

## **B e g r ü n d u n g**

**zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5782/10 (Entwurf)**

**- Oberhausener Straße -**

**in grauer Farbe**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

### **1.    Örtliche Verhältnisse**

#### **1.1    Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rath zwischen der Bundesautobahn BAB 44 im Norden und der Theodorstraße im Süden. Im Westen wird es von der Bebauung westlich der Straße Am Schüttenhof begrenzt, die östliche Grenze bilden die Bebauung und der Grünzug westlich der Straße Mühlenbroich.

#### **1.2    Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes heterogenes Gewerbe-/ Industriegebiet beiderseits der Oberhausener Straße. Der gesamte Bereich ist mit Ausnahme der im Norden liegenden Grünflächen und einer Freifläche im Osten des Plangebietes relativ dicht mit großen Hallenkomplexen bebaut. Dabei handelt es sich - mit Ausnahme eines frei stehenden Betonmischwerks - vorwiegend um Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel Holzzuschnitt, Metallschweißerei, Messebau etc. Daneben befinden sich auch mehrere Büro- und Verwaltungsstätten sowie Dienstleister (Werbegestaltung, Einrichtungskonzepte) vor Ort. An der Theodorstraße liegen zwei Kfz-Händler. Zudem verkauft ein weiterer Betrieb nicht zentrenrelevante Sortimente (Baustoffe).

Die Tankstelle an der Theodorstraße bietet im zugehörigen Shop in geringfügigem Ausmaß auch zentrenrelevante Sortimente zum Kauf an. Direkt an der Theodorstraße besteht eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung mit sieben Wohnhäusern.

### 1.3 Umgebung

Zum Gewerbe-/ Industriegebiet zugehörig, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Westen ein Palettenhandel und ein Bordell. Weiter westlich bestehen an der Theodorstraße u.a. Autohäuser, Logistikbetriebe, ein Küchenfachmarkt und neu errichtete Büro- und Verwaltungsgebäude. Nördlich des Plangebiets besteht auf Ratinger Stadtgebiet ein größeres Firmengelände. Zudem wird dort zurzeit eine neue Justizvollzugsanstalt errichtet. Östlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser (Straßenrandbebauung) an der Theodorstraße. An der Liliencronstraße liegen eine Kindertagesstätte und ein Chemischer Industriebetrieb, an der Straße Mühlenbroich bestehen mehrere Gewerbetriebe (u.a. Schlosserei, Schreinerei). Der Bereich südlich der BAB 44 und westlich der Bahnlinie wird von Schaustellern genutzt.

## 2. Bisheriges Planungsrecht

### 2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der wirksame FNP der Stadt Düsseldorf stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar. Der Grünzug südlich der BAB 44 ist als Grünfläche gekennzeichnet. Da sich aus gewerblichen Bauflächen sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete entwickeln lassen, gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt.

### 2.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes 5782/10

Der Bebauungsplan 5782/10 vom 01.05.1971 weist Industriegebiete mit einer maximalen GRZ von 0,7 und einer maximalen Baumassenzahl von 9,0 aus. Im Zuge eines vereinfachten Änderungsverfahrens erfolgte im Jahr 2005 eine Gliederung der Industriegebiete mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Einzelhandel zu steuern.

### **3. Anlass, Ziele und wesentliche Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

#### **3.1. Planungsanlass, Ziel und Zweck**

Für eine leer stehende Gewerbehalle im Plangebiet wurde die Umnutzung in ein Bordell angefragt. Die Art der Nutzung ist im hier festgesetzten Industriegebiet als Gewerbebetrieb aller Art allgemein zulässig. Freie Flächen und leer stehende Hallengebäude auf benachbarten Grundstücken lassen weitere Anträge dieser Art und solche für Vergnügungsstätten erwarten. Eine mögliche Konzentration solcher Nutzungen ist städtebaulich an diesem Standort nicht vertretbar. Daher soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Bordellen und Vergnügungsstätten gesteuert werden.

