

## **Begründung**

**Zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6170/064  
- Forststraße/Hasselsstraße – i.V.m. der teilräumlichen  
Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 09/007 – Westlich  
Kleinstraße - und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr.  
09/012 – Forststraße/Hasselsstraße -  
  
- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Benrath -**

<b>Teil A - Städtebauliche Aspekte</b> .....	5
1 Planungsanlass.....	5
2 Örtliche Verhältnisse .....	5
2.1 Beschreibung des Plangebietes mit den Änderungsbereichen.....	5
2.2 Bestand.....	5
2.3 Umgebung .....	6
2.4 Verkehr und Erschließung .....	6
2.5 Infrastruktur .....	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	7
3.1 Regionalplan .....	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3 Landschaftsplan.....	7
3.4 Bebauungspläne (B-Pläne).....	7
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	8
4.1 Sanierungsgebiete .....	8
4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	8
4.3 Rahmenplan Einzelhandel .....	8
4.4 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW).....	9
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Planungsrechts .....	9
5.1 Anlass und Ziel der Aufhebung .....	9
5.2 Plangebiet.....	11
5.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	19
5.2.3 Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Schutz des Ortsbilds.....	22
6 Verfahren .....	24
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	24
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	24
6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	25
6.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	25

<b>Teil B – Umweltbericht</b> .....	26
7 Zusammenfassung .....	26
8 Beschreibung des Vorhabens .....	26
9 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet .....	27
10 Schutzgutbetrachtung .....	28
10.1 Mensch .....	28
10.1.1 Verkehrslärm .....	28
10.1.2 Gewerbeemissionen .....	29
10.1.3 Elektromagnetische Felder (EMF) .....	29
10.1.4 Störfallbetriebsbereiche .....	29
10.1.5 Beseitigung und Verwertung von Abfällen .....	30
10.2 Natur und Freiraum .....	31
10.2.1 Flächennutzung und -versiegelung .....	31
10.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft .....	31
10.3 Boden .....	31
10.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes .....	32
10.3.2 Altablagerungen im Plangebiet .....	32
10.3.3 Altstandorte im Plangebiet .....	32
10.4 Wasser .....	32
10.4.1 Grundwasser .....	32
10.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung .....	32
10.4.3 Oberflächengewässer .....	33
10.4.4 Wasserschutzgebiete .....	33
10.4.5 Hochwasserbelange .....	33
10.5 Luft .....	34
10.5.1 Lufthygiene .....	34
10.5.2 Umweltfreundliche Mobilität .....	34
10.6 Klima .....	35
10.6.1 Globalklima .....	35
10.6.2 Stadtklima .....	35
10.6.3 Klimaanpassung .....	35
10.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	35
10.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung .....	36
11 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....	36

12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	36
13	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	36
14	Weitere Angaben .....	36
Anlagen	.....	37
15	Tabelle zur Bestandserhebung innerhalb aller aufzuhebenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 (Stand: November 2020) .....	37

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 6170/064 aus dem Jahr 1985 wurde durch die Bebauungspläne Nr. 09/007 und Nr. 09/012 teilräumlich überlagert. Er setzt u.a. zur Lösung von Lärmkonflikten Zaunwerte fest. Die Festsetzung von Zaunwerten ist jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) als rechtswidrig festgestellt worden. Der Bebauungsplan ist daher als voraussichtlich unwirksam einzustufen. Um für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, werden der Bebauungsplan sowie seine teilräumlichen Änderungen aufgehoben. Die Rechtswidrigkeit der Festsetzung von sog. Zaunwerten im Ursprungsbebauungsplan Nr. 6170/064 führt auch zur voraussichtlichen Unwirksamkeit der Änderungspläne. Nach der Aufhebung der Bebauungspläne und dem damit verbundenen überwiegenden Rückfall in den § 34 BauGB wird ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### 2.1 Beschreibung des Plangebietes mit den Änderungsbereichen

Der ca. 4,5 ha große Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6170/064 befindet sich im Stadtteil Benrath. Es wird östlich durch die Bünigerstraße, südlich durch die Forststraße und westlich durch die Bayreuther Straße begrenzt. Im Norden bilden die Flächen nördlich des Geländes eines Lebensmitteldiscounters die Grenze des Aufhebungsbereichs. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09/007, der als Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 6170/064 liegt, befindet sich südlich der Forststraße. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09/012, der ebenfalls einen Teilbereich des B-Planes Nr. 6170/064 darstellt, liegt beiderseits der Bahntrasse und wird im Osten durch die Hasselsstraße, im Süden durch die Forststraße und im Westen durch die Bayreuther Straße begrenzt.

#### 2.2 Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen traditionsreichen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln – Düsseldorf und liegt beiderseits der Bahntrasse und ist durch Gewerbebauten geprägt. Vereinzelt befinden sich entlang der Hasselsstraße historisch bedingt Wohnhäuser.

### 2.3 Umgebung

Das Umfeld des Aufhebungsbereichs ist vorrangig gewerblich-industriell geprägt. Im Norden, Osten und Süden grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Westlich der Bahntrasse liegen teilweise gewerbliche Bauflächen sowie die Bezirkssportanlage Benrath.

### 2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist komplett bebaut und dementsprechend auch komplett erschlossen mit Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur.

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

Es wird durch die Buslinien 730, 788, 815 und NE7 sowie M1 mit der Haltestelle „Forststraße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 50 Meter.

Der S-Bahnhof Düsseldorf-Reisholz befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung. Der Bahnhof Düsseldorf-Benrath liegt in ca. 900 Meter Entfernung und stellt einen weiteren S-Bahn-Haltepunkt sowie den nächstgelegenen Anschluss an den Regionalverkehr dar.

### 2.5 Infrastruktur

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich an der Hasselsstraße und im Zentrum von Benrath. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich der Hasselsstraße. An der Forststraße liegt zudem eine Tankstelle mit einem Verkaufsraum und einem Stehimbiss. Nördlich der aufzuhebenden Bebauungsplangebiete befinden sich eine Kindertagesstätte sowie im weiteren Umfeld ein Kinderspielplatz. Ebenfalls unweit nördlich der aufzuhebenden Bebauungspläne liegt der Friedhof Hassels, weiter nordöstlich befindet sich die Bezirkssportanlage Hassels. Westlich der Bahntrasse befindet sich zudem in geringer Entfernung zu den aufzuhebenden Bebauungsplangebieten die Bezirkssportanlage Benrath.

### **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### 3.1 Regionalplan

Der für den Regierungsbezirk Düsseldorf verbindliche Regionalplan stellt im Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungspläne westlich der Bahntrasse einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und östlich der Bahntrasse einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im westlichen Bereich des Plangebietes, zwischen der Anlage der Deutschen Bahn AG und der Bayreuther Straße, ist im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet dargestellt. Der Bereich östlich der Bahntrasse ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt. Im Bereich der Bahntrasse stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Bahnanlagen dar.

#### 3.3 Landschaftsplan

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

#### 3.4 Bebauungspläne (B-Pläne)

Im Jahr 1985 wurde der Bebauungsplan Nr. 6170/064 rechtskräftig. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI) und ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 6170/064 war die Sicherung des vorhandenen Industrie- und Gewerbebestandes im Bereich von Hasselsstraße, Bürgerstraße, Forststraße und Bayreuther Straße, auch im Kontext des vorhandenen Wohnens. Grundlage dieses Bebauungsplanes war die BauNVO von 1977.

Die erste Änderung erfolgte im Jahr 2014. Durch den Bebauungsplan Nr. 09/007 wurde der Bebauungsplan Nr. 6170/064 teilräumlich geändert. Diese teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes hatte die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherung der vorhandenen Nutzungen im GI-Gebiet südlich Forststraße zum Ziel. Dies erfolgte durch die Umstellung der BauNVO auf die Fassung von 1990 für einen Teilbereich (GI 2, südlich Forststraße). Darüber hinaus wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan Nr. 6170/064 durch den Bebauungsplan Nr. 09/012 für den Bereich nördlich Forststraße noch einmal teilräumlich geändert. Zielsetzung war die planerische Steuerung von Einzelhandel und insbesondere die Steuerung der Verkaufsflächen des vorhandenen Lebensmitteldiscounters durch die Umstellung auf Aufhebung B-Pläne Nr. 6170/064, Nr. 09/007 (teilräuml.), Nr. 09/012

Stand: 20.10.2021

Vorlage Nr. APS/140/2021

die BauNVO von 1990. Auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 konnte die Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters auf Grund der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden BauNVO 1977 nicht ausreichend gesteuert werden.

#### **4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte**

##### 4.1 Sanierungsgebiete

Der Aufhebungsbereich, der südlich der Forststraße liegt, ist Teil des 2001 vom Rat der Stadt Düsseldorf festgelegten Sanierungsgebietes Benrath.

##### 4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen

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

Das Plangebiet östlich der Bahntrasse liegt im Masterplan Industrie in einer Fläche für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen (Kategorie A) mit der Gebietsnummer 9.A.4. und der Gebietsbezeichnung „Forststraße“. Westlich der Bahntrasse ist das Plangebiet in keiner Gewerbe- und Industriekernzone gemäß Entwicklungskonzept dargestellt.

##### 4.3 Rahmenplan Einzelhandel

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

Das Plangebiet ist gemäß Rahmenplan Einzelhandel als sogenannter nicht integrierter Standort einzustufen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kommen daher in erster Linie zwei Ziele des Rahmenplans Einzelhandel zum Tragen. Es handelt sich dabei um die Stärkung, Entwicklung und den Schutz der Zentren und um die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Dieser Schutz und die Entwicklung der Zentren gewinnen auch vor dem Hintergrund des immer stärker werdenden Online-Handels, der den klassischen Einzelhandel vor Aufhebung B-Pläne Nr. 6170/064, Nr. 09/007 (teilräuml.), Nr. 09/012

Stand: 20.10.2021

Vorlage Nr. APS/140/2021

Ort stark unter Druck setzt, weiter an Bedeutung und muss dementsprechend konsequent verfolgt werden. Vor diesem Hintergrund gewinnt die bauleitplanerische Steuerung von nicht integrierten Einzelhandels-Standorten zunehmend an Bedeutung. Die aufzuhebenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche liegen im Einzugsbereich der nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren (N-Zentren) „Hasselsstraße“ (ca. 500 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt) und „Altenbrückstraße“ (ca. 1,2 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt). Außerdem liegen sie im Einzugsbereich des Stadtbereichszentrums „Benrather Marktplatz“ (B-Zentrum), welches ca. 250 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt ist. Zudem liegt das Stadtteilzentrum „Henkelstraße“ (D-Zentrum) 1,3 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

#### 4.4 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

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

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

## **5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Planungsrechts**

### 5.1 Anlass und Ziel der Aufhebung

Im Stadtteil Benrath wurde im Jahr 1985 der Bebauungsplan Nr. 6170/064 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan sollte den vorhandenen Industrie- und Gewerbestandort im Bereich von Hasselsstraße, Bürgerstraße, Forststraße und Bayreuther Straße sichern und gleichzeitig das historisch bedingte Nebeneinander von Wohnen und Industrie bzw. Gewerbe planerisch steuern. Innerhalb seines

Geltungsbereichs liegt ein Betrieb mit einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Grundlage dieses Bebauungsplanes war die BauNVO von 1977. Der Bebauungsplan setzt u.a. GE- und GI-Gebiete sowie sogenannte Zaunwerte zur Steuerung der Lärmkonflikte fest. Die Festsetzung von Zaunwerten ist jedoch durch ein Urteil des BVerwG als rechtswidrig festgestellt worden.

Im Jahr 2014 erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 09/007 „Westlich Kleinstraße“ eine erste rechtsverbindliche teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064. Für dieses Plangebiet wurde Steuerungsbedarf gesehen, der sich auf die Umstellung der BauNVO auf die Fassung von 1990 sowie auf die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den GE- und GI-Gebieten bezieht. Dabei wurde u.a. Einzelhandel (ausgenommen Kfz-Betriebe) als Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung war es, über die Steuerung der Nutzungsarten die Baugebiete für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen vorzuhalten.

Im Jahr 2016 hat darüber hinaus der Rat der Stadt Düsseldorf den Bebauungsplan Nr. 09/012 „Forststraße/Hasselsstraße“ als teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 beschlossen. Anlass dieser teilräumlichen Änderung war die Bestrebung eines ansässigen Einzelhandelsbetriebes, die Verkaufsfläche von damals ca. 800 m<sup>2</sup> VK auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> VK zu erweitern und somit im planungsrechtlichen Sinne die Schwelle der Großflächigkeit zu überschreiten. Auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 konnte diese Absicht auf Grund der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden BauNVO 1977 nicht gesteuert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort widersprechen jedoch den Zielen des vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossenen Rahmenplans Einzelhandel. Das Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel hat zum Ziel, die Nahversorgungszentren „Hasselsstraße“ und „Altenbrückstraße“ (beides N-Zentren), das Stadtteilzentrum „Henkelstraße“ (D-Zentrum) sowie das Stadtbereichszentrum „Benrather Marktplatz“ (B-Zentrum) zu schützen, zu stärken und zu entwickeln. Ziel dieser teilräumlichen Änderung war dementsprechend die Steuerung von Einzelhandel durch Umstellung der BauNVO auf die Fassung von 1990.

Seitens des Betreibers wurde der Bebauungsplan Nr. 09/012 „Forststraße/Hasselsstraße“ beklagt. Während der gerichtlichen Auseinandersetzung wurde der gerichtliche Hinweis gegeben, dass erhebliche Zweifel an der

Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 09/012 als teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 bestehen. Dies bezieht sich insbesondere auf die ersatzlose Streichung von Zaunwerten zur Steuerung der Immissionskonflikte und die damit einhergehende Verlagerung dieser Konflikte ins Baugenehmigungsverfahren. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6170/064 selbst ist jedoch auf Grund der Festsetzung der Zaunwerte auch nichtig, weil rechtlich unzulässig (gefestigte Rechtsprechung des BVerwG).

Es besteht außerdem die Gefahr, dass bei gerichtlichen Auseinandersetzungen auch die beiden Änderungsbebauungspläne als „infiziert“ gelten. Eine Behebung bzw. Heilung im ergänzenden Verfahren erscheint deshalb nicht möglich.

Bisher hat es jedoch keine verbindliche Unwirksamkeitserklärung durch das zuständige Normenkontrollgericht Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NW) gegeben. Selbst im Rahmen einer Inzidentkontrolle verlautbarte Einschätzungen eines Gerichtes haben keine aufhebende Wirkung für die Allgemeinheit. Um für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, werden der Bebauungsplan sowie seine teilräumlichen Änderungen aufgehoben.

Zur erforderlichen Steuerung des Einzelhandels wird nach der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6170/064, Nr. 09/012 sowie des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 09/007 ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Private Belange natürlicher und juristischer Personen innerhalb des Plangebiets sowie öffentliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind zu berücksichtigen und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei sind, angesichts der zahlreichen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umgebung, insbesondere Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 8a, Nr. 8c und Nr. 9 zu berücksichtigen, worauf im Folgenden näher eingegangen wird.

## 5.2 Plangebiet

Da die Bebauungsplangebiete komplett bebaut sind, besteht die Absicht, die Bebauungspläne aufzuheben und größtenteils in den Stand des § 34 BauGB zurückfallen zu lassen. Nachfolgend werden die städtebaulichen und planungsrechtlichen Kennwerte des Gebiets aufgeführt und in den Kapiteln 5.2.1 bis 5.2.3 im Kontext der Aufhebung geprüft.

Die Fläche des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 6170/064, die nicht durch seine teilräumlichen Änderungen in Form der Bebauungspläne Nr. 09/007 und Nr. 09/012 überlagert wird, umfasst das Gelände einer Tankstelle mit Verkaufsraum und

Stehimbiss sowie einer Autowaschstraße und Autovermietung an der Forststraße, zwei Wohn- und Geschäftshäuser, in denen erdgeschossig ein Lebensmittelgeschäft sowie einen Schnellimbiss betrieben werden, sowie ein daneben liegendes Doppelwohnhaus an der Hasselsstraße und den südlichen Teil des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers, dem eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorliegt.

Der aufzuhebende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/007, der die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 im Bereich südlich der Forststraße darstellt, umfasst einen Teil des Betriebsgeländes eines großen Industrieunternehmens.

Die Fläche des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 09/012 verläuft im Bereich der Forststraße über die Bahntrasse der Deutschen Bundesbahn hinweg. Westlich der Trasse umfasst das Plangebiet einen Abschnitt der Bayreuther Straße sowie das Gelände eines Getränkemarktes, welches im Norden durch das Gelände eines weiteren Gewerbebetriebs begrenzt wird. Östlich der Bahntrasse umfasst der aufzuhebende Geltungsbereich das Gelände eines Lebensmitteldiscounters sowie Teile der Forst- und Hasselsstraße.

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 6170/064 weist östlich der Bahntrasse Industriegebiete (GI) und westlich der Bahntrasse ein Gewerbegebiet (GE) auf Grundlage der BauNVO 1977 aus. Der Bebauungsplan Nr. 09/007 weist im aufzuhebenden Teilbereich ein Industriegebiet (GI) auf Grundlage der BauNVO 1990 aus. Dabei werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 in allen Industriegebieten des Bebauungsplanes Nr. 09/007 Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Kfz-Betrieben), öffentliche Betriebe, Bordelle und bordellartige Einrichtungen, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt. Ausnahmsweise sind gemäß selbiger textlicher Festsetzung Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 09/012 weist östlich der Bahntrasse ein Industriegebiet (GI) und westlich der Bahntrasse ein Gewerbegebiet (GE) auf Grundlage der BauNVO 1990 aus.

Der Bebauungsplan Nr. 6170/064 überlagert in Teilbereichen ältere Bebauungspläne. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner teilräumlichen Änderungen wird sich die Art der baulichen Nutzung zukünftiger Vorhaben im Bereich der aufzuhebenden Bebauungspläne teilweise an diesen wieder hervortretenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen zu orientieren haben. Großteils ist sie jedoch Aufhebung B-Pläne Nr. 6170/064, Nr. 09/007 (teilräuml.), Nr. 09/012

Stand: 20.10.2021

Vorlage Nr. APS/140/2021

gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Auf beide Sachverhalte wird im Folgenden näher eingegangen.

*Rückfall in den Bebauungsplan Nr. 6070/056:*

Im aufzuhebenden Teilbereich westlich der Bahntrasse wird der Bebauungsplan Nr. 6070/056 aus dem Jahr 1971, der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 6170/064 und seine teilräumliche Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 09/012 überlagert wurde, wieder Rechtskraft erlangen. Dieser weist im betroffenen Bereich, genau wie die zuvor genannten Bebauungspläne, ein Gewerbegebiet (GE) aus. Hierbei ist die Grundlage die BauNVO 1962, die keine Einschränkungen für Einzelhandelsflächen vorsieht. Es ergeben sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Nachteile für den aufzuhebenden, bereits vollständig bebauten, Teilbereich. Dieser Aufhebungsbereich wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/023 aufgenommen, da hier durch die Bahntrasse eine prägnante räumliche Zäsur besteht und sich die Flächen eindeutig dem gewerblich geprägten Riegel entlang der Bayreuther Straße zuordnen lassen, für den kein Einzelhandelssteuerungsbedarf gesehen wird.

*Rückfall in den Bebauungsplan Nr. 6170/059:*

Im aufzuhebenden Teilbereich südlich der Forststraße wird kleinteilig der Bebauungsplan Nr. 6170/059 aus dem Jahr 1967 wieder Rechtskraft erlangen, der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 6170/064 und seine teilräumliche Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 09/007 überlagert wurde. Dieser setzt auf Basis der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1939 ein Großgewerbegebiet (E) fest. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung hat das Hervortreten des Bebauungsplanes Nr. 6170/059 keine nachteiligen Auswirkungen, da der wieder in Kraft tretende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6170/059 großteils bereits errichtete, im städtischen Besitz befindliche, öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Die vorhandenen Gebäude, die nur geringfügig nicht mehr in der überbaubaren Fläche liegen, genießen Bestandsschutz. Bei Bedarf kann im Rahmen einer Änderung des Baurechtes geänderten Bedürfnissen des Industriebetriebs Rechnung getragen werden. Tangiert sind nur Flächen des Industriebetriebs und der Stadt Düsseldorf.

*Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB:*

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne fallen die Flächen östlich der Bahntrasse größtenteils in den § 34 BauGB zurück. Danach müssen sich Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in ihre nähere Umgebung einfügen. Ein Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sofern es, hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung aber auch in Hinblick auf andere Tatbestandsmerkmale (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll), im Rahmen des Vorhandenen liegt. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung stellt sich die Frage, ob die Flächen der aufzuhebenden Bebauungspläne nach § 34 Abs. 1 BauGB als diffuser Innenbereich oder gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Baugebiete nach der BauNVO einzustufen sind.

Der südlich der Forststraße gelegene aufzuhebende Teilbereich, der nicht in den Bebauungsplan Nr. 6170/059 zurückfällt, ist als faktisches Industriegebiet (GI) gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, da er sich auf dem Gelände eines Industrieunternehmens befindet und unmittelbar an ein Industriegebiet (GI) angrenzt, das im fortbestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/007 festgesetzt ist. Der aufzuhebende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/007 wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/023 aufgenommen, da hier durch die Forststraße eine räumliche Zäsur besteht und sich die Flächen dem Betriebsgelände des entsprechenden Industrieunternehmens zuordnen lassen. Hier wird aufgrund der stattfindenden industriellen Nutzung, der geringen Flächengröße und der Abgrenzung des Gebiets durch die Einfriedung derzeit kein Einzelhandelssteuerungsbedarf gesehen.

Die übrigen Flächen der aufzuhebenden Bebauungsplangebiete sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als diffus bebauter Innenbereich einzustufen. Sie werden begrenzt durch die Forststraße im Süden, die Bahntrasse im Westen, die Flächen nördlich des Lebensmitteldiscounters im Norden und die Büngerstraße im Osten. Gemäß der Bestandsanalyse des Plangebiets lassen sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/023 in ihrer Gesamtheit keinem Baugebietstypen der BauNVO und somit keinem faktischem Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB zuordnen, da das Plangebiet in seiner Gesamtheit nicht den Merkmalen eines einzelnen Baugebietstypes entspricht. Darauf wird im Folgenden eingegangen.

Die Flächen innerhalb der aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 6170/064 und Nr. 09/012, die durch den Bebauungsplan Nr. 09/023 überplant werden, stellen einen diffus bebauten Innenbereich dar. Gleiches gilt für die aufzuhebenden Baugebiete GE 4 und GE 5 des „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“, die ebenfalls vom Bebauungsplan Nr. 09/023 überplant werden und auf deren Beurteilung gemäß § 34 BauGB in der Begründung zur Aufhebung der beiden Baugebiete separat eingegangen wird. Südlich der Forststraße befinden sich Industriegebiete (GI), während im Westen die Bahntrasse eine klare räumliche Zäsur darstellt. Nördlich der Bamberger Straße befinden sich Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR), die nordöstlich gelegene Wohnbebauung entlang Hassels- und Büngerstraße liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Östlich der Büngerstraße sind Gewerbe (GE)- bzw. Industriegebiete (GI) festgesetzt.

Innerhalb der aufzuhebenden Bebauungsplangebiete befinden sich insbesondere produktions- und handwerksgeprägte Gewerbe- und Industriebetriebe. Zudem sind aber auch ein großflächiger Lebensmitteldiscounter, weitere nicht-großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie vereinzelte Wohn- sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser im Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungspläne vorhanden. Unmittelbar östlich und nördlich angrenzend erstreckt sich Wohnbebauung, die sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet. Hierbei bestehen in den Baugenehmigungen der Gewerbebetriebe im Plangebiet teilweise Einschränkungen durch die, von den Betrieben ausgehenden, Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung (Gebot der Rücksichtnahme). So sind für den Schmiermittel-Hersteller bereits Immissionsrichtwerte in der entsprechenden Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorgegeben. Für zukünftige Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme ebenfalls zu beachten.

Das Lebensmittelgeschäft an der Hasselsstraße sowie die Tankstelle mit Verkaufsraum und Stehimbiss an der Forststraße lassen sich aufgrund ihrer Verkaufsflächen von unter 400 m<sup>2</sup> gemäß dem städtischen „Rahmenplan Einzelhandel“ als kleinflächige Nachbarschaftsläden klassifizieren.

Der großflächige Lebensmittelbetrieb an der Forststraße/Hasselsstraße ist aufgrund seiner Verkaufsfläche von 1.056 m<sup>2</sup> in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 nicht zulässig, musste jedoch im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung in seiner jetzigen Form auf der Grundlage der BauNVO 1977

genehmigt werden. Großflächiger Einzelhandel ist in der Regel nur in Kerngebieten (MK) sowie in Sondergebieten (SO) zulässig. Für ein Kerngebiet werden die Voraussetzungen im Plangebiet jedoch nicht erfüllt und als Sondergebiet kann es gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht eingestuft werden. Daher ist das Plangebiet im Bereich westlich der Hassels- bzw. Süllenstraße, südlich der Bamberger Straße und nördlich der Forststraße nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die in den aufzuhebenden Bebauungsplangebieten vereinzelt vorhandene Wohnbebauung nimmt zwar innerhalb der Aufhebungsbereiche nur eine untergeordnete Rolle ein, im Zusammenhang mit der unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Wohnbebauung entlang der Süllen-, der Hassels- sowie der Bürgerstraße schränkt die Wohnnutzung insgesamt jedoch die vorhandenen Gewerbebetriebe ein. Da es sich um einen BImSchG-pflichtigen Betrieb im direkten Nebeneinander mit Wohnen handelt, kann auch der Bereich östlich der Hasselsstraße keinem faktischen Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 zugeordnet werden, sondern ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als diffus bebauter Innenbereich zu beurteilen.

Die genaue Verortung der einzelnen Nutzungsarten innerhalb der aufzuhebenden Bebauungspläne kann der Tabelle zur Bestandserhebung entnommen werden. Sie ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Für zukünftige Vorhaben innerhalb des Plangebiets gilt das Gebot der Rücksichtnahme auf die in unmittelbarer Nähe vorhandene Bebauung, insbesondere die vereinzelt vorhandenen Wohngebäude. Die Ermittlung des Rahmens der Umgebung hat sich für zukünftige Vorhaben dabei an den typisierten Nutzungsarten gemäß BauNVO auszurichten, wobei die §§ 1-15 BauNVO als Orientierungshilfe zur Beurteilung des Einfügens der Art der baulichen Nutzung eines Vorhabens dienen. Insbesondere zukünftige Gewerbeansiedlungen müssen sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart im Sinne einer typisierenden Betrachtung in den Rahmen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen einfügen.

Vorhaben, die sich zwar im Rahmen des Vorhandenen halten, sich allerdings als rücksichtslos für die Nachbarbebauung erweisen, können ausnahmsweise unzulässig sein. Vorhaben, die den Rahmen des Vorhandenen überschreiten, können ausnahmsweise zulässig sein, sofern von ihnen keine bodenrechtlichen Spannungen ausgehen.

Aufgrund der dargelegten Einschätzung werden die Flächen der aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 6170/064 und Nr. 09/012, die durch den Bebauungsplan Nr. 09/023 überplant werden, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als diffus bebauter

Innenbereich eingestuft. Dies ist jedoch nicht mit Nachteilen für die in den aufzuhebenden Bebauungsplangebieten befindlichen Nutzungen verbunden, worauf im Folgenden näher eingegangen wird.

Die Sicherung der Betriebe an dem Standort sowie betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten im Interesse der ansässigen Betriebe sind auch beim Rückfall in den § 34 BauGB gegeben. Gleichzeitig unterliegen die Gewerbebetriebe bereits jetzt Einschränkungen durch die in der Nachbarschaft befindlichen Wohngebäude und die an das Gebiet angrenzende Wohnbebauung, auf die sie insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen Rücksicht nehmen müssen. Die Interessen der Betriebe bleiben gewahrt. Ebenso bleibt die erforderliche Rücksichtnahme bestehen, da sich der Spielraum für die emittierenden Gewerbebetriebe durch die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht verändert. Die Immissionsmesspunkte des Schmiermittel-Herstellers befinden sich größtenteils an den Fassaden der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Durch das Gebot der Rücksichtnahme im direkten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hat der Betrieb bereits jetzt, obwohl im Gewerbegebiet (GE) gelegen, größtenteils Mischgebiets (MI)-Werte einzuhalten. Deshalb ergeben sich selbst für diesen BImSchG-pflichtigen Betrieb keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB hinsichtlich seiner lärmemittierenden Nutzung. Eine Atypik des BImSchG-Betriebs kann vermutet werden, da seine produzierende Nutzung auch bisher nicht in einem Industriegebiet (GI), sondern in einem Gewerbegebiet (GE) zu verorten ist. Mögliche betriebliche Änderungen und Erweiterungen werden weiterhin im Kontext der näheren Umgebung, insbesondere hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung, bewertet. In diesem Zusammenhang lässt sich festhalten, dass sich durch das weiterhin bestehende Gebot der Rücksichtnahme auch für die vereinzelt vorhandene Wohnbebauung innerhalb der aufzuhebenden Bebauungsplangebiete keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB ergeben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden somit auch nach dem Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB gewahrt bleiben.

Bei der Beurteilung, ob sich ein Erweiterungsvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kommt es nicht nur auf die Bebauung außerhalb des Baugrundstücks an; auch das auf dem Baugrundstück selbst bereits vorhandene Gebäude gehört zur vorhandenen Bebauung, die den Maßstab für die weitere

Bebauung bildet<sup>1</sup>. Als prägend ist regelmäßig die tatsächlich vorhandene Bebauung und deren Nutzung – auch die auf dem Vorhabengrundstück selbst – in den Blick zu nehmen<sup>2</sup>. Somit können bei möglichen Erweiterungsabsichten eines Betriebes auf den gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet gemäß § 34 BauGB die auf dem entsprechenden Baugrundstück bereits vorhandenen Bestandsgebäude mit ihren Nutzungen selbst prägende Wirkung in Hinblick auf die Frage haben, ob die Erweiterungen dieses Betriebes sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ein Vorhaben, das die Merkmale einer vorhandenen Nutzungsart aufweist, hält den vorhandenen Rahmen ein. Eingeschränkt wird dies durch das Gebot der Rücksichtnahme auf die sonstige vorhandene Bebauung. Dieses Gebot der Rücksichtnahme wird bereits jetzt durch die Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Wohngebäuden durch entsprechende Auflagen in den Baugenehmigungen praktiziert.

Das einzige städtebaulich unerwünschte Vorbild stellt der im Plangebiet vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb dar. Hierfür wird entsprechender Einzelhandelssteuerungsbedarf gesehen. Der Gesetzgeber hat den Kommunen für den Fall der Einzelhandelssteuerung in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten mit dem § 9 Abs. 2a BauGB ein entsprechendes Steuerungsinstrument an die Hand gegeben. Daher wird parallel zur Aufhebung des bestehenden Planungsrechts der Bebauungsplan Nr. 09/023 gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

Den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB wird durch die Prüfung und die daraus resultierende positive Einschätzung des planungsrechtlich gesicherten Fortbestands der im Plangebiet ansässigen Betriebe ebenfalls Rechnung getragen. Dabei bleiben auch die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB gewahrt.

Private Belange natürlicher und juristischer Personen innerhalb des Gebiets sowie öffentliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurden berücksichtigt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Hierbei wurden, angesichts der zahlreichen Gewerbebetriebe innerhalb der aufzuhebenden Bebauungsplangebiete sowie in deren Umgebung, insbesondere Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 8a, Nr. 8c und Nr. 9 BauGB berücksichtigt und geprüft. Im Ergebnis

---

<sup>1</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. Juni 2007 - 4 B 8.07 (OVG Saarlouis), ZfBR 2007, 687 (687)

<sup>2</sup> vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2014 - 2 A 1675/13

ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange durch den Rückfall in den § 34 BauGB für die vorhandenen Nutzungen keine Nachteile für den Bestand entstehen und auch für die Zukunft die Eigentumsinteressen, Bestandsschutzinteressen, betriebliche Interessen sowie andere Nutzungsinteressen (z.B. Wohnen) gewahrt bleiben.

#### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Bebauungsplan Nr. 6170/064 liegt die BauNVO von 1977 zugrunde. In den Industriegebieten werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Im westlich der Bahntrasse gelegenen Gewerbegebiet (GE) werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, außerdem sind hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe soll in den Industriegebieten 20 Meter nicht überschreiten, im östlichen Abschnitt des Industriegebiets GI 1 soll eine Höhe von 11,5 Metern nicht überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt zudem Baugrenzen fest. In allen Baugebieten wird eine von den Baugrenzen abweichende Bauweise gewährt.

Der Bebauungsplan Nr. 09/007 stellt eine erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 dar und beinhaltet für den aufzuhebenden Teilbereich (GI 2, südlich der Forststraße) eine Umstellung auf die BauNVO von 1990. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierbei nicht verändert.

Der Bebauungsplan Nr. 09/012 beinhaltet für seinen Geltungsbereich als zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 ebenfalls eine Umstellung auf die BauNVO von 1990. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan im Industriegebiet (GI 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 fest. Im westlich der Bahntrasse gelegenen Gewerbegebiet (GE) werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, zudem sind hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe soll im Industriegebiet GI 1 im westlichen Abschnitt 20 Meter bzw. im östlichen Abschnitt 11,5 Meter nicht überschreiten. Der Bebauungsplan setzt zudem Baugrenzen fest. In beiden Baugebieten wird eine von den Baugrenzen abweichende Bauweise gewährt.

Die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben innerhalb der Flächen der aufzuhebenden Bebauungspläne hat sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche teilweise an wieder

hervortretenden rechtskräftigen Bebauungsplänen zu orientieren, großteils ist sie jedoch gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Auf beide Sachverhalte wird im Folgenden eingegangen.

*Rückfall in den Bebauungsplan Nr. 6070/056:*

Im bereits in der Fläche vollständig bebauten Teilbereich westlich der Bahntrasse haben sich zukünftige Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an den Festsetzungen des, bereits in Kapitel 5.2.1 erwähnten, Bebauungsplanes Nr. 6070/056 zu orientieren. Dieser setzt für den betroffenen Bereich, genau wie der Bebauungsplan Nr. 09/012, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Lediglich die Baugrenze weicht in Richtung Bahntrasse minimal von der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 09/012 ab, wodurch sich die überbaubare Grundstücksfläche unwesentlich verkleinert. Bei Bedarf kann im Rahmen einer Änderung des Baurechtes geänderten Bedürfnissen des Industriebetriebs Rechnung getragen werden. Es sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche keine Nachteile durch die wieder hervortretende Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6070/056 zu erwarten. Da in diesem Bereich außerdem ein Planfeststellungsverfahren im Kontext des Bahntrassen-Ausbaus für den Rhein-Ruhr-Express (RRX) bevorsteht, kommt es zu einer Erweiterung der Bahnflächen. Dies betrifft die Flächen westlich der Bahntrasse, zwischen der Trasse und der Bayreuther Straße. Hier kommt es zu Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahmen und Nutzungseinschränkungen. Das Aufstellungsverfahren für den Planfeststellungsabschnitt 2.0 des RRX, in dem sich der aufzuhebende Bereich befindet, erfolgt in naher Zukunft.

*Rückfall in den Bebauungsplan Nr. 6170/059:*

Im aufzuhebenden Teilbereich südlich der Forststraße wird kleinräumig der, bereits in Kapitel 5.2.1 erwähnte, Bebauungsplan Nr. 6170/059 wieder Rechtskraft erlangen, der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 6170/064 und seine teilräumliche Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 09/007 überlagert wurde. Dieser setzt eine, leicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 abweichende, Baugrenze fest. Diese minimale Veränderung bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche hat jedoch in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche keine nachteiligen Auswirkungen, da das Gebiet bereits in der Fläche vollständig bebaut ist, die

vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen. Es handelt sich hierbei um Flächen die im Eigentum des Industriebetriebs und der Stadt Düsseldorf liegen. Dritteigentümer sind nicht tangiert. Bei Bedarf kann im Rahmen einer Änderung des Baurechtes geänderten Bedürfnissen des Industriebetriebs Rechnung getragen werden.

*Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB:*

Nach Aufhebung der Bebauungspläne sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/023 Vorhaben zulässig, die sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Gemäß Luftbild und Bestandserhebung ist das Plangebiet bereits in der Fläche vollständig bebaut, somit sind in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erwarten. Auch die Umgebung außerhalb des Plangebiets ist in der Fläche vollständig bebaut.

Das Maß der baulichen Nutzung zukünftiger Vorhaben hat sich an den in der Umgebung vorhandenen absoluten Größen (Grundflächen, Höhen) zu orientieren. Die Bebauung ist durch kleinteilige Gebäude sowie durch großformatige, für die industrielle Produktion genutzte, Industriehallen, geprägt. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse haben sich zukünftige Vorhaben an der von außen wahrnehmbaren Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur umgebenden Bestandsbebauung zu orientieren. Hier wären absolute Gebäudehöhen und -tiefen sowie Grundflächen zulässig, die für eine gewerbliche Nutzung erforderlich sind.

Da sich verschiedene Bauweisen in der Umgebung wiederfinden, sind auch unterschiedlichste Bauweisen (offen, geschlossen, abweichend) zulässig.

Die Grundfläche, die überbaut werden kann, richtet sich bei zukünftigen Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung. In der Umgebung sind die Flächen fast vollständig bebaut, deshalb ist auch für zukünftige Vorhaben eine in der Fläche fast vollständige Bebauung möglich.

Darüber hinaus können gemäß § 34 BauGB Vorhaben, die den Rahmen der Umgebungsbebauung überschreiten, zulässig sein, wenn sie trotz der Überschreitung keine bodenrechtlich beachtlichen, städtebaulichen Spannungen hervorrufen. Dies gilt es, im Einzelfall zu prüfen.

Durch den Rückfall in den § 34 BauGB sind dementsprechend beim Maß der baulichen Nutzung, bei der Bauweise und bei der überbaubaren Grundstücksfläche keine Nachteile zu erwarten.

### 5.2.3 Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Schutz des Ortsbilds

Bereits jetzt sind die im Gebiet befindlichen Nutzungen über das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen. Die Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig. Zukünftige Vorhaben werden zu keiner Überlastung des vorhandenen Verkehrsnetzes führen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes sind keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erwarten.

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, werden durch das Aufhebungsverfahren nicht nachteilig verändert.

Nach Aufhebung der Bebauungspläne müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gewahrt bleiben. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gilt es, bei zukünftigen Vorhaben im Plangebiet, die Abwehr städtebaulicher Missstände zu beachten. Es handelt sich um ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Bereits jetzt müssen die Betriebe Rücksicht auf die vereinzelt vorhandene, historisch gewachsene Wohnbebauung nehmen und ihr Immissionsverhalten darauf abstimmen. Bauordnungsrechtlich sind die vorhandenen Genehmigungen darauf ausgerichtet. Gleichzeitig haben die Bewohner keinen Anspruch auf die Immissionsschutzwerte eines Wohngebietes. Betriebsgenehmigungen müssen bereits jetzt den Anforderungen der TA Lärm genügen. Daher sind keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erwarten.

Für die Industriegebiete (GI) nördlich der Forststraße sowie für das Gewerbegebiet (GE) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 werden in Nr. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Anlagen gemäß § 2 der 4. BImSchV vom 14.02.1975 als unzulässig festgesetzt. Zulässig sind gemäß selbiger textlicher Festsetzung in diesen Baugebieten nur solche Betriebe, die in den benachbarten Wohngebäuden keine wesentlichen Störungen hervorrufen. Diese Voraussetzung ist Aufhebung B-Pläne Nr. 6170/064, Nr. 09/007 (teilräuml.), Nr. 09/012

Stand: 20.10.2021

Vorlage Nr. APS/140/2021

beim Schmiermittel-Hersteller trotz seiner BImSchG-Pflichtigkeit gegeben. Für die Betriebe innerhalb der Industriegebiete nördlich der Forststraße werden Lärmpegelwerte in Form sog. Zaunwerte festgesetzt, die jedoch durch ein Urteil des BVerwG als rechtswidrig festgestellt wurden. Im Bebauungsplan Nr. 09/012 sind keine Festsetzungen bzgl. Lärmimmissionen getroffen worden, was im Zuge der gerichtlichen Auseinandersetzung seitens des Düsseldorfer Verwaltungsgerichts kritisch bemerkt wurde.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 soll in erster Linie der Einzelhandel gesteuert werden. Die Flächen der aufzuhebenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche sind größtenteils gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Da das Plangebiet und die Umgebung komplett bebaut sind, wird zunächst auch kein immissionsschutzrechtlicher Regelungsbedarf gesehen. Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) wird die Zulässigkeit eines Vorhabens immissionsschutzrechtlich nach dem Gebot der Rücksichtnahme beurteilt. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Es wird abgeleitet aus dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB) sowie in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) aus §15 Abs. 1 BauNVO (Unzumutbarkeit). Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist (z.B. in Genehmigungsverfahren und auch im Falle von Beschwerden seitens der schutzwürdigen Nachbarschaft) in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert. Daher führt der Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht zwangsläufig in eine unregelte Situation. Es sind keine neuen Konflikte zu befürchten.

Der Schutz des Ortsbilds bleibt gewahrt. Da die vorhandenen Strukturen durch eine vielfältige Architektur und Formsprache geprägt sind, liegt kein einheitliches Erscheinungsbild vor. Dementsprechend sind keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erwarten. Negative gestalterische Aspekte zukünftiger Bauvorhaben sind ggf. mit den Mitteln des Bauordnungsrechts abzuwehren. Grundsätzlich sind, bis auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, innerhalb der Umgebung keine städtebaulich unerwünschten Vorbilder vorhanden. Daher wird kein Handlungsbedarf der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gesehen. Für das beschriebene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Die Genehmigungen einzelner Gewerbebetriebe unterliegen bereits Einschränkungen hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung. Es

handelt es sich bei den aufzuhebenden Bebauungsplangebieten um keine Gemengelage, die einer Entschärfung und somit eines Planungsbedarfs für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bedürfen würde. Auch eine exakte Steuerung der Maßvorgaben und der Standorte zukünftiger Vorhaben wird in der Fläche bereits vollständig bebauten Gebiet als nicht erforderlich erachtet. Außer der erforderlichen Einzelhandelssteuerung, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 erfolgt, ist somit insgesamt kein Planungserfordernis nach Aufhebung der Bebauungspläne zu erkennen, da hinsichtlich öffentlicher und privater Belange durch die Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB keine Nachteile zu erwarten sind und somit keine Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB erforderlich ist.

Durch den Rückfall in den § 34 BauGB bleibt die Erschließung gesichert, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz des Ortsbildes bleiben gewahrt.

## **6 Verfahren**

Die Bebauungspläne werden im Normalverfahren im hierfür gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben, wobei dieselben formellen und materiellen Regelungen zu beachten sind wie bei einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht anwendbar.

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 12.08.2020 bis zum 04.09.2020 statt. Dabei wurde nachträglich eine Stellungnahme von einer juristischen Person eingereicht. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachte Stellungnahme bezog sich hauptsächlich auf die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Betriebsstandorte.

### **6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 10.12.2020 wurden die Behörden aufgefordert, bis zum 22.01.2021 (Fristverlängerung bis 05.02.2021) Stellung zum Planverfahren zu nehmen. Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten insbesondere mögliche Immissionskonflikte und die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Betriebsstandorte.

### 6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch die Offenlage der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.08.2021 bis zum 15.09.2021 erneut beteiligt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachte Stellungnahme bezog sich hauptsächlich auf die Sicherung eines im Plangebiet befindlichen Betriebsstandortes.

### 6.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Fristverlängerung bis 07.10.2021). Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Betriebsstandorte sowie die im Plangebiet verlaufenden Leitungen.

## **Teil B – Umweltbericht**

### **7 Zusammenfassung**

Im Zuge der gemeinsamen Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6170/064 „Forststraße/Hasselsstraße“, Nr. 09/012 „Forststraße/Hasselsstraße“ und dem Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 09/007 „Westlich Kleinstraße“ ergibt sich kein Gutachtenbedarf und es werden keine Festsetzungen getroffen. Neues Planungsrecht wird mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“ geschaffen. Im Zuge der Neuaufstellung erfolgen keinerlei bauliche Veränderungen. Eine Verschlechterung des bisherigen Umweltzustands wird ausgeschlossen.

### **8 Beschreibung des Vorhabens**

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6170/064 wird östlich durch die Bürgerstraße und westlich durch die Bayreuther Straße begrenzt. Südwestlich bildet die Forststraße eine Grenze, im Südosten befindet sich ein Teilgebiet südlich der Forststraße. Im Norden endet das Plangebiet knapp südlich der Kreuzung Hasselsstraße/Süllenstraße.

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09/007 wird westlich und nördlich durch die Forststraße begrenzt. Der aufzuhebende Teilbereich sowie die die Flächen südlich und östlich werden von einem großen Industriebetrieb genutzt.

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09/012 wird östlich durch die Hasselsstraße, westlich durch die Bayreuther Straße und südlich durch die Forststraße begrenzt. Im Norden endet das Plangebiet knapp südlich der Kreuzung Hasselsstraße/Süllenstraße.

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen traditionsreichen Industriestandort beiderseits der Bahntrasse Köln – Düsseldorf. Entlang der Hasselsstraße befinden sich historisch bedingt vereinzelt Wohnhäuser. Der Aufhebungsbereich umfasst ein Gewerbegebiet und drei Industriegebiete. Zur baulichen Nutzung zählen unter anderem ein großer Industriebetrieb, ein Schmiermittelhersteller, eine Tankstelle, ein Getränkemarkt ein Lebensmitteleinzelhandel und ein Discounter.

Im Umfeld des Aufhebungsbereichs folgen im Norden, Osten und Süden weitere Gewerbe- und Industrieflächen. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an das

Plangebiet. Westlich des Plangebietes liegen teilweise gewerbliche Bauflächen sowie die Bezirkssportanlage Benrath.

Zeitgleich zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6170/064, Nr. 09/012 und dem Teilgebiet des Plans Nr. 09/007 werden auch die Baugebiete GE 4 und GE 5 in dem „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ aufgehoben. Bei den Plänen Nr. 09/012 und Nr. 09/007 handelt es sich um später geänderte Teilbereiche des Plans Nr. 6170/064. Ziel dieser Änderungen war die Sicherung des Industriestandorts und die Einzelhandelssteuerung. Zur Lösung von Lärmkonflikten wurden im Bebauungsplan Nr. 6170/064 Zaunwerte festgesetzt. In einem späteren Urteil hat das BVerwG solche Zaunwerte als rechtswidrig festgestellt. Hierdurch ist der ursprüngliche Bebauungsplan nicht mehr rechtssicher und auch die rechtliche Sicherheit der beiden Änderungspläne kann nicht garantiert werden.

Zur Klärung dieser unsicheren Rechtslage und zur Einzelhandelssteuerung werden die genannten Bebauungspläne aufgehoben und parallel durch den neuen Bebauungsplan Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“ ersetzt. Der Bebauungsplan Nr. 09/023 wird nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, das Plangebiet wird gemäß § 34 BauGB beurteilt.

## **9 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**

Umweltschutzziele werden auf der Ebene der Europäischen Union, auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt.

Für die Bauleitplanung wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielsweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus fachplanerischen Grundlagen.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise auf anzustrebende Umweltqualitäten im Planungsraum. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen die Ziele als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und zur Auswahl geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Für dieses Aufhebungsverfahren können keine Umweltschutzziele umgesetzt werden. Fachlich relevante Planungen, zum Beispiel auf den Gebieten Grünordnung,

Stadtklima und Luftreinhaltung werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 09/023 erläutert.

Die grünplanerischen Empfehlungen des „gesamtstädtischen Grünordnungsplans 2025 - rheinverbunden -“ finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich mit Ratsbeschluss vom 04. Juli 2019 zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an dem klimaschädigenden Kohlenstoffdioxid bis zum Jahr 2035 auf 2 Tonnen pro Jahr und Einwohner zu begrenzen. Eine wichtige Maßnahme hierzu ist die Minimierung des Energiebedarfs von Neubaugebieten und eine emissionsarme Deckung desselben. Der Masterplan Green-City Mobility beinhaltet kurzfristige Maßnahmen und Perspektiven zur Reduktion des Luftschadstoffes Stickstoff(di)oxid. Die Maßnahmen, Projekte und Perspektiven dieser Konzepte betreffen nur zum Teil die Bauleitplanung.

## **10 Schutzgutbetrachtung**

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

Mögliche temporäre Auswirkungen auf die Umwelt während der Bauphase sowie deren Vermeidung werden im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Hierbei sind beispielsweise Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Beregnungsmaßnahmen zur Verminderung der Staubentwicklung bei Abrissarbeiten zu nennen. Im Rahmen der Planaufhebung und –neuaufstellung erfolgen keine baulichen Veränderungen.

### 10.1 Mensch

#### 10.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich um ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Nach Aufhebung der Bebauungspläne müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 BauGB gewahrt bleiben.

Bislang gab es im Bebauungsplan keine Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm. Aus dieser Sicht ist daher durch die Aufhebung des Plans keine Verschlechterung für die Wohnbebauung gegeben.

### 10.1.2 Gewerbeemissionen

Zur Lösung von Lärmkonflikten, die durch ein Nebeneinander von schützenswerten Nutzungen und gewerblichen Emittenten entstanden sind, wurden Zaunwerte in den GE- und GI- Gebieten im Bebauungsplan Nr. 6170/064 festgesetzt. Die Festsetzung von Zaunwerten ist jedoch durch ein Urteil des BVerwG als rechtswidrig festgestellt worden.

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) wird die Zulässigkeit eines Vorhabens immissionsschutzrechtlich nach dem Gebot der Rücksichtnahme beurteilt. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung und die Nutzung nimmt. Es wird abgeleitet aus dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB) sowie in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) aus §15 Abs. 1 BauNVO (Unzumutbarkeit). Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist (z.B. in Genehmigungsverfahren und auch im Falle von Beschwerden seitens der schutzwürdigen Nachbarschaft) in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert.

Daher führt die Aufhebung des Bebauungsplans auch zukünftig nicht in eine unregelte immissionsschutzrechtliche Situation. Es sind keine neuen Konflikte zu befürchten.

### 10.1.3 Elektromagnetische Felder (EMF)

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer Bahntrasse. Gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beträgt der Einwirkungsbereich der Bahnüberleitungen 10 m zu beiden Seiten von der Gleismitte. Die nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet liegen in einem Mindestabstand von 15 m von den Bahnüberleitungen, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### 10.1.4 Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung) fallen.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat für die Störfallbetriebe die „angemessenen Abstände“ mit Detailkenntnissen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie und der Störfallverordnung ermittelt. Die Begutachtung durch die TÜV Nord Systems GmbH & Aufhebung B-Pläne Nr. 6170/064, Nr. 09/007 (teilräuml.), Nr. 09/012

Stand: 20.10.2021

Vorlage Nr. APS/140/2021

Co. KG wurde im Jahr 2013 fertiggestellt. Das wesentliche Ergebnis ist in der „Managementfassung“ des Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Düsseldorf (Landeshauptstadt Düsseldorf, August 2014) zusammengefasst. Seit der Begutachtung im Jahr 2013 ist die Seveso-III-Richtlinie als europäische Rahmengesetzgebung in Kraft getreten. Eine Umsetzung in nationales Recht ist im März 2017 erfolgt. Im Jahr 2021 hat die Stadt Düsseldorf die Zahl der ansässigen Betriebe mit Störfallbetriebsbereichen anhand des „Kartographischen Abbildungssystems für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), in dem die angemessenen Abstände gemäß Seveso-III-Richtlinie berücksichtigt werden und das durch das „Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz“ (LANUV) gepflegt wird, aktuell überprüft. Gemäß KABAS sind alle bekannten, außerhalb des Plangebiets gelegenen Störfallbetriebsbereiche für die Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

Eine Betroffenheit durch Störfallbetriebsbereiche liegt somit nicht vor.

#### 10.1.5 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Bodenmaterialien, die auch nach Aufhebung des Bebauungsplans bei möglichen späteren Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremdbeimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG i. V. m. § 2 Nr. 1

Bundesbodenschutzverordnung - BBodSchV). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z.B. einer wasserrechtlichen Erlaubnis, verbindlich geregelt werden.

Die Entsorgung und Verwertung von Abfällen und Wertstoffen ist über die hierzu bestehende Infrastruktur gesichert.

## 10.2 Natur und Freiraum

### 10.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

Mit Ausnahme von Alleebäumen entlang der Hasselsstraße sowie dichter Baum- und Strauchreihen entlang der Bahntrasse ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 90 %.

Flächennutzung und Flächenversiegelung im Plangebiet werden durch die Planaufhebung weder erhöht noch vermindert. Die Planung löst insoweit keinen Kompensationsbedarf aus.

### 10.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden.

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 26 – Niederheid - zugeordnet. Der Teilraum stellt einen Zwischenraum dar, der vorwiegend von gewerblicher und industrieller Nutzung geprägt ist, aber auch Wohnquartiere beinhaltet. Entwicklungsziele sind der Wegeanschluss an die Verbinder, die Stärkung der Grünverbindungen und die Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung. Im Zuge der Planaufhebung erfolgt keine Änderung der Flächennutzung, außerdem erfolgen keine baulichen Veränderungen, daher wird in den vorhandenen Baumbestand nicht eingegriffen.

In der Hasselsstraße befinden sich Bäume der Allee AL-D 0100.

## 10.3 Boden

Eine detaillierte Bewertung zu den im Kapitel Boden genannten Punkten ist im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nicht erforderlich, da alle notwendigen Regelungen im Hinblick auf gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Folgeverfahren (Baugenehmigungsverfahren oder zukünftigen Bebauungsplanverfahren) erfolgen. Für das Aufhebungsverfahren sind auch keine weiteren altlastenorientierten Untersuchungen oder Gutachten erforderlich.

#### 10.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 91, die kleinräumige Verfüllung mit der Kataster-Nr. 326 und die Lärmschutzwälle mit den Katastern-Nrn. 428, 429, 430, 431 und 432.

#### 10.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich ein kleiner Teil der Altablagerung mit der Kataster-Nr. 91.

#### 10.3.3 Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte (Flächen mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nrn. 4146 (Nutzung u. a. zum Kranbau), 4154 (Nutzung u. a. zur Herstellung von Schmierstoffen) und 4158.

### 10.4 Wasser

Eine detaillierte Bewertung zu den im Kapitel Wasser genannten Punkten ist im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nicht erforderlich, da alle notwendigen Regelungen im Hinblick auf gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Folgeverfahren erfolgen. Für das Aufhebungsverfahren sind keine weiteren wasserwirtschaftlichen Untersuchungen oder Gutachten erforderlich.

#### 10.4.1 Grundwasser

Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 38,0 m ü. NHN (HHGW 1926) und der höchste gemessene Grundwasserstand (HGW1988) bei ca. 37,0 m ü. NHN im Osten bis 36,5 m ü. NHN im Westen des Plangebiets. Der minimale Grundwasserflurabstand (1945 - 2007) liegt im Plangebiet bei 3-10 m (mittlerer und östlicher Teilbereich) und 3-5 m (westlicher Teilbereich).

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Grundwasserverunreinigung.

#### 10.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur ortsnahen Beseitigung von auf befestigten Flächen anfallendem, gesammeltem Niederschlagswasser finden daher keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

#### 10.4.3 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden keine Oberflächengewässer.

#### 10.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

#### 10.4.5 Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gebiete, die durch ein extremes Hochwasserereignis durch Überflutung beeinträchtigt werden, werden als sogenannte Risikogebiete bezeichnet. Sie liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (HQ100).

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten werden geringfügige Areale der Bebauungsplanänderung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) am Rhein mit einer Tiefe von bis zu 2 - 4 m überflutet werden. Sollte es zu einem solchen Ereignis kommen, ist mit erheblichen Sachschäden im Plangebiet zu rechnen. Zudem ist eine Gefahr für Leben und Gesundheit nicht auszuschließen.

Zuständige Behörde für das Überschwemmungsgebiet ist die Bezirksregierung Düsseldorf. Die Hochwassergefahrenkarten für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) sowie die Hochwasserrisikogebiete (HQextrem) für das Teileinzugsgebiet „Rheingraben-Nord“ können online beim „Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen“ (MKULNV) eingesehen werden unter:  
<https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> (Abfrage: Februar 2021).

In den Risikogebieten ergeben sich gemäß § 78b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz die Berücksichtigung finden sollen. Diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist zudem gemäß § 5 Absatz 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist dabei an die möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Extreme Hochwasserereignisse sind Katastrophenfälle, die an großen Gewässern wie z.B. dem Rhein bis zu einem gewissen Grad vorhersehbar sind, sodass die Möglichkeit besteht die Öffentlichkeit zu warnen sowie sich als Einwohner selbständig zu informieren. Informationen, wie man sich selbst bei bevorstehendem Hochwasser schützen kann, sind beispielsweise auf der Homepage der Feuerwehr der Landeshauptstadt Düsseldorf zu finden unter:  
<https://www.duesseldorf.de/feuerwehr/abteilungen/ Gefahrenabwehr-und-rettungsdienst/bevoelkerungsschutz-und-veranstaltungen/katastrophenschutz.html>  
(Abfrage Februar 2021).

## 10.5 Luft

### 10.5.1 Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM<sub>2,5</sub> und PM<sub>10</sub>) sowie Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) betroffen. Bedeutende verkehrliche Emittenten wie die Münchener Straße und die BAB 59 befinden sich in zu großer räumlicher Entfernung, als dass sie noch einen grenzwert-kritischen Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

Darüber hinaus befinden sich keine genehmigungspflichtigen gewerblich oder industriellen Anlagen im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Auch für diese Quellen können grenzwertkritischen Zusatzbelastungen ausgeschlossen werden.

Mit Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6170/064, Nr. 09/012 und der teilräumlichen Aufhebung des Plans Nr. 09/007 deren Zielsetzung die planerische Steuerung vorhandener Industrie und Gewerbestandorte war, geht keine Verschlechterung der aktuell vorherrschenden Luftbelastung für Feinstaub und Stickstoffdioxid einher.

### 10.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

Die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt seit 2014 ein aus rund 700 Einzelmaßnahmen bestehendes stadtweites Radhauptnetz. Dieses soll unter der Prämisse der Erhöhung der Radverkehrssicherheit insbesondere für den Alltagsverkehr genutzt werden. Es ist dementsprechend auf eine größtmögliche Steigerung der Radverkehrsmengen ausgelegt. Innerhalb der Stadt sollen Hauptverbindungswege für Radfahrer entstehen, die diesen eine einfache und gute Orientierung im gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Das Plangebiet ist über die Forststraße an das Radhauptnetz, und über die Hasselsstraße an das Bezirksnetz angebunden.

Durch die Haltestelle Forststraße an der Kreuzung Forststraße / Hasselsstraße ist das Plangebiet an die Buslinien 730, 788, 815 und M1 angebunden.

## 10.6 Klima

### 10.6.1 Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Dem Einsatz regenerativer Energieträger kommt eine zunehmende Bedeutung zu.

Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (siehe Bauordnung NRW in Verbindung mit dem Gebäude Energie Gesetz).

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität finden sich in Kapitel 10.5.2.

### 10.6.2 Stadtklima

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans werden keine Fachbelange berührt.

### 10.6.3 Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans werden keine Fachbelange berührt.

## 10.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesentwicklungsplanung in Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet innerhalb der Kulturlandschaft Rheinschiene. In der Kulturlandschaft Rheinschiene ist die Dynamik des schnellen, technisch bedingten Umwandlungsprozesses deutlich ablesbar, wobei die Industrialisierung eine wichtige raumprägende Phase der Kulturlandschaftsentwicklung darstellt. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Plangebietes zu betrachten.

Im direkten Umfeld des Aufhebungsbereichs befinden sich in der Bürger- und Süllenstraße Gaslaternen zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Die Gasleuchten wurden am 26. September 2020 gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen und dürfen nicht verändert oder beschädigt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufhebung und –aufstellung erfolgen keine baulichen Veränderungen, somit werden Baudenkmäler und mögliche Bodendenkmäler nicht gefährdet.

#### 10.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans und durch die Unwirksamkeit der bestehenden Planung können Wechselwirkung und Kumulierung nicht beurteilt werden. Eine Beschreibung möglicher Effekte erfolgt im parallel laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“.

### **11 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Da der Bebauungsplan Nr. 6170/064 als nicht mehr rechtssicher einzustufen ist, bestehen neben der Aufhebung keine anderen Lösungsmöglichkeiten.

### **12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Durch die fehlende Rechtssicherheit der derzeitigen Planungssituation ist eine potentielle zukünftige Entwicklung schwer abschätzbar. Diese mangelnde planerische und rechtliche Klarheit würde den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Wege stehen und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erschweren.

### **13 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans können keine Monitoringmaßnahmen durchgeführt werden.

### **14 Weitere Angaben**

Die angewendeten Techniken entsprechen dem anerkannten Stand der für dieses Vorhaben gültigen Regeln. Bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung traten im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine technischen oder inhaltlichen Schwierigkeiten auf (Anlage 1, Abs. 3c BauGB).

Referenzliste der verwendeten Quellen:

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, Dezember 2016

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Gesamtstädtischer Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden, April 2014
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Masterplan Green-City Mobility, Juli 2018
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015

## Anlagen

### **15 Tabelle zur Bestandserhebung innerhalb aller aufzuhebenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 (Stand: November 2020)**

<b>Adresse/Hausnummer</b>	<b>genehmigte Nutzungsart</b>
Bamberger Straße 3-5	Buntmetallhandel
Bayreuther Straße 22	Getränkemarkt
Forststraße 15-19	Tankstelle mit Verkaufsraum und Bistro
Forststraße 15-19	Autowaschstraße
Forststraße 15-19	Autovermietung
Forststraße 16	Kran- und Hebezeughersteller
Hasselsstraße 1	Lebensmitteldiscounter
Hasselsstraße 2/4	Doppelwohnhaus (gemäß Baugenehmigung)
Hasselsstraße 2a	Wohn- und Geschäftshaus (Lebensmittelgeschäft im EG)
Hasselsstraße 2b	Wohn- und Geschäftshaus (Schnellimbiss im EG)
Hasselsstraße 6-14	Schmiermittel-Hersteller

Hasselsstraße 11/11a	Bauunternehmen
Hasselsstraße 13	Wohnhaus
Süllenstraße 1	Wohnhaus
Süllenstraße 3	Wohnhaus
Süllenstraße 5	Industrie- und Maschinenmontage (an der Adresse befindet sich zudem ein Verpackungshersteller)
Süllenstraße 7	Kranvermietung

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 16.12.2021

01/12- B - 6170/064

Düsseldorf, 23.12.2021

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
im Auftrag

*Lank*

