

Begründung zur Teilräumlichen Aufhebung des Bebauungsplans

**(Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der
Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9**

- Aufhebung Baugebiete GE 4 und GE 5 –

- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Benrath -

Teil A - Städtebauliche Aspekte.....	3
1 Planungsanlass.....	3
2 Örtliche Verhältnisse	3
2.1 Beschreibung der Aufhebungsbereiche.....	3
2.2 Bestand	3
2.3 Umgebung.....	4
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)	5
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

Die Baugebiete GE 4 und GE 5 sind Bestandteil des Bebauungsplans (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtbezirk 9. Er ist seit dem 28.08.1982 rechtsverbindlich.

Für die GE 4- und GE 5-Flächen existieren keine Festsetzungen, die die bestehenden Immissionskonflikte planerisch bewältigen und steuern. Die damit einhergehende Konfliktverlagerung in nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist in materieller Hinsicht möglicherweise bedenklich. Darüber hinaus gilt für die Gewerbeflächen GE 4 und GE 5 die BauNVO 1977. Somit ist in diesen Baugebieten Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig, was in diesen Baugebieten großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich macht. Um für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, sollen diese Baugebiete aufgehoben werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung der Aufhebungsbereiche

Die Aufhebungsbereiche der Baugebiete GE 4 und GE 5 befinden sich im Stadtteil Benrath. Das Baugebiet GE 4 wird nördlich durch die Bamberger Straße, östlich durch die Süllenstraße und westlich durch die Bahntrasse tangiert. Das Flurstück 325 bildet im Süden die Grenze des Aufhebungsbereichs. Das Baugebiet GE 5 wird östlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bünigerstraße und westlich durch die Hasselsstraße begrenzt. Im Süden bildet das Flurstück 363 die Grenze des Aufhebungsbereichs des GE 5.

2.2 Bestand

Die Aufhebungsbereiche sind Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen traditionsreichen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln – Duisburg und liegen östlich der Bahntrasse. Die Flächen sind größtenteils gewerblich genutzt. In beiden Baugebieten befinden sich BImSchG-pflichtige Betriebe. Zudem existiert vereinzelt Wohnbebauung entlang der Hasselsstraße bzw. Süllenstraße.

2.3 Umgebung

Das Umfeld der Aufhebungsbereiche ist vorrangig gewerblich-industriell geprägt. Im Norden, Osten und Süden grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an beide Baugebiete. Westlich der Aufhebungsbereiche 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. An der Ecke Hasselsstraße/Forststraße ist ein Gemüsehändler ansässig. 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 östlich der Bahntrasse einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich östlich der Bahntrasse teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Industriegebiet 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)

Der Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtbezirk 9, ist seit dem 28.08.1982 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB wird durch die Umrandung von einzelnen Baugebieten festgesetzt. So sind in diesem Bebauungsplan 23 reine Wohngebiet (WR), 39 allgemeine Wohngebiet (WA), 12 Gewerbegebiete (GE, wovon 2 entfallen sind), 10 Industriegebiete (GI) sowie ein Sondergebiet festgesetzt worden. Die Baugebiete sind je Art mit einer fortlaufenden Nummer versehen. Für diese Baugebiete gelten gemäß Teil A des Bebauungsplanes allgemeine Festsetzungen, die sich teilweise nur auf bestimmte Arten der Baugebiete beziehen. Im Teil B des Bebauungsplanes werden pro fortlaufende Nummer der Baugebiete spezielle Festsetzungen, z.B. zur Art der Baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse (Z), zur GRZ, zur GFZ sowie zur Bebauungstiefe getroffen. Zudem werden ggfls. Verweise auf Fluchtlinienpläne getroffen.

Die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 sind Teil dieses Bebauungsplanes (Text). Während in anderen Teilbereichen bereits Umstellungen auf die jeweils aktuelle Fassung der BauNVO vorgenommen wurden, gilt für die Gewerbeflächen GE 4 und GE 5 die BauNVO von 1977.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Sanierungsgebiete

Die Aufhebungsbereiche liegen nicht im vom Rat der Stadt Düsseldorf festgelegten Sanierungsgebiet 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.

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. Der Schutz dieser 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 Einzelhandelsstandorten zunehmend an Bedeutung. Die Aufhebungsbereiche liegen 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 der Baugebiete haben keine Auswirkungen auf den Wohnungsbau.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Anlass und Ziel der Aufhebung

Die Baugebiete GE 4 und GE 5 liegen innerhalb einer Gemengelage und sind dementsprechend gekennzeichnet durch ein direktes Nebeneinander von Wohnen sowie Gewerbe und Industrie. Es existieren sogar BImSchG-pflichtige Betriebe in den baugebieten. Für die GE 4- und GE 5-Flächen existieren jedoch keine Festsetzungen, die diese Immissionskonflikte planerisch bewältigen und steuern. Die damit einhergehende Konfliktverlagerung in nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist in materieller Hinsicht möglicherweise bedenklich. Aus diesem Grund könnte sich bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung die Teilflächen GE 4 und GE 5 als unwirksam erweisen.

Darüber hinaus gilt für die Gewerbeflächen GE 4 und GE 5 die BauNVO 1977. Somit ist in diesen Baugebieten Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig, was in diesen Baugebieten großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich macht.

Die Flächen GE 4 und GE 5 liegen in unmittelbarer Nähe eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es wird durchaus die Gefahr gesehen, dass Interesse seitens der Grundstückseigentümer besteht, auf diesen Flächen weiteren Einzelhandel zu etablieren. 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. Würde im Bereich der GE 4- und GE-5 Flächen ein Antrag für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gestellt, bestünde die Gefahr, dass ein Umstellen auf die aktuelle BauNVO mit Ausschluss von Einzelhandel nicht ausreicht. Auf Grund der nicht gelösten Immissionskonflikte würde dieser Teilbereich des Bebauungsplanes (Text) einer gerichtlichen Kontrolle voraussichtlich nicht standhalten. Eine Behebung bzw. Heilung der Mängel in einem ergänzenden Verfahren erscheinen nicht möglich. Um für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, sollen die Teilbereiche GE 4 und GE 5 des Bebauungsplanes (Text) aufgehoben werden.

6 Verfahren

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Die Baugebiete 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 die Aufhebungsbereiche komplett bebaut sind, besteht verwaltungsseitig die Absicht, die Baugebiete aufzuheben und in den Stand des § 34 BauGB zurückfallen zu lassen. Im weiteren Planverfahren wird zu prüfen und abzuwägen sein, inwieweit die planbetroffenen Eigentumsinteressen, Bestandsschutzinteressen und betrieblichen Interessen der Aufhebung des Planungsrechtes entgegenstehen. Die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes ist zwar abwägungserheblich, es besteht jedoch kein Anspruch auf Fortbestand der Planung. Zur erforderlichen Steuerung des Einzelhandels soll in Teilbereichen ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden (siehe Vorlage Nr. APS/031/2020).

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.