

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 09/023
- Südlich Bamberger Straße -

- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Benrath -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	5
1 Planungsanlass	5
2 Örtliche Verhältnisse	5
2.1 Beschreibung des Plangebietes	5
2.2 Bestand	6
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 Bebauungs- und Fluchtlinienpläne	7
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte	7
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen.....	7
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	8
4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW).....	8
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
5.1 Ziel des Bebauungsplanes	9
5.2 Plangebiet.....	10
5.3 Begründung für die Verfahrenswahl nach § 9 Abs. 2a BauGB.....	11
5.4 Festsetzungen im Bebauungsplan.....	16
5.5 Kennzeichnungen	20
5.6 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	21
6 Verfahren	21
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	21
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	21
6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21
6.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	22
Teil B – Umweltbericht	23
7 Zusammenfassung	23
8 Beschreibung des Vorhabens	23
9 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet	24
10 Schutzgutbetrachtung.....	24
10.1 Mensch.....	25

10.1.1	Verkehrslärm.....	25
10.1.2	Gewerbeemissionen	25
10.1.3	Elektromagnetische Felder (EMF)	26
10.1.4	Störfallbetriebsbereiche	27
10.1.5	Beseitigung und Verwertung von Abfällen.....	27
10.2	Natur und Freiraum	28
10.2.1	Flächennutzung und -versiegelung.....	28
10.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	28
10.2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	28
10.3	Boden	29
10.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes	29
10.3.2	Altablagerungen im Plangebiet.....	29
10.3.3	Altstandorte im Plangebiet.....	29
10.3.4	Vorsorgender Bodenschutz	30
10.4	Wasser	30
10.4.1	Grundwasser	30
10.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	30
10.4.3	Oberflächengewässer.....	30
10.4.4	Wasserschutzgebiete	30
10.4.5	Hochwasserbelange	30
10.5	Luft.....	32
10.5.1	Lufthygiene	32
10.5.2	Umweltfreundliche Mobilität.....	32
10.6	Klima	33
10.6.1	Globalklima	33
10.6.2	Stadtklima	33
10.6.3	Klimaanpassung.....	34
10.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	34
10.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung	35
11	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	36
12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	36
13	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	36
14	Weitere Angaben	37
	Anlagen	38

15	Tabelle zur Bestandserhebung innerhalb aller aufzuhebenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 (Stand: November 2020).....	38
16	Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	40

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

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

Zur Steuerung dieser Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 09/012 „Forststraße/Hasselsstraße“ aufgestellt, der jedoch seitens des Betreibers des großflächigen Einzelhandelsbetriebes beklagt wurde. Es kam zu einer außergerichtlichen Einigung. Die nun vorhandene hohe Geschossfläche legt aber nahe, dass seitens des Betreibers die Absicht besteht, die Verkaufsfläche auf eine Größe zu erweitern, die weit über die jetzige genehmigte Verkaufsfläche hinausgehen kann. Aus diesem Grund besteht weiterhin ein Steuerungserfordernis für den vorhandenen und möglicherweise in Zukunft weitere hinzukommende Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort. Daher wird ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Benrath. Es wird im Norden durch die Bamberger Straße, östlich durch die Hasselsstraße bzw. die Bürgerstraße, südlich durch die Forststraße und westlich durch die Bahntrasse begrenzt.

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen traditionsreichen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln – Düsseldorf und liegt östlich der Bahntrasse. Im Plangebiet befinden sich insbesondere Gewerbebetriebe aller Art, wobei ein Betrieb einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegt, teilweise aber auch Einzelhandelsbetriebe (Discounter, Lebensmittelhändler). Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet eine Tankstelle sowie vereinzelt auch historisch bedingt Wohnnutzungen.

2.3 Umgebung

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

2.4 Verkehr und Erschließung

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

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

Es wird durch die Buslinie 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. Im Plangebiet selbst befindet sich eine Tankstelle. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Sportanlagen.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Industriegebiet dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

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

3.4 Bebauungs- und Fluchtlinienpläne

Das bisher vorhandene Planungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/023 wird im Parallelverfahren aufgehoben, sodass der Bereich in den § 34 BauGB zurückfällt.

Der Fluchtlinienplan Nr. 6070/046 aus dem Jahr 1960 bleibt jedoch bestehen. Dieser setzt für eine Fläche südlich der Bamberger Straße eine Vorgartenzone von fünf Metern fest.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

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

Das Plangebiet liegt im Masterplan Industrie in einer Fläche für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen (Kategorie A) mit der Gebietsnummer 9.A.4. und der Gebietsbezeichnung „Forststraße“.

Die Ziele der Flächenstrategie bestehen insbesondere in der Sicherung vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen. Zonen der großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen (Kategorie A) sollen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe im Bestand gesichert und erhalten werden, wobei die Flächen auch bei Betriebsaufgaben vorrangig für großflächige und emittierende Nachnutzungen vorzusehen sind.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich ebenfalls 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 den Erhalt und die Entwicklung der Zentren und um die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren (N-Zentren) „Hasselsstraße“ und „Altenbrückstraße“, des Stadtbereichszentrums (B-Zentrum) „Benrather Marktplatz“ und des Stadtteilzentrums (D-Zentrum) „Henkelstraße“.

4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

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

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

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

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Ziel des Bebauungsplanes

Wie bereits in Kapitel 4.2 ausgeführt, liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren „Hasselsstraße“ und „Altenbrückstraße“ (N-Zentren) und des Stadtbereichszentrums „Benrather Marktplatz“ (B-Zentrum). Zudem liegt das Stadtteilzentrum „Henkelstraße“ (D-Zentrum) im Umfeld.

Insbesondere der vorhandene, bereits jetzt mit 1.056 m² Verkaufsfläche, großflächige Lebensmitteldiscounter mit seiner großen Geschossfläche legt nahe, dass seitens des Betreibers die Absicht besteht, die Verkaufsfläche zu erweitern, die nach derzeitigem Planungsrecht nicht gesteuert und ohne großen baulichen Aufwand weit über die jetzige genehmigte Verkaufsfläche hinausgehen kann. Darüber hinaus finden sich zwei weitere nicht-großflächig Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet. Bei diesen Einzelhandelsstandorten handelt es sich um Standorte in einer so genannten nicht-integrierten Lage, da sie nicht wohnortnah und außerhalb der oben genannten im Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf definierten zentralen Versorgungsbereiche liegen. Es steht zu befürchten, dass durch diese Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche das Erreichen des Zieles des Rahmenplans Einzelhandel, nämlich der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungszentren „Hasselsstraße“ und „Altenbrückstraße“, des Stadtbereichszentrums „Benrather Marktplatz“ sowie des Stadtteilzentrums „Henkelstraße“ gefährdet sind oder werden.

Aus diesem Grund besteht ein Steuerungserfordernis für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und möglicherweise in Zukunft weitere hinzukommende Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“ ist es, gemäß des vom Rat der Stadt Düsseldorf gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Rahmenplan Einzelhandel den im Plangebiet vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu steuern sowie keinen weiteren Einzelhandel an dem Standort zuzulassen, um dadurch den Erhalt und Entwicklung der in der Umgebung vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Innenentwicklung der Gemeinden zu sichern.

Der Erhalt und die Entwicklung der Zentren gewinnen auch vor dem Hintergrund des immer stärker werdenden Online-Handels, der den klassischen Einzelhandel vor Ort stark unter Druck setzt, weiter an Bedeutung und muss dementsprechend konsequent verfolgt werden. Vor diesem Hintergrund gewinnt die bauleitplanerische Steuerung von nicht integrierten Einzelhandelsstandorten zunehmend an Bedeutung. Die Bebauungspläne und Baugebiete, die derzeit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/023 überlagern, werden parallel aufgehoben. Auf die Auswirkung der Aufhebungsverfahren wird in den dazugehörigen Begründungen zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6170/064, Nr. 09/012, des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 09/007 sowie der Baugebiete GE 4 und GE 5 des „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ eingegangen.

5.2 Plangebiet

Nach Aufhebung des derzeitigen Planungsrechtes fällt das Plangebiet in den § 34 BauGB zurück. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entsprechend nach § 34 BauGB.

Zur besseren Orientierung wird im Folgenden separat auf die westlich der Süllen- bzw. Hasselsstraße und östlich der Hasselsstraße im Plangebiet befindlichen Flächen eingegangen.

Der westliche Abschnitt umfasst das Gelände eines Buntmetallhandels an der Bamberger Straße im Norden, entlang der Süllen- bzw. der Hasselsstraße befinden sich ein Unternehmen für Industrie- und Maschinenmontage, eine Kranvermietung, ein Verpackungshersteller, ein Bauunternehmen sowie drei aneinandergrenzende Wohnhäuser. Im Süden des Abschnitts liegt an der Hasselsstraße/Forststraße das Gelände eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

Der östliche Abschnitt umfasst das Betriebsgelände eines Schmiermittel-Herstellers, der über eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfügt. Dieses wird begrenzt durch die Hasselsstraße im Westen und durch die Bürgerstraße im Osten. Südlich davon befinden sich an der Hasselsstraße historisch bedingt ein Wohngebäude (1899) sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser (1957), in denen erdgeschossig ein Lebensmittelgeschäft und ein Schnellimbiss betrieben werden. Weiter östlich umfasst der Abschnitt das Gelände einer Tankstelle mit Verkaufsraum und Stehimbiss sowie einer Autowaschstraße und Autovermietung an der Forststraße. Eine genaue Verortung der einzelnen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes kann der Tabelle zur Bestandserhebung entnommen werden.

5.3 Begründung für die Verfahrenswahl nach § 9 Abs. 2a BauGB

Im Vorfeld des Verfahrensbeginns stellte sich die Frage, wie dieses Ziel der planerischen Steuerung erreicht werden kann. Insbesondere musste entschieden werden, ob dazu die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich ist oder ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB als nicht qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zur Steuerung herangezogen werden kann.

Die Bestandserhebung hat ergeben, dass grundsätzlich innerhalb der Umgebung keine städtebaulich unerwünschten Vorbilder vorhanden sind. 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 beim Plangebiet um keine Gemengelage, die einer Entschärfung bedarf und somit ein Planungserfordernis auslösen würde. Auch eine exakte Steuerung der Maßvorgaben und der Standorte zukünftiger Vorhaben wird im in der Fläche bereits vollständig bebauten Gebiet als nicht erforderlich erachtet. Gemäß Rechtsprechung konkretisiert sich das Planungsermessen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur dann zu einer Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein gesteigerter Planungsbedarf besteht danach nur, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planverfahren dringend erfordern. Dies ist jedoch erst dann der Fall, wenn städtebauliche Missstände oder Fehlentwicklungen bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft einzutreten drohen. Die Planungspflicht entsteht nicht, wenn ein planerisches Einschreiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen würde. Die Planungspflicht der Gemeinde setzt besonders gewichtige Gründe voraus.

Für das Plangebiet stellte sich die Frage, ob der vorhandenen Gewerbelärm und Verkehrslärm möglicherweise ein Regelungserfordernis auslöst.

Lärm kann die Wohnqualität erheblich belasten und somit gesunde Wohnverhältnisse in Frage stellen. Dies gilt sowohl für Gewerbe- und Anlagenlärm als auch für Verkehrslärm.

Von den im Plangebiet liegenden Gewerbebetrieben gehen Lärmimmissionen aus. Die Interessen der im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 09/023 liegenden Betriebe bestehen insbesondere darin, weiterhin ihre, teils lärmemittierenden, gewerblichen Nutzungen zu betreiben und somit den Fortbestand der Betriebe zu gewährleisten. 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 nämlich bereits jetzt Einschränkungen durch die im Gewerbegebiet befindlichen Wohngebäude und die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung, auf die sie insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen Rücksicht nehmen müssen. Die Interessen der Betriebe werden berücksichtigt. Der Spielraum für die emittierenden Gewerbebetriebe wird sich aufgrund der beschriebenen Ausgangslage durch die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht verändern, da auch gem. § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen. Selbst 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 Änderungen oder Erweiterungen der im Plangebiet vorhandenen Betriebe werden weiterhin im Kontext der näheren Umgebung, insbesondere hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung, bewertet. 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 nehmen². Somit können bei möglichen Erweiterungsabsichten eines Betriebes auf den gewerblich genutzten

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

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

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.

Bei der Beurteilung von Verkehrslärm gibt es keine verbindlichen Regelungen von Grenzwerten, vielmehr wird bei der Bauleitplanung die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - herangezogen. Dabei markieren die MI/MU-Werte die Schwelle zur Unverträglichkeit. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen jedoch sowohl in der Bauleitplanung als auch bei der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB gewahrt bleiben.

Neben aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) sind passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. städtebauliche (z.B. Blockrandbebauung), architektonische (z.B. Wohngrundrisse) sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude denkbar, um Bewohner vor überhöhten Lärmbelastungen zu schützen. Hier handelt es sich bei dem Verkehrslärm insbesondere um die von der Bahntrasse sowie der Forst- und der Hasselsstraße ausgehenden Lärmbelastungen. Die Bahntrasse befindet sich in diesem Bereich in einer Hochlage, weshalb hier nur ein Lärmschutz durch das Anbringen einer Lärmschutzwand direkt an der Quelle, also der Schiene, die gewünschten Effekte einer Lärmreduzierung erzielen würde. Die Bahn ist hierzu jedoch auf Grund der Bestandssituation nicht zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Ob eine Änderung der Sachlage durch die fortschreitende Planung zum Ausbau des Projekts „Rhein-Ruhr-Express (RRX)“ zu einem späteren Zeitpunkt eintritt, ist derzeit noch nicht absehbar.

Somit kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Eine städtebauliche Maßnahme, z.B. durch Blockrandbebauung, würde hier auf Grund der Hochlage der Bahn nicht zu den gewünschten Effekten führen, wäre aber auch in dem überwiegend gewerblich genutzten Bereich auch gar nicht städtebauliches Ziel. Selbst bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB würde das Gebiet nicht als Wohngebiet entwickelt, da es gemäß Regionalplan in einem Bereich

für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) liegt und im wirksamen Flächennutzungsplan Gewerbegebiet und Industriegebiet dargestellt sind.

Eine architektonische Lösung durch die Gestaltung von sog. "Lärmgrundrissen" kann sinnvoll für Wohnneubauten herangezogen werden, greift jedoch nicht bei Bestandswohngebäuden. Im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB für Gebäude, die auch dem Wohnen dienen sollen, ist seitens der Antragsteller sowohl bei Veränderungen an Bestandswohngebäuden als auch bei Neubauten der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Hier stehen mittlerweile zur Lösung dieses Konfliktes Fenster- und Fassadenkonstruktionen zur Verfügung, die ausreichend hohe Schalldämmwerte gewährleisten (z.B. Fenster mit Prallscheibe, verschiebbare Balkonverglasungen).

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 werden somit auch nach dem Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB gewahrt bleiben. Ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht bezüglich des Gewerbe- und Verkehrslärms nicht.

Ein Steuerungserfordernis lösen jedoch die drei vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet aus, insbesondere der großflächige Lebensmitteldiscounter, da er an dieser Stelle ein städtebaulich unerwünschtes Vorbild darstellt. Hierfür wird entsprechender Einzelhandelssteuerungsbedarf gesehen.

Der großflächige Lebensmitteldiscounter an der Hasselsstraße 1 wurde im Jahr 2017 mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.056 m² genehmigt.

Das Lebensmittelgeschäft an der Hasselsstraße 2a wurde im Jahr 2001 mit einer Verkaufsfläche von ca. 129 m² genehmigt.

Der Tankstellenshop an der Forststraße 15 wurde im Jahr 2000 mit einer Verkaufsfläche von ca. 93 m² genehmigt.

Weitere Steuerungserfordernisse gemäß § 1 Abs. 3 BauGB werden im Plangebiet nicht gesehen.

Für den Fall der Einzelhandelssteuerung in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten hat der Gesetzgeber den Kommunen mit dem § 9 Abs. 2a BauGB ein entsprechendes Steuerungsinstrument an die Hand gegeben. Das Baugesetzbuch

bietet die Möglichkeit, gem. § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, bestimmte Nutzungsarten auszuschließen bzw. zu zulassen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Eine Änderung des bestehenden Planungsrechts kam aufgrund der mangelnden Rechtssicherheit der Alt-Bebauungspläne nicht in Frage.

Neben den inhaltlichen Steuerungs-/Planungserfordernissen, stellt sich auch die Frage der Abgrenzung des Plangebietes für ein Verfahren nach § 9 Abs. 2a BauGB. Aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere des großflächigen Lebensmitteldiscounters, stellt sich die Frage, ob weitere Flächen in der Umgebung eine unerwünschte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglichen. Dazu wurde auch das weitere Umfeld des Plangebietes untersucht. Für die Wohnbebauung nördlich der Bamberger Straße ist ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, weshalb hierfür kein Steuerungsbedarf gesehen wird. Östlich der Süllen- und nördlich der Hasselsstraße befinden sich durch Wohnen geprägte, kleinteilige Flurstücke mit vielfältigen Eigentumsverhältnissen, für die kein Einzelhandelssteuerungserfordernis gesehen wird. Südlich der Hasselsstraße sowie westlich der Bürgerstraße erstreckt sich Wohnbebauung, die sich im Eigentum einer örtlichen Wohnungsbaugenossenschaft befindet und für die ebenfalls kein Einzelhandelssteuerungserfordernis gesehen wird. Östlich der Bürgerstraße wird für einen gewerblich-industriell geprägten Bereich eines großen Industriebetriebes ein Gewerbegebiet (GE) und dahinterliegend ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen, weshalb auch für diese Bereiche kein Steuerungserfordernis gesehen wird. Südlich der Forststraße befindet sich die industrielle Nutzung eines großen Industriebetriebes, für die Industriegebiete (GI) bzw. Großgewerbegebiete (E) festgesetzt sind. Im Westen des Plangebietes stellt die Bahntrasse eine eindeutige räumliche Zäsur dar.

Im unmittelbaren, engeren Umfeld der vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe befinden sich jedoch noch Flächen, auf denen in Zukunft ebenfalls eine Einzelhandelsentwicklung stattfinden könnte. Hierbei handelt es sich um die Flächen nördlich des vorhandenen Lebensmittelsortimenters südlich der Bamberger Straße und um die Flächen östlich des vorhandenen Lebensmittelsortimenters östlich der Hasselsstraße. Für diese Flächen wurde das Planungsrecht aufgehoben, da sie unter anderem auf der Grundlage der BauNVO 1977 keinen ausreichenden planungsrechtlichen Schutz vor weiteren Ansiedlungen

großflächiger Einzelhandelsbetriebe geboten haben. Aus städtebaulichen Gründen wird deshalb ein Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“ mit folgenden Abgrenzungen gesehen:

- Im Norden durch die Bamberger Straße und die rückwärtige Wohnbebauung an der Hasselsstraße
- im Osten durch die Süllenstraße, die rückwärtige Wohnbebauung an der Bürgerstraße sowie die Bürgerstraße
- im Süden durch die Forststraße
- im Westen durch die Bahntrasse

5.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren (N-Zentren) „Hasselsstraße“ (ca. 500 Meter Luftlinie) und „Altenbrückstraße“ (ca. 1,2 km Luftlinie), des Stadtbereichszentrums (B-Zentrum) „Benrather Marktplatz“ (ca. 250 Meter Luftlinie) und des Stadtteilzentrums (D-Zentrum) „Henkelstraße“ (ca. 1,3 km Luftlinie), die es im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu schützen und zu entwickeln gilt.

Der Steuerungsfunktion des Rahmenplan Einzelhandel folgend werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und der ergänzende Einzelhandelsstandort (Tankstellenshop) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten werden überplant und erhalten passiven Bestandsschutz, da zu befürchten ist, dass insbesondere die vorhandenen Nahversorgungszentren in ihrer Existenz gefährdet werden. Dies widerspricht jedoch dem Ziel des Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und zu entwickeln. Gerade der Lebensmitteleinzelhandel ist ein wichtiger Frequenzbringer für die vorhandenen Geschäfte und Dienstleister und für die Gesamtfunktionalität der Nahversorgungszentren. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und deren Erweiterungsabsichten, insbesondere des großflächigen Lebensmitteldiscounters, könnten zu Umsatzrückgängen der Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen führen, sodass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere die beiden nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche „Hasselsstraße“ und „Altenbrückstraße“ im Stadtteil Hassels sind von Verkaufsflächenerweiterung im Plangebiet betroffen.

Das Nahversorgungszentrum „Hasselsstraße“ verfügt über einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter, der als alleiniger Magnetbetrieb im Zentrum die Versorgungsfunktion des Zentrums sicherstellt. Es handelt sich um kleines, gewachsenes Nahversorgungszentrum, das durch seine kleinteilige Struktur sehr anfällig gegenüber Veränderungen im Einzugsbereich ist. Das Zentrum umfasst laut Einzelhandelsvollerhebung 2020 zehn Einzelhandelsbetriebe und weist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.570 m² auf, davon entfallen 730 m² Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Im Zentrenprofil des Rahmenplans Einzelhandel werden auf den Seiten 240/241 als Planungsziele der Erhalt und die Stärkung des Magnetbetriebes, die Verbesserung des nahversorgungsrelevanten Angebotes durch die Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes und die Verhinderung der Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage benannt. Daher wird im Rahmenplan Einzelhandel in Bezug auf die Stärkung des Zentrums ein hoher Handlungsdruck festgestellt. Durch den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird somit der Schutz und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Hasselsstraße“ sichergestellt. Da das Zentrum lediglich über einen Magnetbetrieb verfügt und sich im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes befindet, ist es besonders schutzwürdig.

Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum „Altenbrückstraße“, das über zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter und einen kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetriebe verfügt. Laut Einzelhandelsvollerhebung 2020 sind im Zentrum „Altenbrückstraße“ insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe ansässig. Die Gesamtverkaufsfläche im Zentrum beträgt 2.620 m², davon entfallen 2.520 m² Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Auch hier liegt eine kleinteilige Handelsstruktur vor, die gegenüber Veränderungen im Umfeld anfällig ist. Als Planungsziel wird im Zentrenprofil des Rahmenplans Einzelhandel auf den Seiten 242/243 der Erhalt der Magnetbetriebe im Zentrum zur Sicherstellung der Lebensmittelversorgung angeführt.

Gerade diese kleinteilige Handelsstruktur in den Nahversorgungszentren im Stadtteil Hassels ist schützenswert, weil sie durch ihre integrierte Lage die Versorgung der Einwohnerschaft in den umliegenden Wohngebieten sicherstellen. Durch die gute Lage und Anbindung ermöglichen sie auch den fußläufigen Einkauf und tragen dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege folgend zur Reduzierung von Einkaufsverkehr bei. Der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vorhandene

Lebensmitteldiscounter ist bereits großflächig und übertrifft die Größenordnungen

der Lebensmitteldiscounter in den Nahversorgungszentren bei Weitem. Er ist somit leistungsfähiger als die Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtteil Hassels. Eine Erweiterung und Verfestigung des Einzelhandelsbestandes im Plangebiet mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten muss daher zur Sicherung der Magnetbetriebe und damit zum Schutz und zur langfristigen Entwicklung der Zentren ausgeschlossen werden. Sollten diese Magnetbetriebe in den Zentren schließen müssen, so könnten die Zentren ihre Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen und alle weiteren Einzelhandelsbetriebe, die auf diese Magnetbetriebe als Frequenzbringer angewiesen sind, würden ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen.

Auch das kleine Stadtteilzentrum „Henkelstraße“, das sich im Stadtteil Reisholz befindet, ist schutzwürdig. Es weist laut Einzelhandelsvollerhebung 2020 mehr als 20 Einzelhandelsbetriebe auf und verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 3.820 m², davon sind 2.590 m² Verkaufsfläche nahversorgungsrelevant. Wie bereits im Nahversorgungszentrum „Hasselsstraße“ ist auch hier nur ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter als alleiniger Magnetbetrieb vorhanden. Im Zentrenprofil des Rahmenplans Einzelhandel wird auf den Seiten 236/237 der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit) auf umliegenden Altindustrieflächen ohne direkte Anbindung an das Zentrum als Planungsziel benannt.

Das Stadtbereichszentrum „Benrather Marktplatz“ liegt im Zentrum Benraths und damit im historischen Ortskern Benraths. Der Einzugsbereich des Zentrums erstreckt sich über den Stadtteil Benrath hinaus auf den Düsseldorfer Süden. Insofern übernimmt das Zentrum insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich auch eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Hassels. Das Zentrum verfügt eine Gesamtverkaufsfläche von rund 9.000 m². 4.000 m² entfallen auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Dabei übernehmen zwei Lebensmittelbetriebe (Lebensmittevollsortimenter und Biosupermarkt) Magnetfunktion, sodass sich das Zentrum durch eine sehr kleinteilige Mischung an Betrieben auszeichnet. Im Bestand sind zudem nur sehr eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Das bedeutet, dass auch das vielfältige und beliebte Zentrum „Benrather Marktplatz“ gerade auch in Hinsicht auf die Nahversorger als Magnetbetriebe schutzwürdig ist. Diese Magnetbetriebe, die Waren des täglichen Bedarfs anbieten, sorgen dafür, dass die Kundenfrequenz im Zentrum auch an Wochentagen stabil ist. Davon profitieren wiederum der zentrenrelevante Facheinzelhandel und die zentrumsaffinen Dienstleistungen, die das Zentrum attraktiv machen. Im Zentrenprofil des

Rahmenplans Einzelhandel werden auf den Seiten 230/231 unter anderem die Planungsziele, Stärkung des Zentrums, Ansiedlung eines weiteren größeren Frequenzbringers und die Ansiedlung von vorwiegend wohnverträglichem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich der Paulsmühlenstraße aufgeführt.

Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sollen deshalb innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche stattfinden, da dies die zentralen Versorgungsbereiche sichert, stärkt und entwickelt und somit zu einer verbrauchernahen bzw. wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung beiträgt. Auf Grund der demografischen Entwicklung mit einem zunehmenden Anteil an älteren Menschen und deren teilweise eingeschränkter Mobilität hat dieser Aspekt jetzt und zukünftig einen hohen Stellenwert.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet soll deshalb unterbunden werden.

Im BauGB wird in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als insbesondere zu berücksichtigender städtebaulicher Belang aufgeführt. Darüber hinaus sind Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher haben Kommunen gem. Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen) dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Zudem sind gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in allgemeinen Siedlungsbereichen vorzusehen. Da sich das Plangebiet laut Regionalplan Düsseldorf in einem gewerblich-industriellem Bereich befindet, ist hier nach den Zielen der Raumordnung lediglich die Überplanung von vorhandenen Standorten gemäß Ziel 6.5-Ziel zulässig. Eine solche bestandssichernde Überplanung würde allerdings den Zielen der Einzelhandelssteuerung widersprechen.

Dementsprechend erhält der Bebauungsplan die Festsetzung: „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Düsseldorfer Sortimentsliste“ Nummer 1 und 2 (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt

Düsseldorf, 2016) sind ausgeschlossen.“ Grundlage hierfür ist die vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossene „Düsseldorfer Sortimentsliste“, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung der nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren (N-Zentren) „Hasselsstraße“ (ca. 500 Meter Luftlinie) und „Altenbrückstraße“ (ca. 1,2 km Luftlinie), des Stadtbereichszentrums (B-Zentrum) „Benrather Marktplatz“ (ca. 250 Meter Luftlinie) und des Stadtteilzentrums (D-Zentrum) „Henkelstraße“ (ca. 1,3 km Luftlinie).

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhändler erhalten passiven Bestandsschutz. Da keine Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt wird, ist die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht möglich.

Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden, wie alle anderen ausgeübten und in Zukunft angefragten Nutzungen im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich beurteilt.

Dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 BauGB als öffentlicher Belang wird der Vorrang eingeräumt gegenüber den privaten Interessen der Eigentümer und Betreiber.

5.5 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan wurde eine textliche und zeichnerische Kennzeichnung aufgenommen. Diese Kennzeichnung dient dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und trägt der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich drei Altstandorte. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ein weiterer Untersuchungsbedarf ist nicht erkennbar. Es liegen hierzu bereits die entsprechenden Gutachten vor. Im Plangebiet besteht keine Grundwassergefährdung. Daher ist auch hinsichtlich dieser Thematik keine Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Im Bebauungsplan wurden eine nachrichtliche Übernahme sowie textliche Hinweise aufgenommen. Diese nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seitens der Bezirksregierung Düsseldorf der Hinweis gegeben, dass sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rheins befindet, die ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser überschwemmt werden können mit der Bitte um nachrichtliche Übernahme. Diesem Hinweis wurde gefolgt.

Zudem werden im Bebauungsplan Hinweise zu den Themen „Kampfmittel“ und „Bodendenkmäler“ aufgenommen.

6 Verfahren

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 04.08.2021 bis zum 03.09.2021 erneut beteiligt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Betriebsstandorte.

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 30.09.2021). Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf Lärmemissionen und die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Betriebsstandorte.

Teil B – Umweltbericht

7 Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“ ergibt sich kein Gutachtenbedarf und es werden außer zum Zweck der Einzelhandelssteuerung keine Festsetzungen getroffen. Es erfolgen keine geplanten baulichen Veränderungen und keine Änderung der Nutzung, weshalb eine Verschlechterung der umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten ist. Zukünftige Neuplanungen werden gemäß § 34 BauGB beurteilt.

8 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet wird östlich durch die Bürgerstraße, südlich durch die Forststraße, nördlich durch die Bamberger Straße und westlich durch die Bahntrasse Köln - Düsseldorf begrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen traditionsreichen Industriestandort, der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Entlang der Hasselsstraße befinden sich historisch bedingt vereinzelt Wohnhäuser. Zu den Gewerbebetrieben zählen unter anderem ein Schmiermittelhersteller, eine Autovermietung und ein Metallhandel. Außerdem ansässig sind eine Tankstelle, ein Lebensmitteleinzelhandel und ein Lebensmitteldiscounter.

Im Umfeld des Plangebiets folgen im Norden Wohnbebauung, im Osten und Süden weitere Gewerbe- und Industrieflächen. Westlich, jenseits der Bahntrasse, liegen teilweise gewerbliche Bauflächen sowie die Bezirkssportanlage Benrath.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/023 werden die im Geltungsbereich liegenden Baugebiete GE 4 und GE 5 des „Bebauungsplans (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“, 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 nachträglich geänderte Teilbereiche des Plans Nr. 6170/064, die zur Einzelhandelssteuerung und Sicherung des Industriestandorts aufgestellt wurden. Gemeinsamkeit der aufzuhebenden Bebauungspläne und Teilbereiche ist, dass ihre rechtliche Sicherheit nicht gewährleistet ist. Deshalb werden diese Pläne in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 09/023 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 Planverfahren fachlich relevante Planungen gibt es zum Beispiel auf den Gebieten Grünordnung, Stadtklima und Luftreinhaltung.

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 nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Hierbei sind beispielsweise Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Beregnungsmaßnahmen zur

Verminderung der Staubentwicklung bei Abrissarbeiten zu nennen. Im Rahmen der Planaufstellung erfolgen keine baulichen Veränderungen.

10.1 Mensch

10.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die DB - Trasse Köln – Duisburg, durch den Straßenverkehrslärm der Forst- und der Hasselsstraße sowie untergeordnet durch die Bayreuther Straße und die Süllenstraße belastet.

Die Beurteilungspegel liegen entlang der Bahntrasse bei > 75 dB(A) (Lden); an der Forststraße ergeben sich Werte von bis zu 73 dB(A) am Tag und an der Hasselsstraße von bis zu 68 dB(A) am Tag.

Die bestehenden Wohngebäude werden mit bis zu 72 / 65 dB(A) für tags / nachts belastet.

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sieht die Rechtsprechung ein Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung vor. Im Vergleich zum derzeitigen Bestand verschlechtert sich die Situation für die Wohnbebauung durch die Aufhebung der bisher geltenden Bebauungspläne und die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes nicht. Somit bleibt die Situation aus Verkehrslärmsicht unverändert.

Das Plangebiet wird gemäß § 34 BauGB beurteilt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen bei Neubauvorhaben auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB eingehalten werden.

Allerdings ist das primäre Planungsziel des Bebauungsplans, die Entwicklung des Einzelhandels zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Neue Baumaßnahmen sind weder geplant noch wahrscheinlich, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist. Es ist daher davon auszugehen, dass es auch zu keinem Mehrverkehr im Umfeld kommen wird.

10.1.2 Gewerbeemissionen

In einem Parallelverfahren werden verschiedene Bebauungspläne/Teilbereiche aufgehoben, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagern. Es soll für mehr Rechtssicherheit gesorgt werden, indem der Bebauungsplan Nr. 6170/064 sowie seine teilräumlichen Änderungen aufgehoben werden. Ein Aspekt sind dabei

die Zaunwerte, die zur Lösung von möglichen Lärmkonflikten festgesetzt wurden. Die Festsetzung von Zaunwerten ist jedoch durch ein Urteil des BVerwG als rechtswidrig festgestellt worden. Am Bebauungsplan bestehen auch aufgrund einer verwaltungsgerichtlichen Einschätzung erhebliche Zweifel an seiner Rechtswirksamkeit. Auch eine ersatzlose Streichung der Zaunwerte im bestehenden Bebauungsplan Nr. 6170/064 (Änderungsverfahren) und dadurch die Verlagerung der Immissionskonflikte ins Baugenehmigungsverfahren werden für die Rechtssicherheit der bestehenden Bebauungspläne als nicht zielführend gesehen.

Durch die Planung wird in erster Linie der Einzelhandel gesteuert. Des Weiteren gelten die Regelungsinhalte des § 34 BauGB für das Plangebiet. Da das Plangebiet und die Umgebung komplett bebaut sind, wird zunächst 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 Bebauungsplan nicht zwangsläufig in eine unregelte Situation. Auch wenn keine planungsrechtliche Regelung potenzieller Lärmkonflikte mehr erfolgt, sind aufgrund der bereits bestehenden Situation im Bestand keine neuen Konflikte zu besorgen. Bereits jetzt unterliegen nämlich die hier planbetroffenen Adressaten dem Gebot der Rücksichtnahme (vgl. hierzu die Ausführungen in Teil A), so dass eine jeweilige Einzelfallbetrachtung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens einerseits nicht zu einer Verschlechterung der Situation führt und andererseits ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen ermöglicht.

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 Planung weder erhöht noch vermindert, es entsteht insoweit kein Kompensationsbedarf.

10.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

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

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 26 – Niederheid - zugeordnet. Der Teilraum stellt einen Zwischenraum dar, der vorwiegend von gewerblicher und industrieller Nutzung geprägt ist, aber auch Wohnquartiere beinhaltet. Entwicklungsziele sind der Wegeanschluss an die Verbinder, die Stärkung der Grünverbindungen und die Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung. Im Zuge der Planung 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.

10.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Viertel, das heute überwiegend von Gewerbe, teilweise von Wohnbebauung und Einzelhandel geprägt ist. Die Nutzung des Gebietes wird sich aus Sicht des Artenschutzes durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ändern.

Für die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurden die in den Messtischblättern Neuss und Düsseldorf nachgewiesenen planungsrelevanten Arten herangezogen, die potentiell auf der Fläche vorkommen könnten. Aufgrund der Ausstattung der Fläche können Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien, Reptilien, Schmetterlingen und Libellen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist nicht mit Vorkommen der überwiegenden Mehrzahl an Vogel- und Fledermausarten zu rechnen.

Es ist möglich, dass sich in den Gebäuden im Gebiet Fledermausquartiere und Brutplätze des Mauerseglers befinden. Dies ist beim Abbruch von Gebäuden zu untersuchen. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Daten über das vorkommende Artenspektrum und der aktuellen Habitatausstattung der Fläche, kann auf weitergehende gezielte Untersuchungen verzichtet werden.

10.3 Boden

10.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nr.: 91, 326, 428, 429, 430, 431, 432. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen ist eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration nicht zu besorgen.

10.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

10.3.3 Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte (Flächen mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nrn.: 4152 (z.B. Einzelhandel mit Brennstoffen etc.), 4154 (z.B. Eigenbedarfstankstelle, Großhandel mit Farben und Lacken etc.) und 4158 (z.B. Großhandel technischer Bedarf, Herstellung von Spezialpapieren etc.), die aufgrund der gewerblichen Nutzungen und des damit verbundenen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen im Kataster der Altstandorte und Altablagerungen erfasst worden sind.

Nach summarischer Prüfung liegen keine Hinweise auf Altlasten vor, die gegen das Planverfahren sprechen. Die umweltschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Altlastensituation können in potentiell laufenden oder zukünftigen Genehmigungsverfahren geregelt werden.

10.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit ausgewiesenen schutzwürdigen Böden gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG).

10.4 Wasser

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 im Bebauungsplangebiet bei 3 - > 5 m.

Die Grundwasserbeschaffenheit im Bereich des Plangebietes ist grundsätzlich unauffällig, flächenhaften Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

Nitrat ist im Mittel mit 13 mg/l nachweisbar, der maximale Messwert liegt bei 57 mg/l, Sulfat wird im Mittel mit 127 mg/l nachgewiesen, der Maximalwert liegt bei 341 mg/l und Chlorid liegt im Mittel bei 83 mg/l und max. bei 220 mg/l.

Auffälligkeiten bei den Schwermetallen sind nur geringfügig, bei den organischen Parametern sind keine Auffälligkeiten festzustellen.

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt bei ca. 13 °C.

10.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

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

10.4.3 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

10.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

10.4.5 Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt am Südwestrand geringfügig in einem Risikogebiet gemäß § 78b 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 des Bebauungsplangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) am Rhein mit einer Tiefe von bis zu 1 m überflutet werden. Sollte es zu einem solchen Ereignis kommen, ist mit erheblichen Sachschäden in diesem Bereich 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“ (MULNV) eingesehen werden unter:
<https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> (Abfrage: Januar 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 Januar 2021).

Grundsätze und Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise sind beispielsweise der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge

(Dezember 2018)“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) zu entnehmen: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.pdf (Abfrage Januar 2021).

Diese Erläuterungen dienen der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet. Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

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. Der verkehrliche Emittent der BAB 59 befindet sich in zu großer räumlicher Entfernung, als dass er noch einen grenzwert-kritischen Einfluss auf das Plangebiet haben könnte; näher gelegen ist die Münchener Straße als verkehrlicher Emittent; sie wird einen gewissen aber nicht grenzwert-kritischen Einfluss auf das Plangebiet haben.

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

Der Bebauungsplan dient der Einzelhandelssteuerung, bauliche Entwicklungen sind nicht geplant. Diese Entwicklungsperspektive gepaart mit der kontinuierlichen Verbesserung der in Düsseldorf fahrenden Kraftfahrzeuge nähren die Hoffnung auf ein sich künftig eher noch verbesserndes Belastungsniveau der Luft.

Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) sowie Stickstoffdioxid (NO₂) werden auch künftig auszuschließen sein.

Eine lufthygienische, vertiefte Untersuchung mittels MISKAM ist nicht erforderlich.

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“ am Knotenpunkt Forststraße / Hasselsstraße ist das Plangebiet an die Buslinien 730, 788, 815 und M1 angebunden. In der weiteren Umgebung befinden sich die S-Bahn-Haltestellen „Benrath“ und „Reisholz“, durch die eine Anbindung an den überregionalen SPNV (Schienenpersonennahverkehr) gewährleistet ist. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist insgesamt als sehr gut zu bewerten.

