

B e g r ü n d u n g

gemäß §9(8) Baugesetzbuch

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5971/23

- Niederheider Straße -

in grüner und violetter Farbe

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 9

Stadtteil Holthausen

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet, das begrenzt wird durch die Henkelstraße und die Nürnberger Straße im Norden, der Niederheider Straße im Westen, der Münchener Straße im Süden und der Paul-Thomas-Straße im Osten, befindet sich im Stadtteil Holthausen. Es hat eine Größe von ca. 44 ha. Im Osten und im Nordwesten schließt sich weitere Industrie- und Gewerbenutzung an.

Das Gebiet ist ungleichmäßig dicht bebaut und sehr heterogen strukturiert. Es wird durch einen Freizeitpark und durch ausgedehnte Sportanlagen geprägt, wie z.B. den Sportpark Niederheid und das Stadtbad. Auf der Gewerbegebietsfläche (GE) befinden sich ein Komplett-Entsorgungsbetrieb, ein Altpapierverwertungsbetrieb, ein Fettsäuren- und Lösemittelhersteller, eine Zellglas- und Folienverpackungsgesellschaft mbH, ein Wohngebäude, mehrere Lagerhallen, eine Autovermietung, ein Verwaltungsgebäude der IDR AG und ein städtischer Parkplatz. Die Industriegebietsfläche (GI) ist geprägt durch Brach- und Freiflächen und einen großen Parkplatz.

Des Weiteren befinden sich auf dem Gebiet eine Betriebskindertagesstätte sowie ein Verwaltungsgebäude der Henkel AG & Co. KGaA, ein Natur- und Landschaftsbaubetrieb sowie ein Gebäude- und Laborkomplex der Firma BKG Water Solutions GmbH. Das Unternehmen befasst sich mit Wasserbehandlungsanwendungen u. a. für Herstellungsprozesse in der chemischen Industrie.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen sind im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt. Der übrige Teil des Bebauungsplanes ist im GEP 99 als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgesetzt.

2.2 Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist der Planbereich vorwiegend als Grünfläche (mit Parkanlage, Sportanlage und Spielplatz) dargestellt. Nördlich der Münchener Straße stellt der Flächennutzungsplan ein Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (mit Hallenbad und Sporthalle) sowie westlich der Niederheider Straße als Versorgungsfläche dar. Im Randbereich östlich der Niederheider Straße, südlich der Henkelstraße sowie südlich der Nürnberger Straße sind Flächen als Industriegebiet und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

2.3 Für das Plangebiet ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan 5971/23 aus dem Jahre 1974 gültig.

Ein Großteil des Plangebiets ist als Fläche für die Forstwirtschaft (mit Freizeiteinrichtungen) und als Grünfläche (Erholungsanlagen mit Zubehörbauten sowie Sportanlagen mit Zubehörbauten) festgesetzt. Des Weiteren ist östlich der Niederheider Straße eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser (F.B.A.) ausgewiesen.

Entlang der Niederheider Straße setzt der Plan die Gebietsart GI – Industriegebiet – fest, im Randbereich südlich der Henkelstraße und südlich der Nürnberger Straße die Gebietsart GE – Gewerbegebiet –. Beide Gebietsarten ließen ohne zusätzliche Gliederung u. a. auch uneingeschränkt Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und sonstige Betriebe zu, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen. Ferner waren im Gewerbegebiet ausnahmsweise Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig.

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

Im Plangebiet wurden zur Sicherung der Flächen für die Nutzung als Gewerbegebiet bzw. als Industriegebiet, insbesondere folgende städtebauliche Ziele ergänzend festgesetzt:

für das Gewerbegebiet (GE):

- der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben,
- der Ausschluss von Bordellen und sonstigen Betrieben, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen,
- der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

und

für das Industriegebiet (GI):

- der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben,
- der Ausschluss von Bordellen und sonstigen Betrieben, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen.

Die Ausweisung als Industriegebiet bzw. als Gewerbegebiet 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, waren ausgeschlossen. Die bestehende Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien für Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten steht den städtebaulichen Zielen in dem Plangebiet entgegen.

- 3.1 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 einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur und insbesondere auch 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.

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

- 3.2 Das Gewerbegebiet (GE) ist ein typisch gewachsener Gewerbestandort, welcher durch Umnutzungen und teilweise gewerbliche Zwischennutzungen geprägt ist. Um das Gebiet für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben langfristig zu sichern bzw. zu stärken und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden alle Einzelhandelsnutzungen (zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente) ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind jedoch Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet (GE) 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 Gebiet 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.

- 3.3 Das Industriegebiet (GI) 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) festgesetzt worden.

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 Industriegebiet im Norden des Stadtteils Holthausen ist geradezu prädestiniert, Betriebe mit eventuell störenden Immissionen aufzunehmen.

- 3.4 Des Weiteren widerspricht eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort auch den Zielen des Rahmenplans 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 sind.

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 Gebiet 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.

Es werden auch deshalb Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet ausgeschlossen, damit keine Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. Insbesondere gilt dies für das in der unmittelbaren Nähe gelegene große Stadtteilzentrum (C-Zentrum) -Bonner Straße- sowie dem kleinen Stadtteilzentrum (D-Zentrum) -Henkelstraße-.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet würde eine städtebauliche Fehlentwicklung einleiten, die die bestehenden Zentren in ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung des täglichen Bedarfs gefährden würden und deren Attraktivität mindern könnte. Insbesondere ist es ein wichtiges Ziel, dass Investitionen des Handels, besonders weitere Ansiedlungen, in das Stadtteilzentrum -Henkelstraße- hinein erfolgen. Gemäß dem Rahmenplan Einzelhandel liegt dort insoweit aus städtebaulicher Sicht ein hoher Handlungsdruck vor.

Um einer oben beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklung frühzeitig entgegen zu wirken, wurde der Bebauungsplan Nr. 5971/23 durch die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Größe in dem Industriegebiet (GI) und in dem Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig sind. Zur Sicherung des gebietsinternen Bedarfs werden Kioske im Einzelfall als genehmigungsfähig angesehen.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete wurden nicht aufgehoben, sondern lediglich ergänzt.

- 3.5 Bordelle und sonstige 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 sonstige 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 In vergleichbaren Gebieten hat sich darüber hinaus gezeigt, dass neben Einzelhandelsbetrieben auch Vergnügungsstätten versuchen, sich in Gewerbegebieten niederzulassen. Vergnügungsstätten (wie Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen), können ebenfalls eine städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) einleiten.
Infolgedessen wurde im Gewerbegebiet (GE) die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Vergnügungsstätten' ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass das Gebiet den Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleibt.
- 3.7 Der Hinweis, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Benrath der Wuppertaler Stadtwerke liegt, wird gestrichen, da die Bezirksregierung Düsseldorf diesen Bereich zu keiner Zeit als Wasserschutzgebiet festgesetzt hat. Die Festsetzung, dass Anlagen für den gewerblichen Umschlag wassergefährdender Stoffe unzulässig sind, wurde demzufolge gegenstandslos und ist infolgedessen auch entfallen.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 24.09.2009

61/12- 2 - 5971/23

Düsseldorf, 25.09.2009

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag

