

B e g r ü n d u n g

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5682/013
- Theodorstraße / A 44 -
in grüner Farbe
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rath zwischen der Straße Am Hülserhof im Westen und der Theodorstraße im Süden. Im Norden und Osten wird es durch Grünflächen begrenzt, die das Areal von der Bundesautobahn A 44 sowie der Straße Am Schüttenhof trennen.

1.2 Bestand

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu großen Teilen bebaut bzw. werden derzeit weiter entwickelt. Im Norden des Plangebietes liegt ein Gartencenter. Daran anschließend bestehen entlang der Erschließungsstraße Zum Gut Heiligendonk Logistikbetriebe und ein Parkplatz für Besucher der Veranstaltungshalle ISS Dome. Am südöstlichen Rand wurde an der Theodorstraße ein neues Autohaus errichtet.

Entlang der Theodorstraße bestehen zwei Verwaltungsgebäude. Der nordwestliche Bereich zwischen der Straße Am Hülserhof und der Theodorstraße ist noch unbebaut.

1.3 Umgebung

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Kongress- und Hotelanlage errichtet worden. Im Westen ist ein „Business-Park“ geplant, in dem Büro- und Gewerberäume zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen vorgehalten werden sollen. Angrenzend ist ein Autohaus erstellt worden. Südlich davon liegt ein Stahlrohrgroßhandel. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Theodorstraße besteht das Veranstaltungszentrum ISS Dome sowie ein weiteres Autohaus.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der wirksame FNP der Stadt Düsseldorf stellt für den Planbereich im Norden ein Sondergebiet (Gartencenter) und für die restliche Fläche ein Gewerbegebiet dar. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

2.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes 5682/013

Der Bebauungsplan 5682/013 vom 23.07.2005 weist ein Sondergebiet für ein Gartencenter und Gewerbegebiete aus. Es wurden zudem u.a. Festsetzungen bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben getroffen.

Das Vereinfachte Verfahren bezieht sich auf die Festsetzungen der Gewerbegebiete. Das Sondergebiet ist von den Änderungen nicht betroffen.

3. Anlass, Ziele und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

3.1. Planungsanlass, Ziel und Zweck

Im Rahmen dieses Verfahrens soll eine Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel an die aktuelle Rechtsprechung erfolgen. Betroffen ist dabei nur die Nummer 1 der textlichen Festsetzungen. Die übrigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung bleiben weiterhin unverändert gültig.

3.1.1. Bislang war festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise in Form von Nachbarschaftsläden („Convenience Stores“) in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 zulässig waren. Dabei durfte der einzelne Laden eine Verkaufsfläche von maximal 400 qm haben und die Summe der Verkaufsflächen durfte insgesamt 700 qm nicht überschreiten. Sonstige spezialisierte Einzelhandelsgeschäfte waren unter Nennung der Warenbereiche gemäß dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (z.B. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe WB 23-34, 36) ausgeschlossen.

Die Überarbeitung dieser textlichen Festsetzungen war aus zwei Gründen erforderlich. Zum einen war die angewendete Form der Verkaufsflächenkontingentierung rechtlich nicht zulässig. Die Verkaufsflächenobergrenze von 700 qm für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 musste somit entfallen. Zum anderen ist es notwendig, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu benennen. Dies erfolgt auf der Grundlage des vom Rat der Stadt Düsseldorf am 18.10.2007 beschlossenen Rahmenplanes Einzelhandel bzw. auf Basis der sog. Düsseldorfer Sortimentsliste. Aus Gründen der Rechtssicherheit war es daher erforderlich, diese Liste in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und die Differenzierung der Sortimente anhand dieser Gliederung zu vollziehen.

3.1.2. Der sog. Werksverkauf war bislang auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Verkaufsstellen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben der produzierenden, reparierenden bzw. installierenden Sparte waren ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet war und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stand.

Auch diese Festsetzung bedurfte der Überarbeitung. Zum einen ergab sich aufgrund der Formulierung „der produzierenden, reparierenden bzw. installierenden Sparte“ ein ungewollter Ausschluss von dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben (z.B. Friseur). Zum anderen war die Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente fraglich, da sich dafür keine Begründung finden ließe. Hinzu kam, dass eine Zulässigkeit von Werksverkauf nur zu empfehlen ist, wenn bereits solche Verkaufsstellen im Plangebiet vorhanden sind oder zu erwarten ist, dass sich zukünftig eine kleinteilige Gewerbestruktur entwickeln wird. Dies war hier jedoch nicht der Fall, denn im Plangebiet haben sich vorwiegend großflächige Logistikbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude angesiedelt.

Kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind dagegen nicht vorhanden. Aus diesem Grund konnte die Festsetzung zum Werksverkauf entfallen.

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

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 - 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln.

Die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird dagegen eingeschränkt, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht integrierten Standort handelt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt aber gerade das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in den gewachsenen Stadtteil- und Nachbarschaftszentren zu erhalten und zu stärken (Landeshauptstadt Düsseldorf, Rahmenplan Einzelhandel 2007). Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, besonders mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (dazu gehören insbesondere Lebensmittelmärkte) 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 auch weitere Versorgungsangebote bereitgestellt werden. Im Stadtbezirk 6 ist der Siedlungsschwerpunkt Westfalenstraße als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) klassifiziert, das ein abgerundetes Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bereithält. Ergänzend hierzu gibt es in den Stadtteilen Lichtenbroich, Unterrath und Mörsenbroich kleine Nachbarschaftszentren, die eine wohnungsnah Versorgung sichern. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des nächst gelegenen Zentrums könnte zu einem Kaufkraftabzug und damit zu einer Schwächung dieser Zentrenstruktur führen.

Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet und dessen näherer Umgebung laut Darstellung des Regionalplanes um einen Gewerbe- und Industriebereich, also einen reinen „Arbeitsstandort“ und nicht um einen allgemeinen Siedlungsbereich. Eine Öffnung für Einzelhandel im größeren Stil würde somit auch dem städtebaulichen Ziel der Sicherung der gewerblich-industriellen Nutzung zuwiderlaufen.

Eine Steuerung des Einzelhandels ist demnach zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Gleichzeitig wird aber auch der Versorgungsbedarf der im Gebiet ansässigen Arbeitnehmer anerkannt. Aus diesem Grund wird nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel in Form von Nachbarschaftsläden und Kiosken zugelassen.

Bei Nachbarschaftsläden und Kiosken handelt es sich um sogenannte Unterarten baulicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, die nach der Typenlehre der Bau-nutzungsverordnung festsetzungsfähig sind, sofern es sie in der ökonomischen und sozialen Realität gibt. Dies ist wie nachfolgend dargelegt in Düsseldorf der Fall.

Nachbarschaftsläden bieten Waren des täglichen Bedarfs häufig gekoppelt mit Dienstleistungen meist wohnungsnah oder in der Nähe von Frequenzbringern (z.B. Bahnhof) an. Nicht selten verfügen sie über weitgehende Ladenöffnungszeiten. Überwiegend werden nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Nr. 1 der Düsseldorfer Sortimentsliste verkauft. Das Kernsortiment eines Nachbarschaftsladens umfasst Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften, Schnittblumen sowie Drogeriewaren.

Zu den Nachbarschaftsläden gehören in Düsseldorf ca. 50 % der Einzelhandelsgeschäfte mit der Hauptwarengruppe Lebensmittel¹. Sie verfügen typischerweise über 50 qm bis zu 400 qm Verkaufsfläche. Sie besitzen einen engen Einzugsbereich² und verfügen vielfach nicht über eigene Stellplätze. Sie stellen somit einen wichtigen Pfeiler der fußläufigen Grundversorgung dar.

Ca. 20 % der Nachbarschaftsläden gehören zu den bekannten Lebensmittelbetreibern, die sich in den letzten Jahren allerdings immer mehr aus den kleineren Ladenlokalen zurückgezogen haben und an autofreundlichere Standorte gezogen sind. Die Nachnutzung diese Ladenlokale erfolgt teilweise durch Betreiber ausländischer Herkunft, die neben landestypischen Sortimenten oft auch ein Grundsortiment an Lebensmitteln anbieten.

¹ Einzelhandelsvollerhebung Düsseldorf 2009 durch das Unternehmen BBE Retail Experts im Auftrag der Stadt Düsseldorf.

² Im Falle von Tankstellenshops bzw. Shops an Bahnhöfen ist der Einzugsbereich größer, da der Shop (auch) an ein Verkehrsmittel gebunden ist.

Zu den Nachbarschaftsläden werden in Düsseldorf aber auch größere Tankstellenshops (> 50 qm), Lebensmittelfachgeschäfte und ggf. Bäckereien gezählt, wenn ihr Sortiment der Grundversorgung dient.

Obwohl der sogenannte Convenience (Convenience = Bequemlichkeit, Verbraucherfreundlichkeit) Store sprachlich nicht mit dem Nachbarschaftsladen deckungsgleich ist, wird er hier mit dem Begriff Nachbarschaftsladen gleichgesetzt. Ursprünglich verfügen die Convenience Stores über ein sehr spezialisiertes Warenangebot (verzehrfertige Waren und Speisen), das bequem und einfach zu konsumieren ist. Hierzu gehören z.B. die o.g. Tankstellenshops.

Kioske unterscheiden sich von Nachbarschaftsläden dadurch, dass sie in der Regel nur bis zu 50 qm Verkaufsfläche besitzen und meist ein sehr schmales Warensortiment (Zeitungen, Zeitschriften, Getränke, Tabakwaren, einige Nahrungs- und Genussmittel) anbieten. Kioske können daher lediglich eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Zur Versorgung der Belegschaft können sich zudem Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen im Plangebiet ansiedeln.

3.2. Verfahren

Es wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel an die aktuelle Rechtsprechung. 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.

Da der bestehende Bebauungsplan bereits zu einem früheren Zeitpunkt in roter Farbe geändert worden ist, erfolgten die aktuellen Änderungen in grüner Farbe.

**Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt**

Düsseldorf vom 09.07.2010

61/12-3-5682/013

Düsseldorf, 09.07.2010

Der Oberbürgermeister

Planungsamt

Im Auftrag

