

B e g r ü n d u n g

**zur Änderung der Bebauungspläne Nrn. 5777/33 und 5777/39 durch den
Bebauungsplan Nr. 5777/060 (Entwurf)**

- Nördlich Flinger Broich -

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Nord

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern Nord und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Es wird im Süden durch die Straße Flinger Broich und im Nordwesten durch die Bahnanlagen begrenzt. Im Osten orientiert sich die Abgrenzung im Wesentlichen an den Grenzen der Flurstücke 347 und 348, Flur 21.

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bereits bebaut. Auf dem Grundstück der Gaußstraße 24 haben sich drei zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich außerdem ein Busreiseunternehmen.

1.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gaußstraße und die Straße Flinger Broich erschlossen. Die Straße Flinger Broich endet in Fahrtrichtung Westen als Sackgasse. Die Bahnunterführung ist nur von der Vennhauser Straße in Einbahnstraßen-Regelung befahrbar.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich als Industriegebiet (GI) dar. Über das Plangebiet hinweg verläuft eine Richtfunkstrecke. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf.

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen die folgenden Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 5777/33 vom 24.10.1964 (Teilbereich) mit der Festsetzung GI (Industriegebiet)
- B-Plan Nr. 5777/39 vom 17.03.1972 (Teilbereich) mit der Festsetzung GI (Industriegebiet)

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Fassungen von 1962 und 1968 ist in den Industriegebieten (GI) auch großflächiger Einzelhandel zulässig.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan zur Änderung der Bebauungspläne Nrn. 5777/33 und 5777/39 dient der Steuerung von Einzelhandel. Unter Berücksichtigung des Rahmenplans Einzelhandel wird das Ziel verfolgt, das Nachbarschaftszentrum Bruchstraße/ Flurstraße (N-Zentrum) und das große Stadtteilzentrum Birkenstraße/ Ackerstraße (C-Zentrum) zu schützen und zu stärken. Zu diesem Zweck werden Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln, in dem mit (*) gekennzeichneten Teilbereich des Industriegebietes (GI) ausgeschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässig. Allerdings sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in ihrer aktuellen Fassung (vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993) im gesamten Plangebiet anzuwenden.

Im Übrigen sind die bestehenden Festsetzungen der beiden bestehenden Bebauungspläne weiterhin wirksam. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

3.2 Inhalte des Bebauungsplanes

Der Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf stellt ein Steuerungsinstrument für die Stadt dar, um Umstrukturierungen im Einzelhandel steuernd zu begleiten und negative Auswirkungen auf das städtische Wirkungsgefüge zu unterbinden. Durch eine dezidierte Bestandsaufnahme wurden die Bereiche abgegrenzt, in denen sich der Einzelhandel konzentriert. Der Rahmenplan Einzelhandel ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei allen Bauleitplänen zu berücksichtigen.

In dem vorliegenden Verfahren geht es um den Erhalt und die Entwicklung des räumlich abgegrenzten Nachbarschaftszentrums an der Bruchstraße/ Flurstraße sowie des großen Stadtteilzentrums Birkenstraße/ Ackerstraße. Dieses Nachbarschaftszentrum wird bei Fortschreibung des Rahmenplanes um das Grundstück der Gaußstraße 24 erweitert. Die Anpassung ergibt sich aus der veränderten Bestandssituation. In den Jahren 2008/ 2009 haben an diesem Standort ein Lebensmitteldiscounter, ein Haushaltswarendiscounter und ein Drogeriemarkt den Betrieb aufgenommen. Diese Betriebe konnten sich in der Vergangenheit dort etablieren und gehören bereits faktisch zu dem genannten Nachbarschaftszentrum. Insofern stellt die Erweiterung des Nachbarschaftszentrums Bruchstraße/ Flurstraße im Rahmenplan Einzelhandel lediglich eine formelle Anpassung dar. Eine Ausdehnung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den mit (*) gekennzeichneten Teilbereich des Industriegebietes (GI) ist städtebaulich nicht erwünscht, weil dieser rund 300 Meter entfernt von der Lauffläche in der Bruchstraße ist. Ein räumlicher Zusammenhang mit dem bestehenden Zentrum ist somit nicht mehr gegeben.

