

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 5282/020

- Niederrheinstraße -

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 5 Stadtteil Lohausen

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 37,3 ha und erstreckt sich beiderseits der Niederrheinstraße und westlich der Stadtbahntrasse der U79, die entlang der Danziger Straße verläuft. Im Norden reicht es bis zur Verbindung der Danziger Straße (B8) mit der Niederrheinstraße und im Süden bis etwa zum Spielberger Weg.

Das Plangebiet ist Teil des auch heute noch vom Ortsbild her ländlich geprägten Stadtteils Lohausen. Die Bebauung entwickelte sich historisch auf einer Länge von 1,2 km in lockerer Gebäudestruktur beiderseits der Niederrheinstraße. Diese verbindet als Durchgangsstraße (ehemalige B8) die Innenstadt mit den nördlichen Stadtteilen Kaiserswerth und Wittlaer und verläuft weiter bis nach Duisburg. Parallel dazu liegt die Trasse der heutigen U79. Östlich grenzt die neue Bundesstraße B8 an, dahinter befindet sich das Areal des Flughafens Düsseldorf International.

Das Areal ist ungleichmäßig dicht bebaut und sehr heterogen strukturiert. Im Norden wird es von einer lockeren, niedrigeren Bebauung beiderseits der Niederrheinstraße geprägt.

Im Umfeld der Alten Flughafenstraße südlich des Plangebietes ist die Bebauung älter und die Bebauungsstruktur enger. Hier lebt ein wesentlicher Teil der Bevölkerung des Stadtteils Lohausen. Die Bebauung hat hier einen dichten Ladenbesatz und bildet mit dem östlichsten Teilbereich der Lohausen Dorfstraße das Zentrum des großräumigen Stadtteils Lohausen. Im vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 18.10.2007 beschlossenen „Rahmenplan Einzelhandel“, der für das gesamte Stadtgebiet unter anderem Aussagen über die Entwicklung und räumliche Verteilung von Zentren, Nahversorgungseinrichtungen und Fachmärkten trifft, ist dieser zentrale Versorgungsbereich als ein sogenanntes „Nachbarschaftszentrum (N-Zentrum)“ eingestuft worden. Aufgrund aktueller Entwicklungen im Zentrum selbst aber auch im gesamten Stadtbezirk erfolgt in der zurzeit erarbeiteten Fortschreibung des Rahmenplanes Einzelhandel eine Hochstufung zum „kleinen Stadtteilzentrum (D-Zentrum)“ (vgl. Kapitel 4.2).

Das Plangebiet kann nicht eindeutig einem Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden. Es handelt sich um ein Mit- und Nebeneinander von Wohnbebauung und nicht störenden Gewerbebetrieben in unterschiedlich starker Ausprägung. Während der nördliche Bereich eher durch Wohngebäude geprägt ist, entwickelt sich im Osten zwischen der Ikarusstraße und dem Spielberger Weg ein neuer Gewerbebestandort (Airport Business Park). Im gesamten Plangebiet befinden sich aber auch gemischt genutzte Gebäude, in denen z.B. das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, während der restliche Gebäudeteil dem Wohnen dient. Auch sind vermehrt Werbeagenturen oder Büros in Wohngebäude integriert.

Im Westen befinden sich u. a. Gemeinbedarfsflächen der ev. Jonakirche mit angrenzender Kindertagesstätte, ein Reit- und Fahrverein sowie die Reitanlage St. Georg. Gemäß einer umfassenden Bestandsaufnahme befinden sich unter anderem folgende Nutzungen im Plangebiet:

- Gewerbebetriebe, wie z. B. eine Tischlerei und eine Dachdeckerei
- gewerbliche Dienstleister, wie z.B. ein Kosmetikstudio
- Gaststätten
- Ärzte
- Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Kfz-Einzelhandel mit Werkstatt, Bekleidungsgeschäfte, ein Getränkemarkt und ein Discounter.

Auffällig sind zudem die umfangreichen Grün- und Freiflächen im Bereich zwischen der Niederrheinstraße und der Trasse der U79.

Das Plangebiet ist über die Niederrheinstraße mit naher Anbindung an die B8 an das überregionale Straßennetz sowie mit kurzem Anschluss zur A44 an das Autobahnnetz für den Individualverkehr sehr gut angeschlossen.

Es wird von der Stadtbahnlinie U79 mit der Haltestelle „Lohausen“ sowie der Buslinie 760 mit den Haltestellen „Lohauser Dorfstraße“ und „Lantzallee“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen „Lohausen“ und „Lohauser Dorfstraße“ beträgt ca. 300-500 m, zur Haltestelle „Lantzallee“ ca. 250 m.

