B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan Nr. 5777/055 (Vorentwurf) - Gaußstraße -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Nord

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern Nord; der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15 ha. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Bruchstraße. Östlich ist die Rosmarinstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Südlich wird das Plangebiet durch die Straße Flinger Broich begrenzt. Westlich begrenzt die Hoffeldstraße und die Gleisanlage den Geltungsbereich.

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird von unterschiedlichen Nutzungen wie Dienstleistungen, Handwerk, Werkstätten, Produktionen, Einzelhandel sowie durch Wohnen geprägt.

Einige Flächen von aufgegebenen großen Industrie- und Gewerbebetrieben sind zum Teil ungeordnet mit gewerblichen Zwischennutzungen belegt, auf anderen Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, hat sich nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt.

Im Nordwesten des Plangebietes, direkt an der Bruchstraße, ist ein Supermarkt mit Getränkemarkt vorhanden, der sich entsprechend dem Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf an einem integrierten Standort befindet.

An den Supermarkt angrenzend schließt sich eine überwiegend durch Wohnen genutzte Blockstruktur an.

In den Erdgeschossen des Blockes Bruchstraße / Rosmarinstraße / Gaußstraße befinden sich neben Gaststätten und Restaurants ein weiterer Getränkemarkt und Dienstleistungsunternehmen.

Der Bereich südlich der Gaußstraße und westlich der Rosmarinstraße besteht aus einem wohngenutzten Blockrand und aus ein- bis zweigeschossigen gewerblichen Nutzungen im Blockinnenbereich, wie Baustofflagerplatz, Bodenbelagsfirmen, Schreinerei- und Schlossereibetrieben.

Im weiteren Verlauf der Rosmarinstraße bis zur Ecke Haus-Nr. 27 sind bis auf ein wohngenutztes Obergeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen wie Karosseriebetriebe, Autoglas, Metallbetriebe, angesiedelt. Neben zwei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (Auto / Nutzfahrzeuge - An- und Verkauf) sind ein Berufsbildungszentrum der Arbeiterwohlfahrt und eine Kraftfahrzeugprüfstelle vorhanden.

Westlich der Kleingartenanlage und des nördlich angrenzenden Mischgebietes sind überwiegend gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Neben der Produktions- und Vertriebsanlage des Düsseldorfer Pressevertriebs, einem weiteren Berufsbildungszentrum der AWO, Verwaltungen, Werkstätten, u.a. für Kreative Steingestaltung, Autolackierung und einem Baustofflager, sind auch eine ADAC-Außenstelle und ein Bosch Service-Center angesiedelt.

Die zwischenzeitlich in diesem Gewerbegebiet angesiedelten Einzelhandelnutzungen (Discounter) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden sich nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Düsseldorf an einem nicht integrierten Standort.

In dem Gewerbegebiet zwischen den Bahngleisen, erschlossen von der Hoffeldstraße, sind gewerbliche Nutzungen und Büros angesiedelt.

Direkt an der Hoffeldstraße hat ein Baustoffhandel für Baubeschläge aller Art seinen Standort. Weitere Nutzungen sind neben Baustofflagerflächen ein Dachdecker- und Klempnerbetrieb, Heizungsfirmen, Firma für Dekorfarben und Verpackungen, Paket- und Versanddienst, Büros und Firmenverwaltungen.

Ein Gebäude ist an einen Einzelhandelsbetrieb vermietet, der Hobby-, Bastel- und Künstlerbedarf anbietet.

1.2 Umgebung

Östlich und nordöstlich des Plangebietes sind überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden, die nördlich der Bruchstraße auch durch Gewerbebetriebe geprägt sind. Nordwestlich und westlich, neben der Schulnutzung, ist ebenfalls überwiegend Wohnbebauung vorzufinden.

Südlich des Plangebietes, entlang des Flinger Broichs, ist neben dem Schützenplatz und dem Jugend-Box-Zentrum ein Recycling-Hof und eine Müllverbrennungsanlage vorhanden.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Bruchstraße, die Rosmarinstraße, den Flinger Broich, die Hoffeldstraße und im Plangebiet über die Gaußstraße erschlossen.

Der Flinger Broich, über den die Müllverbrennungsanlage, der Recycling-Hof und der Schützenplatz erschlossen sind, endet als Sackgasse. Die Bahnunterführung ist nur von der Vennhauser Straße in Einbahnstraßen-Regelung befahrbar.

Das Gewerbegebiet jenseits der Bahngleise ist nur über die Hoffeldstraße erreichbar. Die Gaußstraße endet in einem Wendehammer und ist dann weiterführend bis zur Erschließung von der Bruchstraße aus, nur noch als Fuß- und Radweg nutzbar.

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinien 725, 738, 737 und 716 erschlossen. Der S-Bahn-Haltepunkt Flingern ist für den westlichen Bereich des Plangebietes fußläufig gut zu erreichen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI), Wohnbaufläche (W) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie eine Fläche für Bahnanlagen und eine oberirdische Hochspannungsfreileitung dar. Über das Plangebiet hinweg verläuft eine Richtfunkstrecke. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

2.2 Bisher gültige Bebauungspläne

1. B-Plan Nr. 5777/29 vom 18.06.1963
mit den Festsetzungen WA (allgemeines Wohngebiet) entlang der Rosmarinstraße, Dauerkleingärten und GI (Industriegebiet) bis zu den Bahngleisen
2. B-Plan Nr. 5777/30 vom 05.08.1963
mit den Festsetzungen MI (Mischgebiet) an der Bruchstraße, Gaußstraße und Rosmarinstraße
3. B-Plan Nr. 5777/33 vom 26.10.1964
mit der Festsetzung GI (Industriegebiet)
4. B-Plan Nr. 5777/37 vom 03.06.1967
mit der Festsetzung GI (Industriegebiet)
5. B-Plan Nr. 5777/39 vom 25.03.1972
mit der Festsetzung GI (Industriegebiet) entlang der Bahngleise
6. B-Plan Nr. 5777/41 vom 27.01.1973
mit der Festsetzung GI (Industriegebiet)

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 und 1968 ist in den Industriegebieten (GI) auch großflächiger Einzelhandel zulässig.

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Anlass für die Planaufstellung ist die Sicherung der Flächen zur Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben.

Es bestehen für das Plangebiet wiederholte Ansiedlungsabsichten von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere solcher mit zentrenrelevanten Sortimenten. Eine Realisierung dieser Vorhaben würde zu folgenden städtebaulichen Fehlentwicklungen führen:

3.1 Die eigentliche Zweckbestimmung der zurzeit festgesetzten Gebietsart - Industriegebiet (GI) - wird zunehmend verdrängt.

Durch die Lage des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungen bietet sich die Möglichkeit, nicht störende oder nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu sichern und / oder neu anzusiedeln. Derartige Flächen in zentrennaher Lage sind in Düsseldorf kaum noch vorhanden oder können neu geschaffen werden.

Gerade auch innenstadtnahe Gewerbegebiete (GE) erfüllen mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen eine wichtige Funktion in der Stadt. Daher sollen die heute bestehenden, gewerblich genutzten Bereiche in ihrer Funktion gesichert werden.

3.2 Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, besonders mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, soll daher nur in den dafür vorgesehenen Zentren stattfinden. Auch wegen der sich abzeichnenden Änderung der Altersstruktur ist es wesentlich, die Versorgung in den Zentren zu konzentrieren, da nur diese eine ausreichende Erschließung auch für nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerungsschichten besitzen. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wichtigen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem auch weitere Versorgungsangebote bereitgestellt werden.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die differenzierten Festsetzungen der Baugebiete Mischgebiet (MI) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sollen die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gesichert und gestärkt werden.

Die vorhandene Kleingartenanlage wird als private Grünfläche (Dauerkleingärten) in ihren Nutzungen beibehalten.

4.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Die Baugebiete entlang des Flinger Broich, der Hoffeldstraße und der Rosmarinstraße werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ist nur nicht störendes und mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden gesichert und sind weiterhin planungsrechtlich zulässig.

