

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

Stadtbezirk 9

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

Erläuterungen:

1. Geltungsbereich:

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 zugestaltendes Vollgeschöß (§ 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.

Spalten 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.

Spalte 8

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. Rechtsgrundlagen:

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).

6. Vermerke über den Verfahrensablauf:

<p>Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluß des Rates der Stadt am 16.7.81 gemäß § 2 BBauG aufgestellt worden.</p> <p>60 - 22 - 1525 Düsseldorf, den 17.7.1981 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: <i>Bergmoser</i></p> 	<p>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 ausgelegt.</p> <p>60 - 22 - 1525 Düsseldorf, den 14.9.1981 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: <i>Bergmoser</i></p> 	<p>Der Rat der Stadt hat heute die in roter Farbe bewirkten Änderungen beschlossen.</p> <p>60 - 22 - 1525 Düsseldorf, den 25.3.1982 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: <i>Bergmoser</i></p> 
--	--	---

<p>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 ausgelegt.</p> <p>60 - Düsseldorf, den Der Oberstadtdirektor Im Auftrage:</p>	<p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan gemäß § 10 BBauG und § 103 BauO NW heute als Satzung beschlossen.</p> <p>60 - 22 - 1525 Düsseldorf, den 25.3.1982 <i>Kump</i> Oberbürgermeister Bm.</p> 	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG heute genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den 02.08.1982 Der Regierungspräsident <i>im öffentl. Reg.</i> <i>Calmer</i></p> 
---	---	--

<p>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.</p> <p>60 - Düsseldorf, den Oberbürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>60 - 22 - 1525 Düsseldorf, den 28.8.1982 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: <i>Bergmoser</i></p> 
---	---

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) Sonderregelung für GE- und GI-Gebiete

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. Baulinien hiermit als Baugrenzen festgesetzt.

e) Ausnahmeregelung bei Anordnung von Hauszeilen quer zur Straße

Sind Baukörper nicht parallel zur 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. Ausnahmeregelungen für WA-Gebiete (§ 1, Abs. 6 BauNVO)

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 Mineralwolleherstellung
- 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 hausmüllähnliche 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. Festsetzung 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:

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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 Wasserschutzzone 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 Wasserschutzzone 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 Wasserschutzzone 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 Wasserschutzzone 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 Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath Fluchtlinienplan 6070/34 6070/41

Stadtbezirk

9

1-5

WR

Gebiets-Nr	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
1	2	3	4	5	6	7	8
WR 6	Kallenbachstraße / Hospitalstraße	WR g	III (s. Spalte 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	<u>Abweichende Bauweise:</u> 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. Spalte 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. <u>Abweichende Bauweise:</u> 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 Lärchen- weg / 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

Stadtbezirk

9	WR
6-10	

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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. Spalte 7)	T = 19,0 m: Silcherstraße 19 - 23	
WR 13	Östlich Flotowstraße	WR g	II	0,4	12,0 m (s. Spalte 7)	<u>Ausnahme gem. A 3 e:</u> T = 58,0 m: Flotowstr. 2 - 14, T = 64,0 m: Flotowstr. 16 - 26, T = 52,0 m: Flotowstr. 28 - 38, T = 36,0 m: Marschnerstr. 13 - 25	
WR 14	Urdenbacher Allee / Koblenzer Straße / Südallee / Kolhagenstraße	WR o	II (s. Spalte 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 / Kolhagenstraße	WR g	II	0,4	12,0 m	---	Fluchtlinienplan 6168/11
WR 16	Urdenbacher Allee / Kolhagenstraße	WR g	III	0,4	14,0 m	---	Fluchtlinienplan 6068/03

Stadtbezirk

9

11-16

WR

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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	<u>Abweichende Bauweise:</u> 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. <u>Abweichende Bauweise:</u> 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

Stadtbezirk

9

17-21

WR

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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 Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Bebauungsplan 5673/13
WR 23	Wiesdorfer Straße	WR o	I	0,4	14,0 m	---	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/17

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung.	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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 Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5773/10
WA 2	Paul-Thomas-Straße / Eichelstraße / Bessemerstraße / Briedestraße	WA	II (s. Spalte 7)	0,4	14,0 m	1. Z = III: Paul-Thomas-Str. 72 - 82 2. <u>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath Fluchtlinienplan 5971/06 5971/14
WA 3	Werstener Dorfstraße / Richrather Straße / Kampstraße / Roderbirkener Straße	WA g	IV	0,48	14,0 m	---	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/18 5773/14
WA 4	Richrather Straße / Burscheider Straße / Kampstraße	WA g	III (s. Spalte 7)	0,4	14,0 m	Z = IV: Liebfrauenstraße 28 u. 30	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5773/14
WA 5	Henkelstraße / Steubenstraße	WA g	IV	0,65	14,0 m	---	Fluchtlinienplan 5971/12 Henkelstraße *

Stadtbezirk

9
WA 1-5

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
1	2	3	4	5	6	7	8
WA 6	Pattscheider Straße / Opladener Straße	WA	III (s. Spalte 7)	0,4	14,0 m	<u>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/19
WA 7	Werstener Feld / Dabringhauser Straße	WA g	III	0,4	12,0 m	---	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/12
WA 8	Burscheider Straße / Opladener Straße	WA	III (s. Spalte 7)	0,4	14,0 m	1. Z = IV: Opladener Str. 36 und 38 2. <u>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/18 Bebauungsplan 5772/30
WA 9	Westl. Werstener Feld / Opladener Straße	WA g	II	0,4	12,0 m	---	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/19
WA 10	Werstener Feld / Lützenkircher Straße	WA	III (s. Spalte 7)	0,4	14,0 m	1. Z = IV: Burscheider Str. 76 - 96 (nur gerade Nr.) 2. <u>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/14 5772/16

Stadtbezirk

9

6-10

WA

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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 Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5872/07
WA 12	Nördl. Nosthoffenstraße	WA g	IV	0,4	14,0 m	---	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5772/11
WA 13	Elbruchstraße / Bahlenstraße	WA o	III	0,4	14,0 m	---	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5871/05
WA 14	Nikolausstraße / Alt Himmelsgeist	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 / südliche Ickerswarder 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	^{z.T.} Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flehe Bebauungsplan 5670/13 5670/15 5671/17

Stadtbezirk

9
WA 11-15

Gebiets-Nr	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.	Gebiet liegt in Wasserschutzzone 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. Spalte 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 Wasserschutzzone 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 Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe Fluchtlinienplan 5871/06 5871/42 Itterstraße *

Gebiets-Nr	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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 Handwerksbetriebe 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)	<p>1. <u>Abweichende Bauweise:</u> Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand über 50,0 m Länge zulässig.</p> <p>2. <u>Ausnahme gem. A 3 e</u> T = 16,0 m: Aschaffenburg Straße 31 T = 32,0 m: Aschaffenburg 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: Aschaffenburg Str. 16a - 24</p>	<p>Gebiet liegt z.T. in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath, z.T. in keiner Wasserschutzzone</p> <p>Fluchtlinienplan 5971/14 5971/16 5971/02 5971/06 Henkelstraße * Kappeler Straße *</p>
WA 22	Marbacher Straße / Benrodestraße / Benrather Rathausstraße	WA g	III (s. Spalte 7)	0,4	14,0 m (s. Spalte 7)	<p>1. Z = IV: Benrodestr. 86 - 76 u. 64 - 66</p> <p>2. T = 15,0 m: Marbacher Straße 81</p>	<p>Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath</p> <p>Fluchtlinienplan 6070/34</p>

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)				sonstige Festsetzungen	Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T		
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. <u>Abweichende Bauweise:</u> 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 / Hospitalstraße / Benrodestraße / Erich-Müller-Straße	WA g	III (s. Spalte 7)	0,4	14,0 m	1. <u>Ausnahmen entgegen A 4:</u> 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 / Tellerlingstraße / Capitostr.	WA	II (s. Spalte 7)	0,4	12,0 m	1. <u>Abweichende Bauweise:</u> 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

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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 / Einsiedelstraße / Balckestraße	WA	III (s. Spalte 7)	0,4	14,0 m (s. Spalte 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

Stadtbezirk

9

28-32

WA

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebau- ungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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	WAo	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. Spalte ?)	0,4	14,0 m (s. Spalte ?)	1. Z = II: Nikolausstraße 33 2. <u>Ausnahme gem. A 3 e</u> T = 25,0 m: Nikolausstraße 31, 33	---

Stadtbezirk

9

33-39

WA

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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.	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath Fluchtlinienplan 5871/1 6071/01 6071/03 
GE 2	Benrodestraße / gegenüber Schöne Aussicht / Steinkribbenstraße	GE	III	0,6		1. GFZ = 1,6 3. Läden und sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kioske. Ausnahmsweise können im Einzelfall Einzelhandelsbetriebe oder Läden mit nicht zentren-relevantem Sortiment zugelassen werden. Hinweise: 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.	Gebiet liegt in Wasser-schutzzone III A des Wasserwerkes Benrath Fluchtlinienplan 5970/20 
GE 3	entfällt	--	--	--		4. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig	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.

Stadtbezirk

9	GE
1-3	

Gebiets-Nr	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
1	2	3	4	5	6	7	8
GE 4	Süßenstraße / 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 Hasselstraße / 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

Stadtbezirk

9

GE
4-8

Gebiets-Nr	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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 Wasser- schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath Fluchtlinienplan 6170/03 6170/11

Stadtbezirk

9

GE
9-11

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
1	2	3	4	5	6	7	8
GE 12	Östlich Bürgerstraße	GE	III s. Spalte 2)	0,6		<ol style="list-style-type: none"> 1. GFZ = 1,6 2. Z = IV für das auf dem Grundstück Buscherhofstraße 48 vorhandene 4-geschossige Gebäude 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 östlichen Gebäudefront der Wohnhäuser auf der Ostseite der Bürgerstraße, tagsüber 51 dB(A) und nachts 36 dB(A) nicht überschreiten. 	Gebiet liegt in Wasser- schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath Fluchtlinienplan 6171/17

Stadtbezirk

9	GE
12	

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
1	2	3	4	5	6	7	8
GI 1	nördlich Henkelstraße <i>Änderung nach § 13 siehe letzte Seite</i>	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 <i>B-Plan 5972/18</i>
GI 2	Am Trippelsberg / Reisholzer Werftstraße	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.	Gebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Benrath Bebauungsplan 6070/56 5970/25 Fluchtlinienplan 6070/46 6071/03 5970/05 5970/19
<p>3. Läden und sonstige Einzelhandelsbetriebe 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</p>		<p>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.</p>		<p>4. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig</p>		<p>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.</p>	

Stadtbezirk

9
GI
1-4

Gebiets-Mr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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 Wasser- schutzzone III A 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 Wasser- schutzzone 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.	---

Stadtbezirk

9

 5-7
 GI

Gebiets-Nr	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
1	2	3	4	5	6	7	8
GI 8	Forststraße / Telleringsstraße / Paulsmühlenstraße	GI		0,8		<ol style="list-style-type: none"> 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 + 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 westlichen Straßengrenze der Telleringsstraße tagsüber 56 dB(A) und nachts 41 dB(A) nicht überschreiten. 	Gebiet liegt in Wasser- schutzzone III B des Wasserwerkes Benrath Fluchtlinienplan 6170/03 6170/11
GI 9	Schwarzer Weg	GI		0,8		<ol style="list-style-type: none"> 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 nordwestlichen Straßengrenze des Schwarzen Weges tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. 	

Gebiets-Nr.	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
1	2	3	4	5	6	7	8
GI 10	Henkelstraße / Oerschbachstraße <i>Änderung nach § 23 siehe letzte Seite</i>	GI		0,8		BMZ = 9,0	Fluchtlinienplan 5871/01 <i>B-Plan 5972/78</i>

Stadtbezirk

9	GI
10	

Gebiets-Nr	Gebietsbezeichnung	Teil B: Spezielle Festsetzungen (siehe auch allgemeine Festsetzungen im Teil A)					Hinweise
		Art der Nutzung u. Bauw.	Z	GRZ	Bebauungstiefe T	sonstige Festsetzungen	
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

Stadtbezirk

9	SO
1	

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.



Ho

Planungsamt

Müller



B e g r ü n d u n g

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 Gewerbegebiet, 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 Gewerbe- 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

1868

Düsseldorf, 30.09.2005

1. Oberbürgermeister
Umweltamt

Willing



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



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



Fridemann

Die Änderung dieses Bebauungsplanes (Text) in grüner Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher 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



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



Fridemann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **29.08.2005** 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.



[Signature]
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom **29.09.2005** und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Bebauungsplanes (Text) in grüner 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.

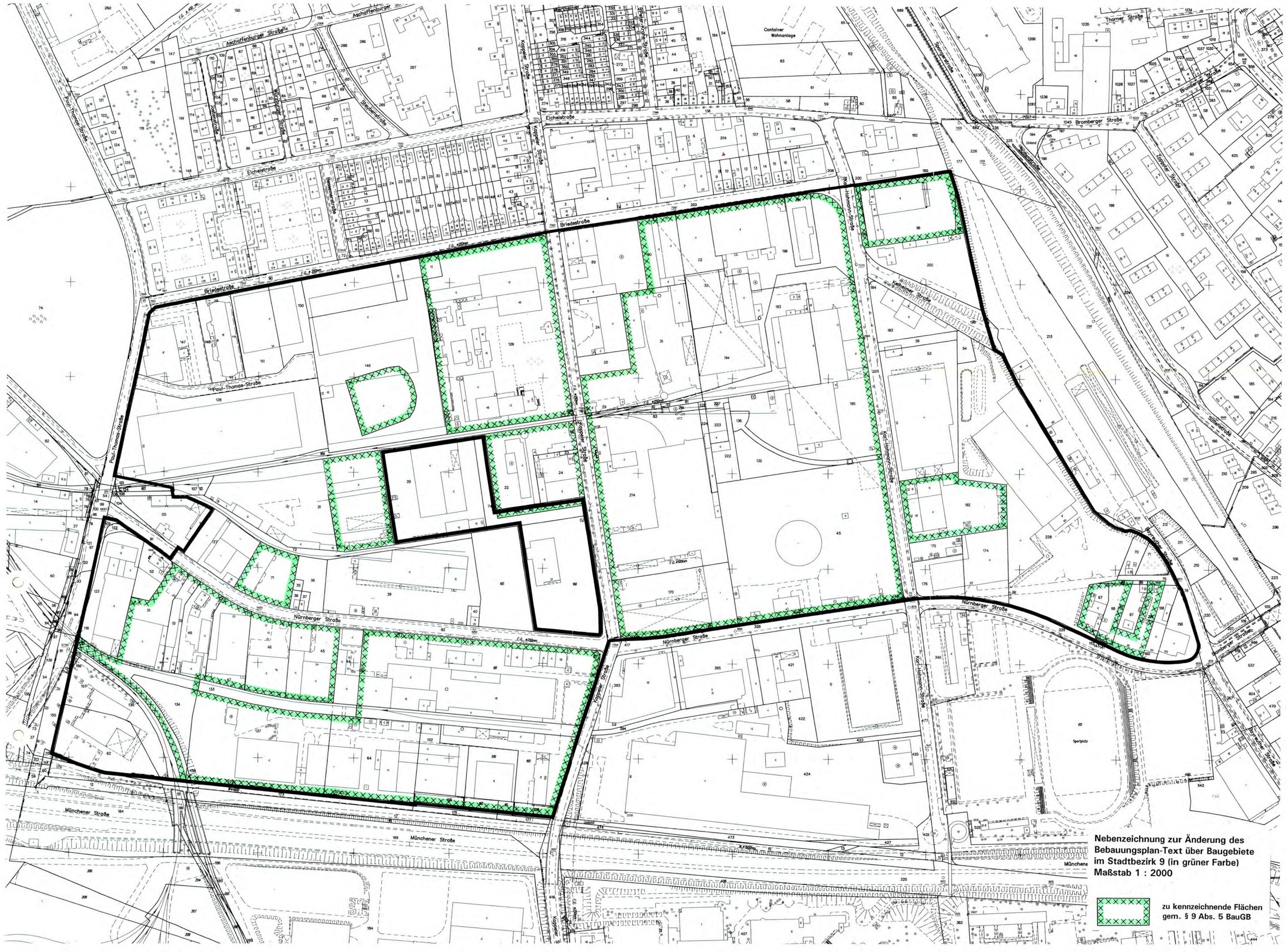
61/12 - 1868
Düsseldorf, den **28.11.2005**

