

# **B e g r ü n d u n g**

**zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 5778/29 und Nr. 5676/55**

**durch den Bebauungsplan Nr. 02/001**

**- Elektrofachmärkte**

**Metrostraße und Werdener Straße -**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**Stadtbezirk 2    Stadtteile Flingern-Nord und Flingern-Süd**

## **1.    Örtliche Verhältnisse**

### **1.1    Lage des Plangebietes**

#### **1.1.1    Teilgebiet 1 (Bebauungsplan Nr. 5778/29)**

Das Teilgebiet 1 liegt im Stadtteil Flingern-Nord zwischen der Walter-Eucken-Straße im Nordosten, der Metrostraße im Süden und der Schlüterstraße im Westen. Es umfasst somit das gesamte Sondergebiet (SO) des Bebauungsplanes Nr. 5778/29.

#### **1.1.2    Teilgebiet 2 (Bebauungsplan Nr. 5676/55)**

Das Teilgebiet 2 liegt im Stadtteil Flingern-Süd zwischen der Erkrather Straße im Nordosten, der Kiefernstraße im Südosten, der Fichtenstraße im Südwesten und der Werdener Straße im Nordwesten. Es umfasst somit das gesamte Sondergebiet (SO) des Bebauungsplanes

Nr. 5676/55.

## 1.2 Bestand

### 1.2.1 Teilgebiet 1

Dieser Teil des Plangebiets wird durch die Hallen eines Großhandelsbetriebes (Firma Metro Cash & Carry) und eines Elektrofachmarktes (Firma Media Markt), die Verwaltungsgebäude der Metro-Gruppe, in dessen Erdgeschoss sich ein großflächiger Supermarkt sowie ein Restaurant befinden, und die jeweils zugehörigen Stellplätze geprägt.

Die Geschossigkeit der Bürogebäude variiert zwischen vier und sechs Geschossen, die Hallen sind ein- bis zweigeschossig. Das Gebiet ist nahezu vollflächig versiegelt, es verbleiben lediglich Restflächen als Verkehrsgrün.

### 1.2.2 Teilgebiet 2

Jener Teil des Plangebiets wird entlang der Werdener Straße, an der Ecke Erkrather Straße und an der Fichtenstraße durch die Gebäude des „B-8-Center“ einschließlich dessen Parkdeck geprägt. Im östlichen Bereich befindet sich zwischen der Erkrather Straße und der Kiefernstraße eine große nicht überdachte Stellplatzanlage, die ebenfalls zum „B-8-Center“ gehört.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage der umgebenden Straßen (Süd-/Nordgefälle der Werdener Straße) wird das Fachmarktzentrum an der Erkrather Straße als drei- bis viergeschossig, an der Fichtenstraße als ein- bis zweigeschossig wahrgenommen. Das Gelände ist nahezu komplett versiegelt, nur im Bereich der Stellplatzanlage gibt es wenige unversiegelte Restflächen, von denen einige mit Bäumen bepflanzt sind. Im Fachmarktzentrum befinden sich sowohl Einzelhandelnutzungen (Bau- und Gartenfachmarkt (Firma Praktiker), Lebensmitteldiscounter (Firma Lidl), Elektrofachmarkt (Firma Saturn), Bäckerei und Café) als auch Dienstleistungen (Friseur und Sparkasse) und Vergnügungstätten (Bowling-Center und Spielhalle).

## 2. Gegenwärtiges Planungsrecht

### 2.1 Teilgebiet 1

#### 2.1.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist die Fläche als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Groß- und Einzelhandel“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5778/29

Der Bebauungsplan Nr. 5778/29 setzt die betreffende Fläche als Sondergebiet (SO), welches der Unterbringung von Groß- und Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzender Nutzungen dient, fest. Die Sortimentsbereiche und Verkaufsflächen für den Einzelhandel gemäß Einzelhandelserlass NRW werden mit einer textlichen Festsetzung begrenzt; hierin ist unter anderem festgesetzt, dass die Verkaufsflächengröße für einen Elektro- und Elektronikfachmarkt (im Folgenden als Elektrofachmarkt bezeichnet) maximal 2.500 qm betragen darf.

## 2.2 Teilgebiet 2

### 2.2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gelände als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum 17.000 qm max. GF, Freizeit/Entertainment 13.000 qm max. GF“ (GF = Geschossfläche) dar. Auch hier ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5676/55

Der Bebauungsplan Nr. 5676/55 setzt ebenfalls ein Sondergebiet (SO) „Fachmarktzentrum 17.000 qm GF, Freizeitbereich 13.000 qm GF“, dessen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen dezidiert (u.a. nach Größe der Verkaufsfläche) in ihren Zulässigkeiten geregelt sind.

## 3. **Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### 3.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck

Im Rahmen dieses Verfahrens sollen die Regelungen zu den zulässigen Verkaufsflächengrößen von Elektrofachmärkten in den jeweiligen Sondergebieten der beiden genannten Bebauungspläne geändert werden.

Die Marktentwicklung hat gezeigt, dass die an der Werdener Straße realisierte Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes von derzeit 2.650 qm - zulässig sind bisher gemäß B-Plan Nr.5676/55 3.500 qm - für diesen Standort den Bedarf deckt, an der Walter-Eucken-Straße jedoch eine Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 3.000 qm sinnvoll erachtet wird, weil am Sitz der Hauptverwaltung der Metro-Gruppe ein Elektrofachmarkt mit besonders großzügiger Warenpräsentation entstehen soll.

