

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan Nr. 6170/64

Hasselsstraße, Büngerstraße, Forststraße, Bayreuther Straße

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

- 1.1 Der erfolgte Ausbau der Forststraße sowie deren Straßenanschlüsse erforderte die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, die sich dem geänderten Verlauf dieser Verkehrsflächen anpassen. Der Straßenausbau war notwendig geworden, um die Hilden mit Benrath verbindende Bundesstraße 228 ( Hildener Straße, Benrather Schloßallee ) durch eine alternative Verkehrsführung über die Hülsenstraße - Forststraße - Münchener Straße zu entlasten und den Autoverkehr im Stadtzentrum von Benrath zu verringern.

Die zunächst für erforderlich gehaltene Eckabrundung an der Stichstraße südlich der Forststraße ist nicht notwendig; sie wird entsprechend der in roter Farbe vorgenommenen Änderung aufgegeben.

Durch die Straßenverbreiterung mußte die Straßenunterführung der Bundesbahnstrecke durch einen gesonderten Tunnel für Radfahrer und Fußgänger hinter dem nördlichen Widerlager aufgeweitet werden.

- 1.2 Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes und der durch die Bundesbahnstrecke und Verkehrsstraßen vorhandenen Lärmbelastung sowie wegen der hier bereits in der Sonderbaupolizeiverordnung ( 1939-1961 ) und in der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten ( 1961-1981 ) festgesetzten Nutzung als Großgewerbegebiet war es angebracht, die Bereiche östlich der Bundesbahnstrecke als Industriegebiete festzusetzen.
- 1.3 Für den Planbereich westlich der Bundesbahnstrecke hat der Bebauungsplan die Festsetzung von gegliedertem Gewerbe-

gebiet getroffen. Die Nutzungsart, die Maße der baulichen Nutzung und der Zuschnitt der überbaubaren Fläche stimmen mit dem bisher gültigen Planungsrecht überein.

- 1.4 Das Plangebiet wird über die Forststraße erschlossen, die als Zufahrt zur Autobahn und Auffahrt zur Münchener Straße den Verkehr auf Schnellstraßen weiterleitet.

In der Forststraße liegen Bushaltestellen der Linien 730 (Lohausen - Benrath) und 789 (Benrath - Monheim).

In etwa 1 km Entfernung befindet sich der Bundesbahnhof Düsseldorf-Benrath, der das Plangebiet durch die S-Bahnlinie Langenfeld - Ratingen bzw. Duisburg erschließt.

- 1.5 Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschluß an das städtische Netz sichergestellt.

## 2. Soziale Maßnahmen:

Die Beseitigung von Wohnungen innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich, und ein Fortfall von Arbeitsplätzen ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Die Häuser Hasselsstraße 2a - 4 genießen zunächst Bestandschutz. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt von den Grundstückseigentümern ihre Beseitigung geplant werden, so muß durch Verhandlungen mit den Mietern die Räumung der Wohnungen und die Vermittlung gleichwertigen Wohnraumes auf freiwilliger Basis erfolgen.

Sobald und soweit es erforderlich ist, wird die Gemeinde verlangen, das die Eigentümer im Einvernehmen mit ihr den Sozialplan aufstellen und durchführen.

## 3. Umweltverträglichkeit:

Das unmittelbare Nebeneinander von Wohngebäuden östlich der Hasselsstraße und geplanten Industriebetrieben im Plangebiet erfordert gegenseitige Zugeständnisse in der Ausübung dieser unterschiedlichen Nutzungen. Während auf der einen Seite eine Einschränkung des Störungsgrades der

in den Industriegebieten zulässigen Betriebe aus Rücksicht gegenüber der Wohnbevölkerung unvermeidlich erscheint, muß auf der anderen Seite den betroffenen Bewohnern ein gewisses Maß an Belästigung zugemutet werden, da die Wohngebäude in einem Gebiet liegen, das von 1939 - 1981 als Großgewerbegebiet ausgewiesen war und auch heute noch im wesentlichen durch eine gewerbliche Nutzung gekennzeichnet ist.