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag



[Signature]

und gelber



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

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 16.06.2021 die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Stadtbezirk 9) gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 09 / GE4 und GES
Düsseldorf, den 17.06.2021



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 29.04.2021 nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 12.08.2020 bis einschl. 04.09.2020 durch Planaushang.

61/12 - B - 09 / GE4 und GES
Düsseldorf, den 17.06.2021



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 16.06.2021 der Teilaufhebung des Bebauungsplanes (Text) in violetter Farbe und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 09 / GE4 und GES
Düsseldorf, den 17.06.2021



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes (Text) in violetter Farbe hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfener Amtsblatt Nummer 30/31 vom 07.08.2021 in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich 15.09.2021 öffentlich aus-
gelegt.

61/12 - B - 09 / GE4 und GES
Düsseldorf, den 16.05.2021



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes (Text) in violetter Farbe in seiner Sitzung am 16.12.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 09 / GE4 und GES
Düsseldorf, den 17.12.2021



Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 16.12.2021 und die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes (Text) in violetter Farbe mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 17.12.2021 im Düsseldorfener Amtsblatt Nummer 51/52 vom 30.12.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 09 / GE4 und GES
Düsseldorf, den 03.01.2022



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Begründung zur teilräumlichen Aufhebung des Bebauungsplans

**(Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der
Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9**

- Aufhebung Baugebiete GE 4 und GE 5 –

- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Benrath -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	5
1 Planungsanlass	5
2 Örtliche Verhältnisse	5
2.1 Beschreibung der Aufhebungsbereiche	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 Gewerbe- und Industriekernzonen	8
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	8
4.3 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	10
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
5.2.3 Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Schutz des Ortsbilds	17
6 Verfahren	19
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	19
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	19
6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19
6.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20
Teil B – Umweltbericht	21
7 Zusammenfassung	21

8	Beschreibung des Vorhabens.....	21
9	Ziele des Umweltschutzes im Gebiet	22
10	Schutzgutbetrachtung	23
10.1	Mensch.....	23
10.1.1	Verkehrslärm	23
10.1.2	Gewerbeemissionen	23
10.1.3	Elektromagnetische Felder (EMF).....	24
10.1.4	Störfallbetriebsbereiche	24
10.1.5	Beseitigung und Verwertung von Abfällen	25
10.2	Natur und Freiraum.....	25
10.2.1	Flächennutzung und -versiegelung	25
10.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft	25
10.3	Boden	26
10.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	26
10.3.2	Altablagerungen im Plangebiet	26
10.3.3	Altstandorte im Plangebiet	26
10.4	Wasser	26
10.4.1	Grundwasser	26
10.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	27
10.4.3	Oberflächengewässer	27
10.4.4	Wasserschutzgebiete.....	27
10.4.5	Hochwasserbelange	27
10.5	Luft.....	28
10.5.1	Lufthygiene.....	28
10.5.2	Umweltfreundliche Mobilität	29
10.6	Klima	29
10.6.1	Globalklima.....	29
10.6.2	Stadtklima	29
10.6.3	Klimaanpassung	29
10.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	30
10.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung.....	30
11	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	30
12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
13	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	31

14	Weitere Angaben	31
Anlagen	32
15	Tabelle zur Bestandserhebung innerhalb aller aufzuhebenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 (Stand: November 2020)	32

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Die Baugebiete GE 4 und GE 5 sind Bestandteil des „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“. Er ist seit dem 28.08.1982 rechtsverbindlich.