2. Planungsrechtliche Bindungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt, überlagert mit der Darstellung der Grenze des Fluglärmschutzgebietes A gemäß Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Fläche überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt.

Für den Großteil des Plangebietes ist am 21.02.2009 vom Rat der Stadt der Bebauungsplan 5282/018 - Niederrheinstraße - als Satzung beschlossen worden, der Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und zur Zulässigkeit von Vergnügungstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben traf. An der Wirksamkeit dieses Bebauungsplanes hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Urteil vom 01. Juli 2009 (Aktenzeichen 10 A 2350/07) hinsichtlich mehrerer Punkte Zweifel geäußert, ohne über diese Frage eine förmliche Entscheidung getroffen zu haben. Mit Urteil vom 20.09.2011 (Aktenzeichen 10 A 2304/09) wurde der Bebauungsplan Nr. 5282/018 im Rahmen des Verwaltungsstreitverfahrens zwischen den streitführenden Parteien für unwirksam erklärt. Aus diesem Grund wird dieser derzeit parallel zur Durchführung des vorliegenden Planes aufgehoben.

Da es sich bei dem genannten Bebauungsplan 5282/018 um einen einfachen Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach diversen Fluchtlinienplänen i.V.m. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Keiner dieser Pläne trifft Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; im Wesentlichen werden stattdessen nur Fluchtlinien entlang der Straßenzüge ausgewiesen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Innenbereich handelt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung somit im Übrigen gem. § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens; teilweise innerhalb der Sicherheitsflächen der Hauptstart- und Landebahnen 05L und 05R sowie daran anschließend in deren westlichen Anflugsektoren. Demzufolge findet das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in seiner jeweils aktuell gültigen Fassung Anwendung.

Ferner befindet sich das Plangebiet im nördlichen Bereich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und im südlichen Bereich innerhalb der Tag-Schutzzone 1 gemäß Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (FluLärmDüsseldV) vom 25.10.2011. Das südliche Teilgebiet liegt zusätzlich innerhalb der Nacht-Schutzzone. In Folge dessen findet das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm i.V.m. dem Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01.06.2007 sowie die gültige Schallschutzverordnung - SchallschutzV - über bauliche Schallschutzanforderungen vom 05.04.1974 Anwendung. Außerdem liegt das Plangebiet - mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches im Norden, die in der (Flug-)Lärmschutzzone B liegt - innerhalb der (Flug-)Lärmschutzzone A gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) „Schutz vor Fluglärm“ vom 17.08.1998 (4. Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes IV).

Im Bereich des Plangebietes befinden sich gemäß Altablagerungskataster der Landeshauptstadt Düsseldorf die Altstandorte mit den Kataster-Nrn. 10145, 6740, 6738, 6679, 6653, 6652, 6580, 6538, 6535, 6534, 6533, 6529, 6528, 6527, 6525, 6524, 6523, 6522 und die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 25.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Am Staad und nach der derzeitigen Abgrenzung in der Wasserschutzzone IIIB. Zur Gewährleistung des Trinkwasserschutzes sind die für diese Schutzzone geltenden Belange und Vorschriften einzuhalten.

Im Plangebiet können maximal 1.600 l/min Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus den umliegenden Gebieten zur Verfügung gestellt werden.

3. Genehmigungsgrundlage und Verfahren

Der Flugbetrieb über dem gesamten Plangebiet bedeutet eine ausgeprägte tägliche Belastung (Lärm, Erschütterungen, Gefährdung). Ehemals bebaute Wohnbaugrundstücke mit großen Gärten, ganz besonders im Bereich der Ikarusstraße und des Spielberger Weges, wurden wegen der Lage innerhalb der von Fluglärm hoch belasteten (Fluglärm-)Schutzzone 1 nach Beschlüssen des Rates (1976 und 1998) im Laufe von Jahrzehnten von der Flughafen Düsseldorf GmbH aufgekauft (Aufkaufgebiete I-VII). Die Wohngebäude, z.B. beiderseits der Ikarusstraße und des Spielberger Weges, wurden nach Umsetzen der Bewohner abgerissen und die Flächen eingeebnet. Damit sollte zukünftig Wohnen ausgeschlossen werden. Dagegen war im übrigen Plangebiet der Aufkauf von Wohnbaugrundstücken bislang nicht überall erfolgreich.

Demzufolge ist hier noch eingestreute Wohnnutzung vorhanden. Es werden auch weiterhin Anstrengungen von der Flughafen Düsseldorf GmbH unternommen, diese zu verlagern und stattdessen gewerbliche Nutzungen zu etablieren.