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

Die Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ordnet das Plangebiet dem „Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen“ zu (siehe Anlage). Dieser Lastraum ist durch hohe Versiegelungsgrade und einen geringen Anteil an Vegetation gekennzeichnet. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen zählen eine hohe thermische Belastung in den Sommermonaten und schlechte Belüftungsverhältnisse. Die Planungshinweiskarte empfiehlt für diesen Lastraum das Freihalten von Belüftungsbahnen, die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen und den Aufbau von Gehölz- und Baumreihen im Übergangsbereich zur Wohnbebauung.

Im Rahmen der Planung werden ausschließlich Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung getroffen und es erfolgen keine baulichen Veränderungen. Den Empfehlungen der Planungshinweiskarte kann daher nur in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden.

10.6.3 Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind zukünftig geänderte Bedingungen wie häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen sowie häufigere und intensivere Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet.

Um der zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, sind bei einer Neuordnung des Plangebietes Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation beitragen (z.B. Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) besonders wichtig. Sie tragen zur Klimaanpassung bei. Wichtig sind zudem Maßnahmen, die die Wärmeabstrahlung von Oberflächen verringern (z.B. Beschattung versiegelter Flächen, Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, helle Farbgestaltung).

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen auch Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung.

Im Rahmen der Planung werden ausschließlich Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung getroffen und es erfolgen keine baulichen Veränderungen. Maßnahmen zur Klimaanpassung können daher nur in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

10.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Kulturlandschaftsentwicklung darstellt. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Plangebietes zu betrachten.

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

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

10.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

Bei der Beurteilung von Umweltauswirkungen sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen, da sich die Schutzgüter nicht immer eindeutig voneinander trennen lassen. Die einzelnen Schutzgüter erfüllen jeweils bestimmte Funktionen in Natur und Landschaft, stehen aber oftmals auch in Beziehung zu anderen Schutzgütern und sind dort ebenfalls von Bedeutung.

Da keine baulichen Eingriffe oder Änderungen der Nutzung geplant sind, können nachteilige Wechselwirkungen ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erwarten, da weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Plangebiets Natura 2000-Gebiete vorhanden sind.

Kumulative Wirkungen entstehen aus dem Zusammenwirken verschiedener Einzeleffekte. Durch die Häufung von Einwirkungen, die einzeln betrachtet ggf. als geringfügig einzuschätzen sind, ergeben sich unter Umständen in Summe erhebliche negative Umweltauswirkungen. Deshalb sind im Rahmen der Umweltprüfung in der Bauleitplanung auch die voraussichtlichen Umweltauswirkungen eines Planvorhabens im Zusammenwirken mit bereits bestehenden und geplanten Bebauungsplänen relevant. Im benachbarten Umfeld zum vorliegenden Bebauungsplan befinden sich der seit Januar 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6171/048 „Östlich Süllenstraße“ und der weiterhin bestehende Teil des seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 09/007 „Westlich Kleinstraße“.

Grundsätzlich werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter in jedem Bauleitplanverfahren gesondert erfasst und beurteilt. Dabei werden kumulative Wirkungen im Rahmen der Berücksichtigung von

Vorbelastungen teilweise auch indirekt mit einbezogen, beispielsweise spielt bei der Beurteilung der Luftqualität die Hintergrundbelastung eine Rolle. Darüber hinaus werden im Rahmen der Bebauungsplanung Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich getroffen, um negative Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“ ist im Hinblick auf mögliche kumulative Umweltauswirkungen ein Überschreiten von Erheblichkeitsschwellen nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit, Maßnahmen zu ergreifen, besteht somit nicht.

11 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine Änderung des bestehenden Planungsrechts kommt aufgrund der mangelnden Rechtssicherheit der Ursprungsbebauungspläne nicht infrage. Die Erforderlichkeit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans wurde geprüft. Da neben der Einzelhandelssteuerung kein weiteres Steuerungserfordernis innerhalb des Plangebiets besteht, wurde anstelle eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB gewählt. Durch die Beurteilung des Plangebiets nach § 34 BauGB ist keine Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation und der daraus resultierenden Umweltbelange zu erwarten.

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)

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der stadtweiten kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist.

Verkehrs-Lärmimmissionen sind anhand der regelmäßig aktualisierten Verkehrslärmkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf auf Abweichungen zu überprüfen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung erkannt werden. Nachteilige Veränderungen können beispielsweise durch defekte Kanäle oder den unsachgemäßen Umgang mit Chemikalien verursacht werden.

Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so kann der Umgang damit dann, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

14 Weitere Angaben

Die angewendeten Techniken entsprechen dem anerkannten Stand der für dieses Vorhaben gültigen Regeln. Weitere Angaben und/oder Auflagen werden in Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln erläutert. Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. 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 2020
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Gesamtstädtischer Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden, April 2014
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf, 2012
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Klimaanpassungskonzept Düsseldorf (KAKDUS), April 2017
- 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

Adresse/Hausnummer	genehmigte Nutzungsart
Süllenstraße 1	Wohnhaus
Süllenstraße 3	Wohnhaus
Süllenstraße 5	Industrie- und Maschinenmontage (an der Adresse befindet sich zudem ein Verpackungshersteller)
Süllenstraße 7	Kranvermietung

16 Düsseldorfer Sortimentsliste 2016

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-) Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3. Baumarktspezifische Kernsortimente 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 2.1 Persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente 4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	5. Möbel 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und Büromaschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen
	6. Fahrzeuge und Fahrräder 6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör
	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 16.12.2021

61/12-B-09/023

Düsseldorf, 23.12.2021

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

