

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	5
1 Planungsanlass	5
2 Örtliche Verhältnisse	5
2.1 Beschreibung der Aufhebungsbereiche	5
2.2 Bestand	5
2.3 Umgebung	6
2.4 Verkehr und Erschließung	6
2.5 Infrastruktur	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3 Landschaftsplan	7
3.4 Bebauungspläne (B-Pläne)	7
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte	8
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	8
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	8
4.3 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)	9
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Planungsrechts	9
5.1 Anlass und Ziel der Aufhebung	9
5.2 Plangebiet	10
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
5.2.3 Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Schutz des Ortsbilds	16
6 Verfahren	18
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	18
6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
6.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18
Teil B – Umweltbericht	19
7 Zusammenfassung	19

8	Beschreibung des Vorhabens.....	19
9	Ziele des Umweltschutzes im Gebiet	20
10	Schutzgutbetrachtung	21
10.1	Mensch.....	21
10.1.1	Verkehrslärm	21
10.1.2	Gewerbeemissionen	21
10.1.3	Elektromagnetische Felder (EMF).....	22
10.1.4	Störfallbetriebsbereiche	22
10.1.5	Beseitigung und Verwertung von Abfällen	23
10.2	Natur und Freiraum.....	23
10.2.1	Flächennutzung und -versiegelung	23
10.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft	23
10.3	Boden	24
10.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	24
10.3.2	Altablagerungen im Plangebiet	24
10.3.3	Altstandorte im Plangebiet	24
10.4	Wasser	24
10.4.1	Grundwasser	24
10.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	25
10.4.3	Oberflächengewässer	25
10.4.4	Wasserschutzgebiete.....	25
10.4.5	Hochwasserbelange	25
10.5	Luft.....	26
10.5.1	Lufthygiene.....	26
10.5.2	Umweltfreundliche Mobilität	27
10.6	Klima	27
10.6.1	Globalklima.....	27
10.6.2	Stadtklima	27
10.6.3	Klimaanpassung	27
10.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
10.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung.....	28
11	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	28
12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
13	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	29

14	Weitere Angaben	29
Anlagen	30
15	Tabelle zur Bestandserhebung innerhalb aller aufzuhebenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023	30

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Die Baugebiete GE 4 und GE 5 sind Bestandteil des „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den 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 Baunutzungsverordnung (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, soll der Bebauungsplan für den Bereich dieser Baugebiete aufgehoben und daran anschließend ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt 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 begrenzt. Im Süden grenzt der Aufhebungsbereich an das Gelände eines großflächigen Lebensmitteldiscounters. Das Baugebiet GE 5 wird östlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Bürgerstraße und westlich durch die Hasselsstraße begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des aufzuhebenden GE 5 mittig innerhalb des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers.

2.2 Bestand

Die Aufhebungsbereiche sind Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen traditionsreichen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln – Düsseldorf und liegen östlich der Bahntrasse. Die Flächen sind größtenteils gewerblich genutzt. Zudem existiert historisch bedingt 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 liegen teilweise gewerbliche Bauflächen sowie die Bezirkssportanlage Benrath.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist komplett bebaut und dementsprechend auch komplett erschlossen mit Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur.

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 Meter.

Der S-Bahnhof Düsseldorf-Reisholz befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung. Der Bahnhof Düsseldorf-Benrath liegt in ca. 900 Meter Entfernung und stellt einen weiteren S-Bahn-Haltepunkt sowie den nächstgelegenen Anschluss an den Regionalverkehr dar.

2.5 Infrastruktur

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich an der Hasselsstraße und im Zentrum von Benrath. 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. An der Forststraße liegt zudem eine Tankstelle mit einem Verkaufsraum und einem Stehimbiss. Nördlich der aufzuhebenden Baugebiete befinden sich eine Kindertagesstätte sowie im weiteren Umfeld ein Kinderspielplatz. Ebenfalls unweit nördlich der aufzuhebenden Baugebiete liegt der Friedhof Hassels, weiter nordöstlich befindet sich die Bezirkssportanlage Hassels. Westlich der Bahntrasse befindet sich zudem in geringer Entfernung zu den aufzuhebenden Baugebieten die Bezirkssportanlage Benrath.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der für den Regierungsbezirk Düsseldorf verbindliche Regionalplan stellt im Bereich der aufzuhebenden Baugebiete einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der aufzuhebenden Baugebiete 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 für den 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 Wohngebiete (WR), 39 allgemeine Wohngebiete (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 Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur Bebauungstiefe getroffen. Zudem werden Verweise auf die Fluchtlinienpläne Nr. 6071/01 aus dem Jahr 1902 und Nr. 6070/046 aus dem Jahr 1960 gegeben.

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.

Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

-Aufhebung Baugebiete GE 4 und GE 5-

Stand: 16.04.2021, Vorlage Nr. APS/054/2021

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 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 beschlossen. Es handelt sich dabei um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Masterplan Industrie in einer Fläche für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen (Kategorie A) mit der Gebietsnummer 9.A.4. und der Gebietsbezeichnung „Forststraße“.