Das vorhandene Mit- und Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe ist historisch gewachsen und besteht ohne wesentliche Nutzungskonflikte untereinander. Somit ergibt sich kein städtebaulicher Anlass für eine qualifizierte Planung. Die textlichen Festsetzungen beschränken sich deswegen allein auf die Steuerung von Einzelhandel im Plangebiet.

Die Genehmigungsgrundlage für Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) wird damit im Übrigen - abgesehen vom Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe - beibehalten. Das bedeutet, dass wegen des Schutzanspruches der bestehenden Wohnnutzung gegenüber gewerblichen Nutzungen eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben nur im Wege einer Einzelfallprüfung möglich ist. Die teilweise Lage des Gebietes in der Sicherheitsfläche der Hauptstart- und Landebahnen erfordert bei jedem Bauantragsverfahren die luftrechtliche Zustimmung nach den unter Nr. 2 dieser Begründung genannten Gesetzen und Verordnungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. 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 (Überwachung von Umweltauswirkungen) anzuwenden. Ferner ist auf die frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet worden. Aufgrund eines kontroversen Meinungsbildes in Politik und Bevölkerung zu aktuellen Planvorhaben ist jedoch freiwillig eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Die bestehenden Fluchtlinienpläne stehen dieser Vorgehensweise nicht entgegen, da sie keine Festsetzungen bezüglich der Art der bestehenden Nutzung treffen. Dies wird in Kommentierungen zum BauGB bestätigt.

Zur Sicherung der Planung galt die Veränderungssperre Nr. 5282/021.

4. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches an der Niederrheinstraße Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet auszuschließen.

4.1. Anlass und Ermächtigungsgrundlage

Die im Plangebiet befindlichen, umfangreichen und bisher baulich nicht genutzten Grundstücke, die direkt von der Niederrheinstraße erschlossen werden können, lassen die Ansiedlung von Einzelhandel erwarten. Konkret lag im Jahr 2008 die Bauvoranfrage eines Discounters vor, der beabsichtigte, sich im Plangebiet (und damit außerhalb des Zentrums) anzusiedeln. Mit Urteil vom 01. Juli 2009 ist dieses Vorhaben vom OVG NRW abgelehnt worden. Die Entscheidung ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Zudem beabsichtigt der bereits im Plangebiet - außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - bestehende Discounter, sich zu erweitern. Mit Urteil vom 20.09.2011 hat das OVG NRW festgestellt, dass der Discounter einen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides hat.

Auch wenn diese Verwaltungsstreitverfahren nun beendet sind, besteht aufgrund der genannten umfangreichen Freiflächen im Plangebiet, die eine Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befürchten lassen, Planungsbedarf.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in den gewachsenen Stadtteil- und Nachbarschaftszentren zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, besonders mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten (dazu gehören insbesondere Lebensmittelmärkte) soll demnach in den dafür vorgesehenen Zentren stattfinden. Auch wegen des sich abzeichnenden demografischen Wandels 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. Insbesondere in Stadtteilen wie Lohausen, in denen rund um das Zentrum die meisten Einwohner wohnen, ist dies besonders wichtig.

Gleichzeitig stellen die Zentren einen wichtigen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem auch weitere Versorgungsangebote bereitgestellt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches würde zu einem Kaufkraftabzug und damit zu einer Schwächung dieses Zentrums sowie ggf. der umliegenden Stadtteilzentren in Kaiserswerth (gem. Rahmenplan Einzelhandel großes Stadtteilzentrum/ C-Zentrum Kaiserswerther Markt) und Unterrath (kleines Stadtteilzentrum/ D-Zentrum Kalkumer Straße) führen.

Eine Steuerung des Einzelhandels ist somit gem. § 1 Abs. 3 BauGB zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Die Planung stellt eine Konkretisierung der Ziele des Rahmenplanes Einzelhandel dar, dessen Ergebnisse - als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept - gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen sind.

4.2. Zentraler Versorgungsbereich

In der vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 18.10.2007 beschlossenen Fassung des „Rahmenplans Einzelhandel“, der für das gesamte Stadtgebiet unter anderem Aussagen über die Entwicklung und räumliche Verteilung von Zentren, Nahversorgungseinrichtungen und Fachmärkten trifft, ist der zentrale Versorgungsbereich Niederrheinstraße als „Nachbarschaftszentrum (N-Zentrum)“ eingestuft worden.

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Zentrum selbst, aber auch im gesamten Stadtbezirk erfolgt in der in Arbeit befindlichen Fortschreibung des Rahmenplanes Einzelhandel eine Hochstufung zum „kleinen Stadtteilzentrum (D-Zentrum)“. Dies wird wie folgt begründet: Gemäß Rahmenplan Einzelhandel dienen Nachbarschaftszentren der reinen Nahversorgung in fußläufiger Entfernung. Dies trifft auf den bestehenden Versorgungsbereich an der Niederrheinstraße nur bedingt zu.

4.2.1. Lage

Das Zentrum Niederrheinstraße liegt innerhalb gering verdichteter Wohnbebauung. Es handelt sich um ein gewachsenes Zentrum mit einer relativ kleinteiligen Struktur. Vielfach sind die Geschäfte im Erdgeschoss der Wohngebäude untergebracht. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Niederrheinstraße etwa von der Kreuzung Niederrheinstraße / Alte Flughafenstraße / Lohausen Dorfstraße im Süden bis zur Einmündung Spielberger Weg im Norden. Von der Kreuzung aus, die als Kreisverkehr ausgebaut ist, reicht der zentrale Versorgungsbereich entlang der Alten Flughafenstraße bis zur Haltestelle der Stadtbahnlinie U 79.

4.2.2. Angebotsstruktur

Der Schwerpunkt der Sortimente liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (Güter des täglichen Bedarfs), der ca. 90 % der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Es sind aber auch einige Angebote aus dem mittelfristigen Bereich vorhanden. Im Zentrum besteht mit einem Supermarkt (Vollsortimenter) ein sog. Magnetbetrieb mit ca. 600 qm Verkaufsfläche (VK). Der Betrieb beabsichtigt, auf dem Grundstück Niederrheinstraße Nr. 84-92 einen vergrößerten Neubau mit ca. 1.400 qm VK (inkl. Backshop) zu errichten. Durch die geplante Erweiterung des Magnetbetriebes kann dessen Erhalt, der für die Funktionsfähigkeit des Zentrums von essentieller Bedeutung ist, langfristig sichergestellt werden. Das Vorhaben ist in seiner geplanten Größenordnung in einem „Kleinen Stadtteilzentrum“ grundsätzlich passend und entspricht somit der sich zurzeit in Arbeit befindlichen Fortschreibung des Rahmenplans Einzelhandel. Die Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB wurde gutachterlich nachgewiesen. Demnach sind keine schädlichen Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Außerdem sorgt im Zentrum ein Drogeriemarkt (ca. 320 qm VK) für Kundenfrequenz. Darüber hinaus sind unter anderem zwei Bäckereien, ein Blumenladen, zwei Modegeschäfte, ein Fahrradladen, eine Apotheke und eine Weinhandlung im Zentrum ansässig. Insgesamt sechs Betriebe bieten Nahrungs- und Genussmittel an.

Dies entspricht ca. 60 % der Gesamtverkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einen Wochenmarkt und durch Dienstleistungsangebote wie beispielsweise eine Arztpraxis, Friseursalons, zwei Änderungs Schneidereien, einen Schuhmacher, eine Fahrschule, ein Sonnenstudio und eine Gaststätte. Das Zentrum ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Auch für Kunden, die mit dem Kraftfahrzeug kommen, ist es insbesondere über die Niederrheinstraße gut erschlossen. Stellplätze sind auf dem Parkplatz des Vollsortimenters und im Straßenraum vorhanden.

4.2.3. Einzugsbereich

Zusammenfassend ergibt sich folgende Bewertung: Tatsächlich übernimmt das Zentrum in erster Linie eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Lohausen. Darüber hinaus hat es jedoch einen deutlich größeren Einzugsbereich, der die Stadtteilgrenzen überschreitet. Dies liegt u.a. daran, dass in den umgebenden Stadtteilen Defizite in der Nahversorgung bestehen, die vor Ort nicht gedeckt werden können.

Die Stadtverwaltung hat im Jahr 2010 ein umfassendes Gutachten zur Beurteilung der Nahversorgung im Stadtbezirk 5 erstellen lassen. Diese sog. „Nahversorgungskonzeption“ diente zum einen der Analyse und Bewertung der bestehenden Nahversorgungsstruktur und zum anderen der Formulierung von Entwicklungsempfehlungen für den Stadtbezirk bzw. dessen Zentrenstruktur. Zusätzlich wurden aktuell vorliegende konkrete Vorhaben auf ihre Verträglichkeit geprüft. In diesem Sinne handelte es sich um eine Ergänzung bzw. Teilfortschreibung des Rahmenplans Einzelhandel. Demnach gibt es beispielsweise im Stadtteil Stockum keine geeignete freie Fläche für die zur Sicherung der Nahversorgung erforderliche Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes. Ebenso bestehen deutliche Versorgungsdefizite im Stadtteil Kaiserswerth. Der Gutachter schlägt vor, dort einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) sowie ggf. einen Discounter anzusiedeln. Aufgrund der dichten Bebauung im historischen Ortskern ist innerhalb des bestehenden Zentrums entlang der Straße Kaiserswerther Markt kein genügend großer Standort frei. Als Erweiterungsfläche in räumlicher Nähe wird der sog. „Dreiecksparkplatz“ südlich des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen. Zurzeit wird geprüft, inwiefern zumindest der geplante Vollsortimenter dort angesiedelt werden kann (unter Erhalt des bestehenden und erforderlichen öffentlichen Parkplatzes). Für den zusätzlich empfohlenen Lebensmittelmarkt gibt es derzeit kein städtebaulich vertretbares Grundstück in Kaiserswerth.