Im Vorgriff auf die Fortschreibung des Rahmenplanes Einzelhandel wird Einzelhandel auf dem Grundstück Gaußstraße 24 im Allgemeinen zugelassen. Somit wird im nördlichen Bereich des Plangebietes keine ergänzende Festsetzung getroffen. Eine Änderung im Hinblick auf das geltende Planungsrecht ergibt sich in diesem Bereich für zukünftige Einzelhandelsvorhaben nur durch die Umstellung auf die geltende BauNVO. Nach der BauNVO in den Fassungen von 1962 und 1968 war bisher auch großflächiger Einzelhandel (> 800 qm Verkaufsfläche; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10/04) zulässig.

Mit der Umstellung werden großflächige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nach § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilt und sind somit im Plangebiet in der Regel unzulässig. Mit der Umstellung auf die geltende BauNVO kommt die Stadt Düsseldorf ihrer Pflicht nach, Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB). In dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Gemäß den Zielen des GEP 99 sollen Kommunen in diesen Bereichen Bebauungspläne, die noch aufgrund von älterem, vor der BauNVO 1977 geltendem Recht aufgestellt wurden, auf die geltende BauNVO umstellen und damit großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen ausschließen.

Daneben entspricht eine Begrenzung der Verkaufsflächengröße auf maximal 800 qm auch den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel, da in Nachbarschaftszentren - wie dem an der Bruchstraße/ Flurstraße - Discounter maximal über eine Verkaufsfläche von 800 qm verfügen dürfen.

In dem mit (*) gekennzeichneten Teilbereich des Industriegebietes (GI) wird zur Stärkung des Nachbarschaftszentrums Bruchstraße/ Flurstraße und des großen Stadtteilzentrums Birkenstraße/ Ackerstraße der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Das Nachbarschaftszentrum dient als Ergänzung der übergeordneten Zentren, wie zum Beispiel des C-Zentrums Birkenstraße/ Ackerstraße, um die Nahversorgung im Einzugsbereich sicherzustellen. Es zeichnet sich dadurch aus, dass mehrere größere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Neben Lebensmitteln werden auch weitere Güter des periodischen Bedarfs, wie Drogeriewaren, Schnittblumen und sonstige handelsähnliche Dienstleistungen angeboten. Die vorhandene Konzentration von Einzelhändlern soll erhalten und gestärkt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern bedeutend. Zudem bildet das Nachbarschaftszentrum an der Bruchstraße/ Flurstraße einen Kommunikations- und Identifikationspunkt, da die Einrichtungen der Nahversorgung von den Bürgerinnen und Bürgern häufig mehrmals in der Woche aufgesucht werden.

Durch den Ausschluss soll die Ansiedlung von Einrichtungen der Nahversorgung in das Nachbarschaftszentrum gelenkt werden. Das ausgedehnte und verzweigte Nahversorgungszentrum erstreckt sich überwiegend entlang der Flurstraße.

Es beginnt östlich der Einmündung der Degerstraße und setzt sich ca. 60 m entlang der Hoffeldstraße in Richtung Lindenplatz fort. Der Karl-Wagner-Platz ist ebenfalls Teil des Zentrums, das auch die Lichtstraße bis zur Kreuzung mit der Bruchstraße umfasst, ebenso wie die nördliche Seite der Flurstraße im Abschnitt vom Karl-Wagner-Platz bis zur Einmündung in die Bruchstraße. Den östlichen Teil des Zentrums bildet die Bruchstraße im Abschnitt zwischen der Eisenbahntrasse bis zur Einmündung der Schwabstraße bzw. der Rosmarinstraße. Es handelt sich um ein gewachsenes, kleinteiliges Zentrum in einem gründerzeitlichen, dicht bebauten Wohnquartier mit historischer Stadt- und Baustruktur. Im Zentrum sind einige Lebensmittelbetriebe vorhanden, die jeweils eine Magnetfunktion übernehmen.

