

## **Begründung**

**Zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6170/064  
- Forststraße/Hasselsstraße – i.V.m. Aufhebung der  
teilräumlichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 09/007 –  
Westlich Kleinstraße- und Aufhebung des Bebauungsplans Nr.  
09/012 – Forststraße/Hasselsstraße-**

**- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Benrath -**

Teil A - Städtebauliche Aspekte.....	3
1 Planungsanlass.....	3
2 Örtliche Verhältnisse .....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes mit den Änderungsbereichen .....	3
2.2 Bestand .....	3
2.3 Umgebung.....	3
2.4 Verkehr und Erschließung .....	4
2.5 Infrastruktur .....	4
3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	4
3.1 Regionalplan .....	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	4
3.3 Landschaftsplan .....	4
3.4 Bebauungspläne (B-Pläne) .....	4
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte .....	5
4.1 Sanierungsgebiete .....	5
4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen .....	5
4.3 Rahmenplan Einzelhandel .....	6
4.4 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW) .....	6
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ....	7
5.1 Anlass und Ziel der Aufhebung .....	7
6 Verfahren .....	8
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB .....	8

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 6170/064 wurde durch die Bebauungspläne Nr. 09/007 und 09/012 teilräumlich geändert. Er setzt u.a. zur Lösung von Lärmkonflikten Zaunwerte fest. Die Festsetzung von Zaunwerten ist jedoch durch ein Urteil des BVerwG als rechtswidrig festgestellt worden. Der Bebauungsplan ist daher funktionslos und nicht mehr anwendbar. Um für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, sollen der Bebauungsplan sowie seine teilräumlichen Änderungen aufgehoben werden. Die Rechtswidrigkeit der Zaunwertefestsetzung führt auch zur Unwirksamkeit der Änderungspläne.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### 2.1 Beschreibung des Plangebietes mit den Änderungsbereichen

Der ca. 3,8 ha große Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6170/064 befindet sich im Stadtteil Benrath. Es wird östlich durch die Bürgerstraße, südlich durch die Forststraße und westlich durch die Bayreuther Straße begrenzt. Im Norden bilden die Flurstücke (345, 335, 366, 344, 329, 313, 334) südlich der Bamberger Straße die Grenze des Aufhebungsbereichs. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09/007, der in dem Aufhebungsbereich liegt, befindet sich südlich der Forststraße. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09/012, der sich ebenfalls in diesem Aufhebungsbereich befindet, liegt beiderseits der Bahntrasse und wird im Osten durch die Hasselsstraße, im Süden durch die Forststraße und im Westen durch die Bayreuther Straße begrenzt.

#### 2.2 Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen traditionsreichen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln – Duisburg und liegt beiderseits der Bahntrasse. Ebenso befinden sich entlang der Hasselsstraße vereinzelt Wohnhäuser.

#### 2.3 Umgebung

Das Umfeld des Aufhebungsbereichs ist vorrangig gewerblich-industriell geprägt. Im Norden, Osten und Süden grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Westlich des Plangebietes liegt die Bezirkssportanlage Benrath.

## 2.4 Verkehr und 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.

## 2.5 Infrastruktur

Westlich der Bahntrasse ist ein Getränkemarkt, östlich der Bahntrasse ist ein Lebensmittelmarkt ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich der Hasselsstraße. Im Norden befindet sich eine Kindertagesstätte sowie im weiteren Umfeld ein Kinderspielplatz.

# 3 Gegenwärtiges Planungsrecht

## 3.1 Regionalplan

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.

## 3.2 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.

## 3.3 Landschaftsplan

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

## 3.4 Bebauungspläne (B-Pläne)

Im Jahr 1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 6170/064 rechtskräftig. Dieser setzt als Art der Nutzung drei Industriegebiete (GI) und ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 6170/064 war die Sicherung des vorhandenen Industrie- und Gewerbestandortes im Bereich von Hasselsstraße, Bürgerstraße, Forststraße und Bayreuther Straße und Steuerung historisch bedingte Gemengelage von Wohnen und Industrie bzw. Gewerbe. Grundlage dieses Bebauungsplanes war die BauNVO von 1977.

Die erste Änderung erfolgte im Jahr 2014. Durch den Bebauungsplan Nr. 09/007 wurde der Bebauungsplan Nr. 6170/064 teilräumlich geändert. Diese Teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes hatte die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherung der vorhandenen Nutzungen im GI Gebiet südlich Forststraße zum Ziel. Dies erfolgte durch die Umstellung der BauNVO auf die Fassung von 1990 für einen Teilbereich (GI 2 südlich Forststraße).

Durch die Aufstellung und Bekanntmachung des Bebauungsplans Plan Nr. 09/012 im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 6170/064 noch einmal teilräumlich geändert für den Bereich nördlich Forststraße. Zielsetzung war die planerische Steuerung von Einzelhandel und insbesondere die Beschränkung der Verkaufsflächen durch die Umstellung auf die BauNVO von 1990. Auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 konnte die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf Grund der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden BauNVO 1977 nicht gesteuert werden.

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

### **4.1 Sanierungsgebiete**

Der Aufhebungsbereich, der südlich der Forststraße liegt, ist Teil des 2001 vom Rat der Stadt Düsseldorf festgelegten Sanierungsgebietes Benrath.

### **4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen**

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) 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 östlich der Bahntrasse ist im Masterplan Industrie als großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung (Kategorie A) dargestellt. Westlich der Bahntrasse

ist das Plangebiet in keiner Gewerbe- und Industriekernzone gemäß Entwicklungskonzept dargestellt.

#### 4.3 Rahmenplan Einzelhandel

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

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. Dieser Schutz der Zentren gewinnt 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 Einzelhandels-Standorten zunehmend an Bedeutung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren Hasselsstraße und Altenbrückstraße (N-Zentren) und des Stadtbereichszentrums Benrather Marktplatz (B-Zentrum). Zudem liegt das stadtteilzentrum Henkelstraße (D-Zentrum) im Umfeld.

#### 4.4 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

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

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

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

### 5.1 Anlass und Ziel der Aufhebung

Im Stadtteil Benrath wurde im Jahr 1985 der Bebauungsplan Nr. 6170/064 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan sollte den vorhandenen Industrie- und Gewerbestandort im Bereich von Hasselsstraße, Bünigerstraße, Forststraße und Bayreuther Straße sichern und gleichzeitig die historisch bedingte Gemengelage von Wohnen und Industrie bzw. Gewerbe planerisch steuern. Grundlage dieses Bebauungsplanes war die BauNVO von 1977. Der Bebauungsplan setzt u.a. GE- und GI-Gebiete sowie sogenannte Zaunwerte zur Steuerung der Lärmkonflikte fest. Die Festsetzung von Zaunwerten ist jedoch durch ein Urteil des BVerwG als rechtswidrig festgestellt worden.

Im Jahr 2014 erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 09/007 „Westlich Kleinstraße“ eine erste rechtsverbindliche Teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064. Für dieses Plangebiet wurde Steuerungsbedarf gesehen, der sich auf die Umstellung der BauNVO auf die Fassung von 1990 sowie auf die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den GE- und GI-Gebieten bezieht. Dabei wurde u.a. Einzelhandel (ausgenommen Kfz-Betriebe) als Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung war es, über die Steuerung der Nutzungsarten die Baugebiete für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen vorzuhalten.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 02.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 09/012 „Forststraße/Hasselsstraße als Teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 beschlossen. Dieser Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 24 vom 18.06.2016 bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich.

Anlass dieser Teilräumlichen Änderung war die Bestrebung eines ansässigen Einzelhandelsbetriebes, die Verkaufsfläche von damals ca. 800 m<sup>2</sup> VK auf ca. 1300 m<sup>2</sup> VK zu erweitern und somit im planungsrechtlichen Sinne die Schwelle der Großflächigkeit zu überschreiten. Auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 konnte diese Absicht auf Grund der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden BauNVO 1977 nicht verhindert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort widersprechen jedoch den Zielen des vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossenen Rahmenplans Einzelhandel.

Das Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel hat zum Ziel, die Nahversorgungszentren Hasselsstraße und Altenbrückstraße (beides N-Zentren), das Stadtteilzentrum Henkelstraße (D-Zentrum) sowie das Stadtbereichszentrum Benrath Marktplatz (B-Zentrum) zu schützen, zu stärken und zu entwickeln. Ziel dieser Teilräumlichen Änderung war dementsprechend die Steuerung von Einzelhandel durch Umstellung der BauNVO auf die Fassung von 1990.

Seitens des Betreibers wurde der Bebauungsplan Nr. 09/012 „Forststraße / Hasselsstraße“ beklagt. Während der gerichtlichen Auseinandersetzung wurde seitens des Gerichtes der Hinweis gegeben, dass erhebliche Zweifel an der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 09/012 „Forsstraße / Hasselsstraße“ als Teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/064 bestehen. Dies bezieht sich insbesondere auf die ersatzlose Streichung von Zaunwerten zur Steuerung der Immissionskonflikte und die damit einhergehende Verlagerung dieser Konflikte ins Baugenehmigungsverfahren. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6170/064 selbst ist jedoch auf Grund der Festsetzung der Zaunwerte auch nichtig, weil rechtlich unzulässig (Urteil BVerwG ).

Auf Grund der Festsetzung der Zaunwerte bestehen erhebliche Bedenken gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 6170/064. Da der Ursprungsbebauungsplan auf Grund der Festsetzung von Zaunwerten nichtig ist, besteht außerdem die Gefahr, dass bei gerichtlichen Auseinandersetzungen auch die beiden Änderungsbebauungspläne als „infiziert“ gelten. Eine Behebung bzw. Heilung im ergänzenden Verfahren erscheint nicht möglich.

Bisher hat es jedoch keine verbindliche Unwirksamkeitserklärung durch das zuständige Normenkontrollgericht (OVG NW) gegeben. Selbst im Rahmen einer Inzidentkontrolle verlautbarte Einschätzungen eines Gerichtes haben keine Wirkung für die Allgemeinheit. Um für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, sollen der Bebauungsplan sowie seine teilräumlichen Änderungen aufgehoben werden.

## **6 Verfahren**

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB**

Der Bebauungsplan sowie die Änderungspläne werden im Normalverfahren aufgehoben. Dies kann nur durch eine im hierfür gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgen, wobei dieselben formellen und materiellen Regelungen zu beachten sind wie bei einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB ist nicht



anwendbar. Die Öffentlichkeit soll in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet werden.

Da das Plangebiet komplett bebaut ist, besteht verwaltungsseitig die Absicht, den Bebauungsplan aufzuheben und in den Stand des § 34 BauGB zurückfallen zu lassen. Zur erforderlichen Steuerung des Einzelhandels soll in Teilbereichen ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB (siehe Vorlage Nr. APS/031/2020) aufgestellt werden.

Im weiteren Planverfahren wird zu prüfen und abzuwägen sein, inwieweit die planbetroffenen Eigentumsinteressen, Bestandsschutzinteressen und betrieblichen Interessen der Aufhebung entgegenstehen. Die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes ist zwar abwägungserheblich, es besteht jedoch kein Anspruch auf Fortbestand der Planung.

Auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufzustellen. Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren ermittelt und berücksichtigt und im Umweltbericht aufgeführt. Dieser wird nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erarbeitet.