Stadtbezirkswert betrachtet kann die im Rahmenplan Einzelhandel angestrebte fußläufige Nahversorgung nicht überall umgesetzt werden. Stattdessen müssen flexible Lösungen gefunden werden, um dennoch ein Grundangebot aufrecht zu erhalten. Dazu kann auch die Bündelung der Nahversorgung in einem Stadtteil zur Mitversorgung der umliegenden, unterversorgten Stadtteile gehören.

4.2.4. Hochstufung zum D-Zentrum

Im Vergleich zu einem üblichen Nachbarschaftszentrum geht der Einzugsbereich des Zentrums Niederrheinstraße somit deutlich über die direkte, fußläufig zu erreichende Nachbarschaft hinaus. Da zudem nicht nur ein sehr gutes Nahversorgungsangebot im Stadtteil Lohausen besteht, sondern weiterhin Angebote aus dem zentrenrelevanten, aperiodischen Bereich vorhanden sind (Modeläden, Fahrradgeschäft), erfolgt die - dem Bestand entsprechende - Hochstufung des zentralen Versorgungsbereiches an der Niederrheinstraße zum „Kleinen Stadtteilzentrum (D-Zentrum)“. Durch die Hochstufung werden dem großen Einzugsradius und der guten Ausstattung Rechnung getragen. Zugleich wird durch die Zuordnung einer umfassenderen Versorgungsaufgabe die Vergrößerung des Magnetbetriebes ermöglicht. Schädliche Auswirkungen auf die angrenzenden Zentren sind nicht zu erwarten.

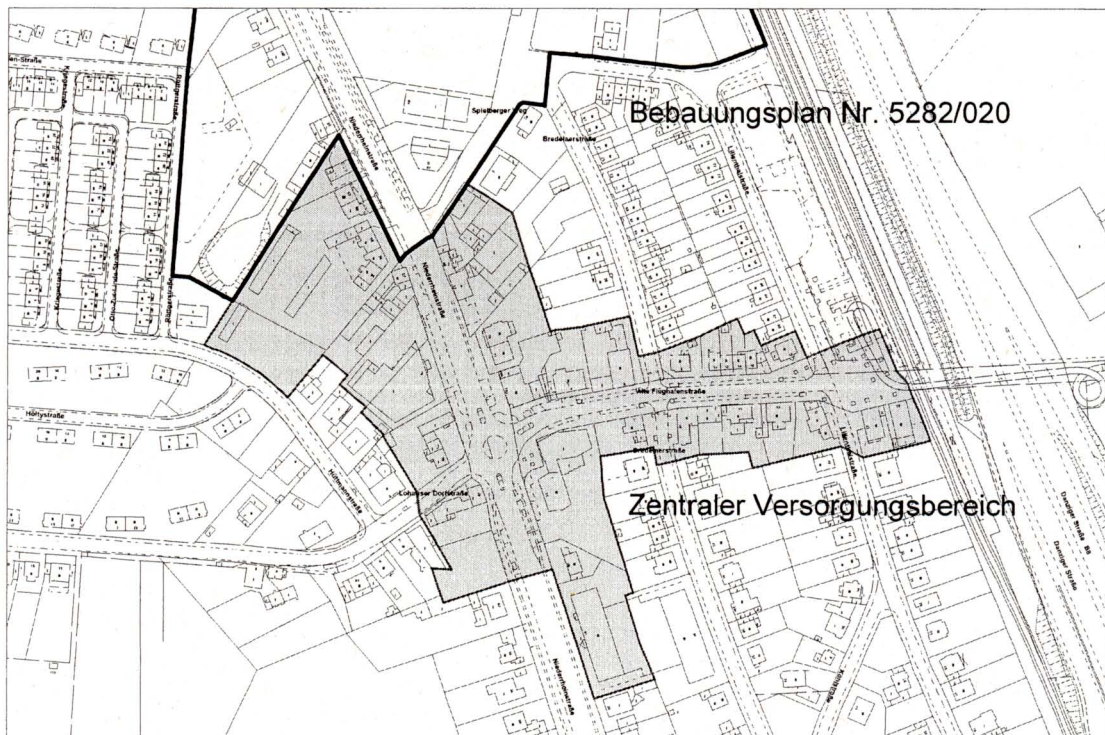
4.2.5. Erweiterung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden mehrere Vorschläge eingebracht, den zentralen Versorgungsbereich in Lohausen zu erweitern. Aufgrund der bestehenden großen Potenzialflächen im Zentrum (insbesondere der Umstrukturierungsbereich etwa zwischen Niederrheinstraße Nrn. 68 bis 82, aber auch vorhandene leer stehender Ladenlokale) sind größere Zentrumserweiterungen aus fachlicher Sicht kritisch zu bewerten. Es bestünde ggf. die Gefahr, dass sich schädliche Auswirkungen auf andere Zentren (z.B. Kaiserswerth) ergeben. Zentrengröße und -ausgestaltung müssen im Verhältnis zum Stadtteil und seiner Bevölkerungszahl angemessen sein.

Lohausen befindet sich in Randlage innerhalb des Stadtgebietes, ist relativ dünn besiedelt und liegt innerhalb der Fluglärmschutzzone A (bzw. Tag-Schutzzone 1). Die Folgewirkungen wurde bereits in den letzten Jahren deutlich: viele der ehemaligen Wohngebäude rund um die Niederrheinstraße und den Spielberger Weg wurden inzwischen zu Gewerbe-/Büroräumen umgenutzt.

Die zuletzt vorgenommene Erweiterung des Zentrums um die Neubaufläche des Vollsortimenters wurde nur vor dem Hintergrund genehmigt, dass Lohausen teilweise unterversorgte Stadtteile wie Stockum mitversorgt, da es dort keine geeigneten freien Grundstücke zur Verbesserung der Nahversorgung gibt (vgl. Kap. 4.2.3). Der Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, den nördlichen Straßenabschnitt der Alten Flughafenstraße (Nr. 8-18) in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, wurde gefolgt, da diese Erweiterung als unschädlich einzustufen ist. Mit Ausnahme der Gastronomieeinrichtung Nr. 18 handelt es sich hier zwar um reine Wohngebäude, aufgrund der straßenbegleitenden Zentrumsausrichtung ist jedoch beispielsweise eine langfristige Umnutzung der Erdgeschosssebene in Ladenlokale durchaus vorstellbar. Darüber hinausgehende Erweiterungen könnten jedoch die „Übersorgung“ des Zentrums Lohausen noch verstärken und zu langfristigen Schäden in anderen Zentren - u.a. Kaiserswerth - führen. Dies soll nicht Ziel der Planung sein.

Zentraler Versorgungsbereich



(Stand: Februar 2012)

4.3. Abgrenzung des Plangebietes

Zum Schutz des bestehenden Zentrums muss eine Steuerung des nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Einzelhandels im direkten Umfeld erfolgen.

Eine Aufnahme des Zentrums selbst in das Plangebiet ist nicht erforderlich, da für diesen Bereich keine Regelungen getroffen werden müssen. Einzelhandel ist hier zulässig und soll es weiterhin bleiben.

Bezüglich der Betriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln, ist in der Regel davon auszugehen, dass solche Betriebe auf Grund ihres gewöhnlich hohen Flächenbedarfs keine Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich nachfragen werden. Daher besteht keine städtebauliche Anforderlichkeit, diese im Zentrum auszuschließen. Falls sich im zentralen Versorgungsbereich jedoch ein Betrieb ansiedeln möchte, der beispielsweise Waren für den Gartenbedarf anbietet, so soll dies grundsätzlich zulässig sein.

Festsetzungen für den Bereich des hochgestuften kleinen Stadtteilzentrums erübrigen sich somit, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Somit werden keine Festsetzungen für das Zentrum selbst, sondern nur für dessen direkte Umgebung getroffen, sofern für diese Bereiche eine Regulierung als notwendig erachtet wird.

Aufgrund der geordneten und lückenlosen Bebauung südlich des Zentrums ist eine Steuerung von Einzelhandel in diesem Bereich nicht notwendig. Hier befinden sich neben reinen Wohngebäuden auch vereinzelte Gewerbenutzungen (u.a. ein Hotel sowie Wirtschaftsprüfungsunternehmen), Einzelhandelsbetriebe gibt es an dieser Stelle nicht. Aus den gleichen Gründen werden auch die Wohnsiedlung an der Bredelaerstraße östlich des Zentrums sowie die Wohnbebauung östlich der Hüttmannstraße von der Planung ausgenommen.

