

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/009 - Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße -

Stadtbezirk 4 Stadtteil Heerdt

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Bestand

Das rund 4,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk 4 - Stadtteil Heerdt südlich der Heerdter Landstraße im Gewerbe- und Industriegebiet Wiesenstraße. Im Westen und Osten schließen gewerblich genutzte Bereiche an das Plangebiet an. Unmittelbar südöstlich verläuft eine ehemalige Bahntrasse, welche sich derzeit als Sukzessionsfläche mit Gehölzbestand darstellt. Weiter südlich befinden sich wiederum gewerblich genutzte Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad. Im Norden wird das Plangebiet durch die Heerdter Landstraße sowie die daran anschließende Wohnbebauung begrenzt.

Das Plangebiet ist durch gewerbliche und industrielle Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes Wiesenstraße geprägt. Im Plangebiet besteht seit 2017 ein Bau- und Gartenfachmarkt, der über rund 15.000 m² Verkaufsfläche und rund 420 Stellplätze verfügt. Der Fachmarkt wird über

die Heerdter Landstraße erschlossen und über den ca. 200 m westlich liegenden Knotenpunkt „Am Handweiser“. Von dort besteht über die nach Norden führende Kevelaerer Straße ein Anschluss an die B7 / A52 und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnhaltestelle „Handweiser“ mit der Stadtbahnlinie U75 sowie durch die Buslinien 829, 830 und 863 an das Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Übergeordnete Planung

Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) dargestellt. Die Darstellung eines allgemeinen Siedlungsbereiches ist Voraussetzung zur Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Ziel 1 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

In den allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) können gewerbliche Bauflächen nach §1 BauNVO und Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO geplant werden. Auch eine bauleitplanerische Umsetzung durch Sonderbauflächen ist möglich, wenn diese der Unterbringung von Nutzungen dienen, die die gleichen Standortanforderungen und Auswirkungen haben wie Gewerbebetriebe (z.B. Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt das Plangebiet überwiegend als Industriegebiet dar. Zudem ist entlang der Heerd-

ter Landstraße ein Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gleichzeitig mit dem Bebauungsplan geändert werden und künftig das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen als Sondergebiet darstellen.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4977/23 aus dem Jahr 1968 (rechtsverbindlich am 16.11.1968), welcher ein Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festsetzt. Zudem ist eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche für eine Gasleitung festgesetzt.

2.3 Sonstige Satzungen und Vorgaben

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986. Gemäß § 2 (1) dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern geschützt. Ferner sind mehrstämmige Bäume geschützt, sofern einer der einzelnen Stämme einen Umfang von 50 cm und mehr hat. Der Umfang der Bäume ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen.

Rahmenplan Einzelhandel 2016

Das Fachmarktkonzept des Rahmenplans Einzelhandel 2016 sieht im Änderungsbereich den Fachmarkstandort West vor. Hier ist als Planungsziel die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit max. 15.000 m² Verkaufsfläche angeführt. Durch die Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes wurde dieses Planungsziel bereits erfolgreich umgesetzt. Die Versorgungslage im Stadtbezirk 4 hat sich in diesem Sortimentsbereich seit der Eröffnung erheblich verbessern.

Gewerbe- und Industriekernzonen

Das Plangebiet liegt gemäß der vom Rat Ende 2018 beschlossenen Flächenstrategie innerhalb der Gewerbe- und Industriekernzone der Kategorie B mit der Bezeichnung *4.B.1 Benediktusstraße* und soll daher für gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Diese Zonen beinhalten die Flächen, die der Regionalplan Düsseldorf als neue Gebietskategorie *Allgemeiner Siedlungsbereich - Gewerbe (ASB-GE)* vorsieht. Sonderbauflächen und Sondergebiete und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel sind dort zulässig. Bereits vorhandene Fachmarktnutzungen können bestehen bleiben.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

Anlass für die Planung ist die Ansiedlung des seit 2016 bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes im Plangebiet sowie das Erfordernis, den Fachmarktstandort West langfristig zu sichern. Der vorhandene Bau- und Gartenfachmarkt übernimmt in diesem Sortimentsbereich die Versorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk 4. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist somit die planungsrechtliche Sicherung des Bau- und Gartenfachmarktes und die Festsetzung von bindenden Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Aufgrund des geltenden Bebauungsplanes Nr. 4977/23 aus dem Jahr 1968, der dort ein Industriegebiet (GI) nach der Baunutzungsverordnung 1962 festsetzt, sind Gewerbebetriebe aller Art, also auch Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung, im Industriegebiet zulässig.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt wäre dort zukünftig kein anderer Einzelhandel zulässig. Damit wird das von der Stadt Düsseldorf verfolgte Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken, unterstützt. Auf Grundlage gesamtstädtischer Kartierungen der Einzelhandelsbetriebe, Bevölkerungsdaten sowie Haushalts- und Kundenbefragungen wurden jene Bereiche abgegrenzt, in denen sich der Einzelhandel konzentriert. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Rahmenplan Einzelhandel 2016 (Landeshauptstadt Düsseldorf) eingeflossen. Ziel ist es, im Rahmen der Bauleitplanung die Ansiedlung von

