

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/012

- Forststraße / Hasselsstraße -

Teilräumliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 6170/64

- Forststraße / Hasselsstraße -

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtbezirk 9 Stadtteil Benrath

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Benrath. Es wird östlich durch die Hasselsstraße, südlich durch die Forststraße und westlich durch die Bayreuther Straße begrenzt.

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen traditionsreichen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln – Duisburg und liegt beiderseits der Bahntrasse. Westlich der Bahntrasse ist ein Getränkemarkt, östlich der Bahntrasse ist ein Lebensmittelmarkt ansässig.

1.3 Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes ist vorrangig gewerblich-industriell geprägt. Im Norden, Osten und Süden grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an. Im Nordosten grenzt ebenfalls Wohnbebauung an das Plangebiet. Ebenso befinden sich jenseits der Hasselsstraße vereinzelt Wohnhäuser. Westlich des Plangebietes liegt die Bezirkssportanlage Benrath.

1.4 Erschließung

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 NE 7 mit der Haltestelle „Forststraße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 50 m.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellungen im Regionalplan (GEP)

Der für den Regierungsbezirk Düsseldorf verbindliche Regionalplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich der Bahntrasse einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und östlich der Bahntrasse einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Die Bezirksregierung Düsseldorf ist zurzeit mit der Fortschreibung des Regionalplanes befasst. Auch zukünftig soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) und als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt bleiben.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

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

2.3 Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 09/012 ist eine teilräumliche Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6170/64 aus dem Jahr 1985. Dieser setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1977 für den Bereich östlich der Bahntrasse ein Industriegebiet (GI) und für den Bereich westlich der Bahntrasse ein Gewerbegebiet (GE) fest.

2.4 Städtebauliche Konzepte

Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Derzeit wird der Rahmenplan Einzelhandel aktualisiert und fortgeschrieben. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kommen in erster Linie zwei Ziele des Rahmenplans Einzelhandel zum Tragen. Es handelt sich dabei um die Stärkung, Entwicklung und den Schutz der Zentren und um die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020“

Das Stadtentwicklungskonzept wurde 2009 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen und wird bei städtischen Entwicklungen berücksichtigt. Das Stadtentwicklungskonzept stellt unter anderen die Auswirkungen des demografischen Wandlungsprozesses dar. Angesichts der demographischen Alterungsprozesse in der Gesellschaft und einem damit einhergehenden Anstieg des Anteils nicht oder weniger mobiler Mitmenschen ist zukünftig auch verstärkt auf eine qualifizierte Sicherstellung der Nahversorgung in Wohnortnähe zu achten.

In Bezug auf den Aspekt der Versorgung der Bevölkerung stellt das Stadtentwicklungskonzept fest, dass die Versorgungssituation in Düsseldorf sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht als gesichert zu bezeichnen ist.

3. Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/012 - Forststraße / Hasselsstraße – werden Teilräume des Bebauungsplanes Nr. 6170/64 - Forststraße / Hasselsstraße - von 1985 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Ursprünglich sollten die gesamten Flächen nördlich der Forststraße in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren geändert werden. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine Verkleinerung des ursprünglichen Geltungsbereiches geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 09/012 umfasst nunmehr lediglich die beiden Baugebiete GE und GI 1, die zwischen Bayreuther Straße und Hasselsstraße liegen.

Das Baugebiet GI 2 östlich der Hasselsstraße wurde von der Änderung ausgenommen, da hier ein Betrieb ansässig ist, der eine immissionsschutzrechtliche genehmigungsbedürftige Anlage betreibt. Dieser Betrieb müsste zunächst gutachterlich untersucht werden. Aufgrund der laufenden Veränderungssperre und der damit verbundenen engen Zeitschiene wird dieser Bereich in einem separaten Verfahren weitergeführt.

Das südlich der Forststraße gelegene Baugebiet (GI 3) war bereits von der Änderung ausgenommen, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 09/007 „Westlich Kleinstraße“ unter anderem auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 umgestellt wurde. Dementsprechend ist im vorliegenden Verfahren eine Einbeziehung des Baugebietes GI 3 nicht notwendig.

Zur Verbesserung der Lesbarkeit wurde der Bebauungsplan Nr.09/012 - Forststraße/Hasselsstraße auf einen farbigen Plan umgestellt.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Absicht eines Grundstückseigentümers, den bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen Neubau zu ersetzen. Zwischenzeitlich liegt eine Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und einer Geschossfläche von 2.105 m² vor. Da bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² gestellt wurde und das heutige Planungsrecht keine rechtssichere Grundlage bietet, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die die Regelvermutungsgrenze von 1.500 m² Geschossfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 nicht überschreiten, zu versagen, besteht das städtebauliche Erfordernis, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet langfristig zu steuern.

Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6170/64 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1977. Es werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben getroffen. Einzelhandelsbetriebe sind somit allgemein zulässig, wenn sie nicht unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 der BauNVO fallen.

Die sogenannte Regelvermutungsgrenze für Einzelhandelsbetriebe, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO schädliche Auswirkungen haben können, liegt gemäß BauNVO 1977 bei 1.500 m² Geschossfläche. Diese Regelvermutungsgrenze kann im Einzelfall widerlegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/012 - Forststraße / Hasselsstraße ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 (letzte Änderung 2013) beabsichtigt, da auf dieser Grundlage der heute geltenden BauNVO eine effizientere Einzelhandelssteuerung möglich ist. Die Regelvermutungsgrenze liegt bei der BauNVO von 1990 (letzte Änderung 2013) bei 1.200 m² Geschossfläche und die Grenze zur Großflächigkeit laut Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m² Verkaufsfläche. Die Widerlegung der sogenannten Regelvermutungsgrenze ist durch die neuere Rechtssprechung zur BauNVO von 1990 (letzte Änderung 2013) genau eingegrenzt worden, so dass die BauNVO 1990 (letzte Änderung 2013) striktere Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung macht als die BauNVO 1977. Damit kann sichergestellt werden, dass zukünftig keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen können, zulässig sein werden.

Großflächige Vorhaben im Plangebiet widersprechen den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel von 2007 (derzeit in Fortschreibung), der Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Düsseldorf festlegt. Das Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel hat zum Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, zu stärken und zu entwickeln. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe in Industrie- und Gewerbegebieten schwächen in der Regel die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Zentren, indem sie von dort die Kaufkraft abziehen. Betroffen wären in diesem Fall insbesondere die Nahversorgungszentren Hasselsstraße und Altenbrückstraße (N-Zentren) sowie das Stadtbereichszentrum „Benrather Marktplatz“ (B-Zentrum). Aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung ist es zunehmend von Bedeutung, die Versorgung in den Zentren zu konzentrieren, da nur hier eine ausreichende Erschließung auch für die nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerung gewährleistet ist.

Das Nahversorgungszentrum Hasselsstraße (N-Zentrum) liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Es erstreckt sich entlang der Hasselsstraße und umfasst den Dreiecksplatz Am Denkmal. Es verfügt über einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt (Supermarkt), der als Magnetbetrieb für das Zentrum fungiert. Neben dem Lebensmittelbetrieb sind eine Apotheke und zwei Bäckereien vorhanden.

Ein Drogeriemarkt hat vor einiger Zeit geschlossen. Darüber hinaus ergänzen einige zentrenrelevante Betriebe (Bekleidung, Optiker, Haushaltsgeräte und Wohnaccessoires) das Angebot. Neben Gastronomiebetrieben sind auch vielfältige Dienstleistungen (Fahrschule, Bank, Friseure, Kosmetiksalon, Reinigung, Sonnenstudio) sowie Arztpraxen im Zentrum ansässig. Damit übernimmt das kleine Nahversorgungszentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für den südlichen Teil des Stadtteils Hassel. Langfristig gilt es, das Zentrum zu stärken, indem das nahversorgungsrelevante Angebot im Zentrum verbessert wird. Das Nahversorgungszentrum ist auf Grund des kleinflächigen Magnetbetriebes besonders schützenswert. Im Zentrum sind grundsätzlich Entwicklungsflächen vorhanden.

