

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 02/003 (Entwurf)  
- Fachmarktzentrum Werdener Straße -  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**zur Änderung des Bebauungsplanes 5676/55 -  
geändert durch den Bebauungsplan Nr. 02/001**

**Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Süd**

## **1. Örtliche Verhältnisse**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern-Süd zwischen der Erkrather Straße im Nordosten, der Kiefernstraße im Südosten, der Fichtenstraße im Südwesten und der Werdener Straße im Nordwesten. Es umfasst somit das gesamte Sondergebiet (SO) des Bebauungsplans Nr. 5676/55. Das Sondergebiet wurde 2012 bereits durch den Plan Nr. 02/001 „Elektrofachmärkte Metrostraße und Werdener Straße“ geändert.

### **1.2 Bestand**

Das Plangebiet wird entlang der Werdener Straße, an der Ecke Erkrather Straße und an der Fichtenstraße durch die Gebäude des Fachmarktzentrums „B8-Center“ einschließlich dessen Parkdecks geprägt. Im östlichen Bereich befindet sich zwischen der Erkrather Straße und der Kiefernstraße eine große nicht überdachte Stellplatzanlage, die ebenfalls zum „B8-Center“ gehört.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen der umgebenden Straßen (Süd-/Nordgefälle der Werdener Straße) wird das Fachmarktzentrum an der Erkrather Straße als drei- bis viergeschossig, an der Fichtenstraße als ein- bis zweigeschossig wahrgenommen. Das Gelände ist nahezu komplett versiegelt, nur im Bereich der Stellplatzanlage gibt es einige unversiegelte Flächen, von denen einzelne mit Bäumen bepflanzt sind. Das Fachmarktzentrum besteht aus Einzelhandelsnutzungen wie einem Bau- und Gartenfachmarkt, einem Lebensmitteldiscounter, einem Elektrofachmarkt, Bäckereien. Diese werden ergänzt durch Dienstleistungsunternehmen (Friseur und Sparkasse) und Vergnügungsstätten (Bowling-Center und Spielhalle).

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gelände als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum 17.000 qm max. GF, Freizeit/Entertainment 13.000 qm max. GF“ (GF = Geschossfläche) dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.3 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 5676/55, in der durch den Bebauungsplan Nr. 02/001 geänderten Fassung, setzt ein Sondergebiet (SO) „Fachmarktzentrum mit 14.000 qm höchstzulässiger Verkaufsfläche, davon höchstens 5.450 qm zentren- oder nahversorgungsrelevant sowie Freizeit- und Unterhaltungszentrum“ fest. Die Nutzung durch einen Elektrofachmarkt ist auf eine Verkaufsflächengröße von 3.000 qm beschränkt. Der SB-Markt darf maximal 1.500 qm Verkaufsfläche aufweisen. Auf den Baumarkt entfällt eine maximale Verkaufsfläche von 9.500 qm, davon maximal 950 qm = 10% zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Nach der Insolvenz der Baumarkt-Kette, an welche bisher das Ladenlokal im Erdgeschoss vermietet war, besteht im Fachmarktzentrum „B8-Center“ Handlungsbedarf. Das Ladenlokal steht seit Dezember 2013 leer. Der gültige Bebauungsplan Nr. 5676/55 -geändert durch den Bebauungsplan 02/001- lässt in dem Sondergebiet für das „B8-Center“ neben den vorhandenen Nutzungen ausschließlich einen Baumarkt zu. Einen Nachmieter aus der Baumarktbranche zu finden, ist allerdings unwahrscheinlich, da sich in der näheren Umgebung (0,5 km und 1,3 km Luftlinie entfernt) bereits zwei große Baumärkte befinden. So könnte es zu längerem Leerstand kommen.

Leerstände über längere Zeiträume führen oftmals zu städtebaulichen Missständen und Trading-Down-Effekten. Daher ist es Ziel des Bebauungsplans, städtebauliche Missstände zu vermeiden und das Fachmarktzentrum zu stärken. Durch die Flexibilisierung der Nutzbarkeit des Ladenlokals können Leerstände verhindert werden. Eine attraktive Nutzung kann das Fachmarktzentrum, das eine wichtige Versorgungsfunktion für die weitere Umgebung bietet, stärken. Durch einen Leerstand und evtl. weitere Abwanderungen könnte es zu städtebaulichen Missständen an dieser städtebaulich prägnanten Lage kommen.

In diesem Zusammenhang sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die Werbeanlagen im Sondergebiet geregelt werden. So soll sichergestellt werden, dass sich das Fachmarktzentrum städtebaulich in die Umgebung einfügt und das Stadtbild nicht beeinträchtigt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll das Sondergebiet statt bisher gemäß „§ 11 Abs. 3 i. V. mit § 1 BauNVO“ zukünftig gemäß „§ 11 Abs. 2 BauNVO“ festgesetzt werden.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Für das Ladenlokal im Erdgeschoss des Fachmarktzentriums gibt es bereits konkretes Interesse eines Möbelfachmarktes.

Die Leitlinien der Einzelhandelssteuerung gemäß Rahmenplan Einzelhandel, der als städtebauliches Entwicklungskonzept im Oktober 2007 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, sind im Düsseldorfer Stadtgebiet zu berücksichtigen. Laut Rahmenplan befindet sich das Fachmarktzentrum am Fachmarktstandort Mitte. Dort sind großflächige nicht zentrenrelevante Fachmärkte anzusiedeln, die sich aufgrund ihrer großvolumigen Waren und des daraus entstehenden Flächenbedarfes sowie der generierten Verkehrsströme (da die gekauften Waren meistens nur mit dem PKW transportiert werden) nicht in zentralen Lagen realisieren lassen und einen Einzugsbereich besitzen, der über den Stadtbezirk hinausgeht. In der Düsseldorfer Sortimentsliste, die Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Sowohl der bisher vorhandene Baumarkt als auch der geplante Möbelfachmarkt sind nach der Düsseldorfer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevante Fachmärkte einzustufen.

Das Vorhaben schließt eine Angebotslücke am Fachmarktstandort Mitte und ergänzt das gesamtstädtische Angebot an Möbeln im unteren bis mittleren Preissegment. Der gesamte Fachmarktstandort Mitte wird dadurch attraktiver. Durch den Wegfall des Baumarktes entsteht keine Versorgungslücke, da sich am Fachmarktstandort zwei weitere Baumärkte befinden.

Der Einzugsbereich des Fachmarktzentrums verfügt durch die Bevölkerungsdichte über eine hohe Kaufkraft. In Düsseldorf stehen für das Möbelsegment rund 196 Mio. Euro (inklusive Mehrwertsteuer) pro Jahr an Kaufkraftpotenzial zur Verfügung. Dabei geht man von einer Verbrauchsausgabe von 333 Euro (inklusive Mehrwertsteuer) pro Einwohner pro Jahr in Düsseldorf aus. Legt man eine Flächenproduktivität von 1.800 Euro pro qm Verkaufsfläche (inklusive Mehrwertsteuer) zu Grunde, so kann der geplante Möbelmarkt im sogenannten schlimmsten Fall („Worst-case-Szenario“) einen Umsatz von rund 17 Mio. Euro (inklusive Mehrwertsteuer) bei einer Verkaufsfläche von 9.500 qm erzielen. Die konkrete Ausbauplanung sieht allerdings vor, dass der Möbelfachmarkt über lediglich 6.800 qm Verkaufsfläche verfügen wird. Der Möbelfachmarkt benötigt mehr Lagerfläche als der Baumarkt. Der Betreiber geht daher von geringeren Umsatzerwartungen aus. Sie liegen bei rund 12 Mio. Euro (inklusive Mehrwertsteuer). Die Umsatz-Kaufkraft-Relation verdeutlicht, dass das Vorhaben voraussichtlich nur 6 bis 8 Prozent der Düsseldorfer Kaufkraft binden wird.

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen im Fachmarktzentrum um einen Möbelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.500 qm wird daher voraussichtlich zu keinen relevanten Umsatzumverteilungen im Düsseldorfer Stadtgebiet führen. Es handelt sich um einen nach heutigen Flächenanforderungen kleinen Möbelfachmarkt. Die beiden großen Möbelfachmärkte in Düsseldorf verfügen jeweils über mehr als 20.000 qm Verkaufsfläche. Somit ist davon auszugehen, dass es keine negativen Auswirkungen auf die beiden großen Möbelfachmärkte in Düsseldorf geben wird. Schädliche Umsatzumverteilungen durch Sortimentsüberschneidungen mit den kleinteiligen spezialisierten Möbelfachmärkten in der Innenstadt sind nicht zu erwarten, da der geplante Möbelfachmarkt ein anderes Preissegment bedient.

