

# **B e g r ü n d u n g**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

**zur Änderung der Bebauungspläne Nrn. 6170/52, 6170/56, 6170/64  
sowie des Bebauungsplan-Textes im Stadtbezirk 9 (Teilgebiete GE 7 und GI 8)  
durch den Bebauungsplan Nr. 09/007 (alt: 6170/081)**

**- westlich Kleinstraße -**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**Stadtbezirk 9    Stadtteil Benrath**

## **1.    Örtliche Verhältnisse**

- 1.1    Das ca. 18 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 im Abstand von ca. 410 m zur Forststraße.
  
- 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 (Terex Material Handling & Port Solutions AG / 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 Gebäude eines ehemaligen Ausbildungs- und Qualifizierungszentrum entlang der Kleinstraße. Das Gebiet ist weitgehend bebaut.

Im Plangebiet sind bei Bestandsaufnahmen im Oktober 2010 und März 2013 keine Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme eines Reifenhändlers mit Kfz-Werkstatt), Bordelle und bordellartigen Einrichtungen, selbstständige Lagerhäuser, selbstständige 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 Buslinie 730 mit der Haltestelle Forststraße und durch die Buslinie 788 mit den Haltestellen „Jagenbergstraße“ sowie „Forststraße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Insgesamt besteht eine ausreichende Anbindung mit dem ÖPNV zur Düsseldorfer Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

Das Plangebiet verfügt über einen eigenen Industriegleisanschluss.

## **2. Bisheriges Planungsrecht und weitere Planungsgrundlagen**

### **2.1 Darstellung im Regionalplan (GEP 99)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf erarbeitet zurzeit die Fortschreibung des Regionalplanes. Im Rahmen des informellen Beteiligungsprozesses zur Fortschreibung hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf Flächen angemeldet, die zukünftig nicht mehr als GIB sondern als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen werden sollen. Der GIB, der sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, zählt nicht dazu. Aus Sicht der Landeshauptstadt Düsseldorf handelt es sich um eine weiterhin erforderliche Fläche, die Teil eines wichtigen Industrieareals ist, das es auch in Zukunft regionalplanerisch zu sichern gilt.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet vorwiegend als Industriegebiet dar. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, in einem ca. 125 m breiten Streifen entlang der Kleinstraße, ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Im Bereich der Bahntrasse und der Industriegleisanlagen stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Bahnanlagen dar.

## 2.3 Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Für das Plangebiet bestehen die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 6170/52 (Industrie-/Großgewerbegebiet) aus dem Jahr 1962,
- Bebauungsplan 6170/56 (Industriegebiet) aus dem Jahr 1964 im Jahr 1989 durch ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert (Umstellung auf die BauNVO 1977),
- Bebauungsplan 6170/64 (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 unter anderem auch uneingeschränkt Bordelle, Sportanlagen, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe zu. In Gewerbe- und Industriegebieten, die nach der Baunutzungsverordnung von 1962 beurteilt werden, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im heutigen Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Die Baunutzungsverordnung von 1962 nimmt keine Einschränkungen in Bezug auf großflächige Einzelhandelsbetriebe vor. Die Baunutzungsverordnung von 1977 legt dagegen fest, dass 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, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig sind. Da die Regelvermutungsgrenze der BauNVO 1977 noch bei 1.500 qm Geschossfläche liegt, führt dies dazu, dass auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Umständen zulässig sein können, wenn sie die Regelvermutungsgrenze unterschreiten.

## 2.4 Sonstige Satzungen, Pläne und Entwicklungskonzepte

### Sanierungsgebiet

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

### Entwicklungsgebiet - Tellerlingstraße -

Das Plangebiet ist das Teilgebiet 3 des Aufstellungsbeschlusses Plan Nr. 09/003 (alt: 6170/080) - Tellerlingstraße -. Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses erstreckte sich ursprünglich auch auf die westlich gelegenen Flächen bis zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und dem nach Süden führenden Abschnitt der Forststraße sowie der Jagenbergstraße. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurden diese Grundstücksflächen, auf denen alte Fluchtlinienpläne gelten, die nur Verkehrsflächen/ Fluchtlinien festsetzen und keine Aussage über die Art der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung treffen, aus der Abgrenzung herausgenommen.

### Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020“

Mit dem integrierten „Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020“ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK) verfügt die Landeshauptstadt Düsseldorf seit dem Jahr 2009 über einen Orientierungsrahmen, der die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren darstellt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden kann.

Dabei ist es das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren. Hierzu zählt insbesondere auch die Möglichkeit einer nachfragegerechten und zeitnahen Reaktion auf sich wandelnde Flächennachfragen im Gewerbebereich. Das Stadtentwicklungskonzept stellt unter anderen auch die Auswirkungen des demografischen Wandlungsprozesses dar. Angesichts der demographischen Alterungsprozesse in der Gesellschaft und einem damit einhergehenden Anstieg des Anteils nicht oder weniger mobiler Mitmenschen ist zukünftig auch verstärkt auf eine qualifizierte Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung in Wohnortnähe zu achten.

### Masterplan Industrie

Im Februar 2011 hat die Landeshauptstadt Düsseldorf gemeinsam mit den ansässigen Industrieunternehmen vereinbart, einen „Masterplan Industrie für Düsseldorf“ zu erarbeiten.

Gründe für die Erarbeitung des Masterplanes waren der Rückzug von Gewerbe und Industrie aus der Fläche, ein Schrumpfungsprozess von Gewerbeflächen über das gesamte Stadtgebiet hinweg sowie die wachsende Flächennachfrage nach Büro-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Wohnraumflächen. Zielsetzung ist, Düsseldorf als attraktiven Industrie- und Wirtschaftsstandort und zudem als lebenswerten Wohnort weiterzuentwickeln. Hierzu wurden Konzepte und Maßnahmen benannt, wie der Industriestandort Düsseldorf in seinem Bestand und mit seinen Arbeitsplätzen gesichert und weiter entwickelt werden kann. Auf dieser Basis wurden Grundsätze, Leitlinien und Aktionsfelder erarbeitet.

### Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Er macht Vorgaben bezüglich der zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung und der Einzelhandelssteuerung in Düsseldorf. Die konkreten Ziele werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

## 2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei unterirdische Ferngasleitungen (F.G. d= 200 mm) der Open Grid Europe GmbH. Die Leitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine der beiden Ferngasleitungen ist außer Betrieb. Beidseitig der in Betrieb befindlichen Ferngasleitung ist ein Schutzstreifen von je 4,0 m von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten. Der notwendige Schutzstreifen der in Betrieb befindlichen Ferngasleitung ist ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

Ebenfalls verlaufen im südöstlichen Bereich des Plangebietes Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH. Die Kabelschutzrohranlagen sind inklusive Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Beidseitig der Kabelschutzrohranlagen ist ein Schutzstreifen von je 1,0 m von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

### **3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung**

- 3.1 Im Plangebiet sollen über eine Steuerung von Nutzungsarten nach § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Baugebiete für produzierende und artverwandte Nutzungen vorgehalten werden. Die ursprüngliche Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt. Die darüber hinaus bereits bestehenden Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne bleiben weiterhin wirksam.

Damit das Plangebiet für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes gesichert werden kann, sollen folgende städtebauliche Ziele zur Konkretisierung der bestehenden Industriegebiete (GI) und dem Gewerbegebiet (GE) erreicht werden:

- der Ausschluss von Einzelhandel,
- der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Einrichtungen,
- der Ausschluss von öffentlichen Betrieben,
- der Ausschluss von Tankstellen,
- der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- der Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- die Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen als Ausnahme.

- 3.2 Nach dem Leitbild der Baunutzungsverordnung sollen Industriegebiete (GI) 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, 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.

Zudem ist mit der Verkehrsanbindung über die Forststraße 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 Landeshauptstadt 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.

Im Rahmen des Masterplanes Industrie der Landeshauptstadt Düsseldorf wird ebenfalls der industriell-gewerblich genutzte Bereich südlich der Forststraße als für diese Nutzungen erhaltenswert eingestuft. Das im Jahr 2009 von der Landeshauptstadt Düsseldorf in Auftrag gegebene Gutachten „Gewerbeflächen in Düsseldorf - Nutzungsstruktur, Bedarf und Planung“, das als wichtige Arbeitsgrundlage für den Masterplan Industrie dient, bewertet das Plangebiet als Industriestandort (Werksareal), dessen Erhalt zu sichern ist.

Bei den in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und den in einem Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen öffentlichen Betrieben und Tankstellen sowie bei den ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 BauNVO handelt es sich oft um flächenintensive Nutzungen. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen steht dem Ziel, die Flächen für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes vorzuhalten, entgegen. Daher werden diese in den festgesetzten Industriegebieten (GI) und dem Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen.

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 werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da sie ebenfalls den genannten städtebaulichen Zielvorstellungen für dieses Gebiet widersprechen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind in den Industriegebieten (GI) und dem Gewerbegebiet (GE) nur ausnahmsweise zulässig, denn auch Lagerhäuser und Lagerplätze stellen zumeist flächenintensive Nutzungen dar, die häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können.

Die Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes, Flächen ausschließlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes und den artverwandten Nutzungen vorzuhalten, da nur solche Lagerhäuser und Lagerplätze im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren als Ausnahmen zugelassen werden können, die zum überwiegenden Teil im funktionalen Zusammenhang mit den Betriebsabläufen der innerhalb des Plangebietes ansässigen Betriebe stehen. Durch die Festsetzung bleibt die Möglichkeit erhalten, ergänzende und unterstützende Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende Gewerbebetriebe und für Handwerksbetriebe im Plangebiet anzusiedeln.

Die unselbständigen Lagerhäuser und Lagerplätze, die Bestandteil eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des produzierenden Gewerbes oder eines Handwerksbetriebes sind und die damit im unmittelbaren räumlichen, funktionalen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen, sind auch weiterhin zulässig. Diese Art von Lagerhäusern und Lagerplätzen sind gerade für Betriebe des produzierenden Gewerbes von großer Bedeutung und können somit dazu beitragen, das Gebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten.

- 3.3 Im Düsseldorfer Stadtgebiet besteht häufig Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, da der Verkauf oder die Verpachtung der Flächen an derartige Nutzer besonders lukrativ ist. Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben könnten die Bodenpreise ansteigen, da der Einzelhandel oft über das finanzielle Budget zur Ansiedlung an nahezu beliebiger Stelle verfügt. Dies kann zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die betroffenen Industrie- und Gewerbebetriebe und deren Belegschaft führen, die in der Regel nicht über eine entsprechende Finanzkraft verfügen. Dementsprechend werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen, um die Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und den artverwandten Nutzungen vorzuhalten.

Des Weiteren widerspricht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet der Zielsetzung der Landeshauptstadt Düsseldorf, da der Bereich außerhalb der im Rahmenplan Einzelhandel (Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) definierten zentralen Versorgungsbereiche liegt. Die Landeshauptstadt 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. Das Planverfahren setzt somit zwei Ziele des Rahmenplans Einzelhandel um. Es handelt sich dabei um:

1. die Stärkung, Entwicklung und den Schutz der Zentren und
2. die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