Nördlich des Nahversorgungszentrums Hasselsstraße befindet sich das Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße (N-Zentrum), das über ein sehr umfassendes Lebensmittelangebot verfügt und das gemeinsam mit dem kleinen Zentrum Hasselsstraße die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Stadtteil Hassels sicherstellt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Stadtbereichszentrum „Benrather Marktplatz“ (B-Zentrum). Das Zentrum Benraths liegt im historischen Ortskern in direkter Nähe zum Schloss. Der gesamte Düsseldorfer Süden zählt zu seinem Einzugsbereich. Neben dem stark vertretenen kleinteiligen Facheinzelhandel existiert ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Filialbetrieben. Rund ein Viertel der im Zentrum ansässigen Läden dienen der Nahversorgung. Nach Schließung eines Lebensmittelvollsortimenters ist zurzeit allerdings nur noch ein Supermarkt im Zentrum vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch einen Biosupermarkt. Der Rahmenplan Einzelhandel sieht als Planungsziel die Stärkung dieses Zentrums vor. Begleitende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Umgestaltung des Benrather Marktplatzes sind abgeschlossen und haben zu einer erheblichen Aufwertung der Attraktivität des Zentrums geführt.

Ein weiteres Planungsziel des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ratsbeschluss vom Oktober 2007, derzeit in Fortschreibung) ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. So ist ergänzend Nahversorgung auch an integrierten Standorten (Lagen innerhalb von Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung) anzusiedeln. Das Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel stuft das Plangebiet als Industrie- und Gewerbestandort ein.

Es handelt sich nicht um einen Nahversorgungsbereich, sondern um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der sich nicht zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung eignet. Im Nahversorgungskonzept des Rahmenplans Einzelhandel sind die wesentlichen Kriterien für die Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung dargelegt. Die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung setzt voraus, dass all jene Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften ausgeschlossen werden, die einseitig auf den Bevölkerungsteil ausgerichtet sind, der den Lebensmitteleinkauf mit dem PKW erledigt. Gemessen an den Kriterien des Rahmenplans Einzelhandel 2007 handelt es sich bei den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet um solche dezentralen Betriebe, die aufgrund ihrer Lage im Gewerbe- bzw. Industriegebiet und der großen Distanz zu den nächsten Wohngebieten fast keine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen können. Dies hat die eigene Ermittlung der Anzahl der Einwohner und deren Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich ergeben. Im Naheinzugsbereich des Lebensmittelmarktes (im 500-Meter-Radius, östlich der Schienentrasse) leben ca. 1.800 Einwohnerinnen und Einwohner. Im erweiterten Naheinzugsbereich (im 700-Meter-Radius, östlich der Schienentrasse) sind es ca. 3.400 Einwohnerinnen und Einwohner. Bei einem Lebensmitteldiscounter (wie im vorliegenden Fall) rechnet man mit einem Einzugsbereich von 10.000 bis 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das macht deutlich, dass der Betrieb sich in erster Linie an die automobilen Kundschaft wendet und nicht zur Verbesserung oder Sicherung der fußläufigen Nahversorgung beiträgt. Dies wird auch durch den vorgelagerten Parkplatz mit ca. 120 Stellplätzen deutlich.

Von der vorliegenden Planung sind sowohl der bestehende Lebensmittelmarkt als auch der bestehende Getränkemarkt betroffen. Der Getränkemarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 850 m² und eine Geschossfläche von ca. 900 m². Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters bemisst ca. 830 m². Die bestehende Geschossfläche liegt unter 1.200 m². Damit handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe, die allerdings von der Umstellung auf die BauNVO von 1990 (in der aktuellen Fassung von 2013) nicht betroffen sind, weil sie die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² nicht überschreiten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, welche anderen Planungsvarianten grundsätzlich in Frage kommen. Eine Möglichkeit wäre die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Der für den Regierungsbezirk Düsseldorf verbindliche Regionalplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich der Bahntrasse einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und östlich der Bahntrasse einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Die Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist bereits 2013 in Kraft getreten. In Ziel 1 des Landesentwicklungsplans (LEP NRW – STP EZH) wird festgelegt, dass Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - darunter versteht man großflächige Einzelhandelsbetriebe mit negativen Auswirkungen - nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Getragen von dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, dem Anspruch der Verkehrsvermeidung und der Reduzierung der Freirauminanspruchnahme sollen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Siedlungsbereichen umgesetzt werden. Ein wichtiges Ziel der Landesplanung ist es also, die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) von großflächigem Einzelhandel frei zu halten. In der Erläuterung wird insbesondere auf die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung als Planungsmaßnahme hingewiesen. Insofern setzt die Planänderung Anforderungen um, die sich aus den Zielen der Raumordnung ergeben.

Eine Sondergebietsfestsetzung in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) käme gemäß Ziel 7 LEP NRW – STP EZH nur dann in Frage, um den Betrieb über einen Bestandschutz, bezogen auf den letzten genehmigten Stand der Baugenehmigung, zu sichern. Da der vorhandene Lebensmittelmarkt die Grenze der Großflächigkeit (nach derzeitiger Rechtslage bei 800 m²) lediglich um ca. 30 m² überschreitet, ist die Festsetzung eines Sondergebietes in diesem Fall nicht gerechtfertigt. Zwischenzeitlich wurde ein Bauantrag eingereicht und genehmigt, der einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und einer Geschossfläche von 2.105 m² vorsieht. Eine Ausweisung für ein Sondergebiet wäre dadurch nicht mehr zielführend. Zudem eröffnet im Gegensatz zur Festsetzung eines Sondergebietes die Beibehaltung der Gebietsausweisung Industriegebiet einen weitaus größeren Nutzungsspielraum für zukünftige Planungen, insbesondere aufgrund der Lage des Grundstücks in gewerblich und industriell geprägter Umgebung.

Im Bereich westlich der Bahntrasse, der im Regionalplan als allgemeines Siedlungsgebiet ausgewiesen ist, wäre die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich möglich. Aufgrund der isolierten Lage zwischen Bahntrasse und Bezirkssportanlage im Umfeld eines großen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereiches wird hier die Planung von großflächigem nah- und zentrenrelevantem Einzelhandel jedoch nicht befürwortet.

Um eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (erweiterter Bestandsschutz) vornehmen zu können, muss es sich bei dem vorhandenen Betrieb um einen heute oder zukünftig planungsrechtlich unzulässigen Betrieb handeln. Dies ist bei den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben nicht der Fall. Da beide die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche nicht überschreiten, sind sie heute und zukünftig planungsrechtlich allgemein zulässig. Zudem ist das Plangebiet für die Anwendung einer Fremdkörperfestsetzung flächenmäßig zu klein. Voraussetzung für eine Fremdkörperfestsetzung ist auch, dass sich das Vorhaben auf einer untergeordneten Teilfläche im Plangebiet befindet. Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße würde das Vorhaben mit einer Grundstücksgröße von ca. 8.780 m² das übrige Plangebiet stark dominieren, daher ist eine Fremdkörperfestsetzung nicht zulässig. Ein Abwägungsspielraum ist hier nicht gegeben.

Es zeigt sich, dass auf allen planerischen Ebenen eine große Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe den Zielen der Stadtentwicklung widerspricht. Daher ist zur besseren langfristigen Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in dem Industriegebiet und dem Gewerbegebiet die Umstellung auf die BauNVO von 1990 (letzte Änderung 2013) geplant. Die Eingriffe in die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gerechtfertigt. Trotz der Beschränkung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch die Reduzierung der Regelvermutungsgrenze von 1.500 m² auf 1.200 m² Geschossfläche wird davon ausgegangen, dass die Existenz der Betriebe nicht gefährdet ist, da sowohl der Getränkemarkt als auch der Lebensmittelmarkt über eine leistungsfähige Betriebsgröße verfügen.

5. Umweltbelange

5.1 Verzicht auf die Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 09/ 012 - Forststraße / Hasselsstraße - erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden.

5.2 Immissionsschutz

In den textlichen Festsetzungen Nr.1b des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 6170/64 - Forststraße/ Hasselsstraße - sind sogenannte „Zaunwerte“ (Planungsrandpegel) enthalten. Diese „Zaunwerte“ geben vor, welche Lärmpegelwerte an den Grenzen der Baugebiete einzuhalten sind. Diese Festsetzung als Lärmimmissionsgrenze ist mittlerweile unzulässig. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit werden die sogenannten Zaunwerte gestrichen. Als Ersatz für die Zaunwerte würde eine Lärmkontingentierung oder eine Prüfung in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gemäß „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA- Lärm)“ in Frage kommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes stellt die Lärmkontingentierung kein geeignetes Mittel für die Konfliktbewältigung dar. Die TA- Lärm bietet dagegen einen guten Rahmen, in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die notwendige Lärmproblematik zu regeln. Die Konfliktverlagerung ins Baugenehmigungsverfahren zu verlagern ist zulässig, sofern die Lösung des offen gehaltenen Problems (Lärm) durch die Streichung der Zaunwerte in diesem Rahmen sachgerecht zu lösen ist.

Bei einer Streichung der Zaunwerte wird die notwendige Prüfung gemäß TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Dadurch könnte theoretisch ein sogenanntes „Windhundprinzip“ begünstigt werden. Bei dem „Windhundprinzip“ kann es dazu kommen, dass der erste Betrieb der sich ansiedelt, bezüglich der Lärmproblematik nur den Bestand berücksichtigen müsste, jeder weitere Betrieb müsste jedoch eine zusätzliche Einschränkung hinnehmen, da bereits mehr Lärm (ausgehend vom Lärm im Bestand zuzüglich dem Lärm vom ersten Betrieb) zu berücksichtigen wäre. Dies kann zu einer Benachteiligung der sich später ansiedelnden Betriebe führen.

Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich bereits im näheren Umfeld des Plangebietes eine sensible Nutzung (Wohnen). Daraus ergibt sich bereits jetzt eine Einschränkung / Begrenzung der Lärmentwicklung im Plangebiet. Daher würde es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu einem „Windhundprinzip“ kommen können. Zudem wäre die Konfliktverlagerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sachgerecht lösbar.

Zudem wurde bereits durch die Festsetzung der Zaunwerte das aktuell ausgewiesene Industriegebiet eingeschränkt. Mit einer Anwendung der TA-Lärm im Rahmen einer notwendigen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren würden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet nicht wesentlich eingeschränkt werden. Zudem besteht bei einer Anwendung der TA-Lärm die Möglichkeit, dass zukünftig die Nutzungsmöglichkeiten geregelt werden. Auch ist durch die Überleitung der Prüfung ins Baugenehmigungsverfahren keine negative Entwicklung der Grundstücke zu erwarten.

5.3 Altlasten

In einem Umkreis von 500 m um das Plangebiet liegen folgende Altablagerungen gemäß § 28 Abs. 3 Landesabfallgesetz: AA 91, AA 326, AA 428, AA 429, AA 430, AA 431, AA 429, AA 433. Im Plangebiet selbst liegen die Altstandorte (AS) gemäß § 28 Abs. 4 Landesabfallgesetz 4158 und 4154. Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse zu den Altstandorten ergeben sich jedoch keine Hinweise auf einen für die Planungsziele und dem Planverfahren relevanten Bodenbelastungsverdacht. Sofern erforderlich, werden Regelungen zum Boden- und Grundwasserschutz in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren getroffen.

6. **Kosten für die Gemeinde**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.