

Begründung:

Das Plangebiet (ca. 30,7 ha) liegt an einer zentralen Stelle im Stadtteil Benrath entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Es ist Teil des 2001 vom Rat der Stadt Düsseldorf festgelegten Sanierungsgebietes Benrath.

Teilgebiet 1

Das Teilgebiet 1 wird überwiegend von gewerblich genutzten und brach liegenden gewerblich genutzten Flächen geprägt. In diesem Bereich befinden sich entlang der Paulsmühlenstraße ein Autoverwerter, zwei Wohngebäude, eine Eissporthalle und ein Einzelhandelsbetrieb (Discounter). Des Weiteren befinden sich entlang der Hildener Straße ein Bürogebäude und mehrerer Wohngebäude.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet fest. In Richtung Hildener Straße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG existiert ein Fluchtlinienplan. Die vom Fluchtlinienplan überlagerten Flächen werden in Verbindung mit §34 BauGB wie ein faktisches Mischgebiet beurteilt.

Insbesondere soll in diesem Teilgebiet das brach liegende Betriebsgelände der ehemals ansässigen BEA Technische Dienstleistungen GmbH & Co. KG städtebaulich neu geordnet werden. Auf den Flächen entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG sollen nach Möglichkeit lärmunempfindliche und gewerbliche Nutzungen, z.B. Gewerbebetriebe, Gewerbe- und Handwerkerhöfe, aber auch Hotels/Boardinghouses, Studieninstitute, Büros oder andere Dienstleistungsunternehmen, verwirklicht werden. Ferner ist beabsichtigt, im Bereich südlich des bestehenden Einzelhandelsbetriebes entlang der Tellerlingstraße ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Die entstehende Nahtzone zwischen Wohnen und lärmunempfindlicher Nutzung soll wohnverträglich und qualitativ hochwertig durch eine Grünfläche gestaltet werden. Die geplante Grünfläche soll mit einem Fuß- und Radwegenetz zu einer besseren Vernetzung des gesamten Gebietes sowie den Stadtteilquartieren Benrath-West und Benrath-Ost beitragen.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel in diesem Teilgebiet ist die Schaffung einer attraktiven Wegebeziehung zwischen der 2010 nach Osten verlängerten Bahnstrecke mit der Tellerlingstraße und dem Wohnquartier Benrath-Ost. Diese eventuell in Grünflächen eingebettete Ost-West Verbindung soll eine angemessene Alternative zur bestehenden Verbindung an der Paulsmühlenstraße werden.

Bei der Entwicklung des Teilgebietes 1 wird gegebenenfalls vorab ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dessen Ergebnis als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen könnte.

Der im Teilgebiet gültige Bebauungsplan lässt bislang u.a. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu. Aus den vorgenannten Gründen und unter Bezug der formulierten Ziele des Rahmenplans Einzelhandel (Ratsbeschluss vom Oktober 2007) sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Teilgebiet 1 ausgeschlossen werden. Ein wichtiges Ziel ist es, dass das in der Nähe gelegene Stadtbereichszentrum (B-Zentrum) -Benrather Markt- nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Der im Teilgebiet ansässige Discounter soll weiterhin planungsrechtlich zulässig sein, da er die Nahversorgung für das östlich angrenzende Wohngebiet übernimmt. Im Hinblick auf die möglicherweise im Teilgebiet entstehende Wohnbebauung wird seine Nahversorgungsfunktion ansteigen.

Teilgebiet 2

Im zweiten Teilgebiet befindet sich das große brach liegende Betriebsgelände der Firma ThyssenKrupp AG sowie einige Wohngebäude entlang der Paulsmühlenstraße. Der gültige Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 setzt für diese Fläche ein Industriegebiet fest.

Die Brachfläche soll reaktiviert und zu einem modernen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Um den Osteingang der Fuß- und Radwegeunterführung an der Paulsmühlenstraße aufzuwerten und besser einsehbar zu gestalten, ist eine gradlinige Weiterführung der Unterführungsrampe und die Schaffung eines öffentlichen Platzes auf der Fläche nördlich dieser Straße vorgesehen.

Auch der im Teilgebiet 2 gültige Bebauungsplan lässt bislang u.a. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu. Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu verwirklichen und unter Bezug der Ziele des Rahmenplans Einzelhandel sollen auch hier Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Teilbereich 3

Dieser Bereich ist überwiegend durch den Industriebetrieb der Demag Cranes AG mit seiner Tochtergesellschaft Gottwald Port Technology GmbH geprägt. Zudem befindet sich in dem Teilgebiet ein Reifenhändler mit KFZ-Service, eine Anlage der Mannesmann Mobilfunk GmbH sowie ein Ausbildungs- und Qualifizierungszentrum entlang der Kleinstraße. Das Gebiet ist weitgehend bebaut.

Für diesen Bereich existieren mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne aus den Jahren 1962 bis 1985. Diese Bebauungspläne setzen Industrie- oder Gewerbegebiete fest.

Ziel ist neben der Sicherung der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe, die Flächen für weitere Betriebe des produzierenden Gewerbes vorzuhalten.

Die Stadt hat aus Gründen einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur und insbesondere auch aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Da neue Flächen für Industriegebiete in zentrennaher und verkehrsgünstiger Lage kaum noch geschaffen werden können, sollen die heute bestehenden, industriell genutzten Bereiche mit guter Infrastruktur in ihrer Funktion gesichert werden.

Die im Plangebiet gültigen Bebauungspläne lassen bislang u.a. uneingeschränkt Einzelhandelsbetriebe zu. Um das Teilgebiet 3 für den sekundären Sektor zu erhalten und zu stärken sollen Einzelhandelsbetriebe (zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente) auch hier ausgeschlossen werden.

Ziele des gesamten Plangebietes

Ebenfalls sollen Bordelle und bordellähnliche Betriebe 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.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde, vergleichbar mit Nutzungen durch Bordelle und bordellähnlichen Betrieben, den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des Plangebietes nicht entsprechen und soll daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert. Unabhängig vom Aufstellungsbeschluss können jedoch Bauvorhaben, die mit den planerischen Zielsetzungen der neuen Bebauungspläne übereinstimmen, geprüft und gegebenenfalls auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigt werden.