

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 Heerdter 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 Altindustrieregionen Düsseldorfs. Der seit Jahren um sich greifende Umstrukturierungsprozess hat im Plangebiet eine Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen hervorgebracht.

Bis auf eine großenteils 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 Heerdter Landstraße, der Burgunder- und Rudolfstraße).

Als Einzelhandelsnutzungen sind besonders zwei Lebensmitteldiscounter in Verbindung mit verschiedenen Fachmärkten auf dem Grundstück Wiesenstraße 30 im Gebiet vertreten. Weitere Einzelhandelsnutzungen mit Mode-Outlet-Stores sind vor allem im Bereich Wiesenstraße zu finden.

Es ist eine umfassende Bestandsaufnahme (Februar 2009, Aktualisierung August 2011) 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 -, der 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 – faktisch als unwirksam angesehen werden.

Deshalb soll durch die Aufstellung des 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 noch bestehenden, faktisch aber unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 4977/038.

Der Bebauungsplan Nr. 4977/038 soll zeitgleich mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4977/040 durch ein eigenständiges Verfahren aufgehoben werden.

Da die vorhandenen gültigen Bauleitpläne

- Fluchtlinienplan 4877/01 (Rechtskraft 1927),
- Fluchtlinienplan 4877/03 (Rechtskraft 1924),
- Fluchtlinienplan 4877/05 (Rechtskraft 1942),
- Fluchtlinienplan 4977/09 (Rechtskraft 1895),
- Fluchtlinienplan 4977/10 (Rechtskraft 1941),
- Durchführungsplan 4977/13 (Rechtskraft 1954) und
- Bebauungsplan 4977/30 (Rechtskraft 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 (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) 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.

In der Zeit vom 14.07.2009 bis 14.08.2009 wurde eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen am Entwurf vorgenommen.

Es handelt sich insbesondere um:

- Änderung der zulässigen und nicht zulässigen Einzelhandelssortimente
- Nachrichtliche Übernahme von Baudenkmälern
- Änderung der Begründung

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zum Erhalt und zur Entwicklung der Zentren „Nikolaus-Knopp-Platz“ und „Luegallee“, wie aber auch der bestehenden Nahversorgungsagglomeration am Nordende der Wiesenstraße, Einzelhandel mit bestimmten Einzelhandelssortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

Dies ist erforderlich, da im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (faktisch unwirksamer Bebauungsplan Nr. 4977/038, Beurteilung nach § 34 BauGB in Verbindung mit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1 und 2) zur Zeit genehmigungsfähig sind.

Daher besteht planerischer Handlungsbedarf, damit die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche langfristig gewährleistet werden kann.

Auf Grundlage des § 9 (2a) BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte bauliche Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

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, diesen Flächen neue 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 2007 (Landeshauptstadt Düsseldorf) 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. 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 Erreichbarkeit 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.

Die nächstgelegenen Stadtteilzentren zum Plangebiet sind das kleine Stadtteilzentrum (D-Zentrum) am Nikolaus-Knopp-Platz und das große Stadtteilzentrum (C-Zentrum) an der Luegallee.

Das Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz nimmt dabei nicht alle Funktionen auf, die üblicherweise in einem Stadtteilzentrum anzutreffen sind. Es fehlt ein ausreichender Einzelhandel mit Lebensmittel und täglichem Bedarf. Die Versorgung mit diesen Gütern hat sich in den letzten Jahren an das Nordende der Wiesenstraße verlagert. Dort sind verschiedene Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte für Drogeriebedarf, Tiernahrung, Bekleidung entstanden, so dass dieser Bereich als Agglomerationsbereich mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. Nr. 1 der Düsseldorfer Sortimentsliste bezeichnet werden kann. Ein Teil der Funktion, die das Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz eigentlich erfüllen müsste, ist in diesem Agglomerationsbereich anzutreffen.

Auch wenn sich die Voraussetzungen für die Entwicklung des Nikolaus-Knopp-Platzes durch die Konkurrenz im Einzugsbereich des Zentrums erschwert haben, wird das Ziel, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel dort anzusiedeln, weiterverfolgt. Durch den Bebauungsplan kann unter anderem die Voraussetzung geschaffen werden, das ungesteuerte Wachstum und das Entstehen neuer Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Wiesenstraße zu unterbinden. Dazu ist es erforderlich die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel innerhalb des Agglomerationsbereiches auf Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit zu beschränken.

Eine Ansiedlung von weiterem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (periodischer Bedarf) im Plangebiet außerhalb dieses Agglomerationsbereiches würde 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 der Agglomerationsbereich Nordende Wiesenstraße.

Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (aperiodischer Bedarf) im Plangebiet kann jedoch negative Auswirkungen auf das große Stadtteilzentrum an der Luegallee und andere Stadtteilzentren im Stadtgebiet haben, da von dort Kaufkraft abgezogen werden würde.

Deshalb werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste ausgeschlossen.

Entsprechend den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (periodischer und aperiodischer Bedarf) vorrangig in den 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.

Randsortimente mit ansonsten nicht zulässigen Sortimenten sind zulässig, wenn sie gegenüber der Gesamtverkaufsfläche deutlich untergeordnet sind. Dies ist üblicherweise bei einem Anteil des Randsortiments von bis zu 10 % der Verkaufsfläche anzunehmen.

Zur Sicherung der ansässigen mittelständischen Betriebe und deren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten soll Werksverkauf unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung dieser Ausnahme steht nicht im Widerspruch zum sonstigen Ziel der Planung, weil es sich lediglich um die ausnahmsweise Zulassung von Verkaufsstellen handelt, die sowohl in unmittelbarem räumlichen wie auch funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen müssen. Das Erfordernis des räumlichen Zusammenhangs stellt sicher, dass die Verkaufsstelle dem eigentlichen Betrieb zugeordnet sein muss und als dessen Bestandteil wahrnehmbar ist. Die funktionale Zuordnung garantiert, dass nur solche Artikel verkauft werden dürfen, die in dem betreffenden Betrieb hergestellt oder weiterverarbeitet wurden. Durch den Zusatz, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet sein muss, wird deutlich, dass der Werksverkauf lediglich als Annex zum eigentlichen Betrieb zu verstehen ist. Der Verkauf darf weder räumlich noch funktional im Vordergrund der betrieblichen Tätigkeit stehen. Beim Werksverkauf ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich der Verkauf auf ein einzelnes Sortiment, eventuell sogar auch nur auf einen einzelnen Artikel eines Sortimentes beschränkt. Die Größenbeschränkung auf maximal 200 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe, die lediglich als Nebeneinrichtung der im Gebiet vorhandenen und zulässigen Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden dürfen, um diesen Gelegenheit zu geben, ihre Produkte auch unmittelbar an Endverbraucher zu verkaufen, dient nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt.

In begründeten Einzelfällen können Befreiungen für ansonsten nicht zulässige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kiosk) zugelassen werden, wenn sie der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen.

Für kleinere, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienende Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden, Kioske) sollen angrenzend an den Kreuzungsbereich Heerdter Landstraße / Burgunderstraße Ausnahmen möglich sein. Dies ist damit begründet, dass im Umfeld an der Burgunderstraße (Malmedyer Straße, Vogesenstraße) und im Umkreis um den Pastor-Klinkhammer-Platz (Knechtstedenstraße, Güstorfer Straße u.a.) außer der Einzelhandelsagglomeration an der Wiesenstraße 30 kaum Nahversorgungsmöglichkeiten für die direkt angrenzenden Wohngebiete vorhanden sind. Als oberste Grenze soll für diese Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 m² gelten. Dies entspricht der in Düsseldorf üblichen Maximalgröße für Nachbarschaftsläden. Da von einem fußläufigen Einzugsbereich für diese Nachbarschaftsläden ausgegangen wird, sollen für diese Läden nur die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze zulässig sein, um überdimensionierte Parkplätze und den damit verbundenen erweiterten Einzugsbereich zu vermeiden.

Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die vorhandenen Baudenkmäler

- Wiesenstraße 32 (Verwaltungsgebäude)
- Wiesenstraße 61 (Wasserturm)

werden als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan dargestellt.

5. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplanes

In den Jahren 2009 und 2011 wurden umfassende Bestandsaufnahmen der im Gebiet vorhandenen Nutzungen durchgeführt. Dabei wurden Einzelhandelsbetriebe vorgefunden, die aufgrund ihrer Flächengröße und Verkaufsfläche zukünftig im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr zulässig sein werden.

Im Plangebiet wurde der Bereich der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration vom restlichen Plangebiet abgegrenzt und mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet.

Die Abgrenzung dieses Bereiches übernimmt die Darstellung des „Sonderstandortes Nahversorgung in Heerdt“ aus der geplanten Änderung des Rahmenplans Einzelhandel (siehe Anlage). Das Plangebiet außerhalb dieser Abgrenzung wird mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnet.

Im abgegrenzten Bereich mit der Kennzeichnung „A“ sind zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 2, aperiodischer Bedarf) nicht mehr zulässig. Davon betroffen sind in diesem Bereich ein Fachmarkt für Haushaltswaren (Wiesenstraße 30c, 400 m² Verkaufsfläche) und ein Textilmarkt (Wiesenstraße 30b, 650 m² Verkaufsfläche). Ein dort angesiedelter Fachmarkt für Betten und Matratzen (Wiesenstraße 30e, Verkaufsfläche 700 m²) führt im Randsortiment zentrenrelevante Sortimente in einem Umfang von ca. 40 % der Verkaufsfläche.

Diese vorhandenen Einzelhandelsbetriebe fallen damit unter einen passiven Bestandschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen die nicht unter die Zulässigkeit dieses Bebauungsplanes fallen, sind nicht möglich.

Aufgrund der Größe der Verkaufsflächen und des guten baulichen Zustandes (Eröffnung 2009) kann davon ausgegangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsbetriebe für eine mittlere Betrachtungszeit gegeben ist.

In den abgegrenzten Bereichen mit der Kennzeichnung „B“ sind zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten des periodischen und aperiodischen Bedarfs (Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1 und 2) nicht mehr zulässig.

Nachfolgend sind die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1 und 2) in diesem Bereich aufgeführt.

Betrieb	Verkaufsfläche	Straße mit H.-Nr.
Bäckerei Konditorei	30 qm	Burgunderstraße 11
Feinkost Fischhaus, Einzel- und Großhandel	783 qm	Heesenstraße 90
Bäckerei	20 qm	Heerdtter Landstraße 185
Trinkhalle	10 qm	Heerdtter Landstraße 209
Weinkontor	220 qm	Heerdtter Landstraße 245
Kunstgalerie	313 qm	Wiesenstraße 51
Mode-Outlet-Store	267 qm	Wiesenstraße 70
Mode-Outlet-Store	260 qm	Wiesenstraße 70

Die Kunstgalerie (Wiesenstraße 51) sowie die beiden Mode-Outlet-Stores (Wiesenstraße 70) führen zentrenrelevantes Sortiment in nicht integrierter Lage.

Das Feinkost Fischhaus (783 qm Verkaufsfläche, Einzel- und Großhandel) an der Heesenstraße 90 liegt nicht verbrauchernah und führt ein nahversorgungsrelevantes Sortiment. Neben dem Großhandel wird u.a. auch an Endverbraucher direkt verkauft. Aufgrund des dort betriebenen Einzelhandels wird diese Nutzung einem passiven Bestandschutz unterliegen.

Diese vorgenannten Einzelhandelsbetriebe werden durch die Überplanung des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz beschränkt. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Betriebe, die nicht unter die Zulässigkeit dieses Bebauungsplanes fallen, sind dann nicht mehr möglich. Die Belange der betroffenen Eigentümer sind in diesem Fall nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalles zu gewichten. Eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO widerspricht den Maßgaben des § 9 Abs. 2a BauGB und kann nicht angewandt werden, da die planungsrechtliche Voraussetzung (Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2-9 BauNVO) dazu nicht vorliegt.

Die Notwendigkeit, diesen Betrieben lediglich den passiven Bestandschutz zuzugestehen liegt darin begründet, dass auch jegliche Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen würde, auch dem öffentlichen Interesse am Schutz und der Entwicklung der Zentren widerspricht. Den Betreibern verbleiben genügend andere zulässige Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen Immobilien. Gebäude, die allein auf die derzeit ausgeübte Nutzung ausgerichtet sind und andere Nutzungen nicht zulassen, sind unter den oben aufgeführten Betrieben nicht vorhanden. Der passive Bestandschutz ermöglicht zunächst ein wirtschaftliches Fortbestehen der Betriebe. Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der bestehenden Nutzung, die nicht mit Erweiterungen, wesentlichen Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen verbunden sind, sollen weiterhin möglich sein.

Im abgegrenzten Bereich mit der Kennzeichnung „C“ gilt die gleiche Zulässigkeit wie im Bereich B, jedoch sind hier ausnahmsweise Nachbarschaftsläden mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche und Kioske zulässig. Nachbarschaftsläden und Kioske dienen ausschließlich der Nahversorgung.

Aufgrund der begrenzten Verkaufsfläche und des beschränkten Sortiments sowie im Zusammenhang mit dem damit verbundenen kleineren Einzugsbereich, sind im Regelfall keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die Abgrenzung des Bereiches orientiert sich dabei an den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben (Bäckerei Burgunderstraße 11, Weinkontor Heerdter Landstraße 245) und umfasst eine Grundstückstiefe von 50 m.

Die Bäckerei an der Burgunderstraße 11 (Verkaufsfläche 30 qm) und das Weinkontor (Verkaufsfläche 220 qm) an der Heerdter Landstraße 245 führen ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und dienen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Sie sind im Rahmen der formulierten Ausnahmen als Nachbarschaftsläden weiterhin zulässig.

Die Verkaufsstelle der Bäckerei auf dem Grundstück Heerdter Landstraße 185 ist als Annexhandel (Werksverkauf) zu beurteilen und ist ausnahmsweise zulässig.

Die Trinkhalle (Kiosk) an der Heerdter Landstraße 209 (Verkaufsfläche 10 m²) dient der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Für diesen Einzelhandel käme bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im begründeten Einzelfall eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Frage.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit bestimmten Sortimenten ausgeschlossen. In dem Gewerbe- und Industriegebiet an der Wiesenstraße werden dadurch den Grundstückseigentümer zwar unter Umständen sehr werthaltige Grundstücksnutzungen genommen. Die Plangeberin muss jedoch dem Grundstückseigentümer mit ihrer Bauleitplanung nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf auch die lukrativste Nutzung ausschließen (Vgl. OVG Niedersachsen, Urteil v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02). Mit den getroffenen Festsetzungen wird nur ein kleiner Ausschnitt der Nutzungsmöglichkeiten für unzulässig erklärt, die in einem Gewerbe oder Industriegebiet allgemein zulässig sind.

Die städtebauliche Konzeption der Landeshauptstadt Düsseldorf, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken (Rahmenplan Einzelhandel, Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) und dementsprechend die Ansiedlung von Einzelhandel, insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen und die Ansiedlung in bestimmte Standorte mit Versorgungsfunktion zu lenken, ist ein für die Abwägung so gewichtiger Belang, dass es gerechtfertigt ist, widerstreitende aber noch nicht realisierte Nutzungsvorstellungen von Grundstückseigentümern im Plangebiet zurückzustellen.

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

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 gemäß § 45 ff BauGB sind nicht notwendig.

8. Kosten für die Gemeinde

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 4977/040 - Beiderseits Wiesenstraße - Entwurf zur Änderung des Rahmenplans Einzelhandel

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Ergänzung des Zentrenkonzeptes um Sonderstandorte
- Erstellung eines Profils für den Sonderstandort Nahversorgung in Heerdt

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 Bebauungsplanung zu unterstützen, soll der Rahmenplan Einzelhandel angepasst werden.

Der Rahmenplan Einzelhandel soll um die Kategorie der Sonderstandorte ergänzt werden. Dabei handelt es sich um bestehende Einzelhandelsstandorte, die von den Vorgaben des Zentrenkonzeptes abweichen. Berücksichtigung finden Einzelhandelsstandorte, die auf Grund der Verkaufsflächengröße für einen Stadtbezirk von Bedeutung sind. Dies betrifft in Düsseldorf großflächige Einzelhandelsbetriebe, Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben oder Einkaufszentren mit in der Regel mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche. Durch die Ausweisung der Sonderstandorte wird dem Bestand Rechnung getragen, auch wenn dieser auf Grund seiner Lage oder mangelnden Nutzungsmischung nicht die Anforderungen an die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt. Durch die Einführung dieser neuen Kategorie kann das Zentrenkonzept den Einzelhandelsbestand umfassend abbilden und gleichzeitig widerspruchsfrei die Entwicklungsziele darstellen.

Im Bereich der Einmündung der Wiesenstraße in die Heerdtter Landstraße sind zwei Lebensmittelbetriebe, eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Drogerie-, ein Tierfutter- und ein Getränkefachmarkt sowie ein Haushaltswarengeschäft und ein Bettenfachmarkt im Gewerbegebiet vorhanden. Die überwiegende Zahl der Betriebe wurde auf Grund einer einheitlichen Planung realisiert, so dass sie sich, abgesehen von dem Lebensmittelbetrieb an der Heerdtter Landstraße, in einem baulichen Ensemble befinden und über eine gemeinsame Stellplatzanlage verfügen.

Die Betriebe liegen verkehrsgünstig an der stark frequentierten Verbindungsstraße nach Neuss und können Kaufkraft, die sich aus dem Durchgangsverkehr generiert, binden. Sie übernehmen allerdings auch eine Nahversorgungsfunktion für die nördlich angrenzenden Wohngebiete. Zudem gleichen sie das zurzeit bestehende Versorgungsdefizit des kleinen Stadtteilzentrums Nikolaus-Knopp-Platz aus. Dem Zentrum fehlt ein Lebensmittelbetrieb, der die fußläufige Nahversorgung des alten Ortskernes von Heerdt übernimmt. Die Bestrebungen, nach Schließung des Vollsortimenters eine Nachnutzung im gleichen Sortimentsbereich zu finden, waren bisher nicht erfolgreich. Dies liegt unter anderem daran, dass sich entlang der Heerdter Landstraße mittlerweile drei Lebensmittelbetriebe im Discountbereich etablieren konnten. Auch wenn sich die Voraussetzungen für die Entwicklung des Nikolaus-Knopp-Platzes durch die Konkurrenz im Einzugsbereich des Zentrums erschwert haben, wird dieses Ziel weiterverfolgt. Durch die geplante Ausweisung des Sonderstandortes wird zum einen der Bestand gewürdigt und zum anderen die Voraussetzung geschaffen, das ungesteuerte Wachstum und das Entstehen neuer Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet zu unterbinden.

Um die Entwicklung und den Schutz der Zentren im Stadtbezirk 4 langfristig sicher zu stellen, ist es daher erforderlich in den Gewerbe- und Industriegebieten südlich der Heerdter Landstraße zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Vorhandene Betriebe, die von dieser Regelung betroffen sind, genießen Bestandsschutz. Um der Einzelhandelsagglomeration entlang der Heerdter Landstraße, die eine Nahversorgungsfunktion für die gegenüberliegende Wohngebiete übernimmt und zurzeit das Versorgungsdefizit am Nikolaus-Knopp-Platz ausgleicht, entgegen der ursprünglichen Planungsabsichten eine Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen, soll dort ein Sonderstandort im Rahmenplan Einzelhandel ausgewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass die Nahversorgungsfunktion des Sonderstandortes planungsrechtlich gesichert werden kann.

