

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5682/013 (Entwurf)

- 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 Domes. 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 wird derzeit eine Kongress- und Hotelanlage errichtet. 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 ist 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 sind.

Dabei darf der einzelne Laden eine Verkaufsfläche von maximal 400 m² haben und die Summe der Verkaufsflächen darf insgesamt 700 m² nicht überschreiten. Sonstige spezialisierte Einzelhandelsgeschäfte sind 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 ist aus zwei Gründen erforderlich. Zum einen ist die angewendete Form der Verkaufsflächenkontingentierung rechtlich nicht zulässig. Die Verkaufsflächenobergrenze von 700 qm für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 muss somit entfallen. Zum anderen ist es notwendig, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu benennen. Dies erfolgt auf der Grundlage des vom Rat im Oktober 2007 beschlossenen Rahmenplanes Einzelhandel bzw. auf Basis der sog. Düsseldorfer Sortimentsliste. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist 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 ist bislang auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Verkaufsstellen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben der produzierenden, reparierenden bzw. installierenden Sparte sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.

Auch diese Festsetzung bedarf der Überarbeitung. Zum einen ergibt sich aufgrund der Formulierung „der produzierenden, reparierenden bzw. installierenden Sparte“ ein ungewollter Ausschluss von dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben (z.B. Friseur). Zum anderen ist die Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente fraglich, da sich dafür keine Begründung finden lässt. Hinzu kommt, 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 ist 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 kann 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 wohnungsnaher 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 somit festsetzungsfähig sind.

Nachbarschaftsläden verfügen in der Regel in Düsseldorf über eine Verkaufsfläche von bis zu 400 qm und bieten Waren des täglichen Bedarfs an. Überwiegend werden damit nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Nr. 1 der Düsseldorfer Sortimentsliste verkauft. Das Kernsortiment eines Nachbarschaftsladens umfasst Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften, Schnittblumen sowie Drogeriewaren. Auf Grund der begrenzten Größe der Nachbarschaftsläden und des Warenangebotes dient dieser Betriebstyp ausschließlich der Versorgung des unmittelbar angrenzenden Gebietes. Damit übernehmen Nachbarschaftsläden im Düsseldorfer Stadtgebiet eine wichtige Funktion für die Gewährleistung der fußläufigen flächendeckenden Nahversorgung.

Obwohl der sogenannte Convenience (Convenience = Bequemlichkeit, Verbraucherfreundlichkeit) Store im engen Sinne sprachlich nicht mit dem Nachbarschaftsladen deckungsgleich ist, wird er 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. Da im deutschen Sprachgebrauch aber kaum mehr zwischen Nachbarschaftsläden und Convenience Stores unterschieden wird und die Ausrichtung der Sortimentsschwerpunkte innerhalb der Nahversorgung fließend ist, werden hier alle Nahversorger mit Waren des täglichen Bedarfes (s.o.), die eine Verkaufsfläche von bis zu 400 qm in der Regel nicht überschreiten, unter dem Begriff Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) zusammengefasst.

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 wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens soll eine Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel an die aktuelle Rechtsprechung erfolgen. 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, erfolgen die aktuellen Änderungen in grüner Farbe.