

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 5373/049**

**- Östlich Aachener Straße -**

**Stadtbezirk 3    Stadtteil Bilk**

### **1.    Örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet liegt südlich des Südrings/Münchener Straße an der Aachener Straße und erstreckt sich in östlicher Richtung bis zur Ubierstraße. Im Süden wird es durch die Ulenbergstraße begrenzt. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Bebauung des Gebietes mit gewerblich genutzten Gebäuden weist eine sehr heterogene Struktur auf. An der Aachener Straße und in Teilen an der Ubierstraße befinden sich einige drei- bis fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude. Im rückwärtigen Bereich stellt sich die Bebauung als ein- bis zweigeschossig dar. Im Plangebiet befinden sich Büronutzungen, ein Fahrradhändler, ein Handel für Fahrzeugtechnik, ein Auktionshaus für Trödel, Elektro und Kleidung, ein Holzhandel, ein Gabelstaplerverkauf und -verleih sowie ein Lebensmitteldiscounter mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und ein Vollsortimenter mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Nordosten befindet sich ein dreigeschossiges Hotel und im Süden Ecke Ulenberg/Ubierstraße liegt das Vereinshaus des stadtteilansässigen Schützenvereins (St. Sebastianus Schützenverein Düsseldorf-Bilk e.V. 1475).

Westlich der Aachener Straße schließt Wohnbebauung in dichter Blockstruktur an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Freifläche, die als Kirmesfestwiese genutzt wird und südöstlich die Freizeitanlage Ulenbergstraße. Südwestlich des Gebietes liegt der Aachener Platz.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Aachener Straße (westlicher Bereich des Plangebietes) und die Ulenbergstraße (südlicher Bereich) sowie die Ubierstraße (östlicher Bereich), die in einem Wendehammer endet.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahnlinie 712 (Haltepunkte Aachener Platz und Südring) und die Buslinie 723 (Haltestellen Ulenbergstraße und Aachener Platz) sowie die Buslinie 726 (Haltestelle Aachener Platz) gewährleistet.

Alle Flächen befinden sich im Privateigentum.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf (1992) stellt die Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5375/35 setzt in diesem Bereich zwischen Aachener Straße / Ecke Südring und Ubierstraße / Ecke Ulenbergstraße als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) fest. Bestandteil des Bebauungsplanes ist die seinerzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968).

Das Gewerbegebiet ist folgendermaßen gegliedert: Innerhalb der zwingend drei- bis viergeschossig überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Aachener Straße und der Ubierstraße/ Ulenbergstraße sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sowie ausnahmsweise Betriebswohnungen. Innerhalb der höchstens zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen sind ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen allgemein zulässig.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Erfordernis der städtebaulichen Neuordnung des Geländes eines ehemaligen Baumarktes an der Ecke Aachener Straße / Südring und der Steuerungsbedarf von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet. Nach derzeitig gültigem Planungsrecht, das für diesen Bereich die Baunutzungsverordnung von 1968 zur Grundlage hat, sind großflächige Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet zulässig. Damit sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet uneingeschränkt zulässig, soweit sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Da weiterhin Ansiedlungsdruck für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe zu befürchten ist, wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet neu zu ordnen und Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu treffen.

#### Generelle Ziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Bestandteil des Bebauungsplanes werden zu lassen, die großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten grundsätzlich stärker einschränkt.

Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, den Einzelhandel zu steuern und damit die Ziele des Rahmenplans Einzelhandel der Stadt Düsseldorf (2007) im Bebauungsplan zu sichern. Der bestehende und der geplante Einzelhandel sollen in ihrer Nahversorgungsfunktion gesichert und gestärkt werden.

Nach Prüfung der Einzelhandelssituation im Rahmen der Untersuchungen zur Fortschreibung und Weiterentwicklung des Rahmenplans Einzelhandel ist geplant, das Nahversorgungszentrum Aachener Platz (N-Zentrum) entlang der Aachener Straße bis zum Südring zu erweitern und zum D-Zentrum heraufzustufen (siehe Anlage: Entwurf der Änderung des Rahmenplanes Einzelhandel).

Ein weiteres Ziel ist, Flächen für klassische Handwerks- und Gewerbebetriebe offen zu halten und die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, die bisher nur in erster Reihe entlang der Aachener Straße und der Ubierstraße zulässig waren, in allen Bereichen des Plangebietes zu ermöglichen.

Zur Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der benachbarten Wohnnutzung westlich und südwestlich des Plangebietes sollen die Gewerbegebiete gegliedert werden.

Bestehende Nutzungen im Gebiet wie Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Schützenvereinshaus) sollen gesichert werden.

#### Baugebiete

Das Planungskonzept sieht vor allem eine Neuordnung der Art der baulichen Nutzung und Regelungen zum Einzelhandel vor. Entlang der Aachener Straße soll eingeschränktes Gewerbegebiet, entlang der Ubierstraße Gewerbegebiet und an der Ecke Aachener Straße / Südring Sondergebiet - großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Büro - festgesetzt werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Aachener Straße soll keine Beschränkung von Einzelhandel erfolgen. Dies entspricht der Zielsetzung des fortschreibenden Rahmenplanes Einzelhandel, ein D-Gebiet (kleines Stadtteilzentrum) vom Aachener Platz entlang der Aachener Straße bis zum Südring zur Nahversorgung der Bevölkerung der Stadtteile Bilk, Flehe und Volmerswerth zu erweitern und zu sichern.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im gesamten Gewerbegebiet zulässig sein. Somit übernimmt das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Pufferfunktion zwischen Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet.

Das Gelände an der Ecke Aachener Straße /Südring soll als Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und für Büros festgesetzt werden. Es soll eine Verkaufsfläche von maximal 1000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Hier ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geplant. Das architektonische Konzept sieht entlang der Aachener Straße eine viergeschossige Eckbebauung vor, die als städtebauliche Begrenzung den Straßenraum optisch fasst. Der Lebensmitteldiscounter liegt im Erdgeschoss und erstreckt sich in den rückwärtigen Bereich des Sondergebietes. In den Obergeschossen sollen Büronutzungen angesiedelt werden.

Das Gewerbegebiet an der Ubierstraße liegt außerhalb des Nahversorgungszentrums, daher soll hier Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Liste ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll hier ermöglicht werden. Um einen erweiterten Bestandsschutz zu erwirken, wird der bestehende Lebensmitteldiscounter an der Ubierstraße über eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert und eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Im Gewerbegebiet sollen vor allem Flächen für klassische Handwerksbetriebe vorgehalten werden. Die generelle Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude soll hier auch gegeben sein.

Weitere Nutzungen für die der Standort nicht geeignet ist oder die eine unerwünschte Entwicklung im Plangebiet zur Folge hätten, sollen ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um folgenden Nutzungen: Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden. Eine Ausnahme bildet dabei der Bereich des geplanten Lebensmitteldiscounters am Südring, dessen bauliches Konzept in den Bebauungsplan integriert werden soll. Im Bereich des Gebäudes an der Aachener Straße werden die Baugrenzen angepasst und eine zwingende Viergeschossigkeit festgesetzt. Damit soll die Eckbebauung als städtebauliche Raumkante und Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung gesichert werden.

Stadtbildbeeinträchtigende Werbeanlagen sollen durch eine örtliche Bauvorschrift beschränkt werden.

#### **4. Umweltbelange**

Um Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung im Vorfeld zu verhindern sollen im Gewerbegebiet entlang der Ubierstraße Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen 1 bis 6 entsprechend der Abstandliste des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von 2007 ausgeschlossen werden.