Zugleich wird das Verfahren zum Anlass genommen, die bestehenden Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel an die aktuelle Rechtsprechung anzupassen.

#### **3.2. Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben**

Für das leerstehende Gebäude Oberhausener Straße Nr. 17 ist im Jahr 2010 ein Antrag auf Nutzungsänderung in ein Bordell eingereicht worden. Diese Bauvoranfrage ist genehmigt worden, da das Vorhaben als „Gewerbebetrieb aller Art“ allgemein zulässig ist und der Betrieb mit seiner Lage südlich der Autobahn keine Wohnnutzung beeinträchtigt. Der nun vorliegende Bauantrag für dieses Projekt weicht hinsichtlich der vorgesehenen Nutzfläche und der geplanten Wohnfläche erheblich vom Vorbescheid ab. Die Erweiterung soll dabei nicht durch eine bauliche Ergänzung, sondern durch eine innere Umstrukturierung des Gebäudes (Deckeneinzug) erreicht werden.

Während die genehmigte Größenordnung für das Gebiet als verträglich bewertet wurde, wird das Vorhaben in der nun eingereichten Größe (Verdoppelung der Nutzfläche) als städtebaulich bedenklich angesehen.

Da noch Freiflächen im Plangebiet bestehen und eine Umnutzung bestehender Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann, steht zu befürchten, dass sich weitere Betriebe dieser Art ansiedeln könnten. Diese wären dann ebenfalls als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Diese Befürchtung wird untermauert durch den beantragten Neubau einer Spielhalle auf einem Grundstück an der Theodorstraße.

Eine Konzentration mehrerer Nutzungen dieser Art (Bordelle, Spielcasinos oder andere Vergnügungsstätten) an diesem Standort ist jedoch wegen der benachbarten Wohnnutzung an der Theodorstraße städtebaulich nicht vertretbar.

Die bestehenden Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen sollen für eben diesen Bedarf gesichert werden. Die Nachfrage hierfür ist hoch. Zudem wäre zu befürchten, dass es durch die Ansiedlung weiterer Bordelle und/oder Vergnügungsstätten langfristig zu trading-down-Effekten (Attraktivitätsverlust, Leerstand) im gesamten Plangebiet mit Auswirkungen auf die zum Teil hochwertige Bebauung an der Theodorstraße käme.

Aus diesem Grund soll der vorliegende Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Vorhandene Nutzungen in ihrer genehmigten Größenordnung bleiben davon unberührt.

### 3.3. Aktualisierung der Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel

Die bestehenden Festsetzungen entsprechen nicht der aktuellen Rechtsprechung und sollen aus diesem Grund angepasst werden.

#### 3.3.1. Anlass für das Änderungsverfahren im Jahr 2005

Im Bereich der Straße "Am Schüttenhof" wollte sich ein Lebensmittelmarkt mit ca. 50 Stellplätzen ansiedeln. Diese Nutzung war nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigungsfähig, da nach der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 in Industriegebieten u.a. "Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3" zulässig waren. Zu diesen zulässigen Gewerbebetrieben zählten demnach auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 700 m<sup>2</sup><sup>1</sup>.

Das Vorhaben war an dieser Stelle jedoch städtebaulich unerwünscht. Die großen un bebauten Areale beiderseits der Theodorstraße bis zur BAB 52 sind für die Entwicklung von Gewerbegebieten vorgesehen. Zudem war der Bereich bereits damals als sog. "Fachmarktstandort Nord" vorgesehen, der die Versorgung der nördlichen Stadtteile mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ermöglichen soll. Hierunter sind insbesondere Bau- und Gartenmärkte, Möbel- und Autohäuser zu verstehen. Auch im Plangebiet selbst bestanden und bestehen Betriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente (Kfz, Baustoffe) verkaufen.

---

<sup>1</sup> Erst mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 beginnt die Großflächigkeit von Vorhaben ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm. Zum damaligen Zeitpunkt lag die Grenze noch bei 700 qm Verkaufsfläche.

