

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 5579/40 in grüner Farbe Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadtbezirk 1 Stadtteil Derendorf

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Derendorf zwischen der Ulmenstraße im Westen, der Glockenstraße im Norden und entlang der Münsterstraße und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird durch Wohn- und Bürobauung sowie durch Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie geprägt. Die Geschossigkeit der Bauung variiert zwischen fünf und sechs Geschossen. Das Gebiet ist dicht bebaut, größtenteils versiegelt und verfügt über wenige Grünräume.

Das sogenannte „Münstercenter“, das den überwiegenden Teil des Gebietes einnimmt, ist ein Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude, in der im Erdgeschossbereich eine Ladenpassage integriert ist. Diese Ladenpassage steht derzeit überwiegend leer. Der Durchgang der Ladenpassage verbindet die Münsterstraße mit der Glockenstraße und stellt eine wichtige Querungsmöglichkeit für Anwohner dar.

1.3 Umgebung

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet sich die Umstrukturierungsfläche des alten Schlösser-/Schlachthofgeländes, an der der neue Standort für die Düsseldorfer Fachhochschule vorgesehen ist.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Fläche im nördlichen Bereich überwiegend als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Kerngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5579/40

Der Bebauungsplan Nr. 5579/40 zuletzt geändert am 14.11.1979 setzt ein Kerngebiet (MK) fest.

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck

Im Rahmen dieses Verfahrens soll eine Regelung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, erfolgen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert gültig.

Anlass für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5579/40 sind konkrete Bestrebungen zur Ansiedlung von Spielhallen im Münstercenter, die einen Großteil der Geschäftsräume der Ladenpassage betreffen.

Im Plangebiet existieren bereits drei Spielhallen, und zwar in der Münsterstraße 86 und 106 (zwei Spielhallen). In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich ebenfalls zwei Spielhallen. Für einen Teil des Münstercenters liegt zudem ein positiver Vorbescheid für die Errichtung von Spielhallen vor.

Ziel dieser Planung ist es, die Gesamtstruktur des Gebietes als lebendiges Stadtquartier mit Versorgungsfunktion sowie Büro- und Wohnnutzungen zu fördern. „Trading-Down-Tendenzen“ sollen aufgehalten werden.

Der Rahmenplan Einzelhandel 2007 der Stadt Düsseldorf, der die Münsterstraße zusammen mit der Ratherstraße als C-Zentrum (großes Stadtteilzentrum) einstuft, benennt ähnliche Zielsetzungen und Schwächen für den Bereich. So werden u. a. als Ziele die Bildung eines positiven Images sowie eine punktuelle, gezielte Aufwertung des öffentlichen Raumes benannt, um „Trading-Down-Tendenzen“ und einer bestehenden Leerstandsproblematik entgegenzuwirken.

Somit werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, ausgeschlossen, weil diese dem oben genannten Planungsziel entgegenstehen.

In einem Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Sie sind auch für ein Kerngebiet (MK) charakteristisch – sie machen aber nicht das Wesen eines Kerngebietes (MK) aus. Eine Bestandsaufnahme ergab, dass sich im Plangebiet u. a. folgende Nutzungen befinden: Post, Apotheke, Friseur, Bäckerei, Gastronomie, Lebensmittelgeschäft, Ärzte und verschiedene Fachgeschäfte wie ein Obst- und Blumengeschäft, Taucherbedarf usw.. Insofern ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten gerechtfertigt, da eine Vorprägung des Gebietes mit Vergnügungsstätten nicht gegeben ist.

Die bestehenden Spielhallen werden auf den genehmigten Bestand begrenzt. Die beiden Spielhallen in der Münsterstraße 106 sind erst im Jahr 2006 genehmigt worden und sind somit noch auf einige Jahre existenzfähig und modernisiert. Das Grundstück in der Münsterstraße 86 ist durch die Spielhalle bereits voll ausgelastet, so dass hier in der Grundfläche keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben sind.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten entsteht für die Grundstückseigentümer kein Nachteil für den Grundstückswert Ihres Grundstücks, da alle anderen kerngebiets-typischen Nutzungen weiterhin zulässig sind.

Der Ausschluss der genannten Nutzungsarten ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Diese Gründe sind im Wesentlichen:

- Absinken des Niveaus („Trading-Down-Effekt“) des Münstercenters und der Münsterstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten.
- Es besteht durch die Konzentration von Spielhallen die Gefahr der „Prägung“ des Münstercenters und eines gesamten Straßenzuges. Es kann ein Entwicklungsprozess zur Etablierung eines Vergnügungsviertels eingeleitet werden.
- Gefahr der Verdrängung von Einzelhandel, Dienstleistern und kleinen Büros im Münstercenter mit der Folge, dass die Versorgung der Bevölkerung (insbesondere auch im Hinblick auf einen steigenden Anteil älterer Menschen, die mobilitätseingeschränkt sind) nicht mehr gewährleistet ist.
- Gefahr des Qualitätsverlustes im Warenangebot und in der Warenvielfalt, die ein Kerngebiet (MK) auszeichnet. Dies mindert die Attraktivität und Nutzungsqualität der Passage erheblich.
- Im Hinblick auf einen positiven Vorbescheid zur Errichtung von Spielhallen in einem Teilbereich des Münstercenters erscheint es besonders wichtig, den übrigen Bereich der Ladenpassage weiterhin für Einzelhandel, Dienstleister oder kleinere Büros zu nutzen. So soll eine Monostruktur entlang der gesamten Passagenlänge vermieden werden.
- Mögliche Ruhestörungen durch Vergnügungsstätten, insbesondere zur Nachtzeit, sind mit den Ansprüchen an die bestehende Wohnnutzung, die in dem Kerngebiet (MK) allgemein zulässig ist, nicht vereinbar.

3.2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgt eine Ergänzung der bisherigen Festsetzungen um Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten. 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 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.