

B e g r ü n d u n g

**zur Änderung der Bebauungspläne Nrn. 5971/24 und 6071/34
durch den Bebauungsplan Nr. 5971/028 (Entwurf)
– Nördlich Henkelstraße –
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Stadtbezirk 9 Stadtteil Reisholz

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 9 im Stadtteil Reisholz. Das Gebiet wird nördlich durch das Gewerbe- und Industriegebiet Reisholz, östlich durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und südlich durch die Henkelstraße abgegrenzt.

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist Teil des kleinen Stadtteilzentrums Reisholz und geprägt durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Mehrere Ladenlokale stehen leer. Neben drei Spielhallen gibt es im Plangebiet zwei Internet-Cafés, die häufig auch als Vergnügungsstätte zu bewerten sind. Östlich der Reisholzer Bahnstraße liegt ein großer Gewerbebetrieb.

Die Gebäude im Plangebiet sind in geschlossener Bauweise errichtet.

1.3 Umgebung

Nördlich des Plangebietes liegt ein großes Gewerbe- und Industriegebiet, südlich grenzt ein Wohngebiet an, in dem sich verschiedene soziale und öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Stadtteilzentrum etc.) befinden. An der Kreuzung Reisholzer Bahnstraße/ Henkelstraße befindet sich eine Tankstelle.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Henkelstraße an das überregionale Straßennetz mit Anschluss an die Landesstraße L 293 und die Bundesautobahn BAB 46 für den Individualverkehr gut angebunden.

Es wird durch den S-Bahnhaltepunkt Düsseldorf-Reisholz und die Buslinie 835 und 789 mit den Haltestellen „Walzwerkstraße“ und „Reisholz Pfeiler“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Insgesamt besteht eine sehr gute Anbindung mit dem ÖPNV an die Düsseldorfer Innenstadt und den Hauptbahnhof.

2. **Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 5971/24 aus dem Jahre 1974 setzt für die Fläche westlich der Inkmannstraße ein Kerngebiet in geschlossener Bauweise fest. Das Gebiet östlich der Inkmannstraße wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 6071/34 aus dem Jahre 1979, zuletzt geändert im Jahre 2007, als Kerngebiet, ebenfalls in geschlossener Bauweise, ausgewiesen.

3. **Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

3.1 Planungsanlass

In den vergangenen Jahren ist in der Henkelstraße ein vermehrter Leerstand an Ladenlokalen sowie ein häufiger Nutzerwechsel zu beobachten. Den Wandel in der Henkelstraße zeigen die Dokumentation einer Nutzungserhebung im Juli 2011 und ihre Fortschreibung im Juli 2012. Im Juli 2011 befanden sich drei Spielhallen, zwei Internet-Cafés und fünf leerstehende Ladenlokale in der Henkelstraße.

Während die Anzahl der Spielhallen und der Internet-Cafés unverändert blieb, stieg die Zahl der Leerstände im Beobachtungszeitraum auf acht an, in einzelnen Ladenlokalen fand ein Wechsel der Einzelhändler statt. Da Betreiber von Vergnügungsstätten zur Zahlung höherer Mietpreise in der Lage sind, ist zu befürchten, dass sich in leerstehenden Ladenlokalen weitere Vergnügungsstätten ansiedeln könnten. Ein aktuelles Vorhaben im Plangebiet zur Ansiedlung von drei kerngebietstypischen Spielhallen mit insgesamt über 400 m² Spielnutzfläche konnte mit dem Erlass einer Veränderungsperre abgelehnt werden.

Nach dem derzeitigen Planungsrecht sind Vergnügungsstätten uneingeschränkt zulässig, so dass die Gefahr der weiteren „Verfestigung“ unerwünschter Nutzungen besteht. Da die Zahl der leerstehenden Ladenlokale zugenommen hat und bereits ein Antrag zur Errichtung weiterer Spielhallen gestellt worden ist, soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden. Mit der Änderung der Bebauungspläne sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, weil diese dem Planungsziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, entgegenstehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgt eine Ergänzung der bisherigen Festsetzungen um Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten. 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 BauGB genannten Schutzgüter.

3.2 Planungsziele

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken, insbesondere im Hinblick auf einen steigenden Anteil älterer Menschen, die mobilitätseingeschränkt sind. 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 eingeflossen, der im Herbst 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf verabschiedet wurde und derzeit fortgeschrieben wird.

Der Einkaufsbereich entlang der Henkelstraße wurde im Rahmenplan Einzelhandel als kleines Stadtteilzentrum eingestuft. Er übernimmt eine Nahversorgungsfunktion insbesondere für das südlich angrenzende Wohngebiet und stellt zudem einen öffentlichen städtischen Kommunikationsraum für den Stadtteil dar. Das im Rahmenplan Einzelhandel definierte Stadtteilzentrum Reisholz umfasst die Bebauung nördlich und südlich der Henkelstraße, im Westen ab den Gebäuden Henkelstraße 250/251, im Osten bis zur Reisholzer Bahnstraße. Nahezu das gesamte Plangebiet liegt innerhalb dieser räumlichen Abgrenzung. Lediglich das Grundstück östlich der Reisholzer Bahnstraße, auf dem sich ein großer Gewerbebetrieb befindet, sowie die Grundstücke Henkelstraße 243–249 liegen außerhalb des definierten Zentrums. Da für diese Grundstücke auch ein Kerngebiet festgesetzt ist und sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Zentrum eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ebenfalls negativ auf das Zentrum auswirken würde, soll auch für diese Grundstücke der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgen. Für die südliche Straßenseite des Zentrums gibt es hingegen keinen Handlungsbedarf, da es hierfür Bebauungspläne gibt, die ein allgemeines Wohngebiet ausweisen.

Städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist, das Nebeneinander von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Wohnungen, Gastronomie sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen zu erhalten, zu ergänzen und zu stärken. Die Niveauabsenkung des Stadtteilzentrums soll aufgehalten werden.

Das Einzelhandelsangebot im kleinen Stadtteilzentrum Reisholz ist bereits heute nach Art und Größenordnung bescheiden und aufgrund der Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Einzugsbereich auf ein niedriges Preisniveau ausgerichtet. Die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels durch eine weitere Zunahme von Vergnügungsstätten würde zu einem noch stärkeren Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt und somit zu einem Qualitätsverlust des kleinen Stadtteilzentrums führen.

In einem Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten zwar allgemein zulässig, sie machen aber nicht das Wesen eines Kerngebietes aus. Die Bestandsaufnahmen ergaben, dass sich im Plangebiet neben der Wohnbebauung vorwiegend folgende Nutzungen befinden: kleinere Lebensmittelgeschäfte, Sparkasse, Apotheke, Friseur, Bäckerei, Gastronomie, Arztpraxis usw.. Eine vorwiegende Vorprägung des Gebietes mit Vergnügungsstätten ist nicht zu erkennen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung durch die unmittelbar angrenzenden Haltestellen bietet sich gerade hier die Bündelung vielfältiger publikumsintensiver Nutzungen zur Versorgung der Bevölkerung an. Um eine Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben abzuwenden sowie eine weitere Niveauabsenkung zu verhindern, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten gerechtfertigt. Einer Überformung des Gebietes, das bereits jetzt stark von Leerstand betroffen ist, soll so entgegengewirkt werden.

Ein weiterer städtebaulicher Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird in der Beeinträchtigung des Straßenbildes durch die Außenwirkung von Spielhallen, Wettbüros etc. sowie der negativen Wirkung auf das Erscheinungsbild des Stadtteilzentrums gesehen. Darüber hinaus ist die räumliche Nähe von Vergnügungsstätten zu sensiblen Nutzungen wie Wohnen, Kindertagesstätten, Grundschule und Bürgerhaus städtebaulich problematisch.

Im Plangebiet existieren drei Spielhallen, zwei in der Henkelstraße 295 und eine in der Henkelstraße 261. Die bestehenden Spielhallen genießen mit der Neuregelung der textlichen Festsetzung passiven Bestandsschutz. Erweiterungen und Neuerrichtungen der Betriebe sind mit dem geänderten Planungsrecht jedoch nicht mehr zulässig.

Die beiden Spielhallen in der Henkelstraße 295 weisen mit ca. 150 m² eine spielhallentypische Größe auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie noch auf einige Jahre existenzfähig sind. Die Spielhalle in der Henkelstraße 261 wurde 1986 errichtet und auf insgesamt ca. 110 m² erweitert. Die Spielhalle weist zwar keine spielhallentypische Größe auf, so dass schwer einzuschätzen ist, ob die Wirtschaftlichkeit für eine mittlere Betrachtungszeit gegeben ist. Allerdings wurde hier abgewogen, dass der Betrieb bereits seit fast 30 Jahren existiert und sich somit die Investitionskosten zur Errichtung der Spielhalle amortisiert haben dürften. Vor diesem Gesichtspunkt rechtfertigt auch hier das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches die Überplanung der Spielhalle.

Von Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird abgesehen, da die Zentrenfunktion bereits jetzt eingeschränkt ist und sich die Versorgungsfunktion nicht nur durch die Ansiedlung zusätzlicher Vergnügungsstätten sondern auch durch die Erweiterung der bestehenden Vergnügungsstätten weiter verschlechtern würde. Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der bestehenden Nutzung, die nicht mit Erweiterungen, wesentlichen Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen verbunden sind, sind weiterhin möglich. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wirkt sich nicht nachteilig auf die Grundstückswerte aus, da alle anderen kerngebiertypischen Nutzungen weiterhin zulässig sind und daher genügend andere Nutzungsmöglichkeiten verbleiben.

Folgen, die sich aufgrund des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Ersten Glückspieländerungsstaatsvertrages (Erster GlüÄndStV) für den Fortbestand der vorhandenen Spielhallen ergeben könnten, bleiben von den planungsrechtlichen Festsetzungen unberührt. Die Änderungen sind im gewerberechtlichen Erlaubnisverfahren für die jeweilige Spielhalle zu berücksichtigen.

Wenn auch bislang noch keine Bordelle und bordellähnlichen Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, vorhanden sind, wären diese jedoch auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts uneingeschränkt zulässig. Sie würden ebenfalls den angeführten städtebaulichen Zielen widersprechen und sollen aus diesem Grund ausgeschlossen werden.

4. Umweltbelange

Da die Aufstellung des Bebauungsplans 5971/028 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5. Kosten für die Gemeinde

Der Landeshauptstadt Düsseldorf entstehen durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten.