

B e g r ü n d u n g

**zur Änderung der Bebauungspläne Nrn. 6170-052, 6170-056, 6170-064
sowie des Bebauungsplan-Textes im Stadtbezirk 9
(Teilgebiete GE 7 und GI 8) durch den Bebauungsplan Nr. 6170-081 (Entwurf)
- westlich Kleinstraße -
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

Stadtbezirk 9 Stadtteil Benrath

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Das ca. 18,1 ha große Plangebiet befindet sich an einer zentralen Stelle im Stadtteil Benrath. Es wird begrenzt durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Westen abzüglich der Grundstücksflächen an dem nach Süden führenden Abschnitt der Forststraße, der Forststraße im Norden sowie der Kleinstraße, der Jagenbergstraße und der Tellerlingstraße im Osten. Die südliche Grenze bildet eine Parallele zur Forststraße etwa 410m südlich dieser Straße.

1.2 Das Plangebiet ist Hauptbestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln - Duisburg und hat diesen wesentlich geprägt. Unter anderem ist dort die stahlverarbeitende Industrie (Demag Cranes AG mit seiner Tochtergesellschaft Gottwald Port Technology GmbH) ansässig. Damit gehört dieser Standort zu den traditionsreichen Industrie- und Gewerbegebieten Düsseldorf.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Reifenhändler mit KFZ-Service, eine Anlage der Mannesmann Mobilfunk GmbH sowie ein Ausbildungs- und Qualifizierungszentrum entlang der Kleinstraße. Das Gebiet ist weitgehend bebaut.

Im Plangebiet sind bei der Bestandsaufnahme im Oktober 2010 keine Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des Reifenhändlers mit Kfz-Werkstatt), Bordelle und bordellartigen Einrichtungen, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgestellt worden.

Das Plangebiet ist über die Forststraße an das überregionale Straßennetz mit Anschluss zur Bundesstraße 8 und zur Bundesautobahn 59 für den Individualverkehr sehr gut angebunden.

Es wird durch die Buslinien 788 mit der Haltestelle Forststraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Insgesamt besteht eine ausreichende Anbindung mit dem ÖPNV in die Düsseldorfer Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Das Plangebiet verfügt über einen eigenen Industriegleisanschluss.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.
- 2.2 Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vorwiegend als Industriegebiet ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist entlang der Kleinstraße ein Gewerbegebiet dargestellt.
- 2.3 Für das Plangebiet bestehen die folgenden Bebauungspläne:
 - Bebauungsplan 6170-052 (Industrie-/Großgewerbegebiet) aus dem Jahr 1962,
 - Bebauungsplan 6170-056 (Industriegebiet) aus dem Jahr 1964 (§13 BauGB Änderungsverfahren im Jahr 1989),
 - Bebauungsplan 6170-064 (Industriegebiet) aus dem Jahr 1985 (in Teilen),
 - Bebauungsplan-Text GE 7 über Baugebiete im Stadtbezirk 9 (Gewerbegebiet) aus dem Jahr 1982,
 - Bebauungsplan-Text GI 8 über Baugebiete im Stadtbezirk 9 (Industriegebiet) aus dem Jahr 1982.

Das gültige Planungsrecht setzt als Art der Nutzung Industrie- und Gewerbegebiete in Verbindung mit den jeweiligen Baunutzungsverordnungen von 1962 und 1977 fest. Diese beiden Gebietsarten lassen ohne zusätzliche Gliederung u. a. auch uneingeschränkt Bordelle, Sportanlagen, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe zu. Lediglich großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind ausgeschlossen.

- 2.4 Das Plangebiet ist Teil des 2001 vom Rat der Stadt Düsseldorf festgelegten Sanierungsgebietes Benrath.

3. Verfahren

- 3.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes 6170-081 -westlich Kleinstraße- zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne Nrn. 6170-052, 6170-056, 6170-064 sowie des Bebauungsplan-Textes im Stadtbezirk 9 (Teilgebiete GE 7 und GI 8) 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. Im Plangebiet sollen über eine Steuerung von Nutzungsarten und –unterarten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Baugebiete für produzierende und artverwandte Nutzungen vorgehalten. Die ursprüngliche Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt. Die darüber hinaus bereits bestehenden Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne bleiben weiterhin wirksam.

4. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

- 4.1 Im Plangebiet sollen zur Sicherung und Stärkung der Flächen für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes, insbesondere folgende städtebauliche Ziele für die Industriegebiete (GI) und das Gewerbegebiet (GE) erreicht werden:
- die Sicherung und Stärkung der industriell-gewerblichen Nutzung,
 - der Ausschluss von Einzelhandel,
 - der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Einrichtungen,

- der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben,
- der Ausschluss von Tankstellen,
- der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

4.2 Nach dem Leitbild der BauNVO sollen Industriegebiete dem produzierenden Gewerbe und den artverwandten Nutzungen vorbehalten bleiben. Die Industriegebiete (GI) können jedoch ihre beabsichtigte Funktion, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind, nicht mehr erfüllen, wenn sie durch andere Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Lagerhäuser, Sportanlagen oder Tankstellen besetzt werden.

Düsseldorf leidet generell unter einem Mangel an Grundstücken, die für eine Ansiedlung von Industriebetrieben geeignet sind, insbesondere für solche Industriebetriebe, von denen Belästigungen ausgehen. Das Plangebiet ist prädestiniert, in Teilbereichen entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG Betriebe mit entsprechenden Immissionen aufzunehmen.