Für die GE 4- und GE 5-Flächen existieren keine Festsetzungen, die die bestehenden Immissionskonflikte planerisch bewältigen und steuern. Die damit einhergehende Konfliktverlagerung in nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist in materieller Hinsicht möglicherweise bedenklich. Darüber hinaus gilt für die Gewerbeflächen GE 4 und GE 5 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977. Somit ist in diesen Baugebieten Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig, was in diesen Baugebieten großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich macht. Um für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, wird der Bebauungsplan für den Bereich dieser Baugebiete aufgehoben und daran anschließend ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung der Aufhebungsbereiche

Die Aufhebungsbereiche der Baugebiete GE 4 und GE 5 befinden sich im Stadtteil Benrath. Das Baugebiet GE 4 wird nördlich durch die Bamberger Straße, östlich durch die Süllenstraße und westlich durch die Bahntrasse begrenzt. Im Süden grenzt der Aufhebungsbereich an das Gelände eines großflächigen Lebensmitteldiscounters. Das Baugebiet GE 5 wird östlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Bürgerstraße und westlich durch die Hasselsstraße begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des aufzuhebenden GE 5 mittig innerhalb des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers.

2.2 Bestand

Die Aufhebungsbereiche sind Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen traditionsreichen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln – Düsseldorf und liegen östlich der Bahntrasse. Die Flächen sind größtenteils gewerblich genutzt. Zudem existiert historisch bedingt vereinzelt Wohnbebauung entlang der Hasselsstraße bzw. Süllenstraße.

2.3 Umgebung

Das Umfeld der Aufhebungsbereiche ist vorrangig gewerblich-industriell geprägt. Im Norden, Osten und Süden grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an beide Baugebiete. Westlich der Aufhebungsbereiche 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 Ecke Hasselsstraße/Forststraße ist ein Gemüsehändler ansässig. Im Norden befindet sich eine Kindertagesstätte sowie im weiteren Umfeld ein Kinderspielplatz. An der Forststraße liegt zudem eine Tankstelle mit einem Verkaufsraum und einem Stehimbiss. Nördlich der aufzuhebenden Baugebiete befinden sich eine Kindertagesstätte sowie im weiteren Umfeld ein Kinderspielplatz. Ebenfalls unweit nördlich der aufzuhebenden Baugebiete liegt der Friedhof Hassels, weiter nordöstlich befindet sich die Bezirkssportanlage Hassels. Westlich der Bahntrasse befindet sich zudem in geringer Entfernung zu den aufzuhebenden Baugebieten die Bezirkssportanlage Benrath.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der für den Regierungsbezirk Düsseldorf verbindliche Regionalplan stellt im Bereich der aufzuhebenden Baugebiete einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der aufzuhebenden Baugebiete teilweise als Gewerbegebiet und teilweise 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)

Der „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ ist seit dem 28.08.1982 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB wird durch die Umrandung von einzelnen Baugebieten festgesetzt. So sind in diesem Bebauungsplan 23 reine Wohngebiete (WR), 39 allgemeine Wohngebiete (WA), 12 Gewerbegebiete (GE, wovon 2 entfallen sind), 10 Industriegebiete (GI) sowie ein Sondergebiet festgesetzt worden. Die Baugebiete sind je Art mit einer fortlaufenden Nummer versehen. Für diese Baugebiete gelten gemäß Teil A des Bebauungsplanes allgemeine Festsetzungen, die sich teilweise nur auf bestimmte Arten der Baugebiete beziehen. Im Teil B des Bebauungsplanes werden pro fortlaufende Nummer der Baugebiete spezielle Festsetzungen, z.B. zur Art der Baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse (Z), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur Bebauungstiefe getroffen. Zudem werden für die Baugebiete GE 4 und GE 5 Verweise auf die Fluchtlinienpläne Nr. 6071/01 aus dem Jahr 1902, Nr. 6170/012 aus dem Jahr 1916 und Nr. 6070/046 aus dem Jahr 1960 gegeben.

Die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 sind Teil dieses Bebauungsplanes (Text). Während in anderen Teilbereichen bereits Umstellungen auf die jeweils aktuelle

Fassung der BauNVO vorgenommen wurden, gilt für die Gewerbeflächen GE 4 und GE 5 die BauNVO von 1977.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept 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 liegt im Masterplan Industrie in einer Fläche für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen (Kategorie A) mit der Gebietsnummer 9.A.4. und der Gebietsbezeichnung „Forststraße“.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 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. Der Schutz und die Entwicklung dieser Zentren gewinnen auch vor dem Hintergrund des pandemiebedingten, immer stärker werdenden Online-Handels, der den klassischen Einzelhandel vor Ort stark unter Druck setzt, weiter an Bedeutung und muss dementsprechend konsequent verfolgt werden. Vor diesem Hintergrund gewinnt die bauleitplanerische Steuerung von nicht integrierten Einzelhandelsstandorten zunehmend an Bedeutung. Die Aufhebungsbereiche 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

Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

Luftlinie vom Plangebiet entfernt ist. Zudem liegt das Stadtteilzentrum „Henkelstraße“ (D-Zentrum) 1,3 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

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

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

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Planungsrechts

5.1 Anlass und Ziel der Aufhebung

Die Baugebiete GE 4 und GE 5 sind gekennzeichnet durch ein direktes Nebeneinander von Wohnen sowie Gewerbe und Industrie. Im GE 5 liegt ein Betrieb mit einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Für die GE 4- und GE 5-Flächen existieren jedoch keine Festsetzungen, die diese Immissionskonflikte planerisch bewältigen und steuern. Die damit einhergehende Konfliktverlagerung in nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist in materieller Hinsicht möglicherweise bedenklich. Aus diesem Grund könnten sich bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung der Bebauungsplan in Bezug auf die Teilflächen GE 4 und GE 5 als unwirksam erweisen. 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.

Darüber hinaus gilt für die Gewerbeflächen GE 4 und GE 5 die BauNVO 1977. Somit ist in diesen Baugebieten Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

zulässig, was in diesen Baugebieten großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich macht.

Die Flächen GE 4 und GE 5 liegen in unmittelbarer Nähe eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es wird durchaus die Gefahr gesehen, dass Interesse seitens der Grundstückseigentümer besteht, auf diesen Flächen weiteren Einzelhandel zu etablieren. Würde im Bereich der GE 4- und GE 5-Flächen ein Antrag für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gestellt, bestünde die Gefahr, dass ein Umstellen auf die aktuelle BauNVO mit Ausschluss von Einzelhandel nicht ausreicht. Aufgrund der nicht gelösten Immissionskonflikte würde dieser Teilbereich des Bebauungsplanes (Text) einer gerichtlichen Kontrolle voraussichtlich nicht standhalten. Eine Behebung bzw. Heilung der Mängel in einem ergänzenden Verfahren erscheinen nicht möglich. Daher werden die Teilbereiche GE 4 und GE 5 des Bebauungsplanes (Text) aufgehoben. Der im Geltungsbereich des GE 4 zu verortende Fluchtlinienplan Nr. 6070/046 aus dem Jahr 1960 wird nicht aufgehoben. Zur erforderlichen Steuerung des Einzelhandels wird nach der Aufhebung der beiden Teilbereiche des „Bebauungsplans (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ 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 BauGB zu berücksichtigen, worauf im Folgenden näher eingegangen wird. Die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes ist zwar abwägungserheblich, es besteht jedoch kein Anspruch auf Fortbestand der Planung.

5.2 Plangebiet

Da die beiden Baugebiete komplett bebaut sind, besteht die Absicht, diese aufzuheben und 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.

Innerhalb des aufzuhebenden GE 4 befinden sich ein Buntmetallhandel an der Bamberger Straße sowie ein Unternehmen für Industrie- und Maschinenmontage,

eine Kranvermietung, ein Verpackungshersteller, ein Bauunternehmen sowie drei aneinandergrenzende Wohnhäuser an der Hassels- bzw. der Säulenstraße.

Die Fläche des aufzuhebenden GE 5 umfasst den, an der Hasselsstraße gelegenen, nördlichen Teil des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers, dem eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorliegt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die aufzuhebenden Baugebiete setzen Gewerbegebiete (GE) auf der Grundlage der BauNVO 1977 fest. Durch die Aufhebung beider Baugebiete sind die darin befindlichen Flächen gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Darauf wird im Folgenden näher eingegangen.

Rückfall in Beurteilung gemäß § 34 BauGB:

Durch die Aufhebung der Baugebiete fallen die darin befindlichen Flächen 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 Baugebiete nach § 34 Abs. 1 als diffuser Innenbereich oder gemäß § 34 Abs. 2 als Baugebiete nach der BauNVO einzustufen sind.

Die Flächen innerhalb der aufzuhebenden Baugebiete GE 4 und GE 5 sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als diffus bebauter Innenbereich einzustufen und werden durch den Bebauungsplan Nr. 09/023 überplant. Gleiches gilt für die aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 6170/064, Nr. 09/007 (teilräumliche Aufhebung) und Nr. 09/012, die ebenfalls vom Bebauungsplan Nr. 09/023 überplant werden und auf deren Beurteilung gemäß § 34 BauGB in der Begründung zur Aufhebung der entsprechenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche separat eingegangen wird. 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

Merkmale eines einzelnen Baugebietstypes entspricht. Darauf wird im Folgenden eingegangen.

Das GE 4 wird begrenzt durch die Fläche eines großflächigen Lebensmitteldiscounters im Süden, die Bahntrasse im Westen, die Bamberger Straße im Norden und die Süllenstraße bzw. die Hasselsstraße im Osten. Nördlich der Bamberger Straße befinden sich Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR). Das GE 5 wird im Süden durch den im Bebauungsplan Nr. 6170/064 befindlichen Abschnitt des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers und im Westen durch die Hasselsstraße begrenzt. Nördlich wird es durch die Rückseite der Wohnbebauung entlang der Hasselsstraße, östlich durch die Rückseite der Wohnbebauung entlang der Bürgerstraße begrenzt, wobei diese Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt. Östlich der Bürgerstraße sind Gewerbe (GE)- bzw. Industriegebiete (GI) festgesetzt. Die südlich der beiden Baugebiete gelegenen Flächen fallen ebenfalls in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB zurück. Im Süden dieser Flächen, südlich der Forststraße, befinden sich Industriegebiete (GI), während im Westen die Bahntrasse eine klare räumliche Zäsur für die aufzuhebenden Baugebiete und Bebauungspläne und deren Beurteilung gemäß § 34 BauGB darstellt.

Innerhalb der aufzuhebenden Baugebiete GE 4 und GE 5 befinden sich insbesondere produktions- und handwerksgeprägte Gewerbe- und Industriebetriebe sowie vereinzelte, historisch gewachsene Wohnhäuser. Unmittelbar östlich und nördlich angrenzend erstreckt sich Wohnbebauung, die sich großteils 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.

Der unmittelbar an das GE 4 angrenzende, großflächige Lebensmittelbetrieb an der Forststraße/Hasselsstraße ist aufgrund seiner Verkaufsfläche von 1.056 m² 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 sind auch die unmittelbar angrenzenden Flächen des GE 4 nach ihrer Aufhebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die im aufzuhebenden GE 4 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 beim Schmiermittel-Hersteller um einen BImSchG-pflichtigen Betrieb im direkten Nebeneinander mit Wohnen handelt, kann auch das GE 5 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 beigelegt.

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 Baugebiete 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 bildet¹. Als prägend ist regelmäßig die tatsächlich vorhandene Bebauung und deren Nutzung – auch die auf dem Vorhabengrundstück selbst – in den Blick zu

¹ vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. Juni 2007 - 4 B 8.07 (OVG Saarlouis), ZfBR 2007, 687 (687) Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

nehmen². 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 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

² vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2014 – 2 A 1675/13
Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

Eigentumsinteressen, Bestandsschutzinteressen, betriebliche Interessen sowie andere Nutzungsinteressen (z.B. Wohnen) gewahrt bleiben.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Während in anderen Teilbereichen des „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ bereits Umstellungen auf die jeweils aktuelle Fassung der BauNVO vorgenommen wurden, gilt für die Baugebiete GE 4 und GE 5 die BauNVO von 1977. Für das GE 4 werden maximal drei Geschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Für das GE 5 werden maximal zwei Geschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Eine Bauweise wird in den aufzuhebenden Teilbereichen nicht festgesetzt.

Die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben innerhalb der Flächen der aufzuhebenden Bebauungspläne ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Darauf wird im Folgenden näher eingegangen.

Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB:

Nach Aufhebung der Baugebiete 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 in der Fläche bereits 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 beiden Baugebiete 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 Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

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.

Durch die Aufhebung der Baugebiete sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 soll in erster Linie der Einzelhandel gesteuert werden. Die Flächen der aufzuhebenden Baugebiete sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Da das Plangebiet und die Umgebung in der Fläche 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 unregelmäßige 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 innerhalb der Umgebung keine städtebaulich unerwünschten Vorbilder (bis auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb) 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 Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

der Maßvorgaben und der Standorte zukünftiger Vorhaben wird im 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 Baugebiete 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 Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 in dem „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ 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

Das Baugebiet GE 4 wird nördlich durch die Bamberger Straße, östlich durch die Süllenstraße und westlich durch die Bahntrasse tangiert. Im Süden grenzt der Aufhebungsbereich an das Gelände eines großflächigen Lebensmitteldiscounters. Das Baugebiet GE 5 wird östlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bürgerstraße und westlich durch die Hasselsstraße begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des Aufhebungsbereichs des GE 5 mittig innerhalb des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers. Bei dem Aufhebungsgebiet handelt es sich um einen traditionsreichen Industriestandort östlich der Bahntrasse Köln – Düsseldorf. Entlang der Hasselsstraße befinden sich historisch bedingt vereinzelt Wohnhäuser.

Im Umfeld des Aufhebungsbereichs folgen im Osten und Süden weitere Gewerbe- und Industrieflächen. Im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Westlich des Plangebietes liegen teilweise gewerbliche Bauflächen sowie die Bezirkssportanlage Benrath.

Zeitgleich zur Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 werden auch die Bebauungspläne Nr. 6170/064 „Forststraße/Hasselsstraße“ und Nr. 09/012 „Forststraße/Hasselsstraße“ sowie ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 09/007 „Westlich Kleinstraße“ 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 „gesamstädtischen 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 beiden Baugebiete 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 Teilaufhebung des Plans keine Verschlechterung für die Wohnbebauung gegeben.

10.1.2 Gewerbeemissionen

Die Flächen der GE 4 und GE 5 fallen in den Stand des § 34 BauGB zurück. Es wurden in den GE 4- und GE 5-Flächen im Textbebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zur Lösung von möglichen Lärmkonflikten, die durch das Nebeneinander von schützenswerten Nutzungen und gewerblichen Emittenten entstanden sein könnten, festgesetzt. 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 und die Nutzung nimmt. Es wird abgeleitet aus dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB), sowie in faktischen Baugebieten (§ 34

Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

-Aufhebung Baugebiete GE 4 und GE 5-

Stand: 20.10.2021, Vorlage Nr. APS/141/2021

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 der Festsetzung GE 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 & 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

Die Baugebiete liegen 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) sind die Baugebiete 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 altlastenorientierte 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

In den Baugebieten befinden sich keine Altablagerungen.

10.3.3 Altstandorte im Plangebiet

In den Baugebieten befinden sich die Altstandorte (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nr. 4152, 4154, 4158.

10.4 Wasser

Für das Aufhebungsverfahren sind keine weiteren wasserwirtschaftlichen Untersuchungen oder Gutachten erforderlich.

10.4.1 Grundwasser

Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 38,00 m ü. NHN (HHGW 1926) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 37,00 m ü. NHN (HHGW1988).

Der minimale Grundwasserflurabstand 1945-2007 liegt in den Plangebieten bei 3 - >5m (östlicher Teilbereich) und 3-5 m (westlicher Teilbereich).

Die Baugebiete befinden sich nicht im Bereich einer Grundwasserverunreinigung.

10.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Baugebiete werden 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 Aufhebungsbereiche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) am Rhein mit einer Tiefe von bis zu 2 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_{2,5} und PM₁₀) sowie Stickstoffdioxid (NO₂) 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 gewerblichen oder industriellen Anlagen im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Auch für diese Quellen können grenzwertkritischen Zusatzbelastungen ausgeschlossen werden.

Mit Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 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 daher nicht verändert oder beschädigt werden. Im Rahmen der Bebauungsaufhebung und –aufstellung erfolgen keine baulichen Veränderungen, somit werden Baudenkmäler und mögliche Bodendenkmäler nicht gefährdet.

10.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

Im Rahmen der Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 und durch die voraussichtliche Unwirksamkeit der bestehenden Planung in der Umgebung 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 für die GE 4- und GE 5-Flächen keine Festsetzungen bestehen, die die vorhandenen Immissionskonflikte planerisch bewältigen und steuern und die Gefahr der Feststellung der Unwirksamkeit bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung vorhanden 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)**

Adresse/Hausnummer	genehmigte Nutzungsart
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

G1/12-D-09 / GEF4 und GEF5 (Text)

Düsseldorf, 23. 12. 2021

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zur Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 in dem
„Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der
Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“

Stadtbezirk 9

Stadtteil Benrath

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** haben Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Im Nachgang ging eine Stellungnahme zu folgendem Thema ein:

Es wurde angeregt, von der Aufhebung des bestehenden Planungsrechts im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 09/023 abzusehen und es stattdessen zu überplanen. Zudem wurde um eine Berücksichtigung abwägungsrelevanter privater und öffentlicher Belange im weiteren Bauleitplanverfahren gebeten. Im Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde erläutert, dass das bestehende Planungsrecht aufgrund seiner mangelnden Rechtssicherheit aufgehoben wird. Die Berücksichtigung und Abwägung der benannten Belange erfolgte im weiteren Verfahren.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt:

Es wurde auf die Relevanz der dauerhaften Sicherung der gewerblichen Nutzungen am Standort hingewiesen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen wurde dargelegt, dass durch das Aufhebungsverfahren und den, mit der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 verbundenen, Rückfall in die Beurteilung gem. § 34 BauGB die Sicherung des Gewerbestandortes weiterhin gewährleistet ist.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden, parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, aufgefordert gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** zur Planung Stellung zu nehmen. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Die erforderliche, langfristige Standortsicherung der Gewerbebetriebe im Plangebiet wurde erneut hervorgehoben. Wie bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgeführt, wird die langfristige Sicherung des Gewerbestandortes weiterhin als gewährleistet angesehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine Anregungen vorgebracht.

Umweltbelange

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden keine Fachgutachten erstellt.

Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden dabei berücksichtigt.

Prüfung von Alternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft. Die Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 in dem „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ wird durchgeführt, da innerhalb beider Baugebiete ansonsten auf Grundlage der BauNVO 1977 Einzelhandel mit einer Geschossfläche von bis zu 1.500 m² weiterhin zulässig wäre. Mithilfe der Aufhebung beider Baugebiete und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 gem. § 9 Abs. 2a BauGB soll eine Einzelhandelssteuerung im Plangebiet erfolgen. Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 war der, mit dem Aufhebungsverfahren verbundene, Rückfall in die Beurteilung des Plangebietes gem. § 34 BauGB. Von der Überplanung durch einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB wurde daher abgesehen, da kein weiteres Planungserfordernis außer der erforderlichen Einzelhandelssteuerung erkennbar war.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 16.12.2021

61/12- B-09/GE4 und GE5 (Text)
Düsseldorf, 23.12.2021

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Kanitz