4.2 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 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist gemäß Rahmenplan Einzelhandel als sogenannter nicht integrierter Standort einzustufen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kommen daher 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 und die Entwicklung dieser Zentren gewinnen auch vor dem Hintergrund des pandemiebedingten, 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 der nordöstlich liegenden Nahversorgungszentren (N-Zentren) „Hasselsstraße“ (ca. 500 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt) und „Altenbrückstraße“ (ca. 1,2 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt). Außerdem liegen sie im Einzugsbereich des Stadtbereichszentrums „Benrather Marktplatz“ (B-Zentrum), welches ca. 250 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt ist. Zudem liegt das Stadtteilzentrum „Henkelstraße“ (D-Zentrum) 1,3 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

4.3 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 der Aufhebung des Planungsrechts

5.1 Anlass und Ziel der Aufhebung

Die Baugebiete GE 4 und GE 5 sind gekennzeichnet durch ein direktes Nebeneinander von Wohnen sowie Gewerbe und Industrie. Im GE 5 liegt ein Betrieb mit einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). 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 könnten sich bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung die Teilflächen GE 4 und GE 5 als unwirksam erweisen. Bisher hat es jedoch keine verbindliche Unwirksamkeitserklärung durch das zuständige Normenkontrollgericht Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NW) gegeben. Selbst im Rahmen einer Inzidentkontrolle verlautbarte Einschätzungen eines Gerichtes haben keine aufhebende Wirkung für die Allgemeinheit.

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. 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. Aufgrund 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. Daher sollen die Teilbereiche GE 4 und GE 5 des Bebauungsplanes (Text) aufgehoben werden. Der im Geltungsbereich des GE 4 zu verortende Fluchtlinienplan Nr. 6070/046 aus dem Jahr 1960 wird nicht aufgehoben. Zur erforderlichen Steuerung des Einzelhandels soll nach der Aufhebung der beiden Teilbereiche des „Bebauungsplans (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden. Private Belange natürlicher und juristischer Personen innerhalb des Plangebiets sowie öffentliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind zu berücksichtigen und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei sind, angesichts der zahlreichen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umgebung, insbesondere Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 8a, Nr. 8c und Nr. 9 BauGB zu berücksichtigen, worauf im Folgenden näher eingegangen wird. Die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes ist zwar abwägungserheblich, es besteht jedoch kein Anspruch auf Fortbestand der Planung.

5.2 Plangebiet

Da die beiden Baugebiete komplett bebaut sind, besteht die Absicht, diese aufzuheben und in den Stand des § 34 BauGB zurückfallen zu lassen. Nachfolgend werden die städtebaulichen und planungsrechtlichen Kennwerte des Gebiets aufgeführt und in den Kapiteln 5.2.1 bis 5.2.3 im Kontext der Aufhebung geprüft.

Innerhalb des aufzuhebenden GE 4 befinden sich ein Buntmetallhandel an der Bamberger Straße sowie ein Unternehmen für Industrie- und Maschinenmontage, eine Kranvermietung, ein Verpackungshersteller, ein Bauunternehmen sowie drei aneinandergrenzende Wohnhäuser an der Hassels- bzw. der Süllenstraße.

Die Fläche des aufzuhebenden GE 5 umfasst den, an der Hasselsstraße gelegenen, nördlichen Teil des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers, dem eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorliegt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die aufzuhebenden Baugebiete setzen Gewerbegebiete (GE) auf der Grundlage der BauNVO 1977 fest. Durch die Aufhebung beider Baugebiete sind die darin befindlichen Flächen zukünftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Darauf wird im Folgenden näher eingegangen.

Rückfall in Beurteilung gemäß § 34 BauGB:

Durch die Aufhebung der Baugebiete fallen die darin befindlichen Flächen in den § 34 BauGB zurück. Danach müssen sich Vorhaben in Zukunft hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in ihre nähere Umgebung einfügen. Ein Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sofern es, hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung aber auch in Hinblick auf andere Tatbestandsmerkmale (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll), im Rahmen des Vorhandenen liegt. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung stellt sich die Frage, ob die Flächen der aufzuhebenden Baugebiete nach § 34 Abs. 1 als diffuser Innenbereich oder gemäß § 34 Abs. 2 als Baugebiete nach der BauNVO einzustufen sind.

Die Flächen innerhalb der aufzuhebenden Baugebiete GE 4 und GE 5 sind zukünftig gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als diffus bebauter Innenbereich einzustufen und sollen durch den Bebauungsplan Nr. 09/023 überplant werden. Gleiches gilt für die aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 6170/064, Nr. 09/007 (teilräumliche Aufhebung) und Nr. 09/012, die ebenfalls vom Bebauungsplan Nr. 09/023 überplant werden sollen und auf deren zukünftige Beurteilung gemäß § 34 BauGB in der Begründung zur Aufhebung der entsprechenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche separat eingegangen wird. Gemäß der Bestandsanalyse des Plangebiets lassen sich die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/023 in ihrer Gesamtheit keinem Baugebietstypen der BauNVO und somit keinem faktischem Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB zuordnen, da das Plangebiet in seiner Gesamtheit nicht den Merkmalen eines einzelnen Baugebietstypes entspricht. Darauf wird im Folgenden eingegangen.

