

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5971/22 (Entwurf)

- Nürnberger Straße -

in grüner Farbe

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 9

Stadtteil Reisholz

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet, das begrenzt wird durch die Nürnberger Straße im Süden, durch partiell zurückgebaute Bahngleise im Norden und der Paul-Thomas-Straße im Westen, befindet sich im Stadtteil Reisholz an der Nahtstelle zwischen dem großen Industriegebiet beiderseits der Nürnberger Straße und dem westlich der Paul-Thomas-Straße gelegenen Gewerbegebiet. Im Osten schließt sich weitere Industrie- und Gewerbenutzung an.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut und wird durch eine heterogene Gewerbenutzung geprägt, wie z.B. eine Bauunternehmung, einen Glaserbetrieb, ein Facility Management Service, eine Autovermietung und einer Fahrradwerkstatt. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein Bürogebäude.

Das Areal ist weitgehend eben. In Richtung Westen steigt es minimal an. Das Plangebiet ist derzeit zu mehr als neunzig Prozent versiegelt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt.
- 2.2 Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist der Planbereich als Industriegebiet dargestellt.
- 2.3 Für das Plangebiet ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan 5971/22 aus dem Jahre 1975 gültig. Als Gebietsart setzt der Plan GI – Industriegebiet - fest. Diese Gebietsart lässt ohne zusätzliche Gliederung u. a. auch uneingeschränkt Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und Betriebe zu, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen.

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

- 3.1 Die städtebaulichen Ziele in diesem Plangebiet sind insbesondere:
- die Sicherung der Flächen für die Nutzung als Industriegebiet
 - der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
 - der Ausschluss von Bordellen und Betrieben, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen

Die Ausweisung als Industriegebiet ließ bislang alle Einzelhandelsnutzungen zu. Lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des §11 (3) der BauNVO von 1968 (großflächige Einzelhandelsbetriebe), die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind ausgeschlossen. Die bestehende Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien für Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten steht den städtebaulichen Zielen in diesem Gebiet entgegen. Das Plangebiet kann seine beabsichtigte Funktion, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind, nicht mehr erfüllen, wenn es durch andere Nutzungen wie z.B. Einzelhandel besetzt wird. Daher ist ein Ausschluss aller Einzelhandelsnutzungen (zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente) unbedingt erforderlich.

- 3.2 Düsseldorf leidet generell unter einem Mangel an Grundstücken, die für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet sind, insbesondere für solche Gewerbebetriebe, von denen erhebliche Belästigungen ausgehen. Das ausgedehnte und zentrumsferne Industrie- und Gewerbegebiet beiderseits der Nürnberger Straße ist geradezu prädestiniert, Betriebe mit eventuell störenden Immissionen aufzunehmen.

Ferner ist die hervorragende Infrastruktur des Gebietes eine bedeutende Standortqualität für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben könnten die Bodenpreise ansteigen, da der Einzelhandel i.d.R. über das finanzielle Budget zur Ansiedlung an nahezu beliebiger Stelle verfügt. Dies führt zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die betroffenen Gewerbebetriebe und deren Belegschaft, die in der Regel nicht über eine entsprechende Finanzkraft verfügen.

Die Stadt hat aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Aus diesem Grunde ist es ein wichtiges Ziel, den sekundären Sektor zu erhalten und zu stärken.

- 3.3 Des Weiteren widerspricht eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort auch den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf, gemäß Ratsbeschluss vom Oktober 2007.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten handeln, soll, soweit möglich, nur in den dafür vorgesehenen Zentren stattfinden. Dies entspricht auch den Zielvorgaben des Baugesetzbuches, nach dem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen u. a. die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Folglich bedarf es auch deshalb einem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, damit das in der Nähe gelegene kleine Stadtteilzentrum (D-Zentrum) -Henkelstraße- nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird.

Ein wichtiges Ziel ist es, dass Investitionen des Handels, insbesondere weitere Ansiedlungen, in das Zentrum hinein erfolgen. Gemäß dem Rahmenplan Einzelhandel liegt dort insoweit aus städtebaulicher Sicht ein hoher Handlungsdruck vor.

Angesichts der sich abzeichnenden Änderung der Altersstruktur ist es wesentlich, die Versorgung in den Zentren zu konzentrieren, da nur diese eine ausreichende Erschließung auch für nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerungsschichten besitzen. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wichtigen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem auch weitere soziale und kulturelle Angebote bereitgestellt werden.

Das Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel stuft das Plangebiet als Gewerbe- und Industriestandort ein. Es handelt sich also nicht um einen Nahversorgungsbereich, sondern um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der sich nicht zur Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung eignet. Des Weiteren ist die Nahversorgung des Gebietes bereits durch einen Discounter an der Nürnberger Straße 37 und dem zurzeit entstehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb an einem nicht integrierten Standort an der Ecke Nürnberger Straße / Kappeler Straße mehr als ausreichend gedeckt.

Um einer oben beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklung frühzeitig entgegen zu wirken, soll der Bebauungsplan Nr. 5971/22 mit der textlichen Festsetzung ergänzt werden, welche beinhaltet, dass Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Größe in dem Industriegebiet (GI) nicht zulässig sind.

- 3.4 Ausnahmsweise sind jedoch Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben zulässig, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetriebs eindeutig untergeordnet ist.

Der Werksverkauf ist gerade für kleine und mittlere Betriebe von großer Bedeutung und kann somit dazu beitragen, das eng umgrenzte Plangebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten. Die Festsetzung steht auch nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen der Planung, weil es sich lediglich um die ausnahmsweise Zulassung von Verkaufsstellen handelt, die in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen muss.

Das Erfordernis des räumlichen Zusammenhangs stellt sicher, dass die Verkaufsstelle dem eigentlichen Betrieb zugeordnet sein muss und als dessen Bestandteil wahrnehmbar ist. Die funktionale Zuordnung garantiert, dass nur solche Artikel verkauft werden dürfen, die in dem betreffenden Betrieb hergestellt oder bei einem Handwerksbetrieb dort wenigstens weiterverarbeitet wurden. Durch den Zusatz, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein muss, wird deutlich, dass der Werksverkauf lediglich als Annex zum eigentlichen Betrieb zu verstehen ist. Der Verkauf darf weder räumlich noch funktional im Vordergrund der betrieblichen Tätigkeit stehen.

- 3.5 Bordelle und Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen, um die o.a. städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern und das Gebiet dem konventionellen Gewerbe vorzuhalten.

- 3.6 Der Hinweis, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Benrath der Wuppertaler Stadtwerke liegt, wird gestrichen, weil die Bezirksregierung Düsseldorf dieses Wasserschutzgebiet niemals festgesetzt hat. Die Festsetzung, dass Anlagen für den gewerblichen Umschlag wassergefährdender Stoffe unzulässig sind, wird demzufolge gegenstandslos und entfällt.