Einzelhandel - insbesondere in Gewerbegebieten (einschließlich Industriegebiete) - auszuschließen und die Ansiedlung in bestimmte Standorte mit Versorgungsfunktion zu lenken.

Das Fachmarktkonzept der Stadt Düsseldorf sowie der Rahmenplan Heerdt nannten als einen von fünf Standorten im Stadtgebiet den Standort Hansaallee/Schiesstraße als einzigen Standort im linksrheinischen Düsseldorf. Aus diesem Grund wurde dieser Standort mit dem Bebauungsplan Nr. 5078/25 im Jahre 2006 planungsrechtlich gesichert. In den nachfolgenden Jahren konnte ein Fachmarkt an dieser Stelle nicht realisiert werden und 2015 wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 04/004 Hansaallee/Böhlerstraße der Fachmarktstandort mit anderen Nutzungen überplant.

Der an der Heerdter Landstraße angesiedelte Bau- und Gartenfachmarkt ist der einzige Fachmarkt im linksrheinischen Stadtgebiet und ersetzt den nicht realisierten Fachmarktstandort Hansaallee/Schiesstraße.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat bereits in seiner Sitzung am 16.10.2013 die Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungsplan Nr. 4977/042 - Sandvik-Gelände - und 173. Änderung des Flächennutzungsplanes) gefasst. Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt. Alle laufenden Bebauungsplanverfahren wurden im Jahr 2014 aufgrund von Umstrukturierungen mit neuen Nummern versehen. Der Bebauungsplan Nr. 4977/042 wird daher unter der Nr. 04/009 und der Bezeichnung - Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße - weitergeführt. Der Geltungsbereich wurde auf die Flächen des Bau- und Gartenfachmarktes reduziert, da nur dort Handlungsbedarf besteht.

Da es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes handelt wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in diesem besonderem Einzelfall in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt und auf eine öffentliche Erörterung vor Ort in Heerdt verzichtet.

3.1 Städtebauliches Konzept

Der über die Heerdter Landstraße erschlossene Bau- und Gartenfachmarkt besitzt eine Verkaufsfläche von rund 15.000 m² und eine Stellplatzanlage von rund 420 Stellplätzen. Unmittelbar an der Heerdter Landstraße liegen Grünflächen, Zufahrts- und Ausfahrtsbereiche sowie fußläufige Anbindungen. Des Weiteren sind in diesem Bereich Ausstellungsflächen für Gewächshäuser, Carports, Wintergärten, Musterzäune und Erdspeicher vorhanden.

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt sowie als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß BauGB festgesetzt werden. Die festzusetzende Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an dem realisierten Fachmarkt. Ebenso soll die Dachform als Flachdach (FD) eine abweichende Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe (50,0 m ü.NHN) entsprechend dem Bestand festgesetzt werden. Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten sollen durch Festsetzungen als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche soll auf 15.100 m² begrenzt und die zulässigen Sortimente und Randsortimente entsprechend der vorgesehen Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die Verkaufsflächen werden sich wie folgt aufteilen:

Sortimente	Verkaufsflächen [m ²]
Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Bau- und Heimwerkerbedarf, Farben, Bodenbeläge, Kfz-Zubehör, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen	ca. 12.800
Nicht zentrenrelevante Randsortimente: (Küchen-)Möbel, Teppiche, Lampen, Leuchten, Fahrräder und Zubehör	ca. 1.000
Zentrenrelevante Randsortimente: Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Haus- und Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst, Bilder, Kunstgewerbe, Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohnaccessoires, Bastelwaren, Spielwaren, Sportgeräte, Camping, Arbeitsbekleidung, Backwaren (Stehcafé)	ca. 1.300
INSGESAMT	max. 15.100