Das GE 4 wird begrenzt durch die Fläche eines großflächigen Lebensmitteldiscounters im Süden, die Bahntrasse im Westen, die Bamberger Straße im Norden und die Süllenstraße bzw. die Hasselsstraße im Osten. Nördlich der Bamberger Straße befinden sich Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR). Das GE 5 wird im Süden durch den im Bebauungsplan Nr. 6170/064 befindlichen Abschnitt des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers und im Westen durch die Hasselsstraße begrenzt. Nördlich wird es durch die Rückseite der Wohnbebauung entlang der Hasselsstraße, östlich durch die Rückseite der Wohnbebauung entlang der Bürgerstraße begrenzt, wobei diese Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt. Östlich der Bürgerstraße sind Gewerbe (GE)- bzw. Industriegebiete (GI) festgesetzt. Die südlich der beiden Baugebiete gelegenen Flächen fallen ebenfalls in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB zurück. Im Süden dieser Flächen, südlich der Forststraße, befinden sich Industriegebiete (GI), während im Westen die Bahntrasse eine klare räumliche Zäsur für die aufzuhebenden Baugebiete und Bebauungspläne und deren Beurteilung gemäß § 34 BauGB darstellt.

Innerhalb der aufzuhebenden Baugebiete GE 4 und GE 5 befinden sich insbesondere produktions- und handwerksgeprägte Gewerbe- und Industriebetriebe sowie vereinzelte, historisch gewachsene Wohnhäuser. Unmittelbar östlich und nördlich angrenzend erstreckt sich Wohnbebauung, die sich großteils im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet. Hierbei bestehen in den Baugenehmigungen der Gewerbebetriebe im Plangebiet teilweise Einschränkungen durch die von den Betrieben ausgehenden Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung (Gebot der Rücksichtnahme). So sind für den Schmiermittel-Hersteller bereits Immissionsrichtwerte in der entsprechenden Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorgegeben. Für zukünftige Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme ebenfalls zu beachten.

Der unmittelbar an das GE 4 angrenzende, großflächige Lebensmittelbetrieb an der Forststraße/Hasselsstraße ist aufgrund seiner Verkaufsfläche von 1.056 m² in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 nicht zulässig, musste jedoch im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung in seiner jetzigen Form auf der Grundlage der BauNVO 1977 genehmigt werden. Großflächiger Einzelhandel ist in der Regel nur in Kerngebieten (MK) sowie in Sondergebieten (SO) zulässig. Für ein Kerngebiet werden die Voraussetzungen im Plangebiet jedoch nicht erfüllt und als Sondergebiet kann es gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht eingestuft werden. Daher sind auch die

unmittelbar angrenzenden Flächen des GE 4 nach ihrer Aufhebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die im aufzuhebenden GE 4 vereinzelt vorhandene Wohnbebauung nimmt zwar innerhalb der Aufhebungsbereiche nur eine untergeordnete Rolle ein, im Zusammenhang mit der unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Wohnbebauung entlang der Süllen-, der Hassels- sowie der Bünigerstraße schränkt die Wohnnutzung insgesamt jedoch die vorhandenen Gewerbebetriebe ein. Da es sich beim Schmiermittel-Hersteller um einen BImSchG-pflichtigen Betrieb im direkten Nebeneinander mit Wohnen handelt, kann auch das GE 5 keinem faktischen Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 zugeordnet werden, sondern ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als diffus bebauter Innenbereich zu beurteilen.

Die genaue Verortung der einzelnen Nutzungsarten innerhalb der aufzuhebenden Bebauungspläne kann der Tabelle zur Bestandserhebung entnommen werden. Sie ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Für zukünftige Vorhaben innerhalb des Plangebiets gilt das Gebot der Rücksichtnahme auf die in unmittelbarer Nähe vorhandene Bebauung, insbesondere die vereinzelt vorhandenen Wohngebäude. Die Ermittlung des Rahmens der Umgebung hat sich für zukünftige Vorhaben dabei an den typisierten Nutzungsarten gemäß BauNVO auszurichten, wobei die §§ 1-15 BauNVO als Orientierungshilfe zur Beurteilung des Einfügens der Art der baulichen Nutzung eines Vorhabens dienen. Insbesondere zukünftige Gewerbeansiedlungen müssen sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart im Sinne einer typisierenden Betrachtung in den Rahmen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen einfügen.

Vorhaben, die sich zwar im Rahmen des Vorhandenen halten, sich allerdings als rücksichtslos für die Nachbarbebauung erweisen, können ausnahmsweise unzulässig sein. Vorhaben, die den Rahmen des Vorhandenen überschreiten, können ausnahmsweise zulässig sein, sofern von ihnen keine bodenrechtlichen Spannungen ausgehen.

Aufgrund der dargelegten Einschätzung werden die Flächen der aufzuhebenden Baugebiete zukünftig gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als diffus bebauter Innenbereich eingestuft. Dies ist jedoch nicht mit Nachteilen für die in den aufzuhebenden Bebauungsplangebieten befindlichen Nutzungen verbunden, worauf im Folgenden näher eingegangen wird.

