

Betrifft:

Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 GO NRW

Vorlagen-Nr.

RAT/065/2020

hier:

2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016
- Zentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg -

Begründung der Dringlichkeit der Angelegenheit

(in Fällen des § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW die möglichen erheblichen Nachteile oder Gefahren nennen):

Beschluss der 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 in Anlehnung an Satzungsbeschluss des folgenden Bauleitplans: B-Plan Nr. 06/014 - Vogelsanger Weg / Münsterstraße (APS/018/2020)

Die Gremien entfallen aufgrund der aktuellen Situation (Corona-Virus). Die 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel wäre im Normalfall gemeinsam mit dem oben genannten Bebauungsplan am 26.03.2020 im Rat beschlossen worden, da sie die Abwägungsgrundlage bildet und die Steuerung des Einzelhandels vorbereitet. Der Bebauungsplan soll ebenfalls im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung beschlossen werden, weil die Veränderungssperre am 09.04.2020 ausläuft. Daher ist es erforderlich die 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016, gemeinsam mit dem B-Plan Nr. 06/014 - Vogelsanger Weg / Münsterstraße -, ebenfalls durch eine Dringlichkeitsentscheidung zu beschließen. Es ist erforderlich, dass diese Vorlage vor der Vorlage des Bebauungsplans (APS/018/2020) beschlossen wird (Juristische Sekunde).

Beschlussdarstellung

Oberbürgermeister oder hauptamtliche Vertreterin/hauptamtlicher Vertreter

Thomas Greisel

und

Ratsmitglied

Rolf Tups

beschließen gemäß

 § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NRW

die 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016
- Zentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg - in Form der Kartendarstellung einschließlich der Beschreibung gemäß Vorlage RAT/065/2020

Düsseldorf, den

23.3.20

Unterschrift

Rolf Tups

Unterschrift

*Thomas Greisel*Die **Sachdarstellung** zur Beschlussdarstellung (Vordruck Lg 146) ist als Anlage beigelegt.

Amt/Institut/Dienststelle

61/2/2

Amtsbezeichnung

Stadtplanungsamt

Dezernentin/Dezernent

Cornelia Zuschke

Cornelia Zuschke

Sachdarstellung

siehe Vorlage RAT/065/2020

Erläuterung der anfallenden Haushaltsbelastungen

Einmalige Finanzierung EUR	Einmalige Refinanzierung EUR	Folgekosten (bei Investitionen nach Vordruck Lg 535 und 536) EUR
0,00	0,00	0,00

Erläuterung der vorgesehenen Finanzierung und Refinanzierung

Empty box for the explanation of the planned financing and refinancing.

Weitere Erläuterung des zur Beschlussfassung anstehenden Sachverhaltes und/oder der vorgesehenen Finanzierung und Refinanzierung siehe nächste Seite(n)



Landeshauptstadt
Düsseldorf

öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 - Zentrum Münsterstraße /
Vogelsanger Weg -

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Haupt- und Finanzausschuss	16.03.2020	Vorberatung
Rat	26.03.2020	Entscheidung

Rahmenplan Einzelhandel 2016

2. Änderung

- Zentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg -

- 2. Änderung Rahmenplan Einzelhandel 2016

Beschlussentwurf:

HFA Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 5 Abs. 3 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

Rat Der Rat der Stadt beschließt die 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016
- Zentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg - in Form der Kartendarstellung einschließlich der Beschreibung.

Info:

Die 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel wurde in der Zeit vom 07.01.2020 bis zum 07.02.2020 öffentlich ausgelegt. Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben (siehe auch Seite 4).

Sachdarstellung:

Ausgangslage

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen. Es handelt sich um ein dynamisches Steuerungskonzept, das bei Bedarf fortgeschrieben und an neue Rahmenbedingungen angepasst werden muss. Dieser Fall ist eingetreten, weil die Umstrukturierung des Bereichs Münsterstraße / Vogelsanger Weg planungsrechtlich umgesetzt werden soll.

