

Begründung:

Im Plangebiet hat ein LKW Service- und Werkstattbetrieb seine Nutzung aufgegeben. Als Folgenutzung wird großflächiger Einzelhandel, aber auch sonstige Nutzungen wie Wohnungsbau, nachgefragt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungsbau im Stadtgebiet, wurde die Eignung des Standortes für diese Nutzung vertieft untersucht. Die umliegende gewerbliche Nutzung und insbesondere die Vorbelastung durch das Bahngelände mit einem Ausbesserungswerk mit Nachtbetrieb sprechen gegen eine Eignung des Areals als Wohnstandort. Selbst mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist kein qualitativvolles Wohnen an diesem Standort möglich. Auch vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet eine klassische Gewerbenutzung präferiert.

Im Stadtgebiet besteht ein Engpass an Gewerbeflächen. Für die Funktion der Stadt ist ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Nutzungen jedoch von außerordentlicher Bedeutung. Auch wird mit Gewerbegebieten ein wichtiger Beitrag für den Arbeitsmarkt geleistet. Entsprechend wurde der Masterplan Industrie initiiert, eine Kooperation aus Stadt, Industrieunternehmen, Verbänden und IHK, mit dem gemeinsamen Ziel, Industrie- und Gewerbebestandorte zu festigen, zu entwickeln und zukunftsfähig zu machen. Das Plangebiet einschließlich der umliegenden planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete wurde bereits als kleinteiliges geschlossenes Gewerbeareal im Masterplan Industrie identifiziert. Es ist geprägt durch eine kleinteilige gewachsene Gewerbestruktur in einem kleinen zusammenhängenden Gebiet. Mit den naheliegenden Wohngebieten ist so eine urbane Struktur im Sinne „Stadt der kurzen Wege“ gegeben. Diese Struktur soll gesichert und fortentwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf bildet durch die Darstellung des Plangebietes als Gewerbegebiet dieses städtebauliche Entwicklungsziel bereits ab.

Außerdem liegt das Plangebiet laut vom Rat der Stadt am 07.07.2016 beschlossenen Rahmenplan Einzelhandel 2016 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Plangebiet ist auch kein weiterer

nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb erforderlich oder sinnvoll, da bereits im Umfeld ein umfangreiches Angebot vorhanden ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechend der genannten Ziele das heute überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiet als klassisches Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden.