Bebauungsplan (Text)
zur Ausweisung von Baugebieten in der
Landeshauptstadt Düsseldorf

STADTBEZIRK 9

Rechtsverbindlich 28. August 1982

Bebauungsplan (Text)
Zur Ausweisung von Baugebieten in der
Landeshauptstadt Düsseldorf

<u>Stadtbezirk 9</u>

(Wersten, Himmelgeist, Itter, Holthausen, Hassels, Benrath, Urdenbach)

<u>Erläuterungen :</u>

1. <u>Geltungsbereich :</u>

Der Geltungsbereich des jeweiligen Gebietes ergibt sich aus der Gebietsfestsetzung in dem beiliegenden Plan M. 1 : 5000. Jedes Gebiet ist mit einer gestrichelten Linie (Strichstärke 1,1 mm) umrandet und mit der Abkürzung für die Baugebietsart sowie mit einer Ziffer, die die fortlaufende Numerierung gleicher Baugebiete im Stadtbezirk darstellt, versehen (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

2. Baugebietsarten gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) :

WR	**= reine Wohngebiete**	**(§ 3 BauNVO)**
WA	**= allgemeine Wohngebiete**	**(§ 4 BauNVO)**
GE	**= Gewerbegebiete**	**(§ 8 BauNVO)**
GI	**= Industriegebiete**	**(§ 9 BauNVO)**
SO	**= Sondergebiete**	**(§ 11 BauNVO)**

3. Sonstige Abkürzungen :

3.1	o	im Zusammenhang mit Abkürzung für Baugebiet (z. B. : WA o) = offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
3.2	g	= geschlossene Bauweise	"
3.3		(wenn in Spalte 3 keine Bauweise angegeben ist, wird in Spalte 7 die abweichende Bauweise festgesetzt)	"
3.4		Fehlen Angaben gem. Ziffer 3.1 - 3.3, ist keine Bauweise festgesetzt.	
3.5	Z	= Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze)	(§ 17 BauNVO)
3.6	D	= als Dachgeschoß zu gestaltendesVollgeschoß	(§ 17 BauNVO i.Verb.m. § 103 BauO NW)
3.7	GRZ	= Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
3.8	GFZ	= Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
3.9	BMZ	= Baumassenzahl	(§ 21 BauNVO)
3.10	T	= Bebauungstiefe (s. textl. Festsetzung Nr. 3)	(§ 23 BauNVO)
3.11	G	= Garagengeschoß	(§ 12 BauNVO)
3.12	EG bzw. Erdg.	= Erdgeschoß	
3.13	dB(A)	= äquivalenter Dauerschallpegel gem. Vornorm DIN 18 005	

4. Handhabung des Festsetzungsschemas:

Spalte 1 enthält die Buchstaben für die Abkürzung der jeweiligen Baugebietsart und die lfd. Nr. des in Spalte 3 festgesetzten Baugebietes.

Spalte 2 enthält eine Lagebezeichnung des jeweiligen Baugebietes; dient lediglich als Hinweis.

Spalte 3 - 7 enthalten die für das jeweilige Gebiet zu treffenden Festsetzungen.

Sofern in den Spalten 4 - 6 unter der jeweiligen Festsetzung der Vermerk (s. Spalte 7) gesetzt ist, werden dort spezielle Festsetzungen getroffen, die den Festsetzungen der Spalten 4 - 6 vorgehen bzw. diese ergänzen.

Soweit in Spalte 7 Festsetzungen für einzelne Grundstücke getroffen werden, sind hinter der jeweiligen Festsetzung (z.B.: T = 20,0 m:) ein Doppelpunkt und sodann die Grundstücksbezeichnung nach Straße und Hausnummer angefügt.

Sofern bei der Festsetzung von Ausnahmen für die Bebauungstiefe auf "A 3e" Bezug genommen wird, bedeutet dies eine Ergänzung der im Abschnitt A unter der Nr. 3e getroffenen Festsetzung.

<u>Spalte 8</u> **enthält Hinweise, die zum Verständnis des Bebauungsplanes (Text) oder für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.**
(Soweit bei dem Hinweis auf Straßen, Eisenbahnlinien oder den Flughafen ein * angefügt ist, soll auf die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen aufmerksam gemacht werden.)

5. <u>Rechtsgrundlagen:</u>

Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256/3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949), und § 103 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264).

Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluß des Rates der Stadt am 16.7.81 gemäß § 2 BBauG aufgestellt worden.

60-22-1525
Düsseldorf, den 17.7.1981
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Bergmoser

STADT DÜSSELDORF 500

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß §2a(6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr 31 vom 1.8.81 in der Zeit vom 11.8.81 bis einschließlich 11.9.81 öffentlich ausgelegen

60-22-1525
Düsseldorf, den 14.9.1981
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Bergmoser

STADT DÜSSELDORF 134

Der Rat der Stadt hat heute die in roter Farbe bewirkten Änderungen beschlossen

60-22-1525
Düsseldorf, den 25.3.1982
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Bergmoser

STADT DÜSSELDORF 134

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß §2a(6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr vom in der Zeit vom bis einschließlich aufgrund der in roter Farbe bewirkten Änderungen öffentlich ausgelegen

60-
Düsseldorf, den
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Rat der Stadt hat diesen Plan gemäß § 10 BBauG und § 103 BauO NW heute als Satzung beschlossen

60-22-1525
Düsseldorf, den 25.3.1982

~~Ober~~Bürgermeister

Bm

STADT DÜSSELDORF 134

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG heute genehmigt worden

Düsseldorf, den 02.
Der Regierungspräsident
im Auftrage

Der Regierungspräsident Düsseldorf

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am den in der Verfügung des Regierungspräsidenten vom gegebenen Einschränkungen und Auflagen beigetreten und hat beschlossen, diesen Plan entsprechend den in blauer Farbe bewirkten Eintragungen zu ändern

60-
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt Bekanntmachungsanordnung vom 20.8.1982 heute im Düsseldorfer Amtsblatt Nr 34 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden

60-22-1525
Düsseldorf, den 28.8.1982
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Bergmoser

STADT DÜSSELDORF 500

Festsetzungen:

A. Allgemein gültige Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BBauG wird durch die Umrandung der einzelnen Baugebiete in dem beiliegenden Plan M. 1 : 5000, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt.

2. Nichtgeltung für öffentliche Flächen

Von nachfolgenden Festsetzungen bleiben

a) vorhandene öffentliche Verkehrs- und Grünflächen,

b) in Fluchtlinien-, Durchführungs- oder Bebauungsplänen festgesetzte Verkehrs-, Frei- oder Grünflächen - auch soweit sie noch nicht vorhanden sind - unberührt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Bebauungstiefen bestimmt.

b) Die in Fluchtlinien-, Durchführungs- oder Bebauungsplänen festgesetzten Baufluchtlinien, Baulinien oder Baugrenzen sind Baulinien bzw. Baugrenzen dieses vorliegenden Bebauungsplanes, soweit nicht gemäß Festsetzung Nr. 3d aus Baulinien nunmehr Baugrenzen werden; sie sind für die Bemessung der Bebauungstiefe maßgebend, soweit im Teil B (Spalte 7) nicht ausdrücklich etwas anderes festgesetzt wird.

c) Von der Verpflichtung, die Baulinie einzuhalten, können Ausnahmen gewährt werden,

1. wenn vorhandene benachbarte Gebäude hinter der Baulinie zurückbleiben (Der Umfang der Abweichung soll sich dabei nach der vorhandenen Bebauung richten.),

2. sofern vorhandene Bebauung nicht als Maßgabe herangezogen werden kann. Die Abweichung soll dann 5,0 m nicht überschreiten.

d) <u>Sonderregelung für GE- und GI – Gebiete</u>

Für die GE- und GI-Gebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

Überbaubar ist das Grundstück in ganzer Tiefe, mit Ausnahme des in einem Fluchtlinien-, Durchführungs- oder Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksstreifen (Vorgarten).

In GE- und GI- Gebieten werden bestehende Baufluchtlinien bzw. Baugrenzen hiermit als Baugrenzen festgesetzt.

e) <u>Ausnahmeregelung bei Anordnung von Hauszeilen quer zur Straße</u>

Sind Baukörper nicht parallel zu Straße angeordnet oder ist eine derartige Anordnung aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig, so können Ausnahmen von der festgesetzten Bebauungstiefe gestattet werden.
In diesen Fällen ist die generell festgesetzte Bebauungstiefe als Maß für die Haustiefe anzuhalten.
Der Umfang der Ausnahme wird im Teil B (Spalte 7) jeweils einzeln festgesetzt.

4. <u>Ausnahmeregelung für WA-Gebiete (§ 1, Abs. 6 BauNVO)</u>

Sofern nicht für das einzelne WA-Gebiet etwas anderes festgesetzt ist, sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziffer 4, 5 und 6 sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO sind ausnahmsweise nur zulässig, sofern die Wohnnutzung auf dem betreffenden Grundstück noch überwiegt (1. Halbsatz von vorstehendem Absatz gilt entsprechend).

5. Gliederung von GI-Gebieten
(§ 1, Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO)

Der Ausschluß bestimmter Betriebsarten durch spezielle Festsetzung in Spalte 7 des Teiles B für die jeweils genannten GI-Gebiete gilt für folgende Betriebe und Anlagen:

1 Kokereien

2 Anlagen zur Herstellung von Kupfer mit Röstung

3 Blei- und Zinkhütten

4 Elektrometallurgische Betriebe zur Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund

5 Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung

6 Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen

7 Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern

8 Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht)

9 Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung

10 Massentierhaltung soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und / oder Legehennen oder 2000 Schweine

11 Anlagen zur Steinkohlevergasung

12 Schlackaufbereitungsanlagen

13 Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 500 Gcal/h (ca. 220 MW)

14 Hochofenwerke

15 Aluminiumfabriken

16 Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien

17 Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien

18 Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien

19 Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen

20 Anlagen zur Herstellung von Flußsäureverbindungen

21 **Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff**

22 **Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen**

23 **Deponien**

24 **Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und / oder Legehennen oder 2000 Schweine**

25 **Erzröst- und Sinteranlagen**

26 **Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineralwolle-herstellung**

27 **Zementfabriken**

28 **Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein**

29 **Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen im Freien**

30 **Anlagen zur Herstellung von mineralischen Isoliermitteln und Filtern sowie von Schlackeerzeugnissen**

31 **Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht**

32 **Schmiede- und Hammerwerke**

33 **Stahlgießereien**

34 **Anlagen zur Herstellung von Kupfer ohne Röstung**

35 **Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)**

36 **Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren**

37 **Anlagen zur Teerverwertung**

38 **Rußfabriken**

39 **Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger**

40 **Anlagen zur Herstellung von organischen Farben**

41 **Anlagen zur Herstellung von Leim- und Gelantine**

42 **Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten**

43 **Anlagen zur Herstellung von Glaswolle**

44 **Sperrholzwerke und Holzfaserplattenwerke**

45 **Fabriken zur Fischmehlerzeugung und -verarbeitung**

46 **Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüll-ähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz**

6. Neufestsetzung von Baulinien und -grenzen

Zutreffendenfalls werden Baulinien und Baugrenzen als Parallele zu der in Spalte 7 des Teiles B jeweils angegebenen Bezugslinie in dem dort gleichfalls genannten Abstand festgesetzt.

(Soweit hier der Begriff "Straßenbegrenzungslinie" verwendet wird, gilt er auch für die "Straßenfluchtlinie" gemäß Fluchtliniengesetz sowie für die "Fluchtlinie" gemäß Aufbaugesetz.)

7. Festsetzungen von Geräuschpegel-Grenzwerten für Gewerbe- u. Industriegebiete (§ 1, Abs. 4 BauNVO)

Die zutreffendenfalls in Spalte 7 des Teiles B festgesetzten Geräuschpegel-Grenzwerte und die zugehörigen Gültigkeitszeiträume beziehen sich auf die Richtlinien der Vornorm zur DIN 18 005 vom Mai 1971.

B. Spezielle Festsetzungen für die Baugebiete

WR 1 - 23
WA 1 - 39
GE 1 - 12
GI 1 - 10
SO 1

entsprechend nachfolgender Zusammenstellung :

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WR 1	Nixenstraße / Sprockhöveler Straße / Undinenstraße	WR g	II + D	0,4	12,0 m	---	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5773/10 5773/15
WR 2	Nördlich Am Gansbruch	WR o	I	0,4	14,0 m	---	Gebiet unterliegt teilweise der Deichschutzverordnung. Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Bebauungsplan 5673/13 Fluchtlinienplan 5673/01
WR 3	Am Haferkamp	WR o	II	0,4	14,0 m	---	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5671/12
WR 4	Kappeler Straße / Augsburger Straße	WR o	II	0,4	12,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/36 Kappeler Straße *
WR 5	Benrather Rathausstraße / Hospitalstraße	WR g	IV	0,4	12,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/34 6070/41

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WR 6	Kallenbachstraße / Hospitalstraße	WR g	III (s.Spal-te 7)	0,4	12,0 m	Z = IV : Hospitalstraße 18 - 24	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/31
WR 7	Hospitalstraße / Benrodestraße / Erich-Müller-Straße	WR	III	0,4	14,0 m	Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/11
WR 8	Melanchthonstraße / Erich-Müller-Straße / Weststraße	WR	III (s.Spal-te 7)	0,4	12,0 m	1. Z = IV : Erich-Müller-Straße 28, Calvinstraße 9, 11, An der Dankeskirche 2-6, Weststraße 8 - 16 2. Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/43
WR 9	Erlenweg / östlich Lärchenweg / Rotdornweg	WR o	II	0,4	14,0 m	-- -- --	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6171/13 Am Schönenkamp = L 85 *
WR 10	Pigageallee / Meliesallee	WR o	II	0,4	16,0 m	-- -- --	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/17

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WR 11	Regerstraße / Koblenzer Straße / Spohrstraße / Flotowstraße / Südallee	WR o	II	0,4	14,0 m		~~Gebiet liegt z.T. in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath, z.T. in keiner Wasserschutzzone~~ Fluchtlinienplan 6169/02 6169/06 6169/01
WR 12	Silcherstraße	WR g	III	0,4	13,0 m (s.Spal-te 7	T = 19,0 m: Silcherstraße 19 - 23	
WR 13	Östlich Flotowstraße	WR g	II	0,4	12,0 m (s.Spal-te 7	<u>Ausnahmen gem. A 3 e :</u> T = 58,0 m: Flotowstraße 2 - 14, T = 64,0 m: Flotowstraße 16 - 26, T = 52,0 m: Flotowstraße 28 - 38, T = 36,0 m: Marschnerstr. 13 - 25	
WR 14	Urdenbacher Allee / Koblenzer Straße Südallee / Kohlhagen-straße	WR o	II (s.Spal-te 7	0,4	14,0 m	Z = III: Neßler Str. 12, 14, Haydnstr. 65, Urdenbacher Allee 57 - 63	Fluchtlinienplan 6169/01 6169/02 6068/03
WR 15	Südallee / Kohlhagenstraße	WR g	II	0,4	12,0 m	---	Fluchtlinienplan 6168/11
WR 16	Urdenbacher Allee / Kohlhagen-straße	WR g	III	0,4	14,0 m	---	Fluchtlinienplan 6068/03

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WR 17	Nördlich Tübinger Straße	WR o	II	0,4	13,0 m	---	Fluchtlinienplan 6068/07
WR 18	Flößerstraße / Bockhackstraße	WR	III	0,4	14,0 m	Abweichnende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Fluchtlinienplan 6168/02 6168/11
WR 19	Bockhackstraße / Garather Straße / Flößerstraße	WR g	III	0,53	12,0 m	---	Fluchtlinienplan 6168/02
WR 20	Bockhackstraße / Flößerstraße / Cannstatter Straße	WR	II (s.Spalte 7)	0,4	13,0 m	1. Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig. 2. Z = III: Ketteler Str. 22 - 34, 17 u. 19	Fluchtlinienplan 6168/05 6168/07 6168/08 6168/10
WR 21	Mergelgasse / Cronenberger Weg	WR o	I + D	0,4	12,0 m	---	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/15

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WR 22	Südlich Rheindorfer Weg	WR o	I	0,4	14,0 m	---	Gebiet unterliegt der Deichschutzverordnung. Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Bebauungsplan 5673/13
WR 23	Wiesdorfer Straße	WR o	I	0,4	14,0 m	---	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/17

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 1	Ohligser Straße 44 - 46	WA g	III	0,4	14,0 m	---	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5773/10
WA 2	Paul-Thomas-Straße / Eichel-straße / Bessemerstraße / Briedestraße	WA	II (s.Spal-te 7)	0,4	14,0 m	1. Z = III : Paul-Thomas-Str. 72-82 2. Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 5971/06 5971/14
WA 3	Werstener Dorfstraße / Rich-rather Straße / Kampstraße / Roderbirkener Straße	WA g	IV	0,48	14,0 m	---	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III ~~A~~ des B Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/18 5773/14
WA 4	Richrather Straße / Burscheider Straße / Kampstraße	WA g	III (s.Spal-te 7)	0,4	14,0 m	Z = IV: Liebfrauenstraße 28 - 30	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III ~~A~~ des B Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5773/14
WA 5	Henkelstraße / Steubenstraße	WA g	IV	0,65	14,0 m	---	Fluchtlinienplan 5971/12 Henkelstraße *

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 6	Pattscheider Straße / Opladener Straße	WA	III (s.Spal-te 7)	0,4	14,0 m	Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/19
WA 7	Werstener Feld / Dabring-hauser Straße	WA g	III	0,4	12,0 m	---	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III ~~A~~ B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/12
WA 8	Burscheider Straße / Opladener Straße	WA	III (s.Spal-te 7)	0,4	14,0 m	1. Z = IV : Opladener Str. 36 und 38 2. Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III ~~A~~ B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/18 5772/30
WA 9	Westl. Werstener Feld / Opladener Straße	WA g	II	0,4	12,0 m	---	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/19
WA 10	Werstener Feld / Lützen-kircher Straße	WA	III (s.Spal-te 7)	0,4	14,0 m	1. Z = IV : Burscheider Str. 76 - 96 (Nur gerade Nr.) 2. Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III ~~A~~ B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/14 5772/16

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 11	Werstener Friedhofstraße / gegenüber Grünscheider Str.	WA o	II	0,4	12,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe~~ Fluchtlinienplan 5872/07
WA 12	Nördlich Nosthoffenstraße	WA g	IV	0,4	14,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe~~ Fluchtlinienplan 5772/11
WA 13	Elbruchstraße / Bahlenstraße	WA o	III	0,4	14,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe~~ Fluchtlinienplan 5871/05
WA 14	Nikolausstraße / Alt Himmel-geist	WA o	II	0,4	14,0 m	Ausnahmen entgegen A 4 für Anlagen gem. § 4, Abs. 3 Nr. 4 und 6 BauNVO	Gebiet liegt z.T. in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Bebauungsplan 5670/13
WA 15	Beiderseits Am Bärenkamp / südlich Ickerswader Straße / östlich Steinkaul	WA	II	0,4	14,0 m	1. Ausnahmen entgegen A 4 für Anlagen gem. § 4, Abs. 4 Nr. 4 und 6 BauNVO 2. <u>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt z.T. in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Bebauungsplan 5670/13 5670/15 5671/17

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 16	entfällt	--	--	--	--	---	---
WA 17	Hügelstraße / Ritastraße / Quadestraße / Am Langen Weiher / Hinter den Höfen	WA	III	0,4	14,0 m	<u>Abweichnende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe~~ Fluchtlinienplan 5871/05 5871/32 Hügelstraße *
WA 18	Bonner Straße / Geeststraße / Meyerhofstraße	WA	IV	0,4	14,0 m (s.Spal-te 7)	1. T = 25 m: Eichenkreuzstr. 26 2. <u>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig. 3. <u>Ausnahme gem. A 3 e</u> T = 60,0 m: Eichenkreuzstr. 1 - 5 T = 21,0 m: Bonner Str. 14 u.22 T = 37,0 m: Eichenkreuzstr. 20-24 T = 25,0 m: Eichenkreuzstr. 16-18 T = 63,0 m: Kiesselbachstr. 41-81 T = 28,0 m: Geeststr. 42 - 52	~~Gebiet liegt z.T. in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe, z.T. in keiner Wasser-schutzzone~~ Fluchtlinienplan 5871/30 5871/39 5871/41 Bonner Straße = B 8 * Itterstraße *
WA 19	Südlich Itterstraße	WA g	IV	0,4	14,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Flehe~~ Fluchtlinienplan 5871/06 5871/42 Itterstraße *

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 20	Südlich Henkelstraße / Steubenstraße	WA g	IV	0,4	14,0 m (s.Spalte 7)	Ausnahmsweise T im EG = 25 m bei Nutzung durch Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerkdbetriebe sowie kulturelle Einrichtungen.	Fluchtlinienplan 5871/01 5971/06 5971/12 Henkelstraße *
WA 21	Henkelstraße / Briedestraße	WA	III	0,4	14,0 m (s.Spalte 7)	1. Abweichnende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig. 2. Ausnahme gem. A 3 e T = 16,0 m: Aschaffenburger Straße 31 T = 32,0 m: Aschaffenburger Straße 25, 27, 28, Eichelstraße 52 u. 54 T = 26,0 m: Kappeler Str. 191-203 T = 37,0 m: Eichelstraße 56 - 62 T = 42,0 m: Steubenstraße 19 - 25 T = 46,0 m: Aschaffenburger Str. 16a - 24	~~Gebiet liegt z.T. in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath, z.T. in keiner Wasser-schutzzone~~ Fluchtlinienplan 5971/14 5971/16 5971/02 5971/06 Henkelstraße * Kappeler Straße *
WA 22	Marbacher Straße / Benrode-straße / Benrather Rathaus-straße	WA g	III (s.Spalte 7)	0,4	14,0 m (s.Spalte 7)	1. Z = IV: Benrodestr. 86 - 76 u. 64 - 66 2. T = 15,0 m: Marbacher Straße 81	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/34

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 23	Steinkribbenstraße / Kappeler Straße	WA	III (s.Spalte 7)	0,4	14,0 m	1. Z = IV : Benrather Schloßallee 35 - 39 2. Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 5970/11 Benrather Schloßallee = B8* Kappeler Straße *
WA 24	Marbacher Straße / Hospital-straße / Benrodestraße / Erich - Müller - Straße	WA g	III (s.Spalte 7)	0,4	14,0 m	1. Ausnahmen entgegen A 4 : Ausnahmsweise kann für Marbacher Str. 1 eine Tankstelle zugelassen werden. 2. Z = IV : Marbacher Str. 5 - 25	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/31 6170/11
WA 25	Weststraße / Görresstraße / Erich - Müller - Straße	WA g	III (s.Spalte 7)	0,46	14,0 m	Z = IV: Weststraße 25, 25a	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/11
WA 26	entfällt	--	--	--	--	---	---
WA 27	Am Wald / Flenderstraße / Telleringstraße / Capitostr.	WA	II (s.Spalte 7)	0,4	12,0 m	1. Abweichende Bauweise: Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig. 2. Z = III: Capitostr. 13 u. 15	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/03 6170/34

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 28	entfällt	--	--	--	--	---	---
WA 29	Brockenstraße	WA o	II + G	0,4	14,0 m	---	Fluchtlinienplan 6269/05 Hildener Str. = B 228 *
WA 30	Urdenbacher Allee 87, 89	WA o	II	0,4	14,0 m	---	Fluchtlinienplan 6068/03
WA 31	entfällt	--	--	--	--	---	---
WA 32	Capitostraße / Einsiedel-straße / Balckestraße	WA	III (s.Spal-te 7)	0,4	14,0 m (s.Spal-te 7)	1. <u>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig. 2. Z = IV: Capitostr. 4 Paulsmühlenstr.45, 47, 55 3. Vom Geltungsbereich ausgenommen ist das Schulgrundstück Einsiedelstraße 25 4. <u>Ausnahme gem. A 3 e:</u> T = 35,0 m: Steinhauerstraße 8-18	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/41 6170/31 6170/45

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 33	Kappeler Straße / Benrode-straße / Ludolfstraße	WA g	III	0,45	14,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/11 Kappeler Straße *
WA 34	Steinkribbenstraße / Benrather Schloßallee	WA g	III	0,60	12,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/11 Benrather Schloßallee = B 8 *
WA 35	Regerstraße / Urdenbacher Allee	WA o	II	0,4	14,0 m	---	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6169/06
WA 36	Urdenbacher Allee 33	WA o	II	0,4	18,0 m	---	Fluchtlinienplan 6169/02
WA 37	Kolhagenstraße 1 - 5	WA o	II	0,4	13,0 m	---	---
WA 38	Bockhackstraße 27	WA g	III	0,4	13,0 m	---	Fluchtlinienplan 6168/11
WA 39	Nikolausstraße / Kölner Weg	WA o	I (s.Spal-te 7)	0,4	14,0 m (s.Spal-te 7)	1. Z = II: Nikolausstraße 33 2. <u>Ausnahme gem. A 3 e</u> T = 25,0 m: Nikolausstraße 31, 33	---

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
GE 1	Südlich Briedestraße	GE	III	0,6		1. GFZ = 1,6 2. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die in den benachbarten Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der bei Betrieb von der einzelnen Anlage ausgehende Geräuschpegel darf, gemessen an der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Briedestraße, tagsüber 51 dB(A) und nachts 36 dB(A) nicht überschreiten. 3. Läden und sonstige Einzelhandels-betriebe sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kioske. Ausnahmsweise können im Einzelfall Einzelhandelsbetriebe oder Läden mit nicht zentren-relevantem Sortiment zugelassen werden. Hinweis : Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass u.a. aus Sicht öffentlicher Belange keine Bedenken bestehen. Das betroffene Gebiet ist in der Anlage zum Bebauungsplan - Text über Baugebiete im Stadtbezirk 9 in grüner Farbe schraffiert dargestellt. 4. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 5871/01 6071/01 6071/03 In dem Gebiet befinden sich Flächen deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind Die Darstellung der Flächen ist in der Nebenzeichnung zur Änderung des Bebauungsplan-Text über Baugebiete im Stadtbezirk 9 (in grüner Farbe) enthalten
GE 2	Benrodestraße / gegenüber Schöne Aussicht / Stein-kribbenstraße	GE	III	0,6		1. GFZ = 1,6	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 5970/20
GE 3	entfällt	--	--	--		--	---

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
GE 4	Süllenstraße / südlich Bamberger Straße	GE	III	0,6		GFZ = 1,6	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6070/46 6071/01
GE 5	Östlich Hasselsstraße / westlich Bungerstraße	GE	II	0,6		GFZ = 1,2	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/12 6071/01
GE 6	entfällt	--	--	--		---	---
GE 7	Westlich Kleinstraße	GE	III ~~II~~	0,6		GFZ = 1,2	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/21
GE 8	Südlich Hildener Straße	GE	II	0,6		GFZ = 1,2	~~Gebiet liegt z.T. in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Benrath, z.T. in keiner Wasser-schutzzone~~

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
GE 9	Nördlich Henkelstraße	GE	IV	0,8		1. GFZ = 2,2 2. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die in den benachbarten Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der bei Betrieb von der einzelnen Anlage ausgehende Geräuschpegel darf, gemessen an der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Henkelstraße, tagsüber 51 dB(A) und nachts 36 dB(A) nicht überschreiten.	Fluchtlinienplan 5971/02 5971/06
GE 10	Östlich Reisholzer Straße	GE	III	0,6		GFZ = 1,6	Fluchtlinienplan 6071/13 Bebauungsplan 5972/12
GE 11	Südlich Paulsmühlenstraße	GE	II	0,6		GFZ = 1,2	~~Gebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/03 6170/11

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
GE 12	Östlich Büngerstraße	GE	III (s. Spal-te 7)	0,6		1. GFZ = 1,6 2. Z = IV für das auf dem Grund-stück Buscherhofstraße 48 Vorhandene 4-geschossige Gebäude 3. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die in den benach-barten Wohngebieten keine wesent-lichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der bei Betrieb von der einzelnen Anlage ausgehende Geräuschpegel darf, gemessen an der östlichen Gebäudefront der Wohnhäuser auf der Ostseite der Büngerstraße, tagsüber 51 dB(A) und nachts 36 dB(A) nicht überschreiten.	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6171/17

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
GI 1	nördlich Henkelstraße Änderung nach § 13 siehe letzte Seite	GI		0,8		1. BMZ = 9,0 2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des allgemeinen Teiles A aufgeführten Betriebsarten sind unzulässig.	Fluchtlinienplan 5871/01 B-Plan 5972/18
GI 2	Am Trippelsberg / Reisholzer Werfstraße	GI		0,8		1. BMZ = 9,0 2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des allgemeinen Teiles A aufgeführten Betriebsarten sind unzulässig.	~~Gebiet liegt z.T. in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath, z.T. in keiner Wasserschutzzone~~ Bebauungsplan 5870/09 5970/22 5970/26 5970/23 Fluchtlinienplan 5970/01 5870/01
GI 3	entfällt	--		--		---	---
GI 4	Nürnberger Straße / Kappeler Straße / Briedestraße	GI		0,8		1. BMZ = 9,0 2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des allgemeinen Teiles A aufgeführten Betriebsarten sind unzulässig. 3. Läden und sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kioske. Ausnahmsweise können im Einzelfall Einzelhandelsbetriebe oder Läden mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zugelassen werden. Hinweis : Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass u.a.aus Sicht öffentlicher Belange keine Bedenken bestehen. Das betroffene Gebiet ist in der Anlage zum Bebauungsplan - Text über Baugebiete im Stadtbezirk 9 in grüner Farbe schraffiert dargestellt. 4. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig	~~Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath~~ Bebauungsplan 6070/56 5970/25 Fluchtlinienplan 6070/46 6071/03 5970/05 5970/19 In dem Gebiet befinden sich Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Darstellung der Flächen ist in der Nebenzeichnung zur Änderung des Bebauungsplan - Text über Baugebiete im Stadtbezirk 9 (in grüner Farbe) enthalten.

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
GI 5	Paul-Thomas-Straße / Kappeler Straße / Benrodestraße	GI		0,8		1. BMZ = 9,0 2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des allgemeinen Teiles A aufgeführten Betriebsarten sind unzulässig. 3. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die in den benachbarten Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der bei Betrieb von der einzelnen Anlage ausgehende Geräuschpegel darf, gemessen an der Westseite der Kappeler Straße, bzw. Der Westseite der Straße Schöne Aussicht, tagsüber 56 dB(A) und nachts 41 dB(A) nicht überschreiten.	~~Gebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Bebauungsplan 5970/25 5970/26 5970/23 Fluchtlinienplan 5970/19 5970/20 6070/34
GI 6	Buscherhofstraße / Forststraße	GI		0,8		1. BMZ = 9.0 2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des allgemeinen Teiles A aufgeführten Betriebsarten sind unzulässig.	~~Gebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6171/17
GI 7	Südlich Hildener Straße	GI		0,8		1. BMZ = 9.0 2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des allgemeinen Teiles A aufgeführten Betriebsarten sind unzulässig.	---

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
GI 8	Forststraße / Tellering-straße / Paulsmühlenstraße	GI		0,8		1. BMZ = 9,0 2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des allgemeinen Teiles A aufgeführten Betriebsarten sind unzulässig. 3. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die in den benach-barten Wohngebieten keine wesent-lichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der bei Betrieb von der einzelnen Anlage ausgehende Geräuschpegel darf, gemessen an der westlichen Straßengrenze der Tellering-straße tagsüber 56 dB(A) und nachts 41 dB(A) nicht über-schreiten.	~~Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath~~ Fluchtlinienplan 6170/03 6170/11
GI 9	Schwarzer Weg	GI		0,8		1. BMZ = 9.0 2. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des allgemeinen Teiles A aufgeführten Betriebsarten sind unzulässig. 3. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die in den benach-barten Wohngebieten keine wesent-lichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der bei Betrieb von der einzelnen Anlage ausgehende Geräuschpegel darf, gemessen an der nordwest-lichen Straßengrenze des Schwarzen Weges tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.	---

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
GI 10	Henkelstraße / Oerschbach-straße Änderung nach § 13 siehe letzte Seite	GI		0,8		BMZ = 9,0	Fluchtlinienplan 5871/01 B-Plan 5972/18

Teil B : Spezielle Festsetzungen

(siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebau-ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	Hinweise
1	2	3	4	5	6	7	8
SO 1	Südlich Am Trippelsberg / Westlich Karweg	SO		0,4		1. Zulässig sind a) alle Anlagen und Zubehöreinrichtungen für Umspannwerke und weitere Versorgungsanlagen b) Betriebswohnungen 2. BMZ = 6,0	Fluchtlinienplan 5870/01

Anlage zum Bebauungsplan-Text über Baugebiete im Stadtbezirk 9

Blatt 1(4)

M.1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

- Stadtgrenze
- Stadtbezirksgrenze
- Grenzen der Baugebiete

Eingetragene B.-Plan Nummern (z.B. 6170/64) weisen auf angrenzende Geltungsbereiche der jeweiligen B.-Pläne hin.

Angefertigt:

Düsseldorf, den 13.5.1981

Vermessungs- u. Katasteramt — Planungsamt

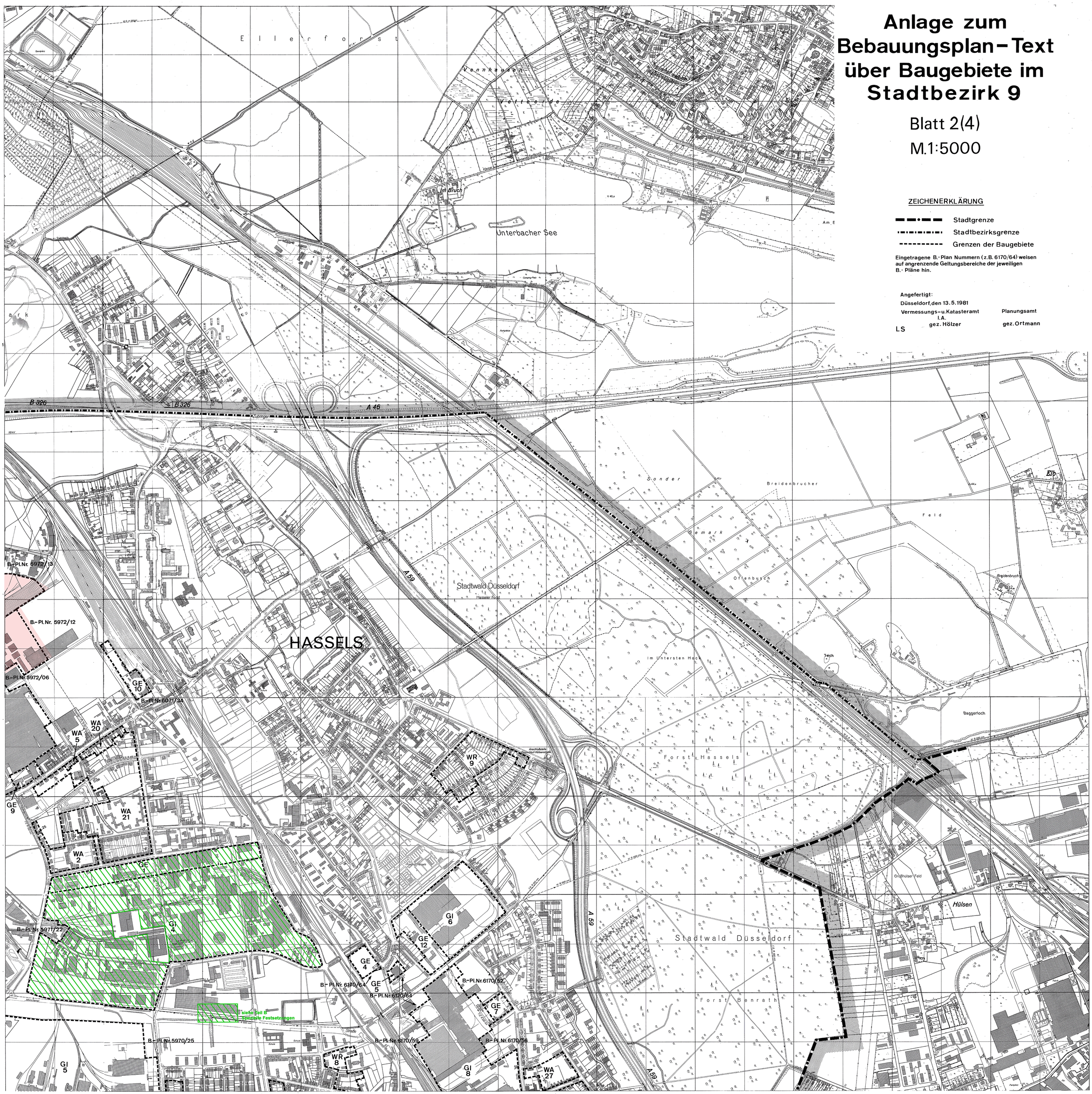
I.A.

LS — gez. Hölzer — gez. Ortmann

Anlage zum Bebauungsplan-Text über Baugebiete im Stadtbezirk 9

Blatt 2(4)

M.1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Stadtgrenze
- Stadtbezirksgrenze
- Grenzen der Baugebiete

Eingetragene B.-Plan Nummern (z.B. 6170/64) weisen auf angrenzende Geltungsbereiche der jeweiligen B.-Pläne hin.

Angefertigt:
Düsseldorf, den 13.5.1981

Vermessungs- u. Katasteramt
I.A.
gez. Hölzer

Planungsamt
gez. Ortmann

LS

Anlage zum Bebauungsplan-Text über Baugebiete im Stadtbezirk 9

Blatt 3(4)

M.1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

- Stadtgrenze
- Stadtbezirksgrenze
- Grenzen der Baugebiete

Eingetragene B.-Plan Nummern (z.B. 6170/64) weisen auf angrenzende Geltungsbereiche der jeweiligen B.-Pläne hin.

Angefertigt:

Düsseldorf, den 13.5.1981

Vermessungs- u. Katasteramt
I.A.
gez. Hölzer

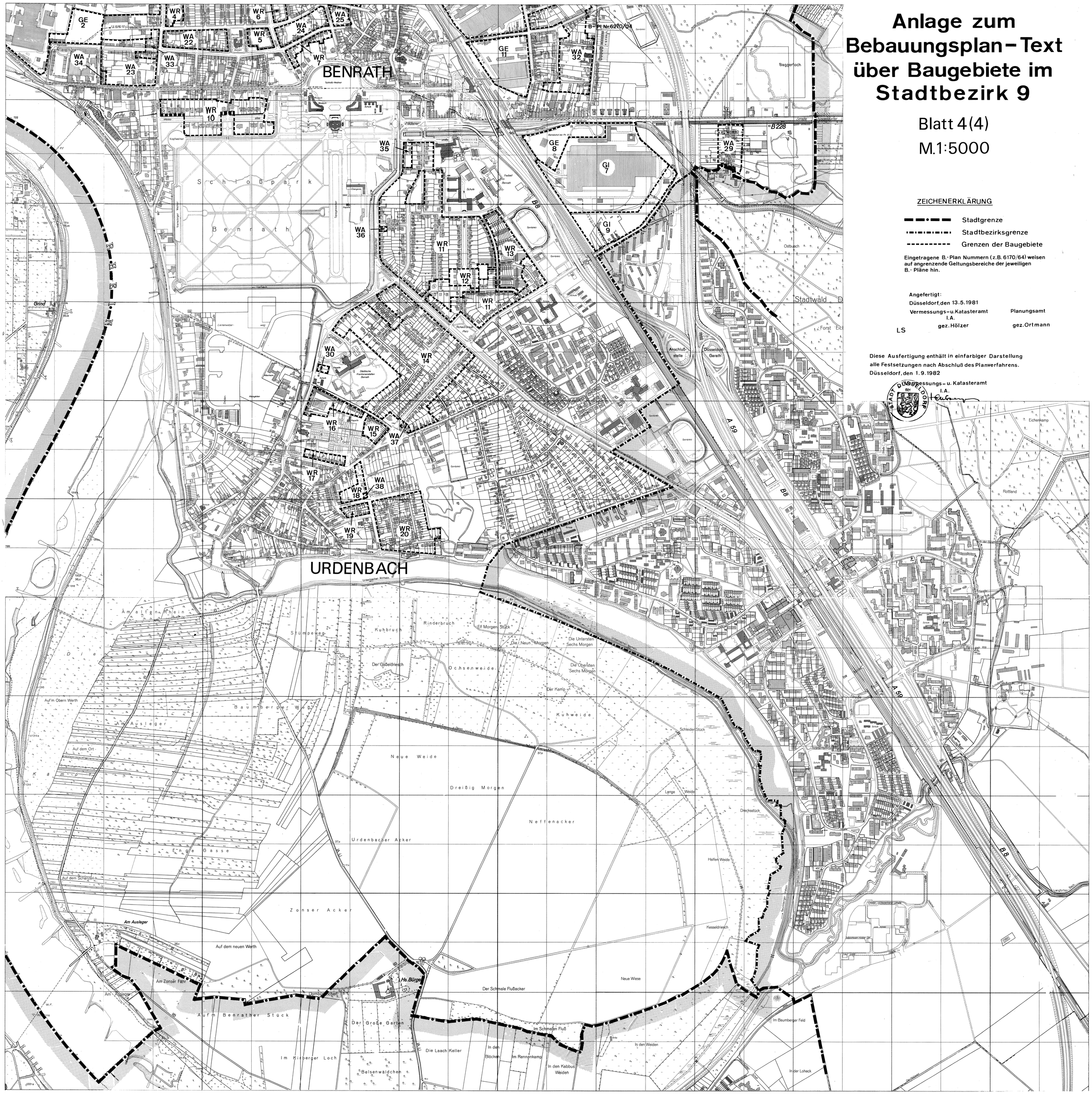
Planungsamt
gez. Ortmann

LS

Anlage zum Bebauungsplan-Text über Baugebiete im Stadtbezirk 9

Blatt 4(4)

M.1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Stadtgrenze
- Stadtbezirksgrenze
- Grenzen der Baugebiete

Eingetragene B.-Plan Nummern (z.B. 6170/64) weisen auf angrenzende Geltungsbereiche der jeweiligen B.-Pläne hin.

Angefertigt:
Düsseldorf, den 13.5.1981

Vermessungs- u. Katasteramt
I.A.
gez. Hölzer

Planungsamt
gez. Ortmann

LS

Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.
Düsseldorf, den 1.9.1982

Vermessungs- u. Katasteramt
I.A.

Begründung
gem. § 9 (8) Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten im Stadtbezirk 9 der Landeshauptstadt Düsseldorf

1. Anlaß für das Verfahren und Interessenabwägung

1.1 Die im Jahre 1961 erlassene Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung für das Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf ist am 23. Juni 1981 außer Kraft getreten.

Damit hatten alle diejenigen Grundstücke, die inzwischen nicht in einem Bebauungsplan einbezogen waren, ihre unmittelbare Baugebietseinstufung verloren. Dies bedeutete sowohl für die betroffenen Grundstückseigentümer aber auch für die Baugenehmigungsbehörde eine vielfach große Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben. Der nun weitgehend maßgebende § 34 des BBauG enthält nämlich eine Anzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen, über deren Auslegung, wie die Vergangenheit hinlänglich gezeigt hat, sehr oft erst vor Gericht Klarheit zu erlangen ist. Ein solcher Zustand wurde seitens der Stadt Düsseldorf für nicht erträglich gehalten.

Es ist deshalb mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes (Text) für möglichst viele Gebiete ein Ortsbaurecht geschaffen worden, das sich an die ausgelaufene Verordnung anlehnt, soweit dies mit den heutigen Planungszielen vereinbar ist. Dabei war es aufgrund der neueren Planungsinstrumente - BBauG, BauNVO - möglich, notwendige und wünschenswerte Differenzierungen vorzunehmen, so daß die qualitative Aussage der bisherigen Baugebietsverordnung deutlich übertroffen wird.

1.2 In den Plan sind diejenigen Gebiete nicht aufgenommen, die infolge gemischter Nutzung (Mikrogemengelagen) nicht ohne gründlichere Untersuchungen und eingehendere Erörterung mit den am Verfahren Beteiligten in Baugebiete gem. BauNVO eingestuft werden können.

1.3 Andererseits enthält der Plan mit der Übernahme vorhandener Nutzungen vielfach sogenannte Großgemengelagen,

also Bereiche,wo gewerblich genutzte Gebiete an Wohngebiete angrenzen.

1.4 Eine Bereinigung der dadurch gegebenen Konflikte ist nur begrenzt möglich. Die bezüglich des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung aufgestellten Grundsätze (hier: angemessene Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe) sind auf vorhandene Gemengelagen nicht anwendbar. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluß vom 15. Januar 1980 - 4 B 265.79 - (vergleiche Zeitschrift für Baurecht 1980 / Seite 146) auch ausdrücklich anerkannt, wenn es ausführt, daß der Grundsatz, umgebungsbelastende Industrie- und Gewerbegebiete einerseits und Wohnbebauung andererseits "nach Möglichkeit" angemessen voneinander zu trennen, einer Durchbrechung fähig sei.

Die Möglichkeiten der Konfliktbereinigung haben Grenzen sowohl im Finanziellen als auch im Räumlichen:
Die Entflechtung der Gemengelagen wäre nur durch Verlagerung von großflächigen Industrie- und Gewerbeanlagen oder aber von Wohnbereichen unter Inanspruchnahme freier Landschaftsflächen möglich, was sowohl die Finanzmittel der öffentlichen Hände bei weitem übersteigen würde als auch der sehr gewichtigen Forderung nach Landschaftserhaltung widerspräche.

Es gilt weiter zu bedenken, daß bei vielen Industriestandorten die Nachbarschaft zu Wohngebieten wegen der traditionellen Bindung großer Teile der Wohnbevölkerung an den Betrieb erhalten werden soll.

Somit verbleiben der Stadt, will sie nicht gänzlich auf die Baugebietsfestsetzung verzichten, als planerisches Mittel der Konfliktminderung nur die Gliederung oder Abstufung gewerblich genutzter Gebiete unter Respektierung der tatsächlich vorhandenen Nutzung.

1.5 Dabei muß auch darauf Bedacht genommen werden, daß nach Möglichkeit keine Entschädigungsansprüche entstehen, es sei denn, die vorhandene Situation stellte sich als konkrete Gesundheitsgefährdung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar.

1.6 Bei der Entscheidung, ob auf Baugebietsfestsetzung oder auf Konfliktbereinigung im Bebauungsplan verzichtet werden soll, muß auch bedacht werden, welche Rechtsverhältnisse nach Auslaufen der VO gerade bezüglich der oben geschilderten Gemengelagen eingetreten sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben muß sich bei Innenbereichslagen (diese treffen in der weit überwiegenden Anzahl aller Fälle zu) nach den Vorschriften des § 34 BBauG richten. In der Praxis zeigt sich aber mehr und mehr, daß dieser Paragraph in seinen ihm zugedachten Wirkungen als Regelinstrument für Gemengelagen nahezu unanwendbar ist, weil die Grundforderungen des Einfügens und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse den tatsächlichen Verhältnissen entgegenstehen. Dadurch festigt sich gerade in den städtebaulich schwierigen Gebieten zusehens eine Pattsituation, was sowohl für die Wohnbebauung als auch für gewerbliche Anlagen einem Investitionsstopp gleichkommt. Damit wird deutlich, daß der gänzliche Verzicht auf Bauleitplanung hier unerwünschte Folgen hätte.

1.7 Bei der Abwägung der deutlich gewordenen unterschiedlichen Belange hat sich die Stadt Düsseldorf dafür entschieden, zugunsten eindeutigen Baurechts und zur Vermeidung der oben geschilderten nachteiligen Folgen ein der bisherigen Baurechtslage weitgehend entsprechendes neues Baurecht zu schaffen. Dabei ist von den Möglichkeiten der Konfliktminderung durch Gliederung oder Abstufung, wo immer sich dies anbietet, Gebrauch gemacht worden.

1.8 In der Praxis wird es - wie bisher - darauf ankommen, im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf eine Konfliktlösung hinzuwirken. In der Vergangenheit konnten zahlreiche Konfliktfälle durch Maßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelöst oder aber so gemildert werden, daß das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe als zumutbar bewertet worden ist. Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu beitragen, bei kritischen "Nahtlagen" zu vertretbaren Lösungen zu gelangen. Dabei spielt der bedeutsame Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme eine wesentliche Rolle.

1.9 Dieser Grundsatz führt dazu, daß die Bewohner eines neben einem Industriegebiet, Gewerbegebiet oder einem sonstigen Emitenten (z.B. Verkehrsstraße, Eisenbahnlinie, Flughafen usw.) gelegenen Wohngebietes stärkere Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen u. a. hinnehmen müssen, als die Bewohner eines "normalen" Wohngebietes.

Auf der anderen Seite aber muß z.B. auch der Betriebsinhaber mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbevölkerung auf eine vollständige, uneingeschränkte Ausnutzung seines Baurechtes verzichten (z.B. Einschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der Emissionen).

1.10 Die Stellung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Rahmen des Umweltschutzes sollte hier aber ebenfalls erwähnt werden. Unabhängig von dem gemeindlichen Planungsrecht kann dieses Gesetz nämlich eigene unmittelbare umweltschützende und umweltplanende Wirkungen erzielen.

Mit der vorgesehenen Ausweisung der Baugebiete gemäß BauNVO stellt sich für die Entscheidung über umweltbelastende Vorhaben den Vorschriften des BImSchG noch der § 15 Abs. 1, Satz 2 der BauNVO unterstützend zur Seite.

1.11 Es kann deshalb als gesichert betrachtet werden, daß durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Verbesserung des bisherigen Baurechts insoweit eintritt, als zukünftig an den kritischen Nahtstellen ein mit den Belangen des Umweltschutzes unvereinbares Nebeneinander von konträren Nutzungen ausgeschlossen ist.

1.12 In diesem Zusammenhang stellt sich noch eine weitere Frage zur Abwägung.
Von seiten der einschlägigen Träger öffentlicher Belange ist angeregt worden, in Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industriegebieten keinesfalls WR-Gebiete, sondern angesichts der gegebenen Immissionen stattdessen WA-Gebiete festzusetzen. Vielfach handelt es sich dabei aber um solche Wohngebiete, die als solche eine absolut "reine" Wohnnutzung im Sinne des § 3 der BauNVO aufweisen. Würde den

Anregungen gefolgt, so entstünde infolge des erweiterten Katalogs zulässiger (und ggf. ausnahmsweise zulässiger) Nutzungen im WA-Gebiet ein Druck nach Zulassung gebietsfremder Nutzungen mit dem Ergebnis, daß diese Gebiete allmählich ihre innere "Reinheit" verlören. Dies ist aus Gründen des Erhalts der Gebietsstruktur aber vielfach städtebaulich bedenklich und deshalb unerwünscht. Die Bewohner, an deren Beeinträchtigung durch die benachbarte Industrie sich ja nichts ändern würde, müßten nun zusätzlich eine weitere Beeinträchtigung durch Verminderung der Qualität des eigenen Gebietes hinnehmen. Dies ist nicht einzusehen. Auch die neue Rechtsprechung geht davon aus, daß der Grad der äußeren Beeinträchtigung bei WR- und WA-Gebieten nicht unterschiedlich hoch angesetzt werden sollte.

Um den Gegebenheiten aber im Sinne des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme Rechnung zu tragen, ist - soweit die örtlichen Verhältnisse dazu Anlaß geben - bei der Festsetzung von Pegelwerten zulässiger Lärmimmissionen unter Zugrundelegung der Empfehlungen der DIN 18005 von solchen Richtwerten ausgegangen worden, die den WA-Gebieten oder gar den MI-Gebieten zugedacht sind.

2. Die Baugebiete nach der Verordnung in ihrem Verhältnis zu den Gebietsarten der BauNVO

Die Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung für das Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 23. Mai 1961 (im folgenden kurz "VO" genannt) fußte hinsichtlich der Baugebietsarten auf § 7 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 1. April 1939 (BO). Es bestanden nach der VO die folgenden Baugebietsarten:

a) Kleinsiedlungsgebiet (§ 7 I B 3a der BO)
b) Wohngebiet (§ 7 I B 3b der BO)
c) Geschäftsgebiet (§ 7 I B 3c der BO)
d) Kleingewerbegebiet (§ 7 I B 3d der BO)
e) Großgewerbegebiet (§ 7 I B 3e der BO)

Soweit die VO nicht abweichende Regelungen enthielt, war für die Zulässigkeit nach Art und Maß der Nutzung in den genannten Baugebieten die BO des Jahres 1939 einschließlich ihrer Nachträge maßgebend.

Den 5 Baugebietsarten der BO 1939 stehen 10 Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegenüber:

1. Kleinsiedlungsgebiete
2. reine Wohngebiete
3. allgemeine Wohngebiete W
4. besondere Wohngebiete
5. Dorfgebiete
6. Mischgebiete
7. Kerngebiete
8. Gewerbegebiete
9. Industriegebiete
10. Sondergebiete.

Bei dem Vergleich der Gebietsarten alten und neuen Rechts in Bezug auf die jeweils zulässigen Anlagen muß zunächst festgestellt werden, daß es völlige Übereinstimmung bei keiner der Gebietsarten gibt. Es sind vielmehr die Gebietsarten einander gegenüberzustellen, die sich am weitestgehenden entsprechen. Da bei der Überleitung des bisherigen Ortsbaurechtes - soweit dies im Rahmen des Abwägungsgebotes notwendig und städtebaulich erwünscht ist - auch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse berücksichtigt werden sollen, ergeben sich - je nach Sachlage - hauptsächlich folgende Umzonungsmöglichkeiten:

Baugebiete gem. VO		Baugebiete gem. BauNVO	
A	Kleinsiedlungsgebiet	WS WA WR	Kleinsiedlungsgebiet allgemeines Wohngebiet reines Wohngebiet
B	Wohngebiet	WR WA MD	reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet
C	Kleingewerbegebiet	WA WB MI MD	allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Mischgebiet Dorfgebiet
D	Geschäftsgebiet	WB MK MI	besonderes Wohngebiet Kerngebiet Mischgebiet
E	Großgewerbegebiet	GE GI	Gewerbegebiet Industriegebiet

3. Die neuen Baugebiete

Die Baugebietsarten

3.1 WS Kleinsiedlungsgebiete
3.2 WB besondere Wohngebiete
3.3 MI Mischgebiete
3.4 MD Dorfgebiete und
3.5 MK Kerngebiete

finden in dem Bebauungsplan-Text keine Verwendung.

Zu 3.1 Der Rat der Stadt hat für die überwiegende Anzahl der bisherigen Kleinsiedlungsgebiete, soweit sie Erbbaurechtsgebiete sind, die Aufstellung von Bauleitplänen mit dem Ziel der Umwandlung in eine der Wohngebietsarten (meist kommt WA in Betracht) beschlossen.

Düsseldorf als eine Großstadt von überregionaler Bedeutung muß so zahlreichen Flächenansprüchen genügen, daß eine derart extensive Wohnform, wie sie das Kleinsiedlungsgebiet darstellt, für die Zukunft nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

Zu 3.2 Die Ausweisung besonderer Wohngebiete erfordert in der Regel genauere Untersuchungen über die Nutzungsstruktur, ausführliche Darlegung der Untersuchungsergebnisse, besonders sorgfältige Gewichtung der unterschiedlichen Belange und eine eingehende Erörterung mit allen Planungsbeteiligten. Für sie werden eigene Bauleitplanverfahren durchgeführt, um den wünschenswerten zügigen Durchlauf des hier anstehenden Verfahrens nicht zu verzögern.

Zu 3.3 Mischgebiete sollen deshalb nicht ausgewiesen werden, weil diese Gebietsart nach den Erfahrungen der letzten Jahre Immissionskonflikte begründet,

selbst da, wo derzeit noch verträgliche Umweltbedingungen herrschen.

Die bisherigen Kleingewerbegebiete werden deshalb - wo nach der Örtlichkeit möglich - in allgemeine Wohngebiete eingestuft oder durch besondere Bauleitpläne (s.o.) in WB - besondere Wohngebiete - überführt.

Zu 3.4 Über Dorfgebiete im eigentlichen Sinne verfügt Düsseldorf nicht. Wo in ländlichen Altbaugebieten gewisse dörfliche Merkmale erhalten geblieben sind, erfolgt die planungsrechtliche Ausweisung entsprechend den hierzu ergangenen Aufstellungsbeschlüssen des Rates aber durch besondere Bebauungspläne, dabei mag in begründeten Einzelfällen die Ausweisung eines Dorfgebietes einmal in Betracht kommen.

Zu 3.5 Als Kerngebiet genutzte Bereiche in den Stadtteilzentren sind entweder in Einzelbebauungsplänen bereits ausgewiesen oder sie bedürfen infolge der hier vorhandenen Mikrogemengelagen einer solchen gesonderten Planung (vergl. Abschnitt 1. Seite 1 der Begründung).

Die übrigen Baugebiete der BauNVO werden nach Maßgabe der in den Abschnitten A (allgemein) und B (speziell) getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplan-Text aufgenommen.

4. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Düsseldorf entstehen durch diesen Text-Bebauungsplan keine Kosten, auch soweit vereinzelt Umzonungen gegenüber der bisherigen VO vorgenommen werden, da in diesen Fällen die örtlich vorhandene Nutzung mit der künftig zulässigen Nutzung übereinstimmt.

5. Die Baugebiete im Stadtbezirk

Die Besonderheiten und die Nutzungsstruktur im w Stadtbezirk werden im folgenden behandelt. w

5.1 Der Stadtbezirk 09 ist hinsichtlich der baulichen Nutzung vor allem geprägt durch das enge Nebeneinander von großflächigen Industrieansiedlungen und alten Ortslagen in den Bereichen Holthausen, Reisholz, Benrath-West und Benrath Paulsmühle.

Zwischen den Betrieben in diesen Bereichen und der benachbarten Wohnbevölkerung bestehen jahrzehnte alte Bindungen, deren Erhalt auch städtebaulich wünschenswert ist, und die deshalb mit in die Abwägung einbezogen worden sind.
Die Baugebiete sind bis auf wenige Baulücken weitgehend vollständig bebaut.

5.2 Im Bereich der vorhandenen Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe sind unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzung zur Konfliktbereinigung zwischen diesen Nutzungen die folgenden Abstufungen und Gliederungen in den gewerblich genutzten Bereichen vorgenommen worden:

1. w In den zur Ausweisung gekommenen Industriegebieten GI 1 - GI 9 sind die in der allgemeinen Festsetzung Nr. 5 des Teiles A aufgeführten Betriebsarten und Anlagen generell nicht zugelassen.

   Diese Nutzungseinschränkung berührt den heutigen Bestand nicht, sie ist mit Rücksicht auf die Wohnbevölkerung in benachbarten strukturell intakten Wohngebieten erforderlich, um anderenfalls denkbare erhebliche Beeinträchtigungen - auch für die Zukunft - auszuschließen.

   Lediglich für das Industriegebiet GI 10 wurde der Ausschluß dieser Betriebsarten nicht festgesetzt, da dieses Industriegebiet allseitig von großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten umgeben ist. Aufgrund der damit gesicherten erheblichen Abstände zu den nächstgelegenen Wohngebieten können im Einzelfall derartige Betriebsarten zugelassen werden, wobei im Genehmigungsverfahren

unter Anwendung der hier selbstverständlich ebenfalls gültigen Richtlinien für ggf. auftretende Emissionen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme gesichert sind.

2. {An der südlichen Grenze des bisherigen Großgewerbegebietes nördlich der Henkelstraße ist an der Nahtstelle zum festges. Wohngebiet WA 21 in 60 m Tiefe ein Gewerbegebiet GE 9 mit Emissionsbeschränkungen ausgewiesen. Die Ausweisung dieses Gewerbegebietes deckt sich mit der tatsächlichen Entwicklung dieses Teils des Großgewerbegebietes alter Prägung zu einem Gewerbegebiet gemäß BauNVO.

3. An der nördlichen Grenze des bisherigen Großgewerbegebietes südlich der Briedestraße ist an der Nahtstelle zu den festges. Wohngebieten WA 2 und 21 bzw. zum Gewerbegebiet zwischen Kappeler Straße und Karl-Hohmann-Straße in 70 m Tiefe ein Gewerbegebiet GE 1 mit Emissionsbeschränkungen ausgewiesen. Auch hier deckt sich die Ausweisung des Gewerbegebietes mit der tatsächlichen Entwicklung dieses Teiles des Großgewerbegebietes alter Prägung zu einem Gewerbegebiet nach BauNVO.

4. {An der östlichen bzw. südlichen Grenze des bisherigen Großgewerbegebietes zwischen Münchener und Bonner Straße ist an der Nahtstelle zu dem festges. Wohngebiet WA 23 nördlich der Benrodestraße in teilweise 120 m, teilweise 40 m Tiefe ein Gewerbegebiet GE 2 ausgewiesen. Auch hier deckt sich die Ausweisung des Gewerbegebietes in seinen unterschiedlichen Abmessungen mit der tatsächlichen Entwicklung dieses Teiles des Großgewerbegebietes alter Prägung zu einem Gewerbegebiet nach BauNVO.

Durch die für das Gebiet GI 5 festgesetzte Emissionsbeschränkung wird den Nahtlagen zu den Wohngebieten östlich der Kappeler Straße und östlich der Straße "Schöne Aussicht" unter Anwendung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen.

5. An der westlichen Grenze des bisherigen Großgewerbegebietes zwischen Buscherhofstraße und Forststraße ist an der Nahtstelle zur vorhandenen Wohnbebauung an der Büngerstraße bis zu einer Linie in 110 m Abstand von der Büngerstraße ein Gewerbegebiet GE 12 mit Emissionsbeschränkungen ausgewiesen. Auch hier ergibt sich die Bemessung des Streifens für die Ausweisung des Gewerbegebietes aus der tatsächlichen Entwicklung dieses Teiles des Großgewerbegebietes alter Prägung zu einem Gewerbegebiet nach BauNVO.

6. An der östlichen bzw. südlichen Grenze des bisherigen Großgewerbegebietes westlich der Klein- bzw. Tellieringstraße sind an der Nahtstelle zur vorhandenen Wohn- und Mischgebietsnutzung östlich der Klein- bzw. der Telleringstraße zwischen Teich- und Jagenbergstraße sowie südlich der Paulsmühlenstraße die Gewerbegebiete GE 7 und 11 ausgewiesen. Auch hier ergibt sich die Abgrenzung der Gewerbegebietsausweisung aus der tatsächlichen Entwicklung des entsprechenden Teiles des Großgewerbegebietes alter Prägung zu einem Gewerbegebiet nach BauNVO bzw. aus der noch nicht gegebenen Inanspruchnahme brachliegender Großgewerbeflächen.

   Durch die für das Gebiet GI 8 festgesetzte Emissionsbeschränkung wird der Nahtlage zu dem Wohngebiet östlich der Telleringstraße unter Anwendung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen.

7. Am nördlichen Rand des bisherigen Großgewerbegebietes südlich der Hildener Straße ist an der Grenze zum Wohnbereich nördlich der Hildener Straße das Gewerbegebiet GE 8 ausgewiesen. Die Abgrenzung dieses Gewerbegebietes entspricht dem Umfang des einer Gewerbegebietsnutzung nach BauNVO entsprechenden Betriebshofes der Rheinischen Bahngesellschaft.

   Durch die für das Gebiet GI 9 festgesetzte Emissionsbeschränkung wird der Nahtlage zu dem Wohngebiet südlich des Schwarzen Weges unter Anwendung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen.

5.3 Für das Gebiet GI 6 mit seiner Nahtlage zu Wohngrundstücken nordöstlich der Hoxbachstraße und südöstlich der Forststraße ist eine Konfliktminderung entsprechend den unter dem Abschnitt 5.2 geschilderten Lösungen nicht möglich, weil hier die tatsächlichen Verhältnisse dagegen sprechen. Hier handelt es sich nämlich um ein Gebiet, das - auch im Bereich der Nahtlage - als Industriegebiet derart genutzt wird, daß etwa eine Festsetzung von Höchstwerten zulässiger Lärmimmsionen in die tatsächlich ausgeübte, rechtlich zulässige Nutzung eingreifen und infolgedessen nicht absehbare Entschädigungskosten verursachen würde.

Die derzeitige Situation zwingt nicht zu Sanierungsmaßnahmen, das heißt, das Nebeneinander von Industrie- und Wohnnutzung stellt für die benachbarte Wohnbevölkerung keine konkrete Gesundheitsgefährdung dar. Unter den gegebenen Umständen muß dieses Nebeneinander hingenommen werden, wobei beide Nutzungen unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme stehen.

Mit der hier erfolgten Ausweisung als gegliedertes GI-Gebiet ist jedoch sichergestellt, daß sich die Situation für die angrenzende Wohnbevölkerung nicht weiter verschlechtern kann.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Rahmen der (bereits begonnenen) Neufassung des Flächennutzungsplanes, das Gebiet nordöstlich der Hoxbachstraße entgegen dem jetzt ausgelaufenen Baurecht als Gewerbegebiet darzustellen.

5.4 Die Festlegung der vorstehend aufgeführten Emissionsbegrenzungen, soweit sie Lärmimmissionen betreffen, erfolgte auf der Grundlage der Vornorm zur DIN 18 005 unter Berücksichtigung der hier festgelegten Planungsrichtpegel. Die Festsetzung erfolgte grundsätzlich unter Bezug auf die Einzelanlage, um bei anstehenden Einzelgenehmigungen einen eindeutig bestimmten Grenzwert anhalten zu können. Die Summenwerte über mehrere Einzelanlagen in den einzelnen Gewerbe- oder Industriegebieten können dann um 4-5 dB(A) höher liegen und sind als summierte Immissionsbelastung

für die angrenzenden Wohngebiete wirksam. Auf diese Summenwerte ist dann der Planungsrichtpegel zu beziehen.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, unter Einhaltung des Planungsrichtpegels (z.B. für WA 55/40 dB(A)) für die Einzelanlage einen um 4-5 dB(A) reduzierten Wert (hier also 51/36 dB(A)) festzusetzen.

Auf dieser Grundlage wurden die in Spalte 7 festgesetzten Geräuschpegel i.d.R. bemessen. Unter Berücksichtigung dieses Verhältnisses von Einzel- zu Summenwert wurden jedoch in Einzelfällen höhere Lärmwerte festgesetzt, wobei der Summenwert den Planungsrichtpegel um nicht mehr als 10 dB(A) überschreitet.

Eine solche Erhöhung wurde für die Gebiete GI 5 und 8 festgesetzt, weil die Einhaltung des Planungsrichtpegels von 55/40 dB(A) durch den summierten Wert die tatsächlich vorhandene Nutzung erheblich einschränken würde. Aufgrund der historisch gewachsenen Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe wurden unter Abwägung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Belange der Wirtschaft unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme Einzelwerte von 56/41 dB(A), die Summenwerte von 60/45 dB(A) zulassen, festgesetzt.

Einen Sonderfall stellt das Gebiet GI 9 dar: hier wurden Werte von 60/45 dB(A) festgesetzt, die zu Summenwerten von 65/50 dB(A) führen. Auch diese Werte bleiben innerhalb der 10 dB(A)-Überschreitungsgrenze der Planungsrichtpegel gemäß Vornorm zur DIN 18 005. Diese deutliche Erhöhung wurde festgesetzt, da es Planungsüberlegungen gibt, den Bereich südöstlich des Schwarzen Weges über ein gesondertes Bebauungsplanverfahren einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Der um 10 dB(A) erhöhte Wert läßt hier die äußerste noch vertretbare Belastung unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu, stellt aber gleichzeitig eine die Belange der Wirtschaft berücksichtigende Einschränkung auch nach der veränderten Ausweisung dieses Bereiches dar.

5.5 1. Auf die Überleitung der bisherigen Kleingewerbegebiete im Bereich der Stadtteile Holthausen, Wersten, Benrath-Paulsmühle und Urdenbach in neues Baurecht wurde wegen der starken Nutzungsdurchmischung in den einzelnen Baublöcken verzichtet. Lediglich die folgenden Baublöcke, die weit überwiegend Wohnnutzung aufweisen, sind als WA-Gebiet ausgewiesen worden:

a) Richrather Straße / Werstener Dorfstraße / Kampstraße (WA 3)
b) Richrather Straße / Kampstraße / Burscheider Straße / Liebfrauenstraße (WA 4)
c) Hügelstraße / Hinter den Höfen / Am Langen Weiher / Ritastraße (WA 17)
d) Kappeler Straße / Marbacher Straße / Kaiser-Friedrich-Straße / Benrodestraße (WA 22)
e) Kaiser-Friedrich-Straße / Marbacher Straße / Benrather Rathausstraße / Benrodestraße (WA 22)
f) Hospitalstraße / Marbacher Straße / Erich-Müller-Straße / Benrodestraße (WA 24)
g) Erich-Müller-Straße / Weststraße / Görresstraße / Benrodestraße (WA 25)

2. Auf die Überleitung der bisherigen Geschäftsgebiete in neues Baurecht wurde ebenfalls wegen der starken Nutzungsdurchmischung in den einzelnen Baublöcken verzichtet. Lediglich westlich der Bonner Straße / südlich der Itterstraße wurde ein Teilgebiet in das WA-Gebiet 18 einbezogen, da die hier vorhandene Nutzung der Nutzung eines WA-Gebietes entspricht (Wohngebäude, teilweise mit Geschäften im Erdgeschoß).

3. Aus dem Großgewerbegebiet südlich der Straße Am Trippelsberg wurde der westliche Teil (westlich des verlängerten Karweges) nicht in eine gewerbliche Nutzung nach neuem Baurecht übergeleitet, sondern entsprechend der bestehenden Nutzung als Sondergebiet für ein Umspannwerk ausgewiesen.