Im Bereich nördlich des Zentrums besteht dagegen eine sehr heterogene Bebauung, die aus einem Mit- und Nebeneinander von Wohnbebauung und nicht störenden Gewerbebetrieben in unterschiedlich starker Ausprägung besteht. Gleichzeitig sind in diesem Bereich auch einige nahversorgungs- oder zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so unter anderem ein Getränkemarkt, ein Discounter und mehrere Modengeschäfte. Aufgrund der genannten Fluglärm-Problematik (vgl. Kapitel 2 und 3) kommt es zu vermehrten Leerständen im Plangebiet, für die lukrative Nachnutzungen gesucht werden. Gleichzeitig gibt es noch große Freiflächen, die sich für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen anbieten. Es besteht somit zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung Planungsbedarf.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte straßenbegleitend beiderseits der Niederrheinstraße und westlich der Stadtbahntrasse der U79 und orientiert sich an vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die nördliche Plangeietsgrenze wird durch die Verbindung der Danziger Straße (B8) mit der Niederrheinstraße gebildet - diese städtebauliche Zäsur bildet auch eine optische Grenze.

Die Flurstücke westlich der Niederrheinstraße und direkt südlich der Verbindung zur B8n am nördlichen Plangeietsrand liegen im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (5183/018 und 5183/020). Da mit einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nur Innenbereiche gem. § 34 BauGB überplant werden dürfen, sind diese Grundstücke nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Aus demselben Grund ist im Nordwesten des Plangebietes eine Teilfläche nachträglich aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden - der Bebauungsplan Nr. 5083/011 (in Kraft seit 12.09.1981) setzt an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche fest (und somit eine Art der Nutzung). Im Süden deckt sich die Plangeietsgrenze mit der nördlichen Grenze des zentralen Versorgungsbereiches. Rückwärtige Freiflächen (z.B. im Westen) sind mit in das Plangebiet aufgenommen worden, um eine Hinterlandbebauung mit Einzelhandel zu verhindern.

4.4. Festsetzungen

Aus den genannten Gründen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Düsseldorfer Sortimentsliste“ Nr. 1 und 2 (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) nicht zulässig. Im Übrigen bleibt es bei der Beurteilung von Vorhaben gem. § 34 BauGB.

Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln, gefährden das Stadtteilzentrum dagegen nicht. Sie bleiben weiterhin zulässig. So befinden sich beispielsweise im Plangebiet drei Autohäuser, wovon zwei großflächig sind. Dabei handelt es zum einen um ein Autohaus im Norden des Plangeiets (Niederrheinstraße Nr. 211, das sich auf den Verkauf von Luxuskarosserien und Oldtimern spezialisiert hat) und zum anderen um ein Gebrauchtwagencenter nördlich des Zentrums (Nr. 99).

4.5. Abwägung

Grundlage für die Abwägung sind die Zielsetzungen des vom Rat der Stadt beschlossenen Rahmenplans Einzelhandel. Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem für das gesamte Stadtgebiet u.a. Aussagen über die Entwicklung und räumliche Verteilung von Zentren, Nahversorgungseinrichtungen und Fachmärkten getroffen werden. Zu den Zielen gehören u.a. der Erhalt und die Entwicklung einer funktionalen Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentrenstufen und die Sicherung einer wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Grundversorgung vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung. Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Fall die Interessen der Stadt und der Bewohner, den zentralen Versorgungsbereich an der Niederrheinstraße zu schützen, mit den Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienbesitzer etc. gegeneinander abzuwägen. Konkret sind die Belange von Betreibern zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die sich ggf. im Gebiet ansiedeln bzw. erweitern wollen sowie die Belange der sonstigen Eigentümer von Grundstücken zu betrachten.

4.5.1. Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

Die Neuansiedlung von Betrieben, die mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten handeln, ist im Plangebiet nicht erwünscht, da dies negative Auswirkungen auf das Zentrum Niederrheinstraße und ggf. umliegende Zentren haben könnte. Konkret ist im bereits genannten Verwaltungsstreitverfahren mit Urteil des OVG NRW vom 01. Juli 2009 die Ansiedlung eines Discounters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abgelehnt worden.

Aufgrund der genannten kleinteiligen Struktur des Zentrums wird dessen Funktionsfähigkeit maßgeblich geprägt durch den bestehenden Supermarkt (Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 600 qm) sowie den angrenzenden Drogeriemarkt (ca. 320 qm VK). Diese Kleinteiligkeit des Zentrums bleibt auch nach der geplanten Erweiterung des Vollsortimenters erhalten. Die sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen ergänzen die beiden Frequenzbringer und stärken sie, wären allein jedoch nicht lebensfähig. Die Errichtung des geplanten Discounters hätte zu einer Umsatzumverteilung in das Plangebiet führen und damit die zur Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches notwendigen Nahversorgungsbetriebe in einem Maße beeinträchtigen können, dass Betriebsaufgaben im zentralen Versorgungsbereich und /oder der Umgebung zu befürchten gewesen wären. Dies hätte zu einem Wegbruch weiterer Betriebe und folglich zu einem Niedergang des Zentrums führen können.