Deshalb ist beabsichtigt, die Verkaufsflächenobergrenze des Elektrofachmarktes an der Walter-Eucken-Straße von 2.500 qm auf 3.000 qm Verkaufsfläche zu erhöhen und dafür die Verkaufsflächenobergrenze des Elektrofachmarktes an der Werdener Straße von 3.500 qm auf 3.000 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Somit wird die im Bebauungsplan Nr. 5778/29 - Östlich Schlüterstraße - festgesetzte Summe der Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von derzeit 4.300 qm auf künftig 4.800 qm erhöht, im Bebauungsplan Nr. 5676/55 - Beiderseits Werdener Straße - insgesamt von derzeit 14.500 qm auf 14.000 qm und der Anteil hiervon an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 5.950 qm auf 5450 qm reduziert.

Dem vorhandenen Elektrofachmarkt an der Werdener Straße bleibt trotz Reduzierung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächenobergrenze auf 3.000 qm ausreichend Erweiterungsspielraum.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Erhöhung der Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes an der Walter-Eucken-Straße um 500 qm wurde ein Einzelhandelsgutachten (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungenanalyse zur Erweiterung eines Media Marktes in Düsseldorf, Metrostraße, Köln 2010) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die geplante Erweiterung zu Umsatzumverteilungen, die sich vor allem auf die leistungsfähigen Hauptwettbewerber im Elektrofachmarktbereich konzentrieren, kommt. Diese bewegen sich allerdings mit maximal 2 % auf einem sehr niedrigen Niveau.

In einem weiteren Schritt wurde deshalb untersucht, inwiefern eine Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze für Elektrowaren am Standort Werdener Straße von derzeit 3.500 qm auf 3.000 qm Verkaufsfläche die Auswirkungen der Erweiterung des Elektrofachmarktes an der Walter-Eucken-Straße kompensieren könnte. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch eine Verkaufsflächenreduzierung im Bebauungsplangebiet Werdener Straße die Auswirkungen der Erweiterung des Elektrofachmarktes an der Walter-Eucken-Straße weitgehend kompensiert und so die geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen minimiert werden könnten.

Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in Düsseldorf - dies trifft insbesondere für den Innenstadtbereich zu, wo ein Teil der leistungsfähigen Hauptwettbewerber, die am ehesten von Umsatzumverteilungsprozessen betroffen sind, angesiedelt ist - sowie in den benachbarten Städten sind nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten; aufgrund der geringen Größenordnung sind negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen sowohl im Gebiet der Stadt Düsseldorf als auch in den Kommunen des überörtlichen Einzugsgebietes, das die Städte Ratingen, Mettmann, Erkrath und Hilden umfasst, auszuschließen.

### 3.2 Rahmenplan Einzelhandel

Im Rahmenplan Einzelhandel, der als städtebauliches Entwicklungskonzept im Oktober 2007 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, sind die Leitlinien der Einzelhandelssteuerung im Düsseldorfer Stadtgebiet zu berücksichtigen.

Laut Rahmenplan sind zentrenrelevante Fachmärkte wie Elektrofachmärkte nur in Zentren zulässig. Der Elektrofachmarkt an der Walter-Eucken-Straße befindet sich nicht unmittelbar in einem zentralen Versorgungsbereich. Allerdings wird der vorhandene Einzelhandelsstandort dem kleinen Stadtteilzentrum Grafenberger Allee (D-Zentrum) zugeordnet und als „Ergänzungsstandort“ eingestuft (Rahmenplan Einzelhandel, Seite 94). Dieser nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk 2 wahr und besitzt damit einen Einzugsbereich, der weit über den des kleinen Stadtteilzentrums hinausgeht. Insofern eröffnet der Rahmenplan Einzelhandel durch das Zentrenprofil für die Grafenberger Allee die Abweichung von der oben genannten Ansiedlungsregel von zentrenrelevanten Fachmärkten.

Die Erweiterung des Elektrofachmarktes lässt sich abweichend von der Regel mit dem Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel vereinbaren, weil es sich lediglich um eine Erweiterung in geringem Umfang handelt, weil die Verträglichkeit der Planung gutachterlich nachgewiesen wurde und insbesondere weil an anderer Stelle im Stadtbezirk 2 die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche im gleichen Fachmarktsegment im selben Umfang reduziert wird.

Darüber hinaus wird durch die Verringerung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze des Elektrofachmarktes an der Werdener Straße kein zentraler Versorgungsbereich geschwächt, weil sich dieser nicht unmittelbar in einem Zentrum befindet.

### 3.3 Verkehr

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes an der Walter-Eucken-Straße um ca. 500 qm (ca. 20 %) wird zwar eine Erhöhung der Verkehrsbelastung mit sich bringen. In Anbetracht der vorliegenden prognostizierten Verkehrsbelastung ist diese Erhöhung für das umliegende Straßennetz jedoch nicht von Bedeutung.

Aufgrund der Anzahl von bereits 192 errichteten Stellplätzen statt der gemäß Landesbauordnung notwendigen 108 und der Umnutzung von Lagerfläche in Verkaufsfläche ohne bauliche Erweiterung der Gesamtfläche werden auch die Anforderungen im Hinblick auf den ruhenden Verkehr erfüllt.

### 3.4 Verfahren

Die Änderung der beiden betroffenen Bebauungspläne erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgen die oben aufgeführten Änderungen der jeweiligen textlichen Festsetzungen. Alle weiteren bestehenden Festsetzungen beider Bebauungspläne bleiben weiterhin unverändert wirksam. Die Grundzüge der Planung werden bei beiden betroffenen Bebauungsplänen nicht berührt.