Sonderstandort

Heerdt

Stadtbezirk 4, Stadtteil 42

Nahversorgung

A. Kurzbeschreibung des Sonderstandortes

Entlang der Heerdtter Landstraße ist im Einmündungsbereich der Wiesenstraße eine Ansammlung von in erster Linie nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben entstanden. Neben zwei Lebensmittelbetrieben sind eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Tierfutter-, ein Getränke- und ein Drogeriemarkt sowie ein Haushaltswarengeschäft und ein Bettenfachmarkt vorhanden. Die Betriebe sind für sich betrachtet kleinflächig. Da sie sich allerdings überwiegend in einem einheitlich geplanten und gebauten Ensemble befinden, das über eine gemeinsame Stellplatzanlage verfügt, erzeugen die Betriebe Synergieeffekte und ermöglichen Koppelungskäufe. Die Betriebe befinden sich in einem Gewerbegebiet und stellen die Nahversorgung für die nördlich der Heerdtter Landstraße befindlichen Wohngebiete sicher.

B. Planungsziele

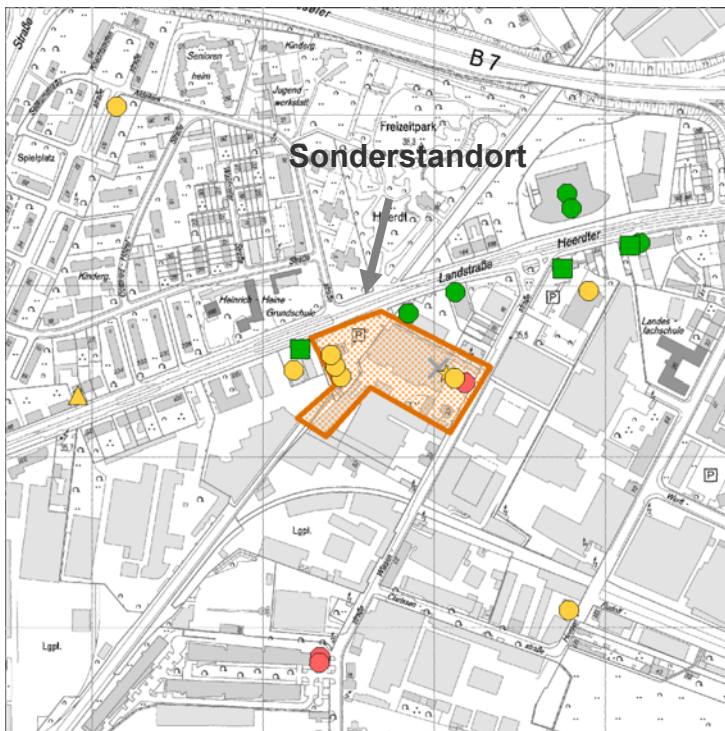
- Die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Eine Erweiterung der einzelnen Betriebe in die Großflächigkeit soll planungsrechtlich ausgeschlossen werden.
- Die Verlagerung des Angebotsschwerpunktes in den zentrenrelevanten Sortimentsbereich soll zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

C. Fazit

Die städtischen Planungsziele sahen im Bereich des heutigen Nahversorgungsschwerpunktes den Ausschluss von Einzelhandel vor. Auf dem Klagewege konnte die Grundstückseigentümerin allerdings ihre Entwicklungsvorstellungen gegen die Interessen der Stadt durchsetzen. Auf diese Weise konnte ein Sonderstandort entstehen, der nicht den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel entsprach.

Dieser Bestand wird nun als Sonderstandort mit dem Schwerpunkt Nahversorgung qualifiziert. Das Entwicklungsziel, die Nahversorgung am Nikolaus-Knopp-Platz durch die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes langfristig sicher zu stellen, wird weiterverfolgt. Um den Schutz und die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches zu gewährleisten, soll die Ausweitung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotes in den angrenzenden Gewerbegebieten planungsrechtlich unterbunden werden.

D. Darstellung



Geplante Darstellung Sonderstandort

Änderung des Rahmenplans Einzelhandel (Entwurf) Sonderstandort Nahversorgung in Heerdt