

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4977/040

- Beiderseits Wiesenstraße -

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB

Stadtbezirk 4

Stadtteil Heerdt

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heerdt, etwa zwischen der Heerdtter Landstraße im Norden und der Stadtgrenze zu Neuss im Süden. In Westen wird es begrenzt durch die Burgunderstraße, im Osten reicht es bis zur Straße Am Hochofen. Bereiche, mit bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplänen mit Ausweisung der Art der baulichen Nutzung werden vom Geltungsbereich ausgenommen.

Das Gebiet umfasst ca. 50 ha. Es ist Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Industriestandortes unter anderem der stahlverarbeitenden Schwerindustrie im südlichen Heerdt und gehört zu den traditionsreichen Altindustriengebieten Düsseldorfs. Der seit Jahren um sich greifende Umstrukturierungsprozess hat im Plangebiet eine Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen hervorgebracht.

Bis auf eine größtmäßig untergeordnete Brachfläche an der Clarissenstraße ist es bebaut und wird hauptsächlich durch Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. In Teilen existieren Büros (vor allem an der Wiesen- und Werftstraße) und Wohnhäuser (kleine Bereiche an der Heerdtter Landstraße, der Burgunder- und Rudolfstraße). Als Einzelhandelsnutzungen sind besonders zwei Lebensmitteldiscounter in Verbindung mit verschiedenen Fachmärkten auf dem Grundstück Wiesenstraße 30 zu nennen.

Weitere Einzelhandelsnutzungen mit Mode-Outlet-Stores sind vor allem im Bereich Wiesenstraße zu finden.

Es ist eine umfassende Bestandsaufnahme (Februar 2009) vorgenommen worden, die ergab, dass sich u.a. folgende Nutzungen im Plangebiet befinden:

- Gewerbe- und Industriebetriebe
- Handwerksbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe
- Wohnhäuser
- Brachflächen

Das Plangebiet ist über die Kevelaerer Straße an das überregionale Straßennetz mit Anschluss zur A 52 und B7 an das Autobahn- und Bundesstraßennetz für den Individualverkehr sehr gut angeschlossen.

Es wird von der Stadtbahnlinie U75 mit den Haltestellen Aldekerkstraße, Handweiser und Vogesenstraße sowie den Buslinien 829, 830, 833, 862, 863, 864 mit den Haltestellen Wiesenstraße, Handweiser, Vogesenstraße, Werftstraße, Clarissenstraße und Kopperstraße bedient. Bis auf die Bereiche im Plangebiet zwischen Pestalozzistraße und Am Hochofen liegen alle Bereiche in einem 300 m Radius der Haltestellen. Insgesamt besteht eine gute Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr über Oberkassel (Luegallee) in die Düsseldorfer Innenstadt und dem Hauptbahnhof sowie in die Neusser Innenstadt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

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

Im Flächennutzungsplan sind größtenteils Industriegebiete, zum Teil auch Gewerbegebiete dargestellt. Es verläuft eine Richtfunkstrecke in Ost-West-Richtung über das Plangebiet mit einer Bauhöhenbeschränkung von 168 m ü.NN.

Die quer durch das Plangebiet verlaufende ehemalige Bahntrasse ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Weiterhin besteht der seit 08.09.2007 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4977/038 - Beiderseits Wiesenstraße -, welcher das gesamte Plangebiet abdeckt und darüber hinaus einen Bereich am Knotenpunkt Heerdter Landstraße/Wiesenstraße. Dieser im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 9 (2a) BauGB aufgestellte Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise ist nur Werksverkauf mit einer Verkaufsfläche bis max. 50 m² je Betrieb zulässig. Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf vom 29.05.2008, welches die Stadt Düsseldorf zur Genehmigung verschiedener Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Wiesenstraße 30 verpflichtet, kann der Bebauungsplan Nr. 4977/038 - Beiderseits Wiesenstraße - als unwirksam angesehen werden.

Deshalb soll durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 4977/040 - Beiderseits Wiesenstraße - die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten verhindert werden. Er überlappt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des bestehenden, aber unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 4977/038.

Da die vorhandenen gültigen Bauleitpläne

- Fluchtlinienplan 4877/01,
- Fluchtlinienplan 4877/03 (Rechtskraft 10.03.1924),
- Fluchtlinienplan 4877/05 (Rechtskraft 10.04.1942),
- Fluchtlinienplan 4977/09 (Rechtskraft 14.12.1895),
- Fluchtlinienplan 4977/10 (Rechtskraft 23.10.1941),
- Durchführungsplan 4977/13 (Rechtskraft 22.11.1954) und
- Bebauungsplan 4977/30 (Rechtskraft 19.05.1984)

keine Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB treffen, richtet sich somit die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauG. Das heißt, es 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 anzuwenden.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Die bestehenden Fluchtlinien-, Durchführungs- und Bebauungspläne stehen dieser Vorgehensweise nicht entgegen, da sie keine Festsetzungen bezüglich der Art der bestehenden Nutzung treffen.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zum Erhalt und zur Entwicklung der kleineren zentralen Versorgungsbereiche „Nikolaus-Knopp-Platz“ und „Luegallee“, zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen. Dies ist erforderlich, da derartige Betriebe bisher gemäß § 34 BauGB zulässig wären.

Der Umstrukturierungsprozess hat eine Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen hervorgebracht. Aufgrund der zunehmenden Aufgabe der Nutzungen durch die bisher im Plangebiet ansässige Industrie besteht die Möglichkeit, diese Flächen neuen Nutzungen zuzuführen. Von Seiten der Grundstückseigentümer besteht großes Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, da der Verkauf oder die Verpachtung der Flächen an derartige Nutzer besonders lukrativ ist. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken. Auf Grundlage gesamtstädtischer Kartierungen der Einzelhandelsbetriebe, Bevölkerungsdaten sowie Haushalts- und Kundenbefragungen wurden jene Bereiche abgegrenzt, in denen sich der Einzelhandel konzentriert.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Rahmenplan Einzelhandel (Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) eingeflossen. Ziel ist es, im Rahmen der Bauleitplanung die Ansiedlung von Einzelhandel insbesondere in Gewerbegebieten auszuschließen und die Ansiedlung in bestimmte Standorte mit Versorgungsfunktion zu lenken.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Dezember 2006 wurde die Möglichkeit geschaffen, auf Grundlage des § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte bauliche Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde an diesem Standort zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, weil dieser nicht zentrenintegriert ist. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe schwächen die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren, indem sie von dort die Kaufkraft abziehen. Betroffen sind in diesem Fall das kleine Stadtteilzentrum (D-Zentrum) am Nikolaus-Knopp-Platz und das große Stadtteilzentrum (C-Zentrum) an der Luegallee.

Entsprechend den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten deshalb vorrangig in diesen Stadtteilzentren stattfinden. Hierdurch sollen diese gestärkt und somit in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Dies entspricht auch den Zielvorgaben des Baugesetzbuches, nach dem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen sind.

Auch aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung ist es zunehmend von Bedeutung, die Versorgung in den (Stadtteil-) Zentren zu konzentrieren, da nur hier eine ausreichende Erschließung auch für die nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerung gewährleistet ist. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wesentlichen öffentlichen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem neben Einzelhandelsbetrieben auch Angebote z.B. sozialer und kultureller Art bestehen.

Zurzeit sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (Unwirksamer Bebauungsplan 4977/038, Beurteilung nach § 34 BauGB in Verbindung mit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten genehmigungsfähig. Daher besteht ein akuter Bedarf an planungsrechtlicher Sicherung, damit die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche langfristig gewährleistet werden kann.

5. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplanentwurf ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die nachfolgend aufgeführten vorhandenen oder genehmigten* (aber noch nicht realisierten) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die nicht mehr unter die Zulässigkeit dieses Planes fallen, genießen Bestandsschutz.

Betrieb	Verkaufsfläche	Straße mit H.-Nr.
Bäckerei Konditorei	30 qm	Burgunderstraße 11
Feinkost Fischhaus, Einzel- und Großhandel	783 qm	Heesenstraße 90
Lebensmitteldiscounter / Fleischerfachgeschäft / Bäckerei	800 qm	Heerdter Landstraße 181
Bäckerei	20 qm	Heerdter Landstraße 185
Trinkhalle	10 qm	Heerdter Landstraße 209
Biomarkt	220 qm	Heerdter Landstraße 245
Damenmode-Outlet-Store	140 qm	Wiesenstraße 21a
Mode-Outlet-Store	402 qm	Wiesenstraße 21a
Lebensmitteldiscounter	699 qm	Wiesenstraße 30
Fachmarkt Tiernahrung*	700 qm	Wiesenstraße 30
Fachmarkt Haushaltswaren*	400 qm	Wiesenstraße 30
Textilmarkt*	650 qm	Wiesenstraße 30
Drogeriemarkt*	500 qm	Wiesenstraße 30
Kunstgalerie	313 qm	Wiesenstraße 51
Mode-Outlet-Store	267 qm	Wiesenstraße 70
Mode-Outlet-Store	260 qm	Wiesenstraße 70

Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen, da das wirtschaftliche Interesse der Betreiber zu erweitern und neue Gebäude zu errichten geringer bewertet wird als das öffentliche Interesse am Schutz und der Entwicklung der Zentren.

Vorhandene Großhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht betroffen, solange kein Verkauf an Endverbraucher erfolgt.

Produzierendes Gewerbe mit Verkaufsstellen, sogenannter Werksverkauf mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde nur auf einem Grundstück (Bäckerei, Heerdter Landstraße 185) vorgefunden. Weitere Gewerbebetriebe, für die ein derartiger Werksverkauf in Frage kommen könnte, sind nicht vorgefunden worden. Ein besonderes Erfordernis, diesen untergeordneten Werksverkauf mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet generell zuzulassen, ist aufgrund der geringen Relevanz im Plangebiet nicht erforderlich.

6. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da vom Bebauungsplan voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ausgehen werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind nicht notwendig.

8. Kosten für die Gemeinde

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.