Gemäß Rahmenplan Einzelhandel sind die Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 3 nicht zentrenintegrierte Standorte. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird hier ausgeschlossen, da er das Nachbarschaftszentrum Flurstraße / Bruchstraße in seiner Funktion schwächen würde.

In den Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 4 wird der Einzelhandel generell ausgeschlossen, da diese Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen.

Die im Gewerbegebiet GEe 2 und GEe 4 bereits angesiedelten Einzelhandelsnutzungen haben nur noch passiven Bestandschutz, da diese Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem nicht integrierten Standort angesiedelt sind (s. a. Rahmenplan Einzelhandel 2007 der Stadt Düsseldorf).

Sollte der Einzelhandel an diesem Standort in Zukunft aufgegeben werden, ist das Grundstück wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Da die Gewerbegebiete zum Teil kleinteilig genutzt sind, ist der Werksverkauf, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben und / oder produzierenden Gewerbebetrieben steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Geschossfläche des Handwerks- und / oder produzierenden Gewerbebetriebes (deutlich) untergeordnet ist, um die Handwerksbetriebe zu stärken, zulässig.

In den Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind wegen der angrenzenden Wohnbebauung nur Betriebe und Nutzungen zulässig, die mischgebietsverträglich sind.

In dem Gewerbegebiet GEe 4 sind auch Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, da hier der 100 m Abstand von wohngenutzten Gebäuden eingehalten werden kann.

In allen Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, ausgeschlossen, weil sie in ihrer Nutzung, ihrem Störgrad und ihrem Erscheinungsbild dem beabsichtigten Charakter des Baugebietes sowie den Zielen der Stadtentwicklung widersprechen und die bestehende benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen.

4.1.2 Mischgebiet (MI)

Das derzeit gültige Planungsrecht setzt für einen Teilbereich entlang der Rosmarinstraße und der Bruchstraße Mischgebiet fest. Da dieses städtebauliche Ziel weiter verfolgt wird, werden die bisherigen Festsetzungen übernommen.

Das Mischgebiet wird weiterhin zum einen entlang der Bruchstraße bis zur Bahnanlage, zum anderen an der Rosmarinstraße bis zur nördlichen Abgrenzung der privaten Grünanlage (Dauerkleingärten) erweitert.

Auf dem Grundstück Bruchstraße 89 befindet sich ein großflächiger REWE-Markt mit Getränkehandel, sowie ein Blumenladen und eine Bäckerei.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nachbarschaftszentrum „Bruchstraße / Flustraße“ und liegt somit in einem integrierten Standort.

Obwohl die Verkaufsfläche größer als 800 m² ist, ist der Verbrauchermarkt mischgebietsverträglich, da er ein Magnetbetrieb des Nachbarschaftszentrums ist und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von ihm ausgehen.

Die bereits vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Büro, Dienstleistungen und Einzelhandel) werden gesichert.

In den Mischgebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer Flächenintensität und ihres Störgrades ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sind generell ausgeschlossen. Diese Nutzungen mit ihrem Störgrad, ihrem Erscheinungsbild sowie ihres Verkehrsaufkommens widersprechen den Zielen der Stadtentwicklungsplanung und beeinträchtigen die bestehende Wohnbebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Gewerbegebiete (GEe)

Für alle Gewerbegebiete (GEe 1 bis GEe 4) gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,4, um unter Berücksichtigung aller Belange eine maximale Ausnutzung zu erhalten.

4.2.2 Mischgebiete (MI)

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2, die eine maximale Ausnutzung ermöglichen.

4.3 Bauweise

Das gesamte Plangebiet ist weitgehend bebaut.

Die vorhandenen Blockstrukturen mit einer geschlossenen Bebauung entlang der Bruchstraße, Gaußstraße und Rosmarinstraße werden übernommen. Daher wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.4 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehenden Gebäude und überbaubaren Flächen werden weitgehend aus dem alten Planungsrecht zur Bestandssicherung übernommen bzw. bieten darüber hinaus Flächen zur Erweiterung, um sich dem aktuellen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen anzupassen.