5.6 Die folgenden, in sonst reinen Wohngebieten liegenden Bereiche wurden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weil sich hier Läden von mehr als lokaler Bedeutung sowie Gaststätten befinden:

a) Grüne Siedlung Wersten - südlich Ohligser Platz (WA 1)
b) Benrath - Ecke Urdenbacher Allee / Regerstraße (WA 35)
c) Benrath - Ecke Urdenbacher Allee / Gluckstraße (WA 36)
d) Urdenbach - Kammerrathsfeldstraße / Südallee (WA 37)
e) Urdenbach - Ecke Flößerstraße / Bockhackstraße (WA 38)

5.7 In den folgenden, bereits überwiegend bebauten Bereichen wird auf der Grundlage von § 17 (9) BauNVO eine höhere GRZ festgesetzt, als nach § 17 (1) BauNVO normalerweise zulässig ist, da die Erhaltung der gewachsenen Blockstruktur städtebaulich wünschenswert ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen:

a) Richrather Straße / Werstener Dorfstraße / Kampstraße / Roderbirkener Straße (WA 3)
b) Henkelstraße / Steubenstraße (WA 5)
c) Burscheider Straße / Opladener Straße (WA 8)
d) Weststraße / Görresstraße / Erich-Müller-Straße / Benrodestraße (WA 25)
e) Kappeler Straße / Benrodestraße / Ludolfstraße (WA 33)
f) Steinkribbenstraße / Benrather Schloßallee (WA 34)
g) Bockhackstraße / Garather Straße / Flößerstraße (WR 19)

6. Umweltschutz

Die Baugebietsausweisungen werden unter der generellen Einschränkung gemäß den Darlegungen unter Nr. 1 der Begründung als umweltverträglich bezeichnet.

Biotope oder Biotopkomplexe gemäß der Karte vom 13.5.1980 werden durch die Baugebietsausweisung nicht berührt.

7. Passiver Lärmschutz

Da die Wohnbaugebiete nahezu vollständig bebaut sind, erübrigt sich im Rahmen des anstehenden Planverfahrens

die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen z.B. entlang von stark belasteten Verkehrstrassen, weil aufgrund des Bestandsschutzes diesbezüglich Nachforderungen nicht möglich sind.

Durch den in Spalte 8 des Teiles B der textlichen Festsetzungen zutreffendenfalls gegebenen Hinweis auf die Nachbarschaft eines Baugebietes zu einer besonders starken Lärmquelle soll aber darauf aufmerksam gemacht werden, daß im Falle eines wesentlichen Umbaues oder eines Neubaues im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen gefordert werden können.

8. Spielflächenversorgung

Kinderspielplätze werden - abweichend von dem Erlaß des Innenministers NW vom 31.7.1974 (29.3.1978) - im vorliegenden Bebauungsplan (Text) in Anbetracht einer besonderen Aufgabenstellung nicht ausgewiesen. Die Spielflächenversorgung wird im Rahmen des Spielflächensystemplanes der Stadt Düsseldorf geplant und betrieben. Sofern danach für die festgesetzten Baugebiete über den Umfang der bereits vorhandenen Anlagen hinaus noch Spielflächen erforderlich sind, werden diese durch Neuanlagen bzw. durch Flächenergänzung geschaffen, soweit Haushaltsmittel dafür bereitstehen.

9. Handwerksbetriebe in Wohngebieten

9.1 Die der Versorgung der Gebiete dienenden Handwerksbetriebe in WR- und WA-Gebieten sowie ausnahmsweise zulässige "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" in WA-Gebieten sind vielfach in Anbauten untergebracht, die außerhalb der gem. bisheriger VO zulässigen Bebauungstiefe stehen.

9.2 Nach der Stellungnahme der Handwerkskammer zu den diesbezüglich neu zu treffenden Festsetzungen war seitens der Bauleitplanung abzuwägen, ob zur Berücksichtigung derartiger Betriebe etwa für die betreffenden Baugebiete generell oder für die jeweiligen Einzelgrundstücke speziell größere Bebauungstiefen festgesetzt oder als Ausnahme zugelassen werden sollten. Eine generelle Zulassung größerer Tiefen würde nach Meinung der Planung aber zu einem ständigen Nutzungsdruck zur Ausschöpfung der vergrößerten Bautiefe auch auf den in der großen Überzahl noch freien Hofflächen der Grundstücke führen und damit die Gefahr heraufbeschwören, daß sich der heute vorhandene Wohncharakter zuungunsten der Bewohner allmählich verändert. Die Berücksichtigung vorhandener Betriebe durch spezielle Festsetzungen für Einzelgrundstücke würde andererseits den Gleichheitsgrundsatz verletzen.

9.3 Die von der Handwerkskammer angeregte Prüfung, ob mit Rücksicht auf vereinzelt vorhandene Betriebe eine Umstufung von WR- bzw. WA-Gebieten in solche Gebietsarten (z.B. WB, MI, MD) vorgenommen werden kann, in denen die Zulässigkeit der betreffenden Betriebe zweifelsfrei gegeben ist, hat zu dem Ergebnis geführt, daß ein derartiges Vorgehen städtebaulich ebenfalls nicht vertretbar wäre. Die Wahl beispielsweise eines MI-Gebietes anstelle eines WA-Gebietes würde nämlich infolge des erweiter-

ten Katalogs zulässiger Nutzungen in gleicher Weise zu einer allmählichen Strukturveränderung des betreffenden Gebietes zuungunsten der Bewohner führen. Dies aber muß überall da verhindert werden, wo die Wohnnutzung bei weitem überwiegt und wo solche Wohnumfeldverhältnisse vorliegen, die eine Beibehaltung der nahezu ausschließlichen Wohnnutzung auch zweckmäßig erscheinen lassen.

9.4 Da die Gebäude und die Nutzungsarten, soweit sie in der Vergangenheit baurechtlich zulässig waren, Bestandsschutz genießen, soll - von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen - eine Übernahme der betreffenden Objekte in den Bebauungsplan nicht erfolgen, um die dargelegten Nachteile zu vermeiden. Die Stadt Düsseldorf als Baugenehmigungsbehörde wird Anträge auf Veränderungen baulicher Art oder hinsichtlich der Nutzung unter dem Gesichtspunkt eines"dynamischen Bestandsschutzes" beurteilen. Damit ist gewährleistet, daß rechtlich bisher zulässige Nutzungen fortgeführt werden können, wobei auch notwendige Betriebsentwicklungen sowie Veränderungen in der Nutzungsart möglich bleiben, soweit sich die Wohnsituation insgesamt nicht verschlechtert.

10. Die Maße der baulichen Nutzung

10.1 Die Maße der baulichen Nutzung - in den WR-, WA- und MK-Gebieten - wurden durch die Festsetzung von Grundflächen- und Geschoßzahlen bestimmt. Auf die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen wird verzichtet, weil der Bebauungsplan diesbezüglich überwiegend bereits bebaute Grundstücke umfaßt. Infolge des häufigen Nebeneinanders von Alt- und Neubauten sowie wegen des oft beträchtlichen Unterschiedes in den Grundstücksgrößen sind innerhalb sonst einheitlicher Baublöcke sehr unter-

schiedliche Werte für die Geschoßflächenzahl festzustellen. Ihre Ermittlung würde einen im Rahmen dieses Bebauungsplanes unangemessen hohen Verwaltungsaufwand erfordern; ihre Berücksichtigung im Plan würde dennoch auf Schwierigkeiten stoßen, weil alle Neubauten nach Erlaß der Baunutzungsverordnung im Jahre 1962, soweit sie die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO überschreiten - was sehr oft der Fall ist - nicht unter der erleichterten Sonderbestimmung des Absatzes 9 des § 17 BauNVO Berücksichtigung finden könnten. Da es sich schließlich ohnehin um weitgehend bebaute Gebiete handelt, ist die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen hier entbehrlich.

Mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse, der GRZ und der Bebauungstiefe ist das Maß der baulichen Nutzung in den betreffenden Gebietsarten ausreichend bestimmt.

10.2 Die Festsetzungen über das Maß der Nutzung werden grundsätzlich für Gebiete, d.h. für städtebaulich arrondierte Bereiche getroffen. Dies trifft sowohl für die GRZ als auch für die Anzahl der Vollgeschosse zu.
Soweit in zusammenhängenden Teilbereichen innerhalb eines Gebietes die generell festgesetzten Werte überschritten werden, wird dem durch spezielle Festsetzungen (Spalte 7 des Teiles B) Rechnung getragen, wobei die GRZ dem Durchschnitt der dort vorhandenen Überbauung angepaßt ist. Für Einzelgrundstücke, die z.B. aufgrund ihres besonderen Zuschnittes diesen Durchschnittswert noch überschreiten, kann eine Berücksichtigung im allgemeinen nicht stattfinden, weil dies dem Grundsatz der Einheitlichkeit der Rechtsetzung widersprechen und zu völliger Zersplitterung der Baugebiete führen würde. Gleiches gilt für diejenigen Einzelgrundstücke, die innerhalb der Gebiete mit Grundflächenzahlen ohne Überschreitung der Tabellenwerte nach § 17 BauNVO liegen.

Bei den betreffenden Einzelgrundstücken ist die vorhandene Ausnutzung einmal unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes (vergl. Abschnitt 9.4) aber auch danach zu betrachten, daß es sich hier zumeist um die "echten" Befreiungsfälle gemäß § 31 (2) Ziff. 3 BBauG handelt.

Düsseldorf, den 11. Dezember 1981

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung:

STADT DÜSSELDORF 134

Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am 30.03.1995 gem. § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes (Text) beschlossen.

61/12 - 1868
Düsseldorf, den 22.06.2001

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

Fridemann

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (Text) in grüner Farbe und ihrer Begründung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB zugestimmt.

61/12 - 1868
Düsseldorf, den 22.06.2001

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

Fridemann

Die Änderung dieses Bebauungsplanes (Text) in grüner Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB nach örtsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 32/33 vom 18.08.2001 in der Zeit vom 28.08.2001 bis einschließlich 28.09.2001 öffentlich ausgelegen.

61/12 - 1868
Düsseldorf, den 01.10.2001

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

Fridemann

Die Änderung dieses Bebauungsplanes (Text) in gelber Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr. 2 und § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 49 vom 04.12.2004 in der Zeit vom 14.12.2004 bis einschließlich 29.12.2004 öffentlich ausgelegen.