Die Sicherung der Betriebe an dem Standort sowie betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten im Interesse der ansässigen Betriebe sind auch beim Rückfall in den § 34 BauGB gegeben. Gleichzeitig unterliegen die Gewerbebetriebe bereits jetzt Einschränkungen durch die in der Nachbarschaft befindlichen Wohngebäude und die an das Gebiet angrenzende Wohnbebauung, auf die sie insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen Rücksicht nehmen müssen. Die Interessen der Betriebe sollen gewahrt bleiben. Ebenso bleibt die erforderliche Rücksichtnahme bestehen, da sich der Spielraum für die emittierenden Gewerbebetriebe durch die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht verändert. Die Immissionsmesspunkte des Schmiermittel-Herstellers befinden sich größtenteils an den Fassaden der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Durch das Gebot der Rücksichtnahme im direkten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hat der Betrieb bereits jetzt, obwohl im Gewerbegebiet (GE) gelegen, größtenteils Mischgebiets (MI)-Werte einzuhalten. Deshalb ergeben sich selbst für diesen BImSchG-pflichtigen Betrieb keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB hinsichtlich seiner lärmemittierenden Nutzung. Eine Atypik des BImSchG-Betriebs kann vermutet werden, da seine produzierende Nutzung auch bisher nicht in einem Industriegebiet (GI), sondern in einem Gewerbegebiet (GE) zu verorten ist. Mögliche betriebliche Änderungen und Erweiterungen werden weiterhin im Kontext der näheren Umgebung, insbesondere hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung, bewertet. In diesem Zusammenhang lässt sich festhalten, dass sich durch das weiterhin bestehende Gebot der Rücksichtnahme auch für die vereinzelt vorhandene Wohnbebauung innerhalb der aufzuhebenden Bebauungsplangebiete keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB ergeben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden somit auch nach dem Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB gewahrt bleiben.

Den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB wird durch die Prüfung und die daraus resultierende positive Einschätzung des planungsrechtlich gesicherten Fortbestands der im Plangebiet ansässigen Betriebe ebenfalls Rechnung getragen. Dabei bleiben auch die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB gewahrt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Während in anderen Teilbereichen des „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ bereits Umstellungen auf die jeweils aktuelle Fassung der BauNVO vorgenommen wurden, gilt für die Baugebiete GE 4 und GE 5 die BauNVO von 1977. Für das GE 4 werden maximal drei Geschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Für das GE 5 werden maximal zwei Geschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Eine Bauweise wird in den aufzuhebenden Teilbereichen nicht festgesetzt.

Die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben innerhalb der Flächen der aufzuhebenden Bebauungspläne ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zukünftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Darauf wird im Folgenden näher eingegangen.

Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB:

Nach Aufhebung der Baugebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/023 zukünftig Vorhaben zulässig, die sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Gemäß Luftbild und Bestandserhebung ist das Plangebiet bereits vollständig bebaut, somit sind in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erwarten. Auch die Umgebung außerhalb des Plangebiets ist vollständig bebaut.

Das Maß der baulichen Nutzung zukünftiger Vorhaben hat sich an den in der Umgebung vorhandenen absoluten Größen (Grundflächen, Höhen) zu orientieren. Die Bebauung ist durch kleinteilige Gebäude sowie durch großformatige, für die industrielle Produktion genutzte, Industriehallen, geprägt. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse haben sich zukünftige Vorhaben an der von außen wahrnehmbaren Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur umgebenden Bestandsbebauung zu orientieren. Hier wären zukünftig absolute Gebäudehöhen und -tiefen sowie Grundflächen zulässig, die für eine gewerbliche Nutzung erforderlich sind.

Da sich verschiedene Bauweisen in der Umgebung wiederfinden, sind zukünftig auch unterschiedlichste Bauweisen (offen, geschlossen, abweichend) zulässig.

Die Grundfläche, die überbaut werden kann, richtet sich bei zukünftigen Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung. In der Umgebung sind die Flächen fast vollständig bebaut, deshalb ist auch für zukünftige Vorhaben eine fast vollständige Bebauung möglich.

Darüber hinaus können gemäß § 34 BauGB Vorhaben, die den Rahmen der Umgebungsbebauung überschreiten, zulässig sein, wenn sie trotz der Überschreitung keine bodenrechtlich beachtlichen, städtebaulichen Spannungen hervorrufen. Dies gilt es, im Einzelfall zu prüfen.

Durch den Rückfall in den § 34 BauGB sind dementsprechend beim Maß der baulichen Nutzung, bei der Bauweise und bei der überbaubaren Grundstücksfläche keine Nachteile zu erwarten.

5.2.3 Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Schutz des Ortsbilds

Bereits jetzt sind die im Gebiet befindlichen Nutzungen über das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen. Die Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig. Zukünftige Vorhaben werden zu keiner Überlastung des vorhandenen Verkehrsnetzes führen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes sind keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erwarten.

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, werden durch das Aufhebungsverfahren nicht nachteilig verändert.

Nach Aufhebung der beiden Baugebiete müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gewahrt bleiben. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gilt es, bei zukünftigen Vorhaben im Plangebiet, die Abwehr städtebaulicher Missstände zu beachten. Es handelt sich um ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Bereits jetzt müssen die Betriebe Rücksicht auf die vereinzelt vorhandene, historisch gewachsene Wohnbebauung nehmen und ihr Immissionsverhalten darauf abstimmen. Bauordnungsrechtlich sind die vorhandenen Genehmigungen darauf ausgerichtet. Gleichzeitig haben die Bewohner keinen Anspruch auf die Immissionsschutzwerte eines Wohngebietes.

