

## **B e g r ü n d u n g**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zur Änderung des Bebauungsplanes 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 Bürobebauung sowie durch Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie geprägt. Die Geschossigkeit der Bebauung 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 dem im Erdgeschossbereich eine Ladenpassage integriert ist. Diese Ladenpassage steht derzeit überwiegend leer. Der Durchgang der Ladenpassage verbindet die Münsterstraße mit den Wohnquartieren an der Glockenstraße und stellt eine wichtige Quermöglichkeit für Anwohner dar.

Das Plangebiet wird von den Straßenbahnen der Linie 701 mit der Haltestelle „Münsterplatz“ und den Linien 701 und 704 mit der Haltestelle „Ratherstraße“ sowie mit der Buslinie NE 1 mit der Haltestelle „Münsterplatz“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 200 m.

### 1.3 Umgebung

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

## 2. Bisheriges 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 Ergänzung 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. Es handelt sich somit um keine Neuplanung, der vorhandene Bestand bleibt erhalten.

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.

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.

Deshalb 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.

Der Rahmenplan Einzelhandel 2007 der Stadt Düsseldorf, der die Münsterstraße zusammen mit der Ratherstraße als C-Zentrum (großes Stadtteilzentrum) einstuft, benennt ähnliche Zielsetzungen 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.

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

Die bestehenden drei Spielhallen im Plangebiet genießen mit der Neuregelung der textlichen Festsetzung Bestandsschutz (passiver Bestandsschutz). Die beiden Spielhallen in der Münsterstraße 106 sind erst im Jahr 2006 genehmigt und errichtet worden und sind somit noch auf einige Jahre existenzfähig und dem heutigen Standard angemessen. Die Spielhalle in der Münsterstraße 86 weist mit ca. 150 m<sup>2</sup> eine spielhallentypische Größe auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie existenzfähig ist. Ebenso muss der positive Vorbescheid zur Errichtung von Spielhallen für einen Teilbereich des Münstercenters mit einer Größe von 182 m<sup>2</sup> berücksichtigt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der jeweiligen Größe und des guten baulichen Zustandes der Spielhallen davon ausgegangen werden kann, dass bei allen betroffenen Spielhallen die Wirtschaftlichkeit für eine mittlere Betrachtungszeit gegeben ist.

In einem Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten zwar allgemein zulässig, und auch für ein Kerngebiet (MK) charakteristisch – sie machen aber nicht das Wesen eines Kerngebietes (MK) aus. Eine Bestandsaufnahme ergab, dass sich im Plangebiet neben einer Wohn- und Bürobebauung vorwiegend folgende Nutzungen befinden: Post, Apotheke, Friseur, Bäckerei, Gastronomie, Lebensmittelgeschäft, Ärzte und verschiedene Fachgeschäfte wie ein Obst- und Blumengeschäft, Taucherbedarf usw.. Auch die Umgebung wird durch Wohn- und Bürobebauung sowie durch Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie geprägt. Eine vorwiegende Vorprägung des Gebietes mit Vergnügungsstätten ist nicht zu erkennen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der guten ÖPNV-Anbindung durch die unmittelbar angrenzenden Haltestellen bietet sich grade hier die Bündelung vielfältiger publikumsintensiver Nutzungen zur Versorgung der Bevölkerung an. Um eine Verdrängung von Einzelhandel, Dienstleistern und Büros abzuwenden sowie „Trading-Down-Tendenzen“ im Münstercenter und entlang der Münsterstraße zu verhindern, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet gerechtfertigt. Einer Überformung des Gebietes, das bereits jetzt stark von Leerstand betroffen ist, soll so entgegengewirkt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wirkt sich nicht nachteilig auf die Grundstückswerte aus, da alle anderen kerngebietstypischen Nutzungen weiterhin zulässig sind.

Der Ausschluss ist auch 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 erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgte 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, erfolgten die aktuellen Änderungen in grüner Farbe.

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 14.04.2011

61/13-B-5529/40  
Düsseldorf, 15.04.2011

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
im Auftrag