Diesen Magnetbetrieb (Vollsortimenter) gilt es somit zu schützen und ihm Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Auch wenn das genannte Verwaltungsstreitverfahren nun beendet ist, ist aufgrund der bestehenden umfangreichen Freiflächen im Plangebiet davon auszugehen, dass auch zukünftig Flächen für eine Neubebauung mit Einzelhandelsbetrieben nachgefragt werden.

Sollte die Eröffnung von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geplant werden, wären auch hier die Interessen eines potenziellen Betreibers den Interessen der Stadt, den zentralen Versorgungsbereich zu schützen, unterzuordnen, da es sich um keinen Eingriff in bestehende Nutzungen handelt.

4.5.2. Erweiterungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung des bereits im Plangebiet bestehenden Discounters hat das OVG NRW mit Urteil vom 20.09.2011 festgestellt, dass dieser einen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides hat. Damit erhält dieser Betrieb die Möglichkeit, die bestehende Verkaufsfläche von knapp 800 qm auf insgesamt 1030 qm zu erweitern. Zusätzliche Erweiterungen der Verkaufsfläche sind laut Stellungnahme des Discounters weder kurz- noch mittelfristig geplant.

Daneben gibt es noch weitere nahversorgungs- oder zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet, die durch diesen Bebauungsplan auf den heutigen Bestand festgeschrieben werden und keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr erhalten. Zum einen besteht an der Ikarusstraße ein (nicht großflächiger) Getränkemarkt, der jedoch bereits seit 1994 im Plangebiet ansässig ist und sich erst vor Kurzem im Rahmen eines Umzugs deutlich vergrößert hat. Es ist nicht davon auszugehen, dass hier in naher Zukunft zusätzlicher Erweiterungsbedarf entsteht.

Weiterhin befindet sich an der Niederrheinstraße ein Tankstellenshop mit einer geschätzten Verkaufsfläche von 20 qm. Dieser Betrieb hat in seiner jetzigen Größe keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, eine Erweiterung des Angebotes (in moderner Form können Tankstellenshops auch 150-200 qm Verkaufsfläche aufweisen) ist jedoch zum Schutz des Zentrums nicht zulässig.

Eine Expansion der vorhandenen drei Modegeschäfte (insgesamt ca. 420 qm VK) ist ebenfalls unerwünscht, weil diese sich negativ auf das Stadtteilzentrum in Kaiserswerth auswirken könnte, da dort verstärkt Einzelhandel im Modebereich ansässig ist. Auch im Zentrum Niederrheinstraße befinden sich zwei kleinere Modegeschäfte.

Zudem befinden sich diese Läden in eh. Wohngebäuden, die sich grundsätzlich auch für eine andere, z.B. gewerbliche (Büro-) Nutzung eignen.

Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches wird in all diesen (und ähnlichen) Fällen höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Geschäfte offenbar wirtschaftlich betrieben werden können und keiner der ansässigen Betriebe im Rahmen der Offenlage Einwendungen gegen die Festschreibung auf den derzeitigen Bestand vorgetragen hat, insbesondere keine Erweiterungsabsichten kundgetan worden sind.

Gegen sonstige bauliche Maßnahmen (Erweiterung der Lagerfläche, Vergrößerung der Sozialräume), die keine Auswirkungen auf die Verkaufsfläche haben, bestehen keine Bedenken. Der § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. Fremdkörperfestsetzung, Zulässigkeit von Erweiterungen und baulichen Änderungen) ist nicht anwendbar, da im vorliegenden Bebauungsplan keine Baugebiete ausgewiesen werden. Es kann jedoch ggf. - nach Prüfung im Einzelfall - für Vorhaben, die keine Auswirkungen auf die Verkaufsfläche haben - eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Die Belange der sonstigen Eigentümer von Grundstücken werden ebenfalls - im Verhältnis zu den Interessen am Schutz des zentralen Versorgungsbereiches - niedriger bewertet, da bezüglich der Grundstücksausnutzung nur die Nutzungsoption „nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Einzelhandel“ entfällt, bestehende Nutzungen jedoch geschützt sind.

5. Kosten für die Gemeinde

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 26.04.2012

61/12- B-5282/020
Düsseldorf, 27.04.2012