Ferner ist mit der Verkehrsanbindung über die Froststraße an die Münchener Straße (B8) und an die Bundesautobahn 59 sowie einem Industriegleisanschluss eine hervorragende Infrastruktur des Plangebietes gegeben, die eine bedeutende Standortqualität für produzierende und artverwandte Nutzungen darstellt.

Die Stadt Düsseldorf hat aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im industriell-gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe. Aus diesem Grunde ist es ein wichtiges Ziel, den sekundären Sektor zu erhalten und zu stärken.

Bei den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben und Tankstellen sowie bei Anlagen für sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um zumeist flächenintensive Nutzungen. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen würde den Zielen, die Flächen für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes vorzuhalten, widersprechen. Daher sollen diese ausgeschlossen werden.

Bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie den Tankstellen kommt hinzu, dass diese Nutzungen bei relativ großem Flächenverbrauch häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können und damit dem Leitbild für Gewerbegebiete gemäß Definition des Bundesverwaltungsgerichtes widersprechen („Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird“).

Darüber hinaus sollen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden, da sie ebenfalls den formulierten Zielen in diesem Gebiet widersprechen.

4.3 Von Seiten der Grundstückseigentümer besteht häufig großes Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, da der Verkauf oder die Verpachtung der Flächen an derartige Nutzer besonders lukrativ ist.

Mit einer solchen Entwicklung könnten die Bodenpreise ansteigen, da der Einzelhandel sehr häufig über das finanzielle Budget zur Ansiedlung an nahezu beliebiger Stelle verfügt. Dies führt zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die betroffenen Gewerbebetriebe und deren Belegschaft, die in der Regel nicht über eine entsprechende Finanzkraft verfügen. Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Im Gewerbegebiet GE 7 des Bebauungsplan-Textes über Baugebiete im Stadtbezirk 9 befindet sich ein Reifenhändler mit einer Kfz-Werkstatt. Um diesen Betrieb zu sichern und ihm zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, soll Kfz-Handel zulässig bleiben. Kfz-Handel tritt häufig im betrieblichen Zusammenhang mit einer Werkstatt auf. Diese arbeitsplatzintensive Nutzung steht dem Ziel, gewerbliche Arbeitsplätze im Plangebiet zu erhalten, nicht entgegen.

Des Weiteren widerspricht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet der Zielsetzung der Stadt Düsseldorf, da der Bereich außerhalb der mit dem Rahmenplan Einzelhandel (Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) definierten zentralen Versorgungsbereiche liegt.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken. Auf Grundlage gesamtstädtischer Kartierungen der Einzelhandelsbetriebe, Bevölkerungsdaten sowie Haushalts- und Kundenbefragungen wurden jene Bereiche abgegrenzt, in denen sich der Einzelhandel konzentriert. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Rahmenplan Einzelhandel eingeflossen.

Ziel ist es, im Rahmen der Bauleitplanung die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten auszuschließen und die Ansiedlung in bestimmte Standorte mit Versorgungsfunktion zu lenken. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe in Industrie- und Gewerbegebieten schwächen die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren, indem sie von dort die Kaufkraft abziehen. Betroffen sind in diesem Fall insbesondere das Stadtbereichszentrum (B-Zentrum) Benrather Marktplatz, das Nahversorgungszentrum (N-Zentrum) Hasselsstraße und das Nahversorgungszentrum (N-Zentrum) Altenbrückstraße.

Aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung ist es zunehmend von Bedeutung, die Versorgung in den (Stadtteil-) Zentren zu konzentrieren, da nur hier eine ausreichende Erschließung auch für die nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerung gewährleistet ist. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wesentlichen öffentlichen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem neben Einzelhandelsbetrieben auch Angebote z.B. sozialer und kultureller Art bestehen.

Kioske die oft nur einen geringen Umfang an Warensortimenten führen, haben wegen ihres begrenzten Angebotes keinerlei Auswirkungen auf die Nahversorgung und insbesondere nicht auf das Stadtbereichszentrum Benrather Marktplatz. Kioske können im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, da sie die Versorgung in den Arbeitspausen der im Industrie- und Gewerbegebiet Tätigen sicherstellen.

- 4.4 In vergleichbaren Gebieten hat sich darüber hinaus gezeigt, dass neben Einzelhandelsbetrieben auch Vergnügungsstätten versuchen, sich in Industrie- und Gewerbegebieten niederzulassen. Vergnügungsstätten (wie Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen), können eine städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) einleiten. Aus diesem Grunde sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass das Gebiet überwiegend den zulässigen Produktions- und Handwerksbetrieben vorbehalten bleibt.

- 4.5 Ebenfalls sollen Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen ausgeschlossen werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet zu vermeiden. Diese würden das Image des Gebietes und der in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohngebiete nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung führen.

5. Altlasten

- 5.1 Aufgrund der langjährigen industriell-gewerblichen Nutzung des Gebietes ist im Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf der Altstandort mit der Katasternummer 4146 verzeichnet. Sofern erforderlich, werden für den Altstandort die Sanierungsmaßnahmen in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen geregelt, so dass die Vorgaben des BauGB zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Berücksichtigung der Umweltbelange eingehalten werden.

6. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7. Kosten für die Gemeinde

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.