Auf Grund der innerstädtischen Lage, der Größe des geplanten Möbelfachmarktes und des Kaufkraftpotenzials im Umfeld ist nicht zu befürchten, dass es zu überregionalen Auswirkungen und damit zu negativen Auswirkungen auf Nachbarkommunen kommen wird.

Die maximal zulässige Fläche für zentrenrelevantes Randsortiment soll im Vergleich zum vorhandenen Baumarkt (max. 10% der Verkaufsfläche) nicht erweitert werden. Da Baumärkte und Möbelfachmärkte ähnliche Randsortimente anbieten, werden auch zukünftig die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Gardinen, Stoffe, Heimtextilien und Haushaltswaren angeboten werden. Somit wird es voraussichtlich zu keinen erheblichen Umsatzumverteilungen in diesen Sortimentsbereichen im Einzugsbereich des Fachmarktzentrums kommen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu befürchten.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass in dem Sondergebiet für das Fachmarktzentrum ein Baumarkt oder ein Möbelfachmarkt zulässig ist. Die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 9.500 qm für Baumarkt und Möbelfachmarkt bleibt bestehen, ebenso wie die Beschränkung der Verkaufsfläche für das zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche. Aus Gründen der Rechtssicherheit entfällt die Angabe der absoluten Zahl („max. 950 qm“).

Die Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Grundlage vom „Einzelhandelserlass des Landes NRW“ von 1996 ist inzwischen veraltet. Daher sollen aus Gründen der Rechtssicherheit die Sortimente des Rahmenplans Einzelhandel der Stadt Düsseldorf von 2007 definiert werden. Inhaltlich ergeben sich für die betroffenen Betriebe (Baumarkt und Möbelfachmarkt) keine Änderungen der Zulässigkeit ihrer Randsortimente.

Es wird im Vergleich zur bisherigen Baumarktnutzung nicht mit einer Erhöhung der Kundenfrequenz durch den Möbelfachmarkt gerechnet, da Baumärkte in der Regel öfter frequentiert werden. Somit sind keine Erhöhungen der Verkehrsströme und der Anzahl der benötigten Stellplätze zu erwarten. Außerdem ist der Fachmarktstandort sehr gut durch U- und Straßenbahnen sowie Busse erschlossen.

### 3.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – , in Kraft getreten am 13. Juli 2013, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Zur Klarstellung soll bei der Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche für zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente des Baumarkts bzw. Möbelfachmarkts die absolute Zahl („max. 950 qm“) entfallen, so dass nur noch maximal 10% der Verkaufsfläche für dieses Sortiment zur Verfügung stehen.

### 3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das B8-Center liegt an der stark befahrenen 4-spurigen Werdener Straße (Bundesstraße B8). Zu auffällige Werbeanlagen könnten das Stadtbild an der prägenden Kreuzung der überörtlich bedeutenden Hauptverkehrsstraße erheblich beeinträchtigen.

Der Gebäudeteil des Fachmarktzentriums an der Erkrather Straße ist denkmalgeschützt. Hinzu kommt, dass sich im Norden an der Ruhrtalstraße ein das Stadtbild des Bezirks 2 prägendes Gebiet anschließt. Hier hat die Stadt Düsseldorf eine Erhaltungssatzung erlassen. Diese soll das typische vorherrschende Straßenbild schützen. Auffällige Werbeanlagen gegenüber erhaltenswerter Bausubstanz würden das Stadtbild negativ beeinflussen.

Daher sollen Werbeanlagen im Sondergebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur zulässig sein, wenn sie sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterordnen. Somit ist gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen städtebaulich einfügen und mit der Umgebung verträglich sind. Gleichzeitig ist die Werbewirksamkeit und Aufmerksamkeit für die Mieter des Fachmarktzentrums gewährleistet. Durch den Ausschluss von Werbeanlagen mit bewegtem Licht und Wendeanlagen ist gewährleistet, dass sich die Anlagen dem Erscheinungsbild der Fassade unterordnen.

Straßenseitig sollen an den Gebäudefassaden zur Fichten-, Werdener- und Erkrather Straße nur Einzelbuchstaben zulässig sein. Die Höhenbegrenzung der Buchstaben auf maximal zwei Meter orientiert sich an den vorhandenen Anlagen und gewährleistet eine städtebaulich vertretbare Unterordnung in der Fassade. Über- und Unterlängen bleiben von der Höhenfestsetzung unberücksichtigt.

### 3.5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher 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 Umweltauswirkungen) anzuwenden.