Betriebsgenehmigungen müssen bereits jetzt den Anforderungen der TA Lärm genügen. Daher sind keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erwarten.

Durch die Aufhebung der Baugebiete sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023 soll in erster Linie der Einzelhandel gesteuert werden. Die Flächen der aufzuhebenden Baugebiete sind zukünftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Da das Plangebiet und die Umgebung komplett bebaut sind, wird zunächst auch kein immissionsschutzrechtlicher Regelungsbedarf gesehen. Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) wird die Zulässigkeit eines Vorhabens immissionsschutzrechtlich nach dem Gebot der Rücksichtnahme beurteilt. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Es wird abgeleitet aus dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB) sowie in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) aus §15 Abs. 1 BauNVO (Unzumutbarkeit). Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist (z.B. in Genehmigungsverfahren und auch im Falle von Beschwerden seitens der schutzwürdigen Nachbarschaft) in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert. Daher führt der Rückfall in die Beurteilung gemäß § 34 BauGB zukünftig nicht zwangsläufig in eine unregelmäßige Situation. Es sind keine neuen Konflikte zu befürchten.

Der Schutz des Ortsbilds bleibt gewahrt. Da die vorhandenen Strukturen durch eine vielfältige Architektur und Formsprache geprägt sind, liegt kein einheitliches Erscheinungsbild vor. Dementsprechend sind keine Nachteile durch den Rückfall in die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erwarten. Negative gestalterische Aspekte zukünftiger Bauvorhaben sind ggf. mit den Mitteln des Bauordnungsrechts abzuwehren.

Durch den Rückfall in den § 34 BauGB bleibt die Erschließung gesichert, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz des Ortsbildes bleiben gewahrt.

6 Verfahren

Die Baugebiete werden im Normalverfahren im hierfür gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben, 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.

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 12.08.2020 bis zum 04.09.2020 statt. Dabei wurde nachträglich eine Stellungnahme von einer juristischen Person eingereicht. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachte Stellungnahme bezog sich hauptsächlich auf die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Betriebsstandorte.

6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 10.12.2020 wurden die Behörden aufgefordert, bis zum 22.01.2021 (Fristverlängerung bis 05.02.2021) Stellung zum Planverfahren zu nehmen. Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten insbesondere mögliche Immissionskonflikte und die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Betriebsstandorte.

6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wird durch die Offenlage der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

6.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Teil B – Umweltbericht

7 Zusammenfassung

Im Zuge der Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 in dem „Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9“ ergibt sich kein Gutachtenbedarf und es werden keine Festsetzungen getroffen. Neues Planungsrecht wird mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“ geschaffen. Im Zuge der Neuaufstellung erfolgen keinerlei bauliche Veränderungen. Eine Verschlechterung des bisherigen Umweltzustands wird ausgeschlossen.

8 Beschreibung des Vorhabens

Das Baugebiet GE 4 wird nördlich durch die Bamberger Straße, östlich durch die Süllenstraße und westlich durch die Bahntrasse tangiert. Im Süden grenzt der Aufhebungsbereich an das Gelände eines großflächigen Lebensmitteldiscounters. Das Baugebiet GE 5 wird östlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bürgerstraße und westlich durch die Hasselsstraße begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des Aufhebungsbereichs des GE 5 mittig innerhalb des Betriebsgeländes eines Schmiermittel-Herstellers. Bei dem Aufhebungsgebiet handelt es sich um einen traditionsreichen Industriestandort östlich der Bahntrasse Köln – Düsseldorf. Entlang der Hasselsstraße befinden sich historisch bedingt vereinzelt Wohnhäuser.

Im Umfeld des Aufhebungsbereichs folgen im Osten und Süden weitere Gewerbe- und Industrieflächen. Im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Westlich des Plangebietes liegen teilweise gewerbliche Bauflächen sowie die Bezirkssportanlage Benrath.

Zeitgleich zur Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 werden auch die Bebauungspläne Nr. 6170/064 „Forststraße/Hasselsstraße“ und Nr. 09/012 „Forststraße/Hasselsstraße“ sowie ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 09/007 „Westlich Kleinstraße“ aufgehoben. Bei den Plänen Nr. 09/012 und Nr. 09/007 handelt es sich um später geänderte Teilbereiche des Plans Nr. 6170/064. Ziel dieser Änderungen war die Sicherung des Industriestandorts und die Einzelhandelssteuerung. Zur Lösung von Lärmkonflikten wurden im Bebauungsplan Nr. 6170/064 Zaunwerte festgesetzt. In einem späteren Urteil hat das BVerwG solche Zaunwerte als rechtswidrig festgestellt. Hierdurch ist der ursprüngliche

Bebauungsplan nicht mehr rechtssicher und auch die rechtliche Sicherheit der beiden Änderungspläne kann nicht garantiert werden.

Zur Klärung dieser unsicheren Rechtslage und zur Einzelhandelssteuerung sollen die genannten Bebauungspläne aufgehoben und parallel durch den neuen Bebauungsplan Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“ ersetzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 09/023 wird nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, das Plangebiet wird zukünftig gemäß § 34 BauGB beurteilt.

9 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

Umweltschutzziele werden auf der Ebene der Europäischen Union, auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt.

Für die Bauleitplanung wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielsweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus fachplanerischen Grundlagen.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise auf anzustrebende Umweltqualitäten im Planungsraum. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen die Ziele als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und zur Auswahl geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Für dieses Aufhebungsverfahren können keine Umweltschutzziele umgesetzt werden. Fachlich relevante Planungen, zum Beispiel auf den Gebieten Grünordnung, Stadtklima und Luftreinhaltung werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 09/023 erläutert.

Die grünplanerischen Empfehlungen des „gesamstädtischen Grünordnungsplans 2025 - rheinverbunden -“ finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich mit Ratsbeschluss vom 04. Juli 2019 zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an dem klimaschädigenden Kohlenstoffdioxid bis zum Jahr 2035 auf 2 Tonnen pro Jahr und Einwohner zu begrenzen. Eine wichtige Maßnahme hierzu ist die Minimierung des Energiebedarfs von Neubaugebieten und eine emissionsarme Deckung desselben. Der Masterplan Green-City Mobility beinhaltet kurzfristige Maßnahmen und Perspektiven zur Reduktion des Luftschadstoffes Stickstoff(di)oxid. Die Maßnahmen, Projekte und Perspektiven dieser Konzepte betreffen nur zum Teil die Bauleitplanung.

10 Schutzgutbetrachtung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

Mögliche temporäre Auswirkungen auf die Umwelt während der Bauphase sowie deren Vermeidung werden im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Hierbei sind beispielsweise Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Beregnungsmaßnahmen zur Verminderung der Staubentwicklung bei Abrissarbeiten zu nennen. Im Rahmen der Planaufhebung und –neuaufstellung erfolgen keine baulichen Veränderungen.

10.1 Mensch

10.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich um ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Nach Aufhebung der beiden Baugebiete müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 BauGB gewahrt bleiben.

Bislang gab es im Bebauungsplan keine Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm. Aus dieser Sicht ist daher durch die Teilaufhebung des Plans keine Verschlechterung für die Wohnbebauung gegeben.

10.1.2 Gewerbeemissionen

Die Flächen der GE 4 und GE 5 sollen in den Stand des § 34 BauGB zurückfallen. Es wurden in den GE 4- und GE 5-Flächen im Textbebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zur Lösung von möglichen Lärmkonflikten, die durch das Nebeneinander von schützenswerten Nutzungen und gewerblichen Emittenten entstanden sein könnten, festgesetzt. Da das Plangebiet und die Umgebung komplett bebaut sind, wird zunächst auch kein immissionsschutzrechtlicher Regelungsbedarf gesehen.

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) wird die Zulässigkeit eines Vorhabens immissionsschutzrechtlich nach dem Gebot der Rücksichtnahme beurteilt. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung und die Nutzung nimmt. Es wird abgeleitet aus dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB), sowie in faktischen Baugebieten (§ 34

Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

-Aufhebung Baugebiete GE 4 und GE 5-

Stand: 16.04.2021, Vorlage Nr. APS/054/2021

Abs. 2 BauGB) aus § 15 Abs. 1 BauNVO (Unzumutbarkeit). Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist (z.B. in Genehmigungsverfahren und auch im Falle von Beschwerden seitens der schutzwürdigen Nachbarschaft) in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert.

Daher führt die Aufhebung der Festsetzung GE zukünftig nicht in eine unregelte immissionsschutzrechtliche Situation. Es sind keine neuen Konflikte zu befürchten.

10.1.3 Elektromagnetische Felder (EMF)

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer Bahntrasse. Gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beträgt der Einwirkungsbereich der Bahnüberleitungen 10 m zu beiden Seiten von der Gleismitte. Die nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet liegen in einem Mindestabstand von 15 m von den Bahnüberleitungen, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

10.1.4 Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung) fallen.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat für die Störfallbetriebe die „angemessenen Abstände“ mit Detailkenntnissen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie und der Störfallverordnung ermittelt. Die Begutachtung durch die TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2013 fertiggestellt. Das wesentliche Ergebnis ist in der „Managementfassung“ des Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Düsseldorf (Landeshauptstadt Düsseldorf, August 2014) zusammengefasst. Seit der Begutachtung im Jahr 2013 ist die Seveso-III-Richtlinie als europäische Rahmengesetzgebung in Kraft getreten. Eine Umsetzung in nationales Recht ist im März 2017 erfolgt. Im Jahr 2021 hat die Stadt Düsseldorf die Zahl der ansässigen Betriebe mit Störfallbetriebsbereichen anhand des „Kartographischen Abbildungssystems für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), in dem die angemessenen Abstände gemäß Seveso-III-Richtlinie berücksichtigt werden und das durch das „Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz“ (LANUV) gepflegt wird, aktuell überprüft. Gemäß KABAS sind alle bekannten, außerhalb des Plangebiets gelegenen

Störfallbetriebsbereiche für die Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

Eine Betroffenheit durch Störfallbetriebsbereiche liegt somit nicht vor.

10.1.5 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Bodenmaterialien, die auch nach Aufhebung des Bebauungsplans bei möglichen späteren Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremdbeimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG i. V. m. § 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung - BBodSchV). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt. Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z.B. einer wasserrechtlichen Erlaubnis, verbindlich geregelt werden. Die Entsorgung und Verwertung von Abfällen und Wertstoffen ist über die hierzu bestehende Infrastruktur gesichert.

10.2 Natur und Freiraum

10.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

Mit Ausnahme von Alleebäumen entlang der Hasselsstraße sowie dichter Baum- und Strauchreihen entlang der Bahntrasse ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 90 %.

Flächennutzung und Flächenversiegelung im Plangebiet werden durch die Planaufhebung weder erhöht noch vermindert. Die Planung löst insoweit keinen Kompensationsbedarf aus.

10.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die Baugebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden.

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden (GOP I) sind die Baugebiete dem Teilraum 26 – Niederheid - zugeordnet. Der Teilraum stellt einen Zwischenraum dar, der vorwiegend von gewerblicher und industrieller Nutzung geprägt ist, aber auch Wohnquartiere beinhaltet. Entwicklungsziele sind der Wegeanschluss an die Verbinder, die Stärkung der Grünverbindungen und die Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung. Im Zuge der Planaufhebung erfolgt keine Änderung der Flächennutzung, außerdem erfolgen keine baulichen Veränderungen, daher wird in den vorhandenen Baumbestand nicht eingegriffen.

In der Hasselsstraße befinden sich Bäume der Allee AL-D 0100.

10.3 Boden

Eine detaillierte Bewertung zu den im Kapitel Boden genannten Punkten ist im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nicht erforderlich, da alle notwendigen Regelungen im Hinblick auf gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Folgeverfahren (Baugenehmigungsverfahren oder zukünftigen Bebauungsplanverfahren) erfolgen. Für das Aufhebungsverfahren sind auch keine weiteren altlastenorientierte Untersuchungen oder Gutachten erforderlich.

10.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 91, die kleinräumige Verfüllung mit der Kataster-Nr. 326 und die Lärmschutzwälle mit den Katastern-Nrn. 428, 429, 430, 431 und 432.

10.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

In den Baugebieten befinden sich keine Altablagerungen.

10.3.3 Altstandorte im Plangebiet

In den Baugebieten befinden sich die Altstandorte (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nr. 4152, 4154, 4158.

10.4 Wasser

Für das Aufhebungsverfahren sind keine weiteren wasserwirtschaftlichen Untersuchungen oder Gutachten erforderlich.

10.4.1 Grundwasser

Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 38,00 m ü. NHN (HHGW 1926) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 37,00 m ü. NHN (HHGW1988).

Der minimale Grundwasserflurabstand 1945-2007 liegt in den Plangebieten bei 3 - >5m (östlicher Teilbereich) und 3-5 m (westlicher Teilbereich).

Die Baugebiete befinden sich nicht im Bereich einer Grundwasserverunreinigung.

10.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Baugebiete werden nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur ortsnahen Beseitigung von auf befestigten Flächen anfallendem, gesammeltem Niederschlagswasser finden daher keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

10.4.3 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden keine Oberflächengewässer.

10.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

10.4.5 Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gebiete, die durch ein extremes Hochwasserereignis durch Überflutung beeinträchtigt werden, werden als sogenannte Risikogebiete bezeichnet. Sie liegen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (HQ100).

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten werden geringfügige Areale der Aufhebungsbereiche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) am Rhein mit einer Tiefe von bis zu 2 m überflutet werden. Sollte es zu einem solchen Ereignis kommen, ist mit erheblichen Sachschäden im Plangebiet zu rechnen. Zudem ist eine Gefahr für Leben und Gesundheit nicht auszuschließen.

Zuständige Behörde für das Überschwemmungsgebiet ist die Bezirksregierung Düsseldorf. Die Hochwassergefahrenkarten für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) sowie die Hochwasserrisikogebiete (HQextrem) für das Teileinzugsgebiet „Rheingraben-Nord“ können online beim „Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-

Westfalen“ (MKULNV) eingesehen werden unter:

<https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> (Abfrage: Februar 2021).

In den Risikogebieten ergeben sich gemäß § 78b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz die Berücksichtigung finden sollen. Diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist zudem gemäß § 5 Absatz 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist dabei an die möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Extreme Hochwasserereignisse sind Katastrophenfälle, die an großen Gewässern wie z.B. dem Rhein bis zu einem gewissen Grad vorhersehbar sind, sodass die Möglichkeit besteht die Öffentlichkeit zu warnen sowie sich als Einwohner selbständig zu informieren. Informationen, wie man sich selbst bei bevorstehendem Hochwasser schützen kann, sind beispielsweise auf der Homepage der Feuerwehr der Landeshauptstadt Düsseldorf zu finden unter:

<https://www.duesseldorf.de/feuerwehr/abteilungen/ Gefahrenabwehr-und-rettungsdienst/bevoelkerungsschutz-und-veranstaltungen/katastrophenschutz.html> (Abfrage Februar 2021).

10.5 Luft

10.5.1 Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) sowie Stickstoffdioxid (NO₂) betroffen. Bedeutende verkehrliche Emittenten wie die Münchener Straße und die BAB 59 befinden sich in zu großer räumlicher Entfernung, als dass sie noch einen grenzwert-kritischen Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

Darüber hinaus befinden sich keine genehmigungspflichtigen gewerblichen oder industriellen Anlagen im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Auch für diese Quellen können grenzwertkritischen Zusatzbelastungen ausgeschlossen werden.

Mit Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 geht keine Verschlechterung der aktuell vorherrschenden Luftbelastung für Feinstaub und Stickstoffdioxid einher.

10.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

Die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt seit 2014 ein aus rund 700 Einzelmaßnahmen bestehendes stadtweites Radhauptnetz. Dieses soll unter der Prämisse der Erhöhung der Radverkehrssicherheit insbesondere für den Alltagsverkehr genutzt werden. Es ist dementsprechend auf eine größtmögliche Steigerung der Radverkehrsmengen ausgelegt. Innerhalb der Stadt sollen Hauptverbindungswege für Radfahrer entstehen, die diesen eine einfache und gute Orientierung im gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Das Plangebiet ist über die Forststraße an das Radhauptnetz, und über die Hasselsstraße an das Bezirksnetz angebunden.

Durch die Haltestelle Forststraße an der Kreuzung Forststraße / Hasselsstraße ist das Plangebiet an die Buslinien 730, 788, 815 und M1 angebunden.

10.6 Klima

10.6.1 Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Dem Einsatz regenerativer Energieträger kommt eine zunehmende Bedeutung zu.

Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (siehe Bauordnung NRW in Verbindung mit dem Gebäude Energie Gesetz).

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität finden sich in Kapitel 10.5.2.

10.6.2 Stadtklima

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans werden keine Fachbelange berührt.

10.6.3 Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans werden keine Fachbelange berührt.

10.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesentwicklungsplanung in Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet innerhalb der Kulturlandschaft Rheinschiene. In der Kulturlandschaft Rheinschiene ist die Dynamik des schnellen, technisch bedingten Umwandlungsprozesses deutlich ablesbar, wobei die Industrialisierung eine wichtige raumprägende Phase der Kulturlandschaftsentwicklung darstellt. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Plangebietes zu betrachten.

Im direkten Umfeld des Aufhebungsbereichs befinden sich in der Bürger- und Süllenstraße Gaslaternen zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Die Gasleuchten wurden am 26. September 2020 gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen und dürfen daher nicht verändert oder beschädigt werden. Im Rahmen der Bebauungsplanaufhebung und –aufstellung erfolgen keine baulichen Veränderungen, somit werden Baudenkmäler und mögliche Bodendenkmäler nicht gefährdet.

10.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

Im Rahmen der Aufhebung der Baugebiete GE 4 und GE 5 und durch die Unwirksamkeit der bestehenden Planung in der Umgebung können Wechselwirkung und Kumulierung nicht beurteilt werden. Eine Beschreibung möglicher Effekte erfolgt im parallel laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 09/023 „Südlich Bamberger Straße“.

11 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Da für die GE 4- und GE 5-Flächen keine Festsetzungen bestehen, die die vorhandenen Immissionskonflikte planerisch bewältigen und steuern und die Gefahr einer Unwirksamkeit bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung vorhanden ist, bestehen neben der Aufhebung keine anderen Lösungsmöglichkeiten.

12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Durch die fehlende Rechtssicherheit der derzeitigen Planungssituation ist eine potentielle zukünftige Entwicklung schwer abschätzbar. Diese mangelnde planerische und rechtliche Klarheit würde den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im

Wege stehen und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erschweren.

13 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans können keine Monitoringmaßnahmen durchgeführt werden.

14 Weitere Angaben

Die angewendeten Techniken entsprechen dem anerkannten Stand der für dieses Vorhaben gültigen Regeln.

Bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung traten im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine technischen oder inhaltlichen Schwierigkeiten auf (Anlage 1, Abs. 3c BauGB).

Referenzliste der verwendeten Quellen:

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, Dezember 2016
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Gesamtstädtischer Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden, April 2014
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Masterplan Green-City Mobility, Juli 2018
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015

Anlagen

15 Tabelle zur Bestandserhebung innerhalb aller aufzuhebenden Bebauungspläne bzw. Teilbereiche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/023

Adresse/Hausnummer	genehmigte Nutzungsart
Bamberger Straße 3-5	Buntmetallhandel
Bayreuther Straße 22	Getränkemarkt
Forststraße 15-19	Tankstelle mit Verkaufsraum und Bistro
Forststraße 15-19	Autowaschstraße
Forststraße 15-19	Autovermietung
Forststraße 16	Kran- und Hebezeughersteller
Hasselsstraße 1	Lebensmitteldiscounter
Hasselsstraße 2/4	Doppelwohnhaus (gemäß Baugenehmigung)
Hasselsstraße 2a	Wohn- und Geschäftshaus (Lebensmittelgeschäft im EG)
Hasselsstraße 2b	Wohn- und Geschäftshaus (Schnellimbiss im EG)
Hasselsstraße 6-14	Schmiermittel-Hersteller
Hasselsstraße 11/11a	Bauunternehmen
Hasselsstraße 13	Wohnhaus
Süllenstraße 1	Wohnhaus

Bebauungsplan (Text) Stadtbezirk 9

-Aufhebung Baugebiete GE 4 und GE 5-

Stand: 16.04.2021, Vorlage Nr. APS/054/2021

Süllenstraße 3	Wohnhaus
Süllenstraße 5	Industrie- und Maschinenmontage (an der Adresse befindet sich zudem ein Verpackungshersteller)
Süllenstraße 7	Kranvermietung