

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5970/27

- Bonner Straße/ Münchener Straße -

in roter Farbe

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 9

Stadtteil Holthausen

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Örtliche Verhältnisse

Lage des Plangebietes

Das ca. 13,2 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Holthausen. Es wird begrenzt durch die Bonner Straße im Süden, die Paul- Thomas- Straße im Osten sowie der Münchener Straße im Norden. Im Süden und im Nordosten schließt sich weitere Industrie- und Gewerbenutzung an.

1.2 Bestand

Das Gebiet ist weitgehend bebaut und wird durch eine heterogene Gewerbe-, Dienstleistung- und Einzelhandelnutzung geprägt, wie z.B. eine Kfz- Werkstatt, ein Bauunternehmen, ein Möbelfachmarkt, ein Baustoffhandel, ein Fitnessstudio, ein Post- und Kurierdienstleister, ein Leuchtenfachgeschäft, ein Gebäudedienstleister und mehrere Autohäuser. An der Bonner Straße befindet sich ein leerstehender Gebäudekomplex eines ehemaligen Kosmetikherstellers, welcher auf dem Markt für eine Nachfolgenutzung angeboten wird. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Wohnbebauung vorhanden.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet ist Bestandteil des großräumigen Industrie- und Gewerbegebietes Holthausen/ Reisholz. Im Süden und im Osten schließen gewerbliche oder industriell genutzte Flächen an. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt ein Störfallbetrieb (stahlverarbeitende Industrie).

Nördlich des Plangebietes, getrennt durch die Münchener Straße, liegen eine Grünfläche sowie eine Fläche für die Forstwirtschaft. Sie werden geprägt durch einen Freizeitpark und durch ausgedehnte Sportanlagen, wie z.B. den Sportpark Niederheid und das Stadtbad.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bonner Straße, Paul-Thomas-Straße und die Prof.-Oehler-Straße erschlossen.

Über die nahegelegene Münchener Straße mit Anschluss zur A59/ B8 und der Bonner Straße mit Anschluss zur A46 ist das Plangebiet an das Autobahn- und Bundesstraßennetz sehr gut angebunden.

Durch die Haltestellen Niederheid und Am Trippelsberg der Stadtbahnlinie 74, der Straßenbahnlinie 701 und verschiedene Buslinien entlang der Bonner Straße bestehen Anbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

2. **Gegenwärtiges Planungsrecht**

2.1 Darstellung im Regionalplan (GEP 99)

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

2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Der Bereich zwischen der Bonner Straße, der Prof.-Oehler-Straße und der Paul-Thomas-Straße ist als Industriegebiet, die übrige Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

2.3 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Für das Plangebiet ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan 5970/27 aus dem Jahre 1976 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1968 gültig, der Gewerbegebiete und ein Industriegebiet fest.

Beide Gebietsarten lassen ohne zusätzliche Gliederung u. a. auch uneingeschränkt Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und sonstige Betriebe zu, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen. Nach der BauNVO in der Fassung von 1968 ist bisher auch großflächiger Einzelhandel (> 800 qm Verkaufsfläche; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10/04) zulässig. Ferner sind nach der alten BauNVO im Gewerbe- und Industriegebiet nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

2.4 Städtebauliche Konzepte

Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kommen in erster Linie zwei Ziele des Rahmenplans Einzelhandel zum Tragen. Es handelt sich dabei um die Stärkung, Entwicklung und den Schutz der Zentren sowie um die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Nach Aufgabe des Kosmetikerherstellerbetriebes im Plangebiet im Jahre 2011 wird das ca. 0,95 ha große Grundstück, Ecke Bonner Straße/ Prof.-Oehler-Straße, auf dem Markt für eine Nachfolgenutzung angeboten. Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes könnte sich jeglicher Einzelhandel ansiedeln. Dieses widerspräche dem vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf im Jahre 2007 beschlossenen Rahmenplan Einzelhandel, der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausschließlich in den Zentren oder in städtebaulich integrierten Lagen vorsieht.

Die vorliegende Bebauungsplan Änderung dient der Steuerung von Einzelhandel. Im Düsseldorfer Stadtgebiet besteht häufig Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, da der Verkauf oder die Verpachtung der Flächen an derartige Nutzer besonders lukrativ ist. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe in Industrie- und Gewerbegebieten schwächen in der Regel die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren, indem sie von dort die Kaufkraft abziehen. Betroffen wären in

diesem Fall insbesondere das Zentrum Benrather Marktplatz (B-Zentrum), das große Stadtteilzentrum Bonner Straße (C- Zentrum) und das kleine Stadtteilzentrum Henkelstraße (D- Zentrum). 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. Ergänzend ist Nahversorgung auch an integrierten Standorten (Lagen innerhalb von Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung) anzusiedeln.

Unter Berücksichtigung des Rahmenplans Einzelhandel wird das Ziel verfolgt, die umliegenden Zentren Benrather Marktplatz (B-Zentrum), das große Stadtteilzentrum Bonner Straße (C- Zentrum) und das kleine Stadtteilzentrum Henkelstraße (D- Zentrum) zu schützen und zu stärken. Zu diesem Zweck werden Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln, ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel steht dem Rahmenplan Einzelhandel nicht entgegen und bleibt daher weiterhin zulässig.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5970/27 „Bonner Straße / Münchener Straße“ ist nun die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 beabsichtigt, da auf dieser Grundlage der heute geltenden BauNVO eine effizientere Einzelhandelssteuerung in dem Industriegebiet (GI) und dem Gewerbegebiet (GE) möglich ist. Damit kann sichergestellt werden, dass zukünftig keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen können, zulässig sein werden. Mit der Umstellung auf die geltende BauNVO kommt die Stadt Düsseldorf ihrer Pflicht nach, Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB). In dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt. Gemäß den Zielen des GEP 99 sollen Kommunen in diesem Bereich Bebauungspläne, die noch aufgrund von älteren, vor der BauNVO 1977 geltendem Recht aufgestellt wurden, auf die geltende BauNVO umstellen und damit großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen ausschließen.

Ebenfalls sollen Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/ oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet zu vermeiden. Diese Nutzungen würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung führen.

Ein kleiner Bereich des Plangebietes entlang der Bonner Straße liegt im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Bei der Planung handelt es sich lediglich um die Überplanung der vorhandenen Gemengelage zwecks Steuerung von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordellen. Durch die Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit einer planungsbedingten Zunahme der Bevölkerung im Plangebiet zu rechnen, durch die sich die Unfallfolgen des Störfallbetriebes verschärfen würden. Da nur ein kleiner Streifen des Plangebietes im Achtungsabstand des Störfallbetriebes liegt, besteht kein städtebauliches Erfordernis, neben den oben genannten Nutzungen weitere publikumsintensive Nutzungen auszuschließen.

Insbesondere sollen folgende städtebauliche Ziele für das Industriegebiet (GI) und das Gewerbegebiet (GE) erreicht werden:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Nr.1 und Nr.2 der Düsseldorfer Sortimentsliste,
- Ausschluss von Bordellen und sonstige Betrieben, die der Erregung und/ oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- Umstellung auf die BauNVO 1990.

Im Übrigen sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin wirksam.

Die Änderung des Bebauungsplanes 5970/27 -Bonner Straße/ Münchener Straße- 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.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Einzelhandel im Bestand

Im Plangebiet befinden sich laut Einzelhandelsvollerhebung 2014, die von November 2013 bis Januar 2014 vom Dortmunder Büro Stadt + Handel im Auftrag des Stadtplanungsamtes durchgeführt wurde, und laut Bestandserhebung im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 12.06.2014 sieben Einzelhandelsbetriebe. Alle im Plangebiet vor-

handenen Einzelhandelsbetriebe verfügen nach Düsseldorfer Sortimentsliste über ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment. Keiner der Betriebe führt zentrenrelevante Randsortimente.

Es handelt sich dabei im Einzelnen um vier Autohäuser, einen Möbelfachmarkt, einen Leuchtenfachmarkt sowie einen Baustoffhandel.

Von den sieben nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben überschreiten vier Betriebe die Grenze zur Großflächigkeit (Autohaus Schultz, Autohaus Ulmen, Autohaus Gerstmann und Dansk Möbel), die nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) bei 800 qm Verkaufsfläche liegt. Sie fallen ebenfalls unter die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), weil sie mehr als 1.200 qm Geschossfläche in Anspruch nehmen.

Die planungsrechtliche Prüfung dieser vier Betriebe hat ergeben, dass trotz der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze keiner der Betriebe von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen ist. Dies bedeutet, dass sie weiterhin planungsrechtlich zulässig sind. Die Regelvermutungsgrenze kann im Einzelfall widerlegt werden. Die dazu erforderliche Prüfung muss sich mit dem angebotenen Warensortiment, dem Einzugsbereich, den Verkehrsströmen und den Gefährdungen, die für die funktionsgerecht gewachsenen städtebaulichen Strukturen entstehen können, auseinandersetzen.

Im Fall der drei großflächigen Autohäuser ist festzustellen, dass sie ein atypisches Warensortiment anbieten. Von dem Warensortiment (Kraftfahrzeuge und Zubehör) an sich gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus, weil es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt, das typischer Weise nicht in den Zentren angeboten wird. Die Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge nehmen außerordentlich viel Platz in Anspruch, so dass selbst von dem größten Autohaus im Plangebiet (mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche) keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Zudem ist die Größe der Verkaufsfläche der Autohäuser saisonal sehr unterschiedlich, da auch die Ausstellungsfläche unter freiem Himmel, die oftmals für das Angebot von Gebrauchtwagen genutzt wird, bei der Ermittlung der Verkaufsfläche anzurechnen ist. Würde man beispielsweise im Fall des größten Autohauses nur die Verkaufsfläche, die sich innerhalb des Gebäudes befindet, berücksichtigen, wäre der Betrieb kleinflächig. Somit wird deutlich, dass die drei Autohäuser zwar über viel Verkaufsfläche verfügen, die sich allerdings nur zu einem Teil innerhalb eines Gebäudes befindet. Darüber hinaus ist der Flächenbedarf der Autohäuser nicht nur wegen des großvolumigen Warensortimentes sondern auch wegen des hohen Anteils an Werkstatt- und Serviceflächen überdurchschnittlich groß.

Der großflächige Möbelfachmarkt überschreitet mit 1.000 qm Verkaufsfläche ebenfalls die Grenze zur Großflächigkeit. Auch in diesem Fall hat die Einzelfallprüfung ergeben, dass die Regelvermutung widerlegt werden kann. Das Warensortiment des Betriebes ist nicht zentrenrelevant. Eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche kann somit ausgeschlossen werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind nicht vorhanden. Das Sortiment ist zudem großvolumig, so dass der Betrieb mehr Ausstellungsfläche als im Regelfall angenommen benötigt. Im Verkaufsraum werden die einzelnen Möbelstücke im Kontext (z. B. Esszimmer, Schlafzimmer etc.) präsentiert, so dass der Flächenbedarf noch zusätzlich steigt. Außerdem handelt es sich um ein sehr spezielles Möbelsegment (Echtholzmöbel). Durch den Betrieb wird keine hohe Kundenfrequenz ausgelöst. Dies lässt sich an der geringen Stellplatzanzahl ablesen. Somit kann wie im Fall der Autohäuser von einer betrieblichen Atypik ausgegangen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Regelvermutung im Fall der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (drei Autohäuser und ein Möbelfachmarkt) widerlegt werden kann und diese damit nicht unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen. Sie sind weiterhin im Gewerbe- und Industriegebiet allgemein zulässig und erleiden durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung oder den Ausschluss von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten keine planungsrechtlichen Nachteile.

Die drei übrigen Einzelhandelsbetriebe (ein Autohaus, ein Leuchtenfachgeschäft und ein Baustoffhandel) sind kleinflächig, das bedeutet dass die Verkaufsfläche kleiner als 800 qm ist und daher eine Einzelfallprüfung nicht erforderlich ist. Diese Betriebe sind weder von der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung noch von dem Ausschluss von nah- und zentrenrelevantem Einzelhandel betroffen.