Das große Stadtteilzentrum Birkenstraße/ Ackerstraße wird durch die Planung gestärkt. Das Zentrum des Stadtteiles Flingern hat sich in der Birkenstraße innerhalb der Blockbebauung der Gründerzeit und entlang der Ackerstraße herausgebildet. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe dienen zu großen Teilen der Nahversorgung und haben sich auch auf bestimmte "Nischen"-Angebote (z.B. Perlen, Möbel aus den 60er und 70er Jahren) spezialisiert. Während die Ackerstraße durch individuelle Ladenlokale, ausgefallene Modegeschäfte und Szenegastronomie Anziehungskraft entwickelt, die zum Teil über den Stadtteil hinausgeht, fällt die Birkenstraße durch ein ethnisch vielfältiges Ladenangebot auf. Dieser Abschnitt des großen Stadtteilzentrums ist von Trading-Down-Tendenzen gekennzeichnet. Dies lässt sich an den zahlreichen Einzelhandelsbetrieben mit preiswerten Warenangeboten gekoppelt mit einem hohen Anteil an Kneipen, Schnellimbissen und Spielhallen ablesen. Um diese negative Entwicklung aufzuhalten, wurden planungsrechtliche, kooperative und stadtgestalterische Maßnahmen ergriffen. Durch den Bebauungsplan Nr. 5677/048 „Birkenstraße“ (rechtsverbindlich seit dem 31.07.2010) werden unter anderem entlang der Birkenstraße Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen, um die Ausdehnung dieser Nutzungen zu unterbinden. Gleichzeitig führt die Industrie- und Handelskammer Düsseldorf einen Stadtteilmarketingprozess zur Aufwertung der Geschäftslage durch. Durch den geplanten Umbau des öffentlichen Straßenraumes wird sich die Aufenthaltsqualität entlang der Birkenstraße zukünftig erhöhen. Da das Zentrum eine kleinteilige Ladenstruktur aufweist, eignet es sich insbesondere für zentrenrelevante Nutzungen. Um die Attraktivität des Zentrums langfristig im Bereich der Birkenstraße zu verbessern, gilt es daher, diesen Standort durch neue Einzelhandelsnutzungen aufzuwerten.

Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten (bis 800 qm Verkaufsfläche) werden auch weiterhin in dem mit (*) gekennzeichneten Teilbereich des Industriegebietes (GI) zulässig sein.

Einzelhandel im Bestand

Die drei vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück der Gaußstraße 24 sind bezüglich der Art ihrer baulichen Nutzung weiterhin zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsflächengröße sind weder der Drogeriemarkt (Verkaufsfläche: 407 qm) noch der Haushaltswarendiscounter (Verkaufsfläche: 324 qm) großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Lebensmitteldiscounter hingegen hat aktuell eine Verkaufsflächengröße von 859 qm. Damit wird die Grenze der 800 qm geringfügig überschritten. Soweit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht widerlegt werden kann, ist der Betrieb folglich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen und daher künftig unzulässig. Er erhält den „passiven“ Bestandsschutz. Von der Möglichkeit, einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen, wird abgesehen. Folglich ergeben sich für den Betrieb hinsichtlich der Betriebsgröße Einschränkungen, weil Erweiterungen der Verkaufsfläche künftig nicht mehr möglich sein werden.

Die Belange des Lebensmitteldiscounters wurden den Zielen der Stadt Düsseldorf gegenübergestellt. Folgende Gründe haben dazu geführt, trotz der Ansässigkeit des großflächigen Lebensmitteldiscounters die Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO vorzunehmen und lediglich den „passiven“ Bestandsschutz für den Betrieb zu gewähren:

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich durch das neue Planungsrecht keine Einschränkungen für den Betrieb. Bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objektes oder zwischenzeitlicher Aufnahme einer anderen Nutzung ist die Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich zulässig. Die Beschränkung in den Eigentumsrechten bezieht sich ausschließlich auf die Verkaufsflächengröße. Die sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO kann für den bestehenden Betrieb und dessen Stellplätze nicht zur Anwendung kommen, weil der Fremdkörper das Plangebiet dominieren würde.

