

B e g r ü n d u n g

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zur Änderung des Bebauungsplans 6071/24
durch den Bebauungsplan 6071/043**

- Nördlich Briedestraße -

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 9 Stadtteil Reisholz

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet, das begrenzt wird durch die Briedestraße im Süden, die Kappeler Straße im Westen, die Eichelstraße im Norden und die Karl-Hohmann-Straße im Osten, befindet sich im Stadtteil Reisholz, an der Nahtstelle zwischen dem großen Industrie- und Gewerbegebiet beiderseits der Kappeler Straße und den nördlich der Eichelstraße gelegenen Wohngebieten. Im Westen schließt sich weitere Wohnbebauung an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in der Karl-Hohmann-Straße 1 die im Jahr 2005 eröffnete Mehrzweckhalle Düsseldorf-Süd.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut und wird durch eine heterogene Gewerbenutzung geprägt: z.B. Kfz-Werkstätten, Getränkemarkt, Werkstatt für angepasste Arbeit, Gerüstbauunternehmen, Malerbetrieb, Ingenieur-Büro, Werbemittelvertrieb. Zudem befindet sich in der Briedestraße 44 ein genehmigter Bordellbetrieb. Im östlichen Teil der Briedestraße ist außerdem Wohnbebauung vorhanden.

2. Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist der Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Für das Plangebiet ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan 6071/24 aus dem Jahre 1963 gültig. Als Gebietsart setzt der Plan E 1 - Mittelgewerbe fest. Diese Gebietsart lässt u. a. auch uneingeschränkt Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe zu.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die städtebaulichen Ziele in diesem Plangebiet sind insbesondere:

- die Sicherung der Flächen für die Nutzung als Gewerbegebiet,
- der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben,
- der Ausschluss von Spielhallen und Bordellen,
- der Ausschluss von Vergnügungsstätten und solchen Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben aller Art, die Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten.

An der Briedestraße sind mit den Hausnummern 6 - 20 insgesamt 8 Wohnhäuser vorhanden. Diese Wohnnutzung genießt weiterhin Bestandsschutz. Wesentlicher Gegenstand des Bebauungsplans ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Vergnügungsstätten und Bordellen. Weitergehende Folgen entstehen für diese bestehende Wohnbebauung somit nicht.

Durch die Ausweisung E 1 - Mittelgewerbegebiet – waren bislang uneingeschränkt Einzelhandelsnutzungen zulässig. Die sich zunehmend abzeichnende Entwicklung des Herindrängens von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete steht den städtebaulichen Zielen in diesem Plangebiet entgegen. Daher ist eine Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Der bereits bestehende Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² genießt Bestandsschutz.

Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort widerspricht dem städtebaulichen Ziel einer gewerblichen Nutzung in diesem Gebiet und den Zielen des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie des Rahmenplanes Einzelhandel¹.

Düsseldorf leidet generell unter einem Mangel an Grundstücken, die für eine Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben geeignet sind. Bei Freigabe des Gewerbegebietes für den Einzelhandel würden die zu erwartenden Bodenpreise ansteigen, was eine weitere Verschlechterung des Bodenmarktes für Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe zur Folge hätte.

Im Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe auch ausgeschlossen, um keine Kaufkraft aus dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Stadtbereichszentrum (B) Benrather Marktplatz, dem kleinen Stadtteilzentrum (D) Henkelstraße/ Altenbrückstraße sowie dem Nachbarschaftszentrum (N) Hasselstraße abzuziehen.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, 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 bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Auch wegen 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.

In vergleichbaren Gebieten hat sich darüber hinaus gezeigt, dass neben Einzelhandelsbetrieben auch Vergnügungsstätten versuchen, sich in Gewerbegebieten niederzulassen.

¹ vgl. hierzu Konzept räumlicher Ordnung/ Zentrenkonzept (1978) sowie Rahmenplan Einzelhandel (2007)

Diese Entwicklung steht den städtebaulichen Zielen dieses Gebietes ebenfalls entgegen. Im hier vorliegenden E 1 - Mittelgewerbegebiet - sind bisher u. a. auch Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen uneingeschränkt zulässig gewesen und nun ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Spielhallen, Vergnügungsstätten und Bordellen hätte zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-down-Effekt) im direkten Umfeld und dem Stadtquartier geführt und somit der Nutzung als Gewerbegebiet entgegengestanden.

Der in der Briedestraße 44 bereits vorhandene und genehmigte Bordellbetrieb genießt Bestandsschutz.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Bordellen, Vergnügungsstätten und solchen Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben aller Art, die Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, ist aus städtebaulichen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 18.10.2007

61/80- B - 6071/043
Düsseldorf, 19.10.2007

Der Oberbürgermeister
Pieningmann
im Auftrag