4.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz Bruchstraße, Rosmarinstraße, Gaußstraße und den Flinger Broich erschlossen.

Östlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Flinger Broich / Rosmarinstraße ist der vierspurige Ausbau der Ortsumgehung Flingern / Oberbilk geplant, der die Hauptverkehre südlich der Junkersstraße an den Hellweg anbindet.

Für den weiteren Ausbau der Gaußstraße und des Flinger Broich's zur Vennhauser Straße bestehen zurzeit keine Planungsabsichten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgen durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze.

4.7 Grünflächen

Private Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes, vom Flinger Broich aus erschlossen, befindet sich eine Kleingarten-Anlage, die als private Grünfläche gesichert wird.

4.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die Straßenverkehrslärmkarten des Umweltamtes der Stadt Düsseldorf weisen erhöhte Immissionswerte entlang der Bruchstraße und der Rosmarinstraße auf.

Auf Grundlage dieser Werte sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen zu treffen.

Daher werden Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Die Bereiche sind durch Nummerierung L 1 bis L ... und Schraffur im Bebauungsplan gekennzeichnet. Als Mindestanforderung wird für alle übrigen Fassaden Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Im GEE 4 sind auch Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII zulässig, da sich dieses Gebiet außerhalb eines Abstandes von 100 m zur nächsten Wohnbebauung befindet.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Bau- und Anlagenschutz Flughafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf innerhalb des Anflugsektors 34 und unterliegt den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergebenden Beschränkungen.

5.2 Schutzfläche der Hochspannungsleitung

5.3 Bahnanlagen

6. Soziale Maßnahmen § 180 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich.

8. Kosten für die Gemeinde

Es entstehen keine Kosten.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 5777/055 (Vorentwurf)
- Gaußstraße -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Nord

1. Beschreibung des Vorhabens (§ 2a - Abs. 1 BauGB)

(Mindestangaben: Standort, Art und Umfang der Nutzung, Bedarf an Grund und Boden sowie eine kurze Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung).

2. Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

(§ 2a Abs. 1 Nr. 1 - 5 BauGB)

Im Folgenden werden die aus dem Vorhaben bzw. aus den Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe je Schutzgut beschrieben, die nachteiligen Umweltauswirkungen charakterisiert und mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

2.1 Auswirkungen auf den Menschen

- a) Lärm
- b) Elektromagnetische Felder (EMF)
- c) Kinderfreundlichkeit
- d) Kriminalprävention

2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft (inkl. Stillgn. der Unteren Landschaftsbehörde)

- a) Freirauminformations-System
- b) Untere Landschaftsbehörde
- c) Naturschutzverbände

2.3 Boden

- a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung
- b) Altlasten
- c) Altablagerungen im 500 m-Radius Umfeld des Plangebietes
- d) Altablagerungen im Plangebiet
- e) Altstandorte im Plangebiet

2.4 Wasser

- a) Grundwasser
- b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung
- c) Oberflächengewässer

2.5 Luft

- a) Lufthygiene
- b) Umweltfreundliche Mobilität
- c) Energieverwendung

2.6 Stadtklima

2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.8 Geprüfte und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

3. Weitere Angaben, falls erforderlich (gem. § 2a BauGB Absatz 2)

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren (z. B. bezogen auf die Errichtung, bezogen auf die Bewertung des Eingriffs, bezogen auf den Betrieb des Vorhabens)

3.2 Beschreibung von Art und Umfang der erwartenden Emissionen (wird gegebenenfalls durch die differenzierte schutzgutbezogene Betrachtung bereits erfüllt)

3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten (technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

(Fehlende Kenntnisse sind im Anschlussbericht nicht zu erwarten, trotzdem sind diese bei einer vermuteten Altlast i. S. einer Anfrage an einen TUB durchaus möglich. Diese Rubrik ist insofern eine Arbeitsrubrik des Amtes 19 bzw. des Amtes 61. Bis zur Offenlage könnte dieser Punkt dann entfallen, bzw. würde mit „sind ausgeräumt“ gekennzeichnet).

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 5777/055 (Vorentwurf)
- Gaußstraße -**

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Nord