

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/020**  
**- Östlich Walzwerkstraße -**  
**- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Reisholz -**

<b>Teil A - Städtebauliche Aspekte</b> .....	3
1 Planungsanlass.....	3
2 Örtliche Verhältnisse .....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.2 Bestand .....	3
2.3 Umgebung.....	4
2.4 Verkehr und Erschließung .....	5
2.5 Grünstrukturen .....	5
3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	6
3.1 Landesentwicklungsplan .....	6
3.2 Regionalplan .....	6
3.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
3.4 Landschaftsplan .....	7
3.5 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, Paragraph 34, Paragraph 35 BauGB .....	7
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte .....	8
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	8
4.2 Rahmenplan Einzelhandel .....	9
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ..	10
5.1 Städtebauliches Konzept.....	10
5.2 Verkehrskonzept, Freiraumkonzept und Wegeführung.....	11
5.3 Anpassung des Planungsrechts .....	12
6 Inhalt des Bebauungsplans .....	12

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Das Stadtteilzentrum Henkelstraße im Stadtteil Reisholz ist gemäß dem Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf als kleines Stadtteilzentrum eingestuft. Seine Versorgungsaufgabe bezieht sich primär auf die südlich der Henkelstraße angrenzenden Wohngebiete, strahlt jedoch auch auf die benachbarten Stadtteile (insbesondere Hassels) aus. Während die Henkelstraße selbst durch eine kleinteilige Ladenstruktur geprägt ist, stellen die beiden flächengrößten und am stärksten frequentierten Einzelhandelsbetriebe ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt in rückwärtiger Lage nördlich der Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Henkelstraße dar.

Zu Stärkung und langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion des kleinen Stadtteilzentrums Henkelstraße soll eine Umstrukturierung und Erweiterung des Einzelhandelsangebotes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dies beinhaltet vornehmlich die Verlagerung und Erweiterung des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Reisholz, Stadtbezirk 9, und umfasst die Flurstücke 86, 97, 164, 208, 209, 210 und 243 (Flur 4, Gemarkung Benrath). Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Im Süden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser) an der Henkelstraße, im Westen durch die Walzwerkstraße begrenzt. Nördlich des Plangebietes schließen unmittelbar die Gewerbegrundstücke an der Reisholzer Bahnstraße an. Die östliche Grenze des Plangebietes bilden die Inkmannstraße beziehungsweise die hieran angrenzenden Gewerbegrundstücke.

#### **2.2 Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in rückwärtiger Lage nördlich der Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Henkelstraße und ist durch einen Mix aus Einzelhandel und sonstigen gewerblichen Einrichtungen geprägt.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein viergeschossiger U-förmiger Bürokomplex aus der Nachkriegszeit, welcher einen eingeschossigen Hallenbau umgibt (ehemalige Leitz-Fabrik). Der südwestliche Teil des Gebäudekomplexes ist derzeit durch ein Atelierhaus belegt, welches auch die Hallen im Innenhof interimswise als Fotoatelier nutzt. Zentral im Plangebiet befindet sich der eingeschossige Bau des Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Im Nordosten des Plangebietes ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 940 m<sup>2</sup> angesiedelt.

Südlich angrenzend an die beschriebenen baulichen Nutzungen sind großzügige Stellplatzbereiche angeordnet. Hinzu kommt im südwestlichen Teil des Plangebietes ein zweigeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude mit Satteldach mit rückwärtig anschließenden Garagenbauten, die z. T. als Pkw-Werkstatt genutzt werden. Im Südosten der Fläche befindet sich des Weiteren eine bauliche Einheit, bestehend aus einem eingeschossigen Geschäftsgebäude mit Satteldach und in „Blockstruktur“ angeordneten Garagen beziehungsweise Abstellräumen.

### 2.3 Umgebung

Der Stadtteil Reisholz ist großenteils durch eine altindustrielle Prägung gekennzeichnet, die sich vielerorts in einer kleinteiligen Mischung aus ehemaligen Werkwohnungen und Arbeitsstätten bemerkbar macht.

Das kleine Stadtteilzentrum Henkelstraße ist neben dem Lebensmitteldiscounter, der der wichtigste Magnetbetrieb des Zentrums ist, vorwiegend durch eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Gastronomie unmittelbar südlich des Plangebietes geprägt. So sind in den Erdgeschossen der zumeist viergeschossigen Gebäude an der Henkelstraße unter anderem eine Sparkassenfiliale, ein Kiosk, eine Postfiliale sowie mehrere (Schnell-)Imbissläden und zentrumsaffine Dienstleistungen ansässig. Die oberen Geschosse werden wohnbaulich genutzt. Die rückwärtigen Nordgrundstücke sind entlang der Grundstücksgrenze vollständig mit eingeschossigen (Neben-)Gebäuden überbaut.

Südlich der Henkelstraße schließt Wohnbebauung an. Diese stellt sich an der Henkelstraße als geschlossene drei- bis viergeschossige Baureihe dar. Südlich davon folgt eine kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt. Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter befindet sich an der Reisholzer Bahnstraße in rund 100 Metern (Luftlinie) Entfernung vom Plangebiet. Im Übrigen ist die Umgebung des Plangebietes durch gewerbliche, zum Teil industrielle

Nutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich der Fläche schließt eine derzeit brachliegende ursprünglich gewerblich genutzte Fläche an. Wenige hundert Meter westlich des Plangebietes befinden sich die weit ausgedehnten Werksflächen der Firma Henkel.

#### 2.4 Verkehr und Erschließung

Die Zufahrt zu dem bestehenden Lebensmitteldiscounter erfolgt über die Stephansstraße. Das Grundstück des Getränkemarktes wird über die Inkmannstraße im Osten des Plangebietes angedient. Diese beiden Straßen sind als Stichstraßen, orthogonal von der Henkelstraße ausgehend, ausgebildet. Die beiden Kundenparkplätze des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes sind durch einen Zaun voneinander getrennt, sodass die beiden Märkte nur separat per Pkw erreichbar sind. Die gewerblichen Einheiten im westlichen Teil des Plangebietes werden vorwiegend über die Walzwerkstraße erschlossen (Zufahrt in das Plangebiet südlich des U-förmigen Bürobaus).

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der S-Bahnhof Düsseldorf-Reisholz knapp 300 Meter östlich des Plangebietes hervorzuheben. Von hieraus verkehren jeweils im 20 min-Takt Züge der Linien S 6 (Richtung Essen Hbf beziehungsweise Köln-Worringen) und S 68 (Richtung Langenfeld (Rhld) beziehungsweise Wuppertal-Vohwinkel). Des Weiteren befindet sich südlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Henkelstraße / Walzwerkstraße die Bushaltestelle Walzwerkstraße. Von hieraus besteht mit der Linie 835 eine Verbindung in Richtung Comeniusplatz (Düsseldorf-Niederkassel) sowie mit der Linie 789 in Richtung Düsseldorf-Holthausen. Auf beiden Strecken verkehren die Bussen im 20 min-Intervall. Außerdem wird die Haltestelle von der Metrobuslinie 3 angedient. Insgesamt ist somit am Standort eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Entlang der Henkelstraße sind beidseitig Radfahrstreifen markiert. Auf der Walzwerkstraße, der Stephansstraße und der Inkmannstraße erfolgt keine separate Führung des Radverkehrs. An allen genannten Straßen sind beidseitig Gehsteige vorhanden. Innerhalb des Plangebietes erfolgt keine separate Wegführung für die einzelnen Verkehrsteilnehmer.

#### 2.5 Grünstrukturen

Das Plangebiet stellt sich im Bestand großflächig versiegelt dar. Grünstrukturen bestehen insbesondere in Form von fünf großkronigen Laubbäumen (Kastanien)

westlich des bestehenden Gebäudes des Lebensmitteldiscounters. Hinzu kommen zwei Pflanzstreifen mit mehreren jungen Einzelbäumen zwischen den Stellplatzreihen auf den Parkplatzflächen des Getränkemarktes und des Lebensmitteldiscounters.

### **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Gemäß § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich auf Landesebene aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW). In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW finden sich die Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Im vorliegenden Planverfahren sind aufgrund der angestrebten Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit überwiegend zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 des LEP NRW zu beachten.

#### **3.2 Regionalplan**

Im wirksamen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als gewerblich-industrieller Bereich (GIB) dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Einzelhandelsvorhaben zu schaffen, ist die Änderung des Bereiches zugunsten eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) erforderlich.

Bereits im Beteiligungsverfahren zur Erarbeitung des Regionalplans Düsseldorf hatte die Landeshauptstadt Düsseldorf angeregt, die Nordseite der Henkelstraße sowie die sich daran anschließenden gewerblichen Grundstücke als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) auszuweisen. Diese Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) hätte der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprochen und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Henkelstraße unterstützt. Dieser Anregung hat die Bezirksregierung Düsseldorf damals nicht entsprochen, weil sich in unmittelbarer Nähe in der Reisholzer Bahnstraße ein Störfallbetrieb befand. Dieser Betrieb wurde mittlerweile verlagert und das Grundstück verkauft. Daher liegen nunmehr neue Rahmenbedingungen vor, die es begünstigen, erneut die Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) nördlich der Henkelstraße anzuregen. Auf der Grundlage des Vorentwurfs der parallel zum verbindlichen

Bauleitplanverfahren durchzuführenden 202. Flächennutzungsplanänderung wird eine entsprechende Anfrage gestellt werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Die geplante Festsetzung eines Kerngebietes (MK) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO lässt sich somit nicht aus der wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf entwickeln.

Mit der 202. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Henkelstraße –, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/020 erfolgen soll, soll der westliche Teil des vorliegenden Bebauungsplangebietes künftig als Kerngebiet (MK) dargestellt werden. Im Übrigen sind die noch zu erarbeitenden Festsetzungen aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Düsseldorf.

### 3.5 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5971/24 aus dem Jahr 1979. Dieser schließt neben den Flächen des hier betrachteten Plangebietes ebenfalls Abschnitte der Henkelstraße und der Walzwerkstraße einschließlich der nördlich beziehungsweise westlich angrenzenden Grundstücke sowie einen Teil der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke einschließlich des hieran angrenzenden Abschnittes der Reisholzer Bahnstraße ein.

Der Bebauungsplan Nr. 5971/24 setzt im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 09/020 ein Industriegebiet (GI) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässigen Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 14 m beschränkt. Die Grundstücke entlang der Henkelstraße werden als Kerngebiet (MK) festgesetzt (GRZ = 1,0; GFZ = 2,0; maximale Zahl der Vollgeschosse = IV).

Seit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 5971/24 durch den Bebauungsplan Nr. 5972/18 – Industriegebiet westlich Oerschbachstraße – im Jahr 2007 sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Bordelle im westlichen Teil des Plangebietes unzulässig.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplans Nr. 5771/24 gab es im Jahr 2014 durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/005. In diesem Zuge wurden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten für die Grundstücke entlang der Henkelstraße ausgeschlossen.

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

##### 4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

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

Das Konzept definiert Gewerbe- und Industriezonen im Stadtgebiet und ordnet diese unterschiedlichen Kategorien zu (A = Großflächige Gewerbe- und Industrieanlagen / Gewerbliche Industrieanlagen, B = ASB-GE-Bereich gemäß Regionalplan, C = Kleinteilige geschlossene Gewerbeareale, D = Entwicklungszonen gemischter Nutzungen). Für die einzelnen Kategorien werden wiederum unterschiedliche Zielvorgaben definiert.

Das Plangebiet grenzt am nördlichen Rand an die Gewerbe- und Industriekernzone 9.A.1. Diese ist der Kategorie A (Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen) zugeordnet. Auf diesen Flächen sollen emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe im Bestand erhalten und gesichert werden. Bei Betriebsaufgaben sind diese Flächen vorrangig für großflächige und emittierende Nachnutzungen vorzusehen.

Emissionspotenziale für verbleibende Nutzungen sind zu erhalten.

Einzelhandelsbetriebe sind hier wegen der regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zulässig. Die Flächeninanspruchnahme durch schutzwürdige Nutzungen, die den Bestand und das Entwicklungspotenzial beeinträchtigen können, und Misch- und Kerngebietsnutzungen sind zu verhindern. Auch das Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an diese Gebiete ist zu vermeiden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/020 ergibt sich aufgrund der Lage außerhalb der Gewerbe- und Industriekernzonen keine unmittelbare Betroffenheit. Ein Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen wird durch die Aufstellung des

Bebauungsplans nicht vorbereitet, da die Fläche bereits im Bestand durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

#### 4.2 Rahmenplan Einzelhandel

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

Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben. Der zentrale Versorgungsbereich Henkelstraße ist demnach der Kategorie D (kleines Stadtteilzentrum) zugeordnet. Es wird das Planungsziel vorgegeben, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die umliegenden Altindustrieflächen ohne direkte Anbindung an das Zentrum zu unterbinden. So hat in der Vergangenheit ein Lebensmitteldiscounter den Standort zugunsten einer Fläche im Industriegebiet an einem nicht integrierten Standort aufgegeben. Solchen Entwicklungen sollen künftig unterbunden werden. Ebenso sollen Trading-Down-Tendenzen im Rahmen der Bauleitplanung aufgehalten werden (Steuerung und Begrenzung von Vergnügungsstätten).

Der östliche Abschnitt des Plangebietes (aktueller Standort des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes) liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, nicht jedoch der westliche Teil (ehemalige Leitz-Fabrik). Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/020 ist daher eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um diese Flächen erforderlich.

Durch die vorliegende Planung werden die Voraussetzungen für die Stärkung und Entwicklung des kleinen Stadtteilzentrums Henkelstraße geschaffen. Der Magnetbetrieb des Zentrums (Lebensmitteldiscounter) kann sich durch die Verlagerung erweitern und somit langfristig zukunftssicher verändern. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung eine zusätzliche Fläche für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geschaffen, der bisher im Zentrum als Betriebstyp nicht vorhanden ist. Durch diese Erweiterung des Zentrums werden zudem gute Voraussetzungen geschaffen, dass der zentrale Versorgungsbereich ein attraktives Angebot vorhalten und gegen das Angebot an dezentralen Standorten im Umfeld bestehen kann.

Ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Rahmenplans Einzelhandel wird derzeit parallel zur Bauleitplanung vorbereitet.

## **5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht die Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in das Erdgeschoss der ehemaligen Litz-Fabrik im Westen des Plangebietes vor. Dazu sollen vorwiegend die Flächen der eingeschossigen Hallenbebauung im Innenhof und auch einzelne Bestandteile im Osten des U-förmigen Gebäudekomplexes genutzt werden. Die Gebäudehülle soll dabei bis auf die Ein- und Ausgänge und die Anlieferzone baulich nicht verändert werden.

Die Verkaufsfläche soll um rund 500 m<sup>2</sup> von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> erweitert werden. Damit soll der Magnetbetrieb auf eine sehr leistungsfähige Größenordnung erweitert werden.

Das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters soll abrisen werden. Dafür ist südlich dessen der Neubau eines eingeschossigen Marktgebäudes mit Flachdach angrenzend an die rückwärtigen Gebäudeteile der Bebauung entlang der Henkelstraße vorgesehen. Hier ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 620 m<sup>2</sup> geplant. Der bestehende Getränkemarkt im Nordosten des Plangebietes soll in seiner bisherigen Form bestehen bleiben.

Auf diese Weise kann das kleine Stadtteilzentrum Henkelstraße langfristig gestärkt und aufgewertet werden. Der Lebensmitteldiscounter und der Drogeriemarkt nehmen eine wichtige Magnetfunktion für das Stadtteilzentrum ein, ohne relevante negative Umsatzumverteilungen für die umliegenden Einzelhandelsstandorte hervorzurufen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse zu der vorgesehenen Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen erarbeitet<sup>1</sup>. Ziel der Erarbeitung der Auswirkungsanalyse war es, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das Planverfahren und die geplante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches (Sortimente, Betriebe und Verkaufsflächen) zu erhalten. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass durch die hervorgerufenen Umsatzumverteilungen infolge der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen wird. Um die Auswirkungen insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße auf ein

---

<sup>1</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im kleinen Stadtteilzentrum Henkelstraße, Köln, Juli 2021

versorgungsstrukturell verträgliches Maß zu reduzieren, wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf 620 m<sup>2</sup> empfohlen, um das Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße mit dem dort vorhandenen Drogeriemarkt nicht zu schwächen.

### Interimslösung

Die Umsetzung der Planung soll in mehreren Schritten erfolgen: Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 09/020 sind bauliche Veränderungen geplant. So ist die beschriebene Umsetzung des neuen Lebensmitteldiscounters im Erdgeschoss der ehemaligen Leitz-Fabrik zunächst mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> – und somit unter der Schwelle zur Großflächigkeit – vorgesehen. Eine entsprechend Bauvoranfrage wurde bereits gestellt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 09/020 soll dann die beschriebene Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> durch entsprechende Umstrukturierungen im Gebäudeinneren erfolgen.

Ebenso wird die Errichtung des Drogeriemarktes bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 09/020 im Rahmen des vorhandenen Planungsrechtes angestrebt.

### 5.2 Verkehrskonzept, Freiraumkonzept und Wegeführung

Die Zufahrt in das Plangebiet soll weiterhin über die beiden orthogonal von der Henkelstraße ausgehenden Stichstraßen Stephansstraße und die Inkmannstraße erfolgen. Über die Stephanstraße gelangt man auf den gemeinsamen Kundenparkplatz (ca. 120 Stellplätze) von Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt. Zu dieser Fläche sind auch die künftigen Ein- und Ausgänge der beiden Märkte angeordnet. Die bestehenden großkronigen Bäume auf dieser Platzfläche werden erhalten.

Die Zufahrt zum Getränkemarkt mit vorgelagertem Kundenparkplatz erfolgt weiterhin über die Inkmannstraße. Eine Durchfahrt zwischen den beiden Parkplatzflächen wird weiterhin unterbunden, jedoch soll die fußläufige Verbindung erhalten bleiben.

Die Anlieferzone des Lebensmitteldiscounters ist künftig südlich des Gebäudes mit Zufahrt von der Walzwerkstraße vorgesehen. Die Belieferung des Drogeriemarktes soll von Norden über die Parkplatzfläche erfolgen.

### 5.3 Anpassung des Planungsrechts

Zur Umsetzung der dargelegten Ziele und Zwecke der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Dies beinhaltet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/020 – Östlich Walzwerkstraße – und die 202. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Henkelstraße –. Des Weiteren sind eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches „Henkelstraße“ gemäß Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie eine Regionalplanänderung zugunsten der Ausweisung eines Allgemeinen Siedungsbereiches (ASB) erforderlich.

## **6 Inhalt des Bebauungsplans**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Hierüber soll eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität im Plangebiet sowie die Umsetzung von Maßnahmen zum Umwelt- und Klimaschutz sichergestellt werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist voraussichtlich die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO im westlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Auf diese Weise wird eine dem zentralen Standort angemessene Nutzungsmischung einschließlich der geplanten Einrichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters ermöglicht.

Für den östlichen Abschnitt des Plangebietes ist voraussichtlich die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO angedacht, um weiterhin eine hinreichende Flexibilität für die perspektivische gewerbliche Weiterentwicklung zu sichern. Die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel (entsprechend der Lage im zentralen Versorgungsbereich Henkelstraße gemäß Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf) soll auf diese Weise ebenfalls weiterhin ermöglicht werden.

Ebenfalls in Erwägung gezogen wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO bspw. für den mittleren Teil des Plangebietes, um eine Feinsteuerung des zulässigen Einzelhandels (in Bezug auf Sortimente und Verkaufsfläche) zu ermöglichen.