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden dezidierte Festsetzungen zu den einzelnen Sortimenten aufgenommen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Fachmarktes auf die Einzelhandels-situation und die zentralen Versorgungsbereiche liegt die „Auswirkungs-analyse zur Ansiedlung eines OBI-Bau- und Gartenmarktes an der Heerd-ter Landstraße“, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2013 vor.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Bau- und Garten-fachmarkt keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Entwick-lung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind. Die Umsatzumverteilungen in den Zen-tren sind in der Regel auf die zentrenrelevanten Randsortimente des Bau- und Gartenfachmarktes zurückzuführen. Die zentrenrelevanten Randsorti-mente des Bau- und Gartenfachmarktes orientieren sich an den Themen Einrichtung, Dekoration und Gestaltung. Der Gutachter stellt dar, dass die prognostizierten Umsatzverluste bei Wettbewerbern innerhalb der Zentren nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe in Frage stellt, weil allenfalls Teilbereiche des Sortimentes betroffen sind. Bezogen auf den Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe sind die Umsatzumverteilungen in nur sehr geringfügiger Größenordnung zu erwarten. Diese Betriebe werden nicht in dem Maße von Umsatzeinbußen betroffen, dass ihr Fortbestand gefährdet wäre. Somit schließt der Gutachter auch eine Gefährdung der Zentren aus.

Eine Besonderheit stellt das kleine Stadtteilzentrum Kalkumer Straße (D-Zentrum) dar, weil sich dort innerhalb des Zentrums ein Toom-Baumarkt befindet. Für dieses Zentrum prognostiziert der Gutachter eine Umsatzum-verteilungsquote von 7%, von der in erster Linie der vorhandene Baumarkt betroffen sein wird. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass unabhän-gig von der Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes in Heerdt dieser Baumarkt in Derendorf auf Grund seines hohen Modernisierungsbedarfs bereits heute im Bestand bedroht ist. Mittlerweile ist der Baumarkt wegen eines Brandschadens geschlossen. Eine Wiedereröffnung ist nicht geplant.

Bei den Auswirkungen auf vorhandene Fachmärkte geht der Gutachter davon aus, dass in erster Linie direkte Mitbewerber, also Bau- und Heimwerkerfachmärkte und Gartencenter, von den Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Dabei betragen die Umverteilungsquoten bei den Düsseldorfer Hauptwettbewerbern bis zu maximal 14% (max. 10,2 Mio. Euro) und bei den Neusser Hauptwettbewerbern bis zu max. 11% (max. 2,7 Mio. Euro). Für die in den Städten Meerbusch und Kaarst ansässigen Hauptwettbewerber wird eine Umverteilungsquote von 7 bzw. 7 – 8% prognostiziert. Der Gutachter stellt fest, dass sich die Umsatzumverteilungen des Bau- und Gartenfachmarktes auf eine Vielzahl von Betrieben beziehen werden, die sich fast alle außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden. Bei den größeren Bau- und Gartenmärkten im Untersuchungsgebiet geht der Gutachter davon aus, dass bei den prognostizierten Umverteilungswirkungen von teilweise über 10% des derzeitigen Umsatzes angesichts der Leistungsstärke und der positiven Standortbedingungen der betroffenen Betriebe keine unmittelbare Gefährdung dieser ausnahmslos an dezentralen Standorten ansässigen Hauptwettbewerber abzuleiten ist. Der realisierte Bau- und Gartenfachmarkt wurde 2016 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.038 m² genehmigt. Der Auswirkungsanalyse wurde nur eine Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² zugrunde gelegt. Die maximale Gesamtverkaufsfläche soll im Bebauungsplan auf 15.100 m² festgesetzt werden. Aus Sicht der Einzelhandelsbelange ist die geringfügige Überschreitung der begutachteten Gesamtverkaufsfläche, durch den Anbau eines in der bisherigen Planung nicht berücksichtigten Windfanges, unbedenklich. Da der Bau- und Gartenfachmarkt seit 2017 am Markt ist, kann mittlerweile festgestellt werden, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen hervorgerufen werden.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Gastrasse sind im Zuge der weiteren Planungen Maßnahmen abzustimmen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung werden im weiteren Verfahren anhand von Gutachten und einer Umweltprüfung untersucht und erfasst.

4. Umweltbelange

Im weiteren Verfahren ist der Begründung gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Teil ein Umweltbericht beizufügen, der nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Folgende Gutachten bzw. Voruntersuchungen liegen bereits vor:

Baugrundgutachten, Neubau eines OBI-Baumarktes mit Gartenfachmarkt in 40549 Düsseldorf, Heerdter Landstraße, IGC Geoconsult GmbH, Dortmund, 23.02.2013.

Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Baumarktes an der Heerdter Landstraße in Düsseldorf, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, 12.11.2013.

Verkehrsuntersuchung Baumarkt Heerdter Landstraße in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Runge + Küchler, Düsseldorf, November 2013.