Nahversorgungsangebot sicher und gilt es zu erhalten und zu entwickeln. Der Lebensmittelvollsortimenter, der das breiteste Warenangebot bereithält und als einziger der drei Betriebe direkt an der Münsterstraße liegt, verfügt über die geringste Verkaufsflächenausstattung. Daher besteht hier der größte Entwicklungsspielraum aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung.

Das große Stadtteilzentrum Münsterstraße / Rather Straße ist mit ÖPNV und Individualverkehr sehr gut vom Plangebiet aus zu erreichen. Das Zentrum bietet überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente an, die durch ein Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten abgerundet werden. Der Rahmenplan Einzelhandel 2007 verfolgt das Ziel die Zentren zu schützen und in ihrer Entwicklung zu fördern. Daher würde die Ansiedlung von insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet dieser Zielsetzung entgegenstehen, zumal das Stadtteilzentrum Münsterstraße / Rather Straße trading-down-Tendenzen und verstärkte Leerstände aufweist.

Die bestehende Tankstelle ist gemäß Gliederung des Gewerbegebietes zulässig. Der dazugehörige Shop bietet in erster Linie nahversorgungsrelevante Sortimente an, hat mit einer Verkaufsfläche von 50 qm jedoch keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Zentren. Erweiterungsabsichten hinsichtlich des Tankstellenshops sind nicht bekannt. Sollte die Erweiterung des Tankstellenshops zukünftig erforderlich werden, so muss dies im Einzelfall geprüft werden. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit im Zuge einer Befreiung eine geringfügige Erweiterung zu genehmigen, wenn die Ziele der Planung (Aufwertung des Gewerbegebietes und Schutz und Stärkung der umliegenden Zentren) dem nicht entgegenstehen.

#### **4. Verfahren**

Es wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgen eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, der Ausschluss von Lagerplätzen sowie Ergänzung zu Festsetzungen zum Einzelhandel

Die darüber hinaus bereits bestehenden Festsetzungen bleiben weiterhin wirksam. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## **5. Kosten für die Gemeinde**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.