Dies ist planungsrechtlich nicht zulässig. Außerdem würden die bei einer Fremdkörperfestsetzung möglichen Sonderregelungen (Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung) nur eine geringfügige Verbesserung gegenüber dem passiven Bestandsschutz darstellen.

- Die Erweiterung der Verkaufsflächengröße ist aus Sicht der Stadt Düsseldorf nicht gewünscht. Neben der Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird durch den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vor allem auch der Rahmenplan Einzelhandel umgesetzt, der für Discounter in Nachbarschaftszentren eine maximale Verkaufsflächengröße von 800 qm vorsieht.
- Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche und des guten baulichen Zustandes (Eröffnung im Oktober 2008) kann davon ausgegangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit des Einzelhandelsbetriebes für eine mittlere Betrachtungszeit gegeben ist.

3.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden.

4. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5. Kosten für die Gemeinde

Es entstehen keine Kosten.

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 5777/060 - Nördlich Flinger Broich - Entwurf zur Änderung des Rahmenplans Einzelhandel

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Erstellung eines Zentrenprofils für das Nachbarschaftszentrum Bruchstraße/ Flurstraße
- Erweiterung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Begründung:

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Düsseldorf im Herbst 2007 beschlossen. Die Ziele des Rahmenplanes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Um die vorliegende Bebauungsplanänderung zu ermöglichen, soll der Rahmenplan Einzelhandel angepasst werden.

Die Nachbarschaftszentren, die innerhalb der Zentrenhierarchie die niedrigste Kategorie (N-Zentren) bilden, besitzen bisher kein ausführliches Profil. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es notwendig, das Zentrum Bruchstraße/ Flurstraße detaillierter als bisher darzustellen. Daher wird der Rahmenplan Einzelhandel zur besseren Verständlichkeit um das Zentrenprofil für das Nachbarschaftszentrum ergänzt.

In den letzten Jahren haben sich neue Betriebe im Zentrum bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelt. Daher ist es erforderlich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches an den Bestand anzupassen und um diese zu erweitern. So ist es im Bereich der Schwabstraße und Bruchstraße gelungen, einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter in das Zentrum zu integrieren. Der Einzelhandelsbetrieb verfügt über ebenerdige Stellplätze. Gleichzeitig wurden auch neue Wohnungen realisiert. Der Lebensmittelbetrieb ist von der Bruchstraße aus zugänglich. Auf einem ehemals industriell genutzten Grundstück ist südlich der Gaußstraße eine Einzelhandelsagglomeration entstanden, die neben einem Lebensmitteldiscounter auch einen Drogeriemarkt und ein Haushaltswarengeschäft umfasst.

Diese - durch ein Verwaltungsgerichtsurteil ermöglichte - städtebauliche Veränderung entsprach zum Zeitpunkt der Entstehung nicht den Vorgaben des Rahmenplanes Einzelhandel, weil sich das Grundstück nicht einem Nahversorgungsbereich zuordnen ließ und nicht innerhalb des Zentrums lag. Es befindet sich vielmehr in einem gewerblich-industriellen Umfeld. Außerdem ist die fußläufige Anbindung an die Lauflage des Zentrums aus städtebaulicher Sicht nicht gelungen und sollte zukünftig verbessert werden. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und ist vom Zentrum aus nicht einsehbar und nur über eine sehr schmale Zufahrt erreichbar. Trotz dieser nachteiligen Lage hat sich der Lebensmittelmarkt etablieren können und wird auch von einigen Kunden zu Fuß aufgesucht. Daher wird dieser Bestand in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen.

Durch die Ausdehnung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird der tatsächliche Bestand abgebildet. Es wird deutlich, dass das Zentrum mit ca. 6.000 qm Verkaufsfläche eines der größten Nachbarschaftszentren in Düsseldorf ist. Dies liegt an dem mit rund 4.500 qm Verkaufsfläche an Nahrungs- und Genussmitteln sehr umfangreichen Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs. Dem Zentrum kommt eine wichtige Versorgungsfunktion für große Bereiche von Fingern Nord zu. Durch die Lage in einem dichten gründerzeitlichen Wohnquartier ist das Zentrum für viele Bewohner fußläufig zu erreichen. Es ist allerdings auch für den motorisierten Kunden attraktiv, weil viele Lebensmittelbetriebe über ausreichend ebenerdige Stellplätze verfügen. Die Konzentration an Lebensmittelbetrieben im Zentrum und die Mischung von unterschiedlichen Betriebstypen (Supermarkt und Discounter) erhöhen die Attraktivität des Zentrums. Diese Attraktivität gilt es zu sichern. Gleichzeitig ist es im Sinne einer flächendeckenden und wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wünschenswert, wenn im benachbarten großen Stadtteilzentrum Birkenstraße/ Ackerstraße im Bereich der Birkenstraße ein Lebensmittelbetrieb hinzukäme, der durch seine Magnetfunktion die Frequenz erhöhen könnte und damit die Lauflage entlang der Birkenstraße stärken könnte. Daher orientiert sich die Abgrenzung des Nachbarschaftszentrums Bruchstraße/ Flurstraße am Bestand und weist keine zusätzlichen Potenzialflächen aus.

Um das Zentrum langfristig entwickeln und stärken zu können, ist es erforderlich das Nachbarschaftszentrum umfassend zu beschreiben und die Abgrenzung an den aktuellen Bestand anzupassen.

35. Bruchstraße / Flurstraße

Flingern Nord

Stadtbezirk 2, Stadtteil 22

Nachbarschaftszentrum N

A. Kurzbeschreibung des Zentrums

Das ausgedehnte und verzweigte Nachbarschaftszentrum erstreckt sich überwiegend entlang der Flurstraße. Es beginnt östlich der Einmündung der Degerstraße und setzt sich ca. 60 m entlang der Hoffeldstraße in Richtung Lindenplatz fort. Der Karl-Wagner-Platz ist ebenfalls Teil des Zentrums, das auch die Lichtstraße bis zur Kreuzung mit der Bruchstraße umfasst, ebenso wie die nördliche Seite der Flurstraße im Abschnitt vom Karl-Wagner-Platz bis zur Einmündung in die Bruchstraße. Den östlichen Teil des Zentrums bildet die Bruchstraße im Abschnitt zwischen der Eisenbahntrasse bis zur Einmündung der Schwabstraße bzw. der Rosmarinstraße. Es handelt sich um ein gewachsenes, kleinteiliges Zentrum in einem gründerzeitlichen, dicht bebauten Wohnquartier, dessen Charme von der historischen Stadt- und Baustruktur unterstützt wird. Im Zentrum sind einige Lebensmittelbetriebe vorhanden, die jeweils eine Magnetfunktion übernehmen.

B. Stärken/Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Zahlreiche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ein Supermarkt, fünf Discounter, mehrere Bäckereien, eine Metzgerei, ein Obst- und Gemüseladen, ein Biomarkt, mehrere Getränkemärkte etc.) sorgen für ein sehr gutes Lebensmittelangebot im Zentrum. Vier Lebensmittelbetriebe verfügen über eigene Stellplätze.	Die Lichtstraße und der Karl-Wagner-Platz werden stark durch den Verkehr geprägt und können daher nur wenig Aufenthaltsqualität bieten.