Aus diesem Grund wurde diese Nutzungen sowie der Verkauf vor Ort hergestellter Produkte (sog. Werksverkauf) zugelassen, zentrenrelevanter Einzelhandel dagegen - zum Schutz der bestehenden Zentren, zum Beispiel an der Westfalenstraße in Rath - ausgeschlossen.

### 3.3.2. Anpassung an den Rahmenplan Einzelhandel und die Sortimentsliste

Bislang ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sind. Die genehmigungsfähigen Sortimente werden einzeln aufgeführt (baumarkt- und gartencenterspezifisches Kernsortiment, Brennstoffe, Mineralstofferzeugnisse und Fahrzeuge aller Art incl. Zubehör, aber ohne Fahrräder und Mofas). In Düsseldorf erfolgt die Benennung der Sortimente seit Beschluss des Rates im Oktober 2007 auf der Grundlage des Rahmenplanes Einzelhandel bzw. auf Basis der sog. Düsseldorfer Sortimentsliste. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es daher erforderlich, diese Liste in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und die Differenzierung der Sortimente anhand dieser Gliederung zu vollziehen.

### 3.3.3. Werksverkauf

Der sog. Werksverkauf ist bislang unter folgenden Bedingungen zulässig: Verkaufsstellen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben der produzierenden, reparierenden bzw. installierenden Sparte sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist (Verkaufs- und Ausstellungsfläche weniger als 50 % der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Betriebes) und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.

Hier ergeben sich folgende Probleme: Zum einen ergibt sich aufgrund der Formulierung „der produzierenden, reparierenden bzw. installierenden Sparte“ ein ungewollter Ausschluss von dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben (z.B. Friseur).

Zum anderen könnten aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen auch großflächige Werksverkaufsstellen mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen, die dem Planungsziel des Zentrenschutzes entgegenstehen könnten.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Die ansässigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 1.700 qm auf. Gemäß Festsetzung zum Werksverkauf wäre somit eine Verkaufsfläche von < 50 % (also zum Beispiel 800 qm) für zentrenrelevante Güter zulässig. Dies widerspricht den Planungszielen.

Da im Plangebiet ohnehin nur ein Verkauf von Gütern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten stattfindet, der zukünftig allgemein zulässig sein soll und kein Werksverkauf mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden ist, kann die Festsetzung zum Werksverkauf entfallen.

3.3.4. Insgesamt ergeben sich nun unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen folgende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel:

Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 - 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln.

Die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird dagegen ausgeschlossen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht integrierten Standort handelt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt aber gerade das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in den gewachsenen Stadtteil- und Nachbarschaftszentren zu erhalten und zu stärken (Landeshauptstadt Düsseldorf, Rahmenplan Einzelhandel 2007). Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, besonders mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (dazu gehören insbesondere Lebensmittelmärkte) soll daher, soweit wie möglich, nur in den dafür vorgesehenen Zentren stattfinden. Auch wegen der sich abzeichnenden Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung ist es wesentlich, die Versorgung in den Zentren zu konzentrieren, da nur diese eine ausreichende Erreichbarkeit auch für nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerungsschichten besitzen. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wichtigen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem auch weitere Versorgungsangebote bereitgestellt werden. Im Stadtbezirk 6 ist der Siedlungsschwerpunkt Westfalenstraße als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) klassifiziert, das ein abgerundetes Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bereithält. Ergänzend hierzu gibt es in den Stadtteilen Lichtenbroich, Unterrath und Mörsenbroich kleine Nachbarschaftszentren, die eine wohnungsnah Versorgung sichern. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des nächst gelegenen Zentrums könnte zu einem Kaufkraftabzug und damit zu einer Schwächung dieser Zentrenstruktur führen.

Die bestehende Tankstelle ist gemäß Gliederung des Industriegebietes zulässig. Der dazugehörige Shop bietet zwar nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment an, hat mit einer Verkaufsfläche von ca. 60 qm jedoch keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Zentren.

Ein Erweiterungswunsch des Betriebes ist zurzeit unbekannt. In diesem Fall besteht jedoch - nach Abwägung im Einzelfall - die Möglichkeit, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

Zudem kann ggf. - sofern zur Versorgung der arbeitenden Bevölkerung im Plangebiet erforderlich - eine Befreiung für die Errichtung eines Kioskes ausgesprochen werden. Kioske besitzen in der Regel nur bis zu 50 qm Verkaufsfläche und bieten meist ein sehr schmales Warensortiment (Zeitungen, Zeitschriften, Getränke, Tabakwaren, einige Nahrungs- und Genussmittel) an.

#### 3.3.5. Atypischer Einzelhandel

Im Plangebiet befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. Dazu gehören zwei Autohäuser und ein Bauhandel mit jeweils ca. 1.500 bis 1.700 qm Verkaufsfläche (VK).

Einzelhandelsbetriebe in dieser Größenordnung sind eigentlich nur im Sonder- oder Kerngebiet zulässig. Die bestehenden Betriebe sind jedoch aufgrund ihres großvolumigen Warensortiments als atypisch zu werten. Da sie keine negativen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO auf die Umgebung oder die Versorgung der Bevölkerung erzeugen, sind sie weiterhin im Plangebiet zulässig.

## 4. Verfahren

Es wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens sollen eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie eine Anpassung der Festsetzungen zum Einzelhandel an die aktuelle Rechtsprechung erfolgen. 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 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan ist bereits mehrfach farbig geändert worden: Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Rat der Stadt Düsseldorf am 29.08.1968. Aufgrund von Bedenken und Anregungen ist der Bebauungsplan am 07.07.1969 in roter Farbe geändert worden (u.a. Festsetzung eines neuen Gewerbegebietes nördlich des projektierten Nordrings statt einer Fläche für die Landwirtschaft/Gärtnerei). Nach der Offenlage erfolgten am 11.02.1970 Ergänzungen und Änderungen in grüner Farbe (u.a. Schutzfläche für Ferngasleitung), bevor der Plan am 30.04.1970 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden ist. Aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten sind am 02.11.1970 nachträglich die Rechtsgrundlagen (u.a. BauNVO) in roter Farbe aktualisiert worden. Am 25.03.1971 hat der Rat der Stadt die Einstellung des Planverfahrens für den Teil nördlich des Nordrings (neu geplantes GE, s.o.) beschlossen. Die Kennzeichnung erfolgte in blauer Farbe. Die Genehmigung des Regierungspräsidenten und die öffentliche Auslegung sind am 01.05.1971 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Aufgrund der Anfrage eines Lebensmittelmarktes erfolgte im Jahr 2004 eine Gliederung der Industriegebiete in gelber Farbe. Nach der Offenlage wurden Ergänzungen (Nachrichtliche Übernahme / Hinweise) in violett vorgenommen. Der geänderte Bebauungsplan trat mit Bekanntmachung vom 15.01.2005 in Kraft.

Die aktuellen Änderungen erfolgen in grauer Farbe. Vom Änderungsverfahren ausgenommen sind die Einfahrtbereiche der Oberhausener Straße (Gemarkung Rath, Flur 34, Nrn. 154, teilweise) und der Straße „Am Schüttenhof“ (Gemarkung Rath, Flur 34, Nrn. 157, teilweise) im Süden des Geltungsbereichs, da die Grundstücke zugleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5582/033 - Theodorstraße / Anschlussstelle A 52 - liegen. Der Bereich etwa nördlich der Bundesautobahn A 44 wird ebenfalls vom Änderungsverfahren ausgenommen, da er im Gebiet der Stadt Ratingen liegt. Für dieses Areal wurde im Jahr 1979 - und damit nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes - ein Gebietsänderungsvertrag mit der Stadt Ratingen geschlossen. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 5782/10 im Jahr 1971 handelte es sich somit noch um Düsseldorfer Stadtgebiet. Durch die Herausnahme dieser Fläche aus dem Änderungsverfahren erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich der Stadtgrenzen und damit der Planungshoheit der beiden Gemeinden.

**5. Kosten für die Gemeinde**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.