Anlass

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 06/014

- Vogelsanger Weg / Münsterstraße - verfolgt das Ziel, das Gebiet von einem Gewerbegebiet zu einem nutzungsgemischten urbanen Gebiet zu entwickeln und den Nahversorgungsstandort zu stärken. Das derzeit in Teilen baulich gering genutzte Areal soll zu einem lebendigen Stadtquartier, geprägt von Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen, werden. Mit der städtebaulichen Neuordnung ist eine Attraktivitätssteigerung sowie eine Erhöhung der Mantelbevölkerung des Nahversorgungsstandorts Münsterstraße / Vogelsanger Weg verbunden. Zusätzlich bekommen die bestehenden Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich neue Entwicklungsperspektiven, um diese Betriebe zu stärken und zu erhalten. Die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvsortimenters (Supermarkt) ist ebenfalls wünschenswert und wird planungsrechtlich ermöglicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zudem ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erarbeitet. Darin wird dargelegt, in welchem Maße die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sowohl raumordnerisch als auch versorgungsstrukturell als verträglich bewertet werden kann, ohne schädliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche in Düsseldorf zu haben. Insgesamt ergibt sich dadurch die Notwendigkeit der 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Zentrenhierarchie soll der zukünftig gewünschten Entwicklung angepasst werden. Darüber hinaus wird das Zentrenprofil aktualisiert, mit dem Planungsziel einen Lebensmittelvollsortimenter wiederanzusiedeln.

Änderungen

Der vorliegende Entwurf der **2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016** bereitet die weitere Entwicklung des **Zentrums Münsterstraße / Vogelsanger Weg** vor.

1) Aktualisierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches soll entsprechend der städtebaulichen Neuordnung des Zentrums aktualisiert werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs soll entlang der Münsterstraße und im Bereich des Vogelsanger Weges erweitert werden. Dadurch werden den bestehenden Einzelhandelsbetriebe Entwicklungsperspektiven eingeräumt und ausreichend Flächen für die Wiederansiedlung eines Lebensmittelassortimenters (Supermarkt) zur Verfügung gestellt.

2) Anpassung der Zentrenhierarchie

Auf Grund der angestrebten Attraktivitätssteigerung und Ausweitung der Versorgungsqualität des Zentrums, soll es von einem Nahversorgungszentrum (N-Zentrum) zu einem kleinen Stadtteilzentrum (D-Zentrum) hoch gestuft werden. Dies wird ebenfalls im Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfohlen.

3) Aktualisierung des Zentrenprofils, inklusive der Planungsziele

Das Zentrenprofil soll an die aktuelle Bestandssituation angepasst werden. Darüber hinaus wird die Wiederansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) als Planungsziel hinzugefügt.

Bisheriges Vorgehen

Der Entwurf der 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 wurde der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 vorgestellt. Zudem wurden die zuständigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung geäußert worden.

Die vorliegende 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel bereitet folgenden Bauleitplan vor:

- B-Plan Nr. 06/014 – Vogelsanger Weg / Münsterstraße

Anlagen:

- Aktueller Stand des Rahmenplans Einzelhandel 2016: Zentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg - Beschreibung und Kartendarstellung -
- 2. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016: Zentrum Münsterstraße / Vogelsanger Weg - Beschreibung und Kartendarstellung -

Anlagen:

1.04a_Anhang_RP_EZH_2016

2.04b_Anhang_RP_EZH_2016_2_Aenderung

N

Nahversorgungszentrum

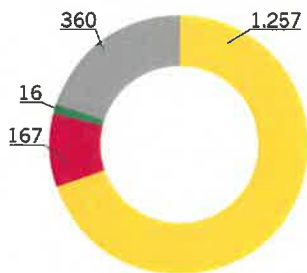
32. Münsterstraße / Vogelsanger Weg



Lage im Stadtgebiet

Zentren Hierarchiestufen

- A Stadtzentrum
- B Stadtbereichszentrum
- C Großes Stadtteilzentrum
- D Kleines Stadtteilzentrum
- N Nahversorgungszentrum



Verkaufsfläche (Sortimente) im Zentrum in m²

Sortimente

- Nahversorgungsrelevant
- Zentrenrelevant
- Nicht zentrenrelevant
- Leerstand

Kurzbeschreibung

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der westlichen Straßenseite der Münsterstraße etwa zwischen der Haeselerstraße und der Wrangelstraße. Im Zentrum befinden sich ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter, die als Magnetbetriebe einzustufen sind. Die beiden Discounter liegen allerdings in zweiter Reihe in einem Gewerbegebiet. Hier bedarf es trotz der Lage innerhalb des Zentrums einer planungsrechtlichen Steuerung, damit den Leerständen entlang der Münsterstraße entgegen gewirkt werden kann. Durch mehrere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt das Zentrum eine wichtige Funktion für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Zentrenprofil

- Ein Supermarkt, zwei Discounter sowie ein Obst- und Gemüseladen sorgen für eine gute Ausstattung des Zentrums mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Weitere zentrenrelevante Betriebe wie ein Sanitätsfachgeschäft und ein Musikgeschäft runden das Angebot ab. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich vereinzelt ergänzende Nutzungen wie eine Sparkasse, eine Apotheke sowie Arztpraxen.

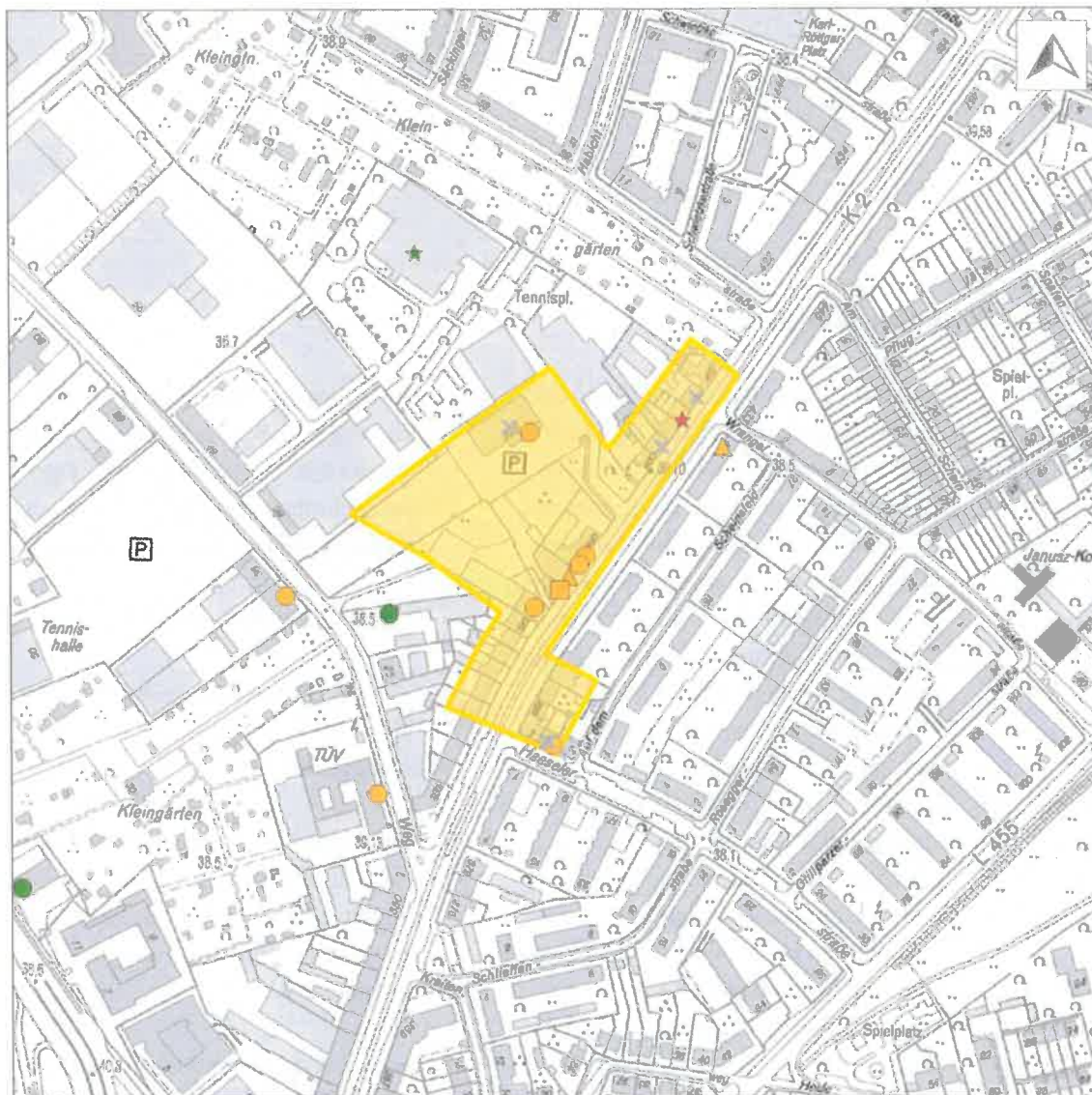
- Die beiden Lebensmitteldiscounter sind wegen der zurückgesetzten Lage von der Münsterstraße aus nicht gut wahrnehmbar. Der übergroße, wenig frequentierte Parkplatz wirkt negativ.
- Wiederkehrende Leerstände
- Fehlende Aufenthaltsqualität

Planungsziele

- Gestalterische Aufwertung des Zentrums durch Entwicklung der untergenutzten Grundstücke im Rahmen privatwirtschaftlicher Gestaltungsspielräume
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Einzugsbereich des Zentrums und innerhalb des Zentrums
- Erhalt der Magnetbetriebe

6

Stadtteil:
Mörsenbroich



Zentrumsbegrenzung

Legende: Seite 145

Fazit

Das Zentrum übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete. Drei Lebensmittelbetriebe (ein Supermarkt und zwei Discounter) stellen hauptsächlich die Nahversorgung sicher. Einige Grundstücke im Zentrum entlang der Münsterstraße bieten die Möglichkeit neue Flächen für Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen zu schaffen.

Im Hinblick auf die Stärkung und die städtebauliche Entwicklung des Zentrums liegt ein hoher Handlungsdruck vor.

D

Kleines Stadtteilzentrum

32. Münsterstraße / Vogelsanger Weg



Lage im Stadtgebiet

Zentren Hierarchiestufen

- A Stadtzentrum
- B Stadtbereichszentrum
- C Großes Stadtteilzentrum
- D Kleines Stadtteilzentrum
- N Nahversorgungszentrum

Kurzbeschreibung

Das kleine Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der westlichen Straßenseite der Münsterstraße etwa zwischen Vogelsanger Weg und der Kleingartenanlage südlich der Steglitzstraße. Im Zentrum befinden sich zwei Lebensmittel-discounter, die als Magnetbetriebe einzustufen sind. Die beiden Discounter liegen allerdings in zweiter Reihe. Hier bedarf es trotz der Lage innerhalb des Zentrums einer planungsrechtlichen Steuerung, damit den Leerständen entlang der Münsterstraße entgegengewirkt werden kann. Durch die Lebensmittelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt das Zentrum eine wichtige Funktion für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

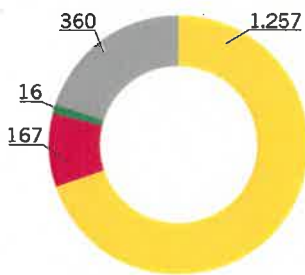
- Die beiden Lebensmitteldiscounter sind wegen der zurückgesetzten Lage von der Münsterstraße aus nicht gut wahrnehmbar. Der übergroße, wenig frequentierte Parkplatz wirkt negativ.
- Wiederkehrende Leerstände
- Fehlende Aufenthaltsqualität

Planungsziele

- Gestalterische Aufwertung des Zentrums durch Entwicklung der untergenutzten Grundstücke im Rahmen privatwirtschaftlicher Gestaltungsspielräume und planungsrechtlicher Entwicklungsperspektiven
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Einzugsbereich des Zentrums und innerhalb des Zentrums
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe
- Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt)

Zentrenprofil

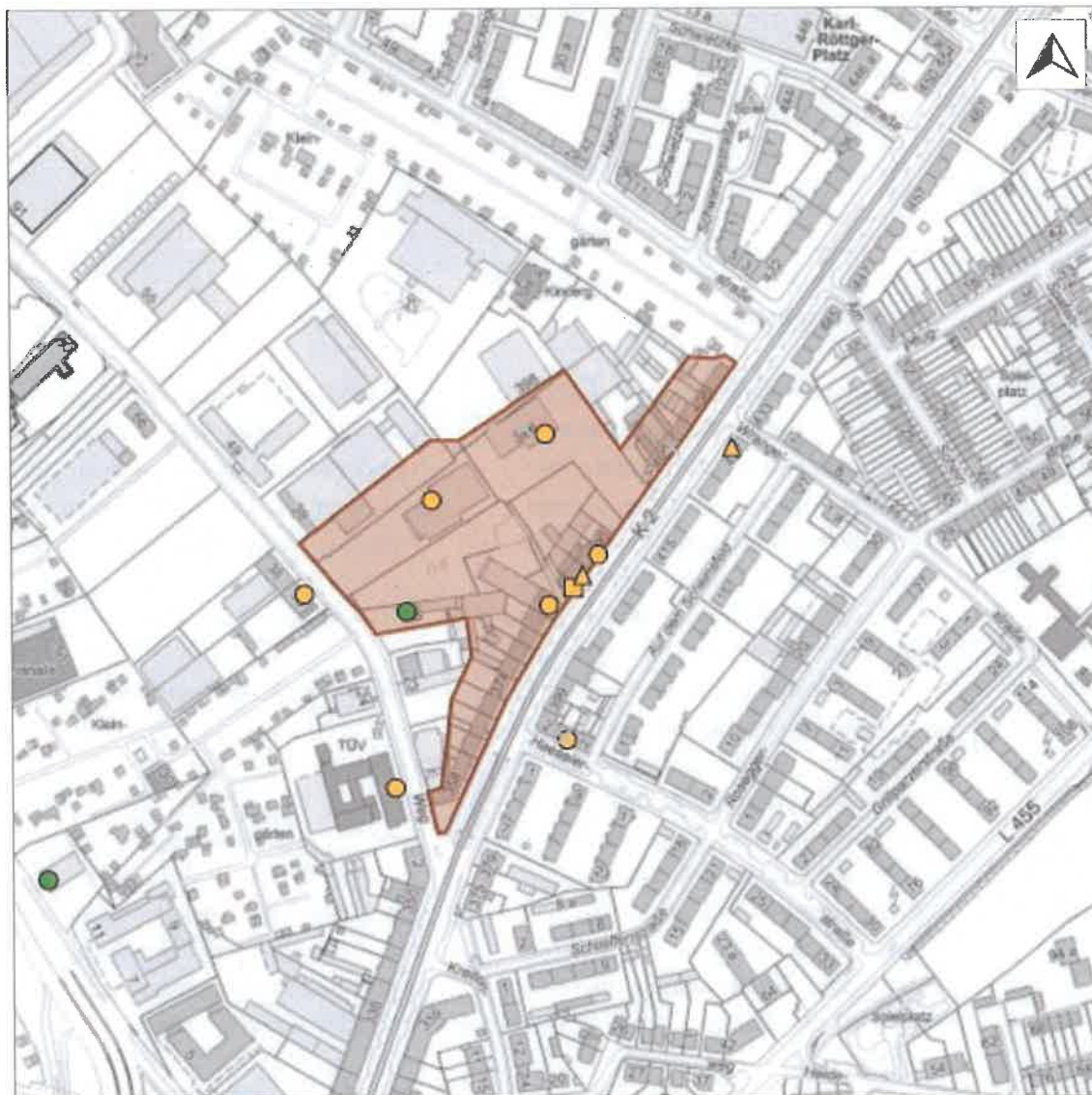
- Ein kleiner Supermarkt und zwei Discounter sorgen für eine gute Ausstattung des Zentrums mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Weitere zentrenrelevante Betriebe wie ein Sanitätsfachgeschäft runden das Angebot ab.
- Einige Dienstleistungsbetriebe wie beispielsweise ein Pflegedienst haben sich entlang der Münsterstraße etabliert.



Verkaufsfläche (Sortimente) im Zentrum in m²

Sortimente

- Nahversorgungsrelevant
- Zentrenrelevant
- Nicht zentrenrelevant
- Leerstand



Zentrumsbegrenzung

Legende: Seite 145

Fazit

Das Zentrum übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete. Drei Lebensmittelbetriebe (ein kleiner Supermarkt und zwei Discounter) stellen hauptsächlich die Nahversorgung sicher. Einige Grundstücke im Zentrum bieten die Möglichkeit neue Flächen für Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen zu schaffen.

Im Hinblick auf die Stärkung und die städtebauliche Entwicklung des Zentrums liegt ein hoher Handlungsdruck vor.