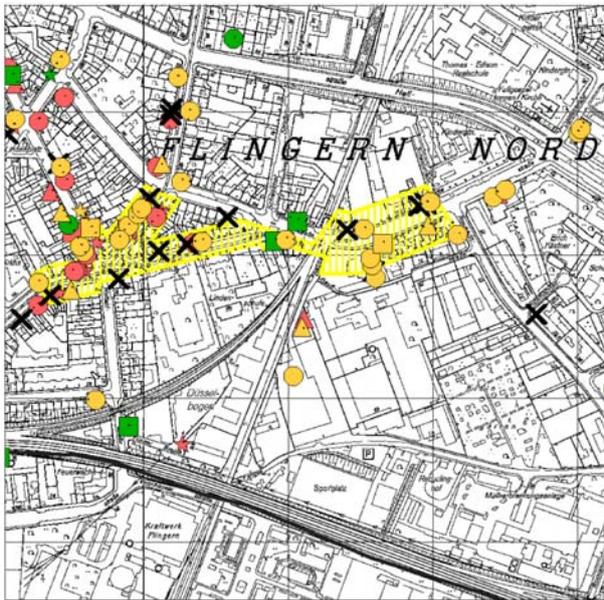
<p>Einige zentrenrelevante Sortimente sind ebenfalls im Zentrum vertreten (Bekleidung, Schuhe, Juweliere, Bücher, Fahrräder). Eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen auch die zahlreichen Dienstleistungsbetriebe im Zentrum (z.B. Änderungsschneiderei, Schuster, Frisöre, Kosmetikstudio, Bank, Sparkasse etc.). Viele gastronomische Betriebe tragen zur Lebendigkeit des Zentrums bei.</p>	<p>In zweiter Reihe zum Zentrum ist eine Einzelhandelsagglomeration (Lebensmitteldiscounter, Haushaltswarengeschäft, Drogerie) im Industriegebiet entstanden. Die fußläufige Anbindung an die Bruchstraße sollte verbessert werden. Der Bestand wird in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen, weil sich der Standort etabliert hat.</p>
<p>Durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Schwab- bzw. Bruchstraße ist es gelungen, einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter mit eigenen Stellplätzen in das Zentrum zu integrieren.</p>	
<p>gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahnhaltestelle)</p>	

C. Planungsziele

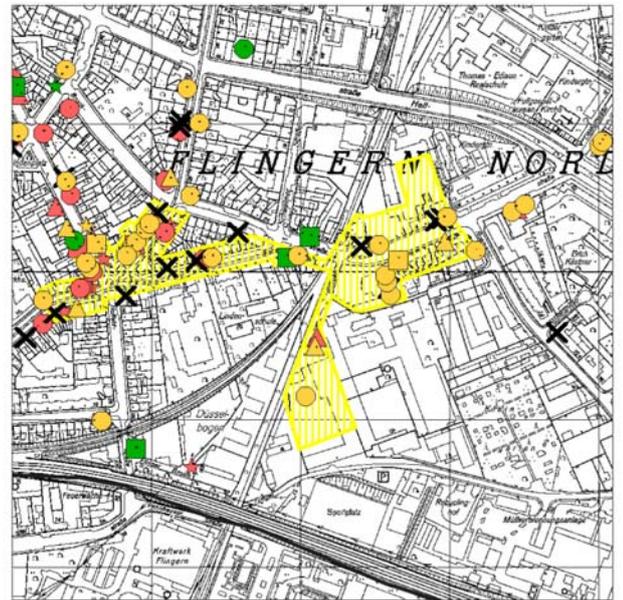
- Sicherung und Entwicklung der Magnetbetriebe
- Erhalt der Attraktivität des Zentrums
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb des Zentrums (insbesondere in den angrenzenden Industriegebieten) durch Bauleitplanung: Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs

D. Fazit

Das Zentrum versorgt die Bewohner der umliegenden Wohngebiete sehr umfassend mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auf Grund der hohen Anzahl an Lebensmittelgeschäften mit guter verkehrlicher Anbindung und zum Teil eigenen Stellplätzen hat das Nachbarschaftszentrum eine große Anziehungskraft auch für die Einwohner nordöstlich des Hellweges und beidseits der Bruch- und der Flurstraße. Daher besteht aus Sicht der Einzelhandelssteuerung eher die Notwendigkeit die vorhandene kleinteilige Mischung zu bewahren und zu entwickeln. Ein Bedarf an neuen, insbesondere großflächigen Lebensmittelgeschäften besteht nicht. Aus städtebaulicher Sicht liegt ein mittlerer Handlungsdruck vor.



Bisherige Darstellung N-Zentrum



Geplante Darstellung N-Zentrum

**Änderung des Rahmenplans Einzelhandel (Entwurf)
Zentrum Bruchstraße / Flurstraße**