Ursprünglich war für die Industriegebiete beiderseits der Hasselsstraße (GI 1 und GI 2) eine Gliederung mit gänzlichem Ausschluß von Anlagen nach der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz ( 4. BImSchV ) vorgesehen, die jedoch eine unzulässige Veränderung der Zweckbestimmung von Industriegebieten dargestellt hätte. Der Gliederungstext ist deshalb diesbezüglich - in rot - geändert worden.

Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Düsseldorf werden die Industriegebiete nordwestlich der Forststraße durch die textliche Festsetzung Nr. 1 nunmehr so gegliedert, daß dort bestimmte Betriebsarten, die in der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (14.2.1975) aufgeführt sind, nicht errichtet werden dürfen. Diese Einschränkung der Industrienutzung ist nicht ohne Zusammenhang mit zahlreichen anderen rechtsverbindlich festgesetzten Industriegebieten (z.B. GI 3 - südlich der Forststraße) zu sehen, die eine derartige Einschränkung nicht aufweisen, so daß dort die hier ausgeschlossenen Betriebsarten zulässig sind und angesiedelt werden können. Insofern kann von einer räumlichen Gliederung gem. § 1 (4) BauNVO ausgegangen werden, wenngleich die hier gegebene unmittelbare Nachbarschaft zu bewohnten Gebieten einerseits und der funktionale Zusammenhang der Industrienutzung zwischen Flächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes andererseits auch die besonderen städtebaulichen Gründe gem. § 1, Abs. 9 BauNVO für die vorgenommene Gliederung darstellen.

Auch die Begrenzung der von den Industriegebieten (GI 1 und GI 2) in Richtung der Wohnbereiche abstrahlenden Lärmemissionen sowie die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die Frontbebauung im GI-1-Gebiet westlich der Hasselsstraße stellen Maßnahmen zum Schutz der Wohnhäuser an der Bürger-

straße und Hasselsstraße (außerhalb des Plangebietes)  
- hier zum Lärmschutz - dar. Dabei soll mit der geschlossenen Bauweise westlich Hasselsstraße insbesondere der Lärm von der stark befahrenen Bundesbahnstrecke Köln - Düsseldorf abgeschirmt werden.

Den Belangen der Wohnnachbarschaft wird damit weitestgehend Rechnung getragen, ohne daß den Betrieben in den GI 1- und GI 2-Gebieten eine übermäßige Nutzungseinschränkung auferlegt ist. Die Gliederung dieser Industriegebiete ist aus der Pflicht zu gegenseitiger Rücksichtnahme gerechtfertigt. Nach dem heutigen Stand der Technik sind Lärmschutzmaßnahmen bei Neubau von Betrieben in einem so hohen Maße möglich, daß die hier geforderten Werte eingehalten werden können. Eine Gliederung des GI 3-Gebietes konnte angesichts der tatsächlichen örtlichen sowie der planungsrechtlichen Verhältnisse unterbleiben.

Die von dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt als Träger öffentlicher Belange vorgebrachten umweltschutz-relevanten Bedenken konnten ausgeräumt werden; die in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Zielen des Umweltschutzes nicht entgegen.

In der Karte über erhaltenswerte Biotope und Biotopkomplexe vom 13.5.1980 sind innerhalb des Plangebietes keine Biotope dargestellt.

4. Kosten für die Gemeinde:

Der Stadt Düsseldorf entstehen nach den zwischenzeitlich durchgeführten Tunnel- und Straßenbaumaßnahmen keine Kosten mehr.

5. Das Plangebiet liegt in den vorgesehenen Wasserschutzzonen III A und B des Wasserwerkes Benrath der Wuppertaler Stadtwerke.

Düsseldorf, den 8. März 1985

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung:



Beigeordneter