

Begründung

zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 09 / 023

- Südlich Bamberger Straße -

- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Benrath -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass.....	3
2 Örtliche Verhältnisse	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes	3
2.2 Bestand	3
2.3 Umgebung.....	4
2.4 Verkehr und Erschließung	4
2.5 Infrastruktur	4
3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Bebauungs- und Fluchtlinienpläne	5
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte	5
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	5
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	5
4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)	6
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
5.1 Ziel des Bebauungsplanes.....	6
6 Verfahren	7
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB	7

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt in einem historisch gewachsenen Gewerbe- und Industriestandort und ist durch diese Nutzung immer noch geprägt. Innerhalb des Plangebietes hat sich – als Ergebnis einer gerichtlichen Auseinandersetzung – ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.056 m² VK, einer genehmigten Geschossfläche von 2.356 m² im EG sowie 203 m² Geschossfläche im OG angesiedelt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort widersprechen jedoch den Zielen des vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossenen Rahmenplans Einzelhandel. Das Zentrenkonzept des Rahmenplan Einzelhandel hat zum Ziel, die Nahversorgungszentren Hasselsstraße und Altenbrückstraße (beides N-Zentren), das Stadtteilzentrum Henkelstraße (D-Zentrum) sowie das Stadtbereichszentrum Benrath Marktplatz (B-Zentrum) zu schützen, zu stärken und zu entwickeln.

Zur Verhinderung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 09/012 „Forststraße / Hasselsstraße“ aufgestellt, der jedoch seitens des Betreibers des großflächigen Einzelhandelsbetriebes beklagt wurde. Es kam zu einer außergerichtlichen Einigung. Die nun vorhandene hohe Geschossfläche legt nahe, dass seitens des Betreibers die Absicht besteht, die Verkaufsfläche zu erweitern, die weit über die jetzige genehmigte Verkaufsfläche hinausgehen kann. Aus diesem Grund besteht weiterhin ein Steuerungserfordernis für den vorhandenen und möglicherweise in Zukunft weitere hinzu kommende Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Benrath. Es wird im Norden durch die Bamberger Straße, östlich durch die Hasselsstraße, südlich durch die Forststraße und westlich durch die Bahntrasse begrenzt.

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen traditionsreichen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln – Duisburg und liegt

östlich der Bahntrasse. Im Plangebiet befinden sich neben Gewerbebetriebe aller Art, die teilweise sogar einer Genehmigung nach BImSchG unterliegen, im speziellen auch Einzelhandelsbetriebe (Discounter, Gemüsehändler). Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet eine Tankstelle sowie vereinzelt auch Wohnnutzungen.

2.3 Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes ist vorrangig gewerblich-industriell geprägt. Im Norden, Osten und Süden grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Ebenso befinden sich nördlich der Hasselsstraße vereinzelt Wohnhäuser. Westlich der das Plangebiet begrenzenden Bahntrasse liegt die Bezirkssportanlage Benrath.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Forststraße an das überregionale Straßennetz mit Anschluss zur Bundesstraße 8 und zur Bundesautobahn 59 für den motorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden.

Es wird durch die Buslinie 730, 788, 815 und NE 7 mit der Haltestelle „Forststraße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 50 m.

2.5 Infrastruktur

Westlich der Bahntrasse ist ein Getränkemarkt, östlich der Bahntrasse ist ein weiterer kleinflächiger Lebensmittelmarkt ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich der Hasselsstraße. Im Norden befindet sich eine Kindertagesstätte sowie im weiteren Umfeld ein Kinderspielplatz.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der für den Regierungsbezirk Düsseldorf verbindliche Regionalplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Industriegebiet dargestellt. Der Kinderspielplatz ist als solcher durch Symbol dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Düsseldorf.

3.4 Bebauungs- und Fluchtlinienpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes wird von mehreren Bebauungsplänen und Fluchtlinienplänen tangiert. Die Bebauungspläne Nr. 09/012 – „Forststraße/Hasselsstraße“ und Nr. 6170/064 „Forststraße/Hasselsstraße“ überlagern Teile der Fläche des Plangebietes. Die Teilflächen GE 4 und GE 5 (Bebauungsplan (Text) für den Stadtbezirk 9) befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich. Diese Bebauungspläne und die Teilflächen werden in einem Parallelverfahren aufgehoben.