61/12 - 1868
Düsseldorf, den 30.12.2004

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

Fridemann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.09.2005 beschlossen, diesen Bebauungsplan (Text) durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend den grünen und gelben Eintragungen zu ändern.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Bebauungsplanes (Text) in grüner und gelber Farbe gemäß § 10 (1) i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

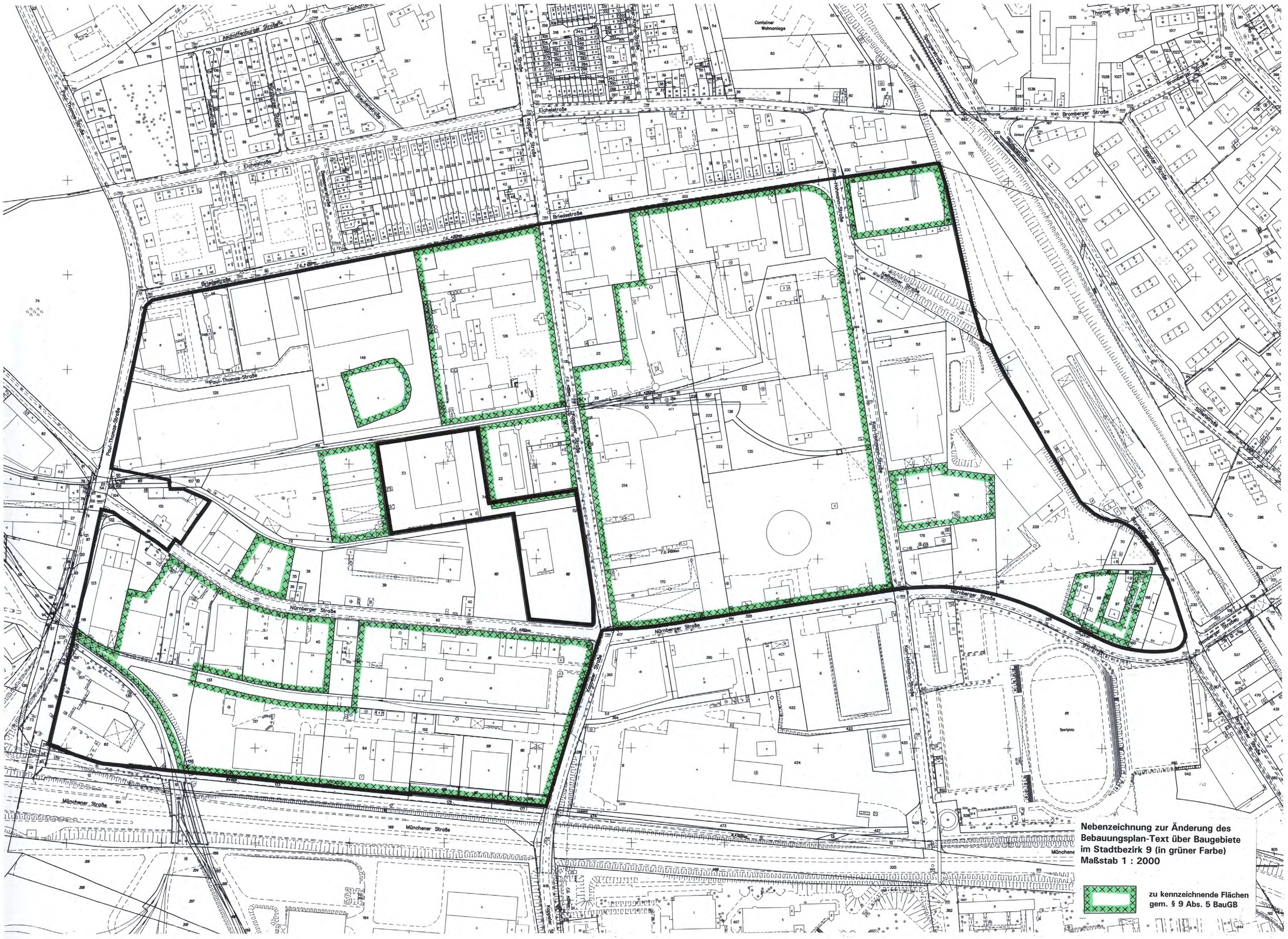
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 29.09.2005 und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Bebauungsplanes (Text) in grüner und gelber Farbe mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 21.11.2005 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 47 vom 26.11.2005 gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - 1868
Düsseldorf, den 28.11.2005

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF


Nebenzeichnung zur Änderung des
Bebauungsplan-Text über Baugebiete
im Stadtbezirk 9 (in grüner Farbe)
Maßstab 1 : 2000
zu kennzeichnende Flächen
gem. § 9 Abs. 5 BauGB
Paul-Thomas-Straße
Aschaffenburger Straße
Eichelstraße
Briedestraße
Nürnberger Straße
Münchener Straße
Koppelner Straße
Karl-Holmann-Straße
Lehmmer Straße
Bromberger Straße
Thorner Straße
Sportplatz

Anlage zur Vorlage Nr. 61/100/2005

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Text) zur Ausweisung von Baugebieten im Stadtbezirk 9
gemäß § 13 BauGB in grüner und gelber Farbe
für die Teilgebiete
GE 1 südlich Briedestraße und
GI 4 Nürnberger Straße, Kappeler Straße, Briedestraße

Stadtbezirk 9 Stadtteile Reisholz und Benrath

1. Örtliche Verhältnisse

Der durch Schrägschraffur gekennzeichnete Geltungsbereich wird in etwa begrenzt durch die Briedestraße im Norden, die DB-Bahnstrecke Köln-Düsseldorf im Osten, die Nürnberger und Münchener Straße im Süden und die Paul-Thomas-Straße im Westen. Das Plangebiet ist eines der großen, traditionellen Gewerbe- und Industriegebiete im Düsseldorfer Süden. Die Baugrundstücke sind überwiegend bebaut und von unterschiedlichen Betriebsarten genutzt wie Dienstleistung, Handwerk, Werkstätten, Produktion und bereits im geringen Umfang Einzelhandel.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet südlich der Briedestraße in einer Tiefe von ca. 60 m als Gewebegebiet, südlich anschließend als Industriegebiet dar. Der Bebauungsplan Text für den Stadtbezirk 9 setzt die beschriebenen Flächen entsprechend als Gewerbe- und Industriegebiet fest.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Planänderung sind wiederkehrend Absichten von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere solche mit zentrenrelevanten Sortimenten, die sich in dem Plangebiet ansiedeln möchten. Durch einen vor wenigen Jahren gestellten Bauantrag ist zusätzlich deutlich geworden, dass auch Betreiber von Vergnügungsstätten (Spielhallen) Ansiedlungsabsichten in dem Gebiet haben. Die Realisierung solcher Vorhaben würde zu folgenden städtebaulichen Fehlentwicklungen führen:

3.1 Die Zweckbestimmung der festgesetzten Gebietsarten - Gewerbe und Industrie - wird unterlaufen und das Plangebiet seiner beabsichtigten Funktion, nämlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind, enthoben.
Die Gewerbe- und Industriegebiete erfüllen jedoch mit ihren unterschiedlichen Branchen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen eine wichtige Funktion in der Stadt. Da neue Flächen für Gewebe- und Industriegebiete kaum noch geschaffen werden können, müssen daher die bestehenden in ihrer Funktion gesichert werden.

3.2 Die zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten würde die Stadtteilzentren stark schwächen, da sich insbesondere der motorisierte Kunde neu orientieren und die Nebenzentren somit nicht mehr zum Einkaufen nutzen wird. Dies kann zu nicht unerheblichen Umsatzeinbußen der Geschäfte im Zentrum und als Folge damit auch zu einem Funktionsverlust der Nebenzentren führen.
Damit würde auch ein wichtiger Belang im Städtebaurecht, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, beeinträchtigt.
Betriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten, stellen in dieser Hinsicht keine Gefahr für die Zentren dar; sie können daher von den beabsichtigten Änderung ausgenommen werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die nachteiligen Folgen des Trading-Down-Effektes verhindert werden. Die Festsetzung wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung in den B-Plan (Text) aufgenommen.

Mit dem bislang bestehenden Planungsrecht konnte die mögliche städtebauliche Fehlentwicklung durch die Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht verhindert werden. Deshalb wurden durch entsprechende textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere zentrenrelevantem Sortiment (Änderung in grüner Farbe) und Vergnügungsstätten (Änderung in gelber Farbe) ausgeschlossen und die Planungsziele für diesen Bebauungsplan damit weiterhin gesichert.

Mit einer weiteren Änderung (grüne Farbe) wurde der Hinweis auf die Lage des Plangebietes in den Wasserschutzzonen der Wasserwerke Benrath und Flehe gestrichen, da die betreffenden Wasserschutzzonenverordnungen für das Plangebiet keine Gültigkeit mehr haben.

Bis auf die genannten Änderungen bleibt der Planinhalt und die übrigen Festsetzungen unverändert.

4. Altlasten

Gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, Bauen und Wohnen sowie Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft: "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 15.5.1992 sind, wie im vorliegenden Fall, auch bei vereinfachten Bebauungsplanänderung Bodenbelastungen in die Abwägung aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Altablagerungen im näheren Umkreis um das Plangebiet

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nummern 11.107, 11.322, 11.323, 11.326 und 11.192 sowie die Lärmschutzwälle 11.428, 11.429, 11.430, 11.431, 11.432 und 11.435.

Aufgrund der im Rahmen des Bodenluftmeßprogrammes festgestellten Ergebnisse kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet

Altablagerungen

Aufgrund der langjährigen industriell-gewerblichen Nutzung des gesamten Plangebiets wurde im Zusammenhang mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen oder bei entstehenden Baumaßnahmen seit Mitte der 80ziger Jahre zahlreiche altlastenorientierte Untersuchungen durchgeführt. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die Belange des Umweltschutzes wurden dabei entweder ordnungsbehördlich oder im Rahmen der freiwilligen Verwaltungsverfahren umgesetzt. Hierdurch bedingt ist die grundsätzliche Vereinbarkeit der gegenwärtigen Nutzungen mit der Bodenbelastungssituation.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtliche Nutzungen durch den Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten weiter einzuschränken, so dass zukünftig eine sensiblere Nutzung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes nichtzulässig ist. Zur weiteren Überprüfung der Altlastensituation wurden ergänzende Recherchen im August 2002 und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nummern 11.131, 11.324 und 11.091. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen der gewerblichen Nutzung und des Versiegelungsgrades werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Bei zukünftig möglichen Neubaumaßnahmen können die dann notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Genehmigungsverfahren geregelt werden. Dabei ist bei Baumaßnahmen mit Mehrkosten für den bautechnisch bedingt anfallenden Bodenaushub zu rechnen.

Die Altablagerungen 11.131, 11.091 und 11.324 sind nach § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) gekennzeichnet worden.

Altstandorte

Für die im Plangebiet befindlichen Altstandorte 4293, 4310, 4244, 4169, 4171, 4245, 4284 und 4292 besteht aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse kein weiterer Handlungsbedarf, eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen für die Altstandorte 4240, 4167, 4170, 4299, 4226, 4228, 4166, 4148, 4286, 4289, 4225, 4285 in Bezug auf die derzeitige Nutzung, die vorliegenden Untersuchungsergebnisse und den Versiegelungsgrad werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Bei zukünftig möglichen Neubaumaßnahmen können die dann notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Genehmigungsverfahren geregelt werden. Dabei ist bei Baumaßnahmen mit Mehrkosten für den bautechnisch bedingt anfallenden Bodenaushub zu rechnen. Diese Altstandorte sind daher nach § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) gekennzeichnet worden.

Grundwasser

Entsprechend den der Stadt Düsseldorf, Umweltamt, Untere Wasserbehörde, vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände für das Plangebiet bei 36 m ü. NN (HGW 1926). Dies entspricht einem minimalen Grundwasserflurabstand von ca. 5 m.

Die allgemeine Grundwassergüte ist durch erhöhte CKW-Belastungen, ausgehend von der CKW-Fahne „Hassels-Reisholz", gekennzeichnet. Zudem zeigen die Grundwasseruntersuchungen erhöhte Schwermetall-, Eisen- und Mangan- sowie Sulfatgehalte. In Teilbereichen des Plangebietes wurden vereinzelt erhöhte Pestizidgehalte ermittelt. Aufgrund dieser Auffälligkeiten können bei einer Bauwasserhaltung erhöhte planerische, technische und finanzielle Aufwendungen erforderlich werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchungen (Auffüllungs-/Belastungssituation) und der bekannten Grundwasserverunreinigungen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Außerdem ist das Plangebiet bereits bebaut und kanaltechnisch erschlossen. Festsetzungen bezüglich der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz (LWG) wurden somit nicht getroffen.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 29.09.2005
61/12- 1868
Düsseldorf, 30.09.2005
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 271

HINWEIS :

Teilbereiche der GI 1 und GI 10 Gebiete dieses Bebauungsplanes (Text) (farblich abgesetzt) wurden durch ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

bezüglich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 5972/18 - Industriegebiete westlich Oerschbachstraße - (rechtsverbindlich am 17.02.2007, Amtsblatt Nr. 7 / 2007) geändert:

I. Textliche Festsetzungen
Gliederung der Gebiete (§ 1 Bau NVO)

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
1. **Einzelhandelsbetriebe**
2. **Vergnügungsstätten**
3. **Bordelle**

II. Hinweis:

In dem Plangebiet befinden sich Flächen, deren Böden z.T. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Erforderliche Sanierungsmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind spätestens im Zuge von baulichen Änderungen durchzuführen. Diese Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.