Des Weiteren befindet sich der Fluchtlinienplan 6070/046 aus dem Jahr 1960 im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes. Dieser setzt für eine Fläche südlich der Bamberger Straße eine 5,00m Vorgartenzone fest.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im Masterplan Industrie als großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung (Kategorie A) dargestellt.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

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 und um die Sicherung und

Stärkung der Nahversorgung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren Hasselsstraße und Altenbrückstraße (N-Zentren) und des Stadtbereichszentrums Benrather Marktplatz (B-Zentrum). Zudem liegt das stadtteilzentrum Henkelstraße (D-Zentrum) im Umfeld.

4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

Gemäß dem Ratsbeschluss zur Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2016 müssen insgesamt 40 % der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment realisiert werden. Davon sollen mind. 20 % öffentlich geförderter Wohnungsbau und mind. 10 % preisgedämpfter Wohnungsbau sein, weitere 10 % können entweder als öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau ausgebildet werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt auf Grund seiner Zielsetzung dieses Handlungskonzept nicht zum Tragen.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Ziel des Bebauungsplanes

Die Bebauungspläne, die derzeit den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes überlagern, werden aufgehoben. Somit befinden sich die Flächen im unbeplanten Innenbereich, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB. Ziel des Bebauungsplan-Vorentwurfes ist es, den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu steuern und dadurch die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Wie bereits unter Pkt. 4.2. ausgeführt, liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren Hasselsstraße und Altenbrückstraße (N-Zentren) und des Stadtbereichszentrums Benrather Marktplatz (B-Zentrum). Zudem liegt das stadtteilzentrum Henkelstraße (D-Zentrum) im Umfeld. Die Umsetzung des Zieles des Bebauungsplanes dient somit der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der

Gemeinden. Dieser Schutz der Zentren gewinnt auch vor dem Hintergrund des immer stärker werdenden Online-Handels, der den klassischen Einzelhandel vor Ort stark unter Druck setzt, weiter an Bedeutung und muss dementsprechend konsequent verfolgt werden. Vor diesem Hintergrund gewinnt die bauleitplanerische Steuerung von nicht integrierten Einzelhandels-Standorten zunehmend an Bedeutung.

Die vorhandene hohe Geschossfläche legt nahe, dass seitens des Betreibers die Absicht besteht, die Verkaufsfläche zu erweitern, die ohne großen baulichen Aufwand weit über die jetzige genehmigte Verkaufsfläche hinausgehen kann. Aus diesem Grund besteht weiterhin ein Steuerungserfordernis für den vorhandenen und möglicherweise in Zukunft weitere hinzu kommende Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort.

6 Verfahren

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 – Südlich Bamberger Straße – soll die Grundlage geschaffen werden, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet zu steuern. Hierfür soll ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden. Im Parallelverfahren wird derzeit das der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB entgegenstehende Planungsrecht aufgehoben. Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, gem. § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, bestimmte Nutzungsarten auszuschließen bzw. zuzulassen. Zum Schutz der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche ist es erforderlich, eine weitere Einzelhandelsentwicklung zu vermeiden.

Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Dementsprechend erhält der Bebauungsplan die Festsetzung: „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Düsseldorfer Sortimentsliste" (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2016) sind ausgeschlossen“. Grundlage hierfür ist die vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossenen „Düsseldorfer Sortimentsliste“. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Versorgung der Wohngebiete ist durch die zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet. Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten bzw. nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden im Rahmen von § 34 BauGB (nach Aufhebung der Bebauungspläne) planungsrechtlich beurteilt.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen auf den genehmigten Bestandsschutz gesetzt werden. Im weiteren Planverfahren wird zu prüfen und abzuwägen sein, inwieweit die planbetroffenen Eigentumsinteressen, Bestandsschutzinteressen und betrieblichen Interessen dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche entgegenstehen. Die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes ist zwar abwägungserheblich, es besteht jedoch kein Anspruch auf Fortbestand der Planung. Die Öffentlichkeit soll in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet werden.

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-) Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3. Baumarktspezifische Kernsortimente 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern

2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 2.1 Persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente 4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel 5. Möbel 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und Büromaschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen 6. Fahrzeuge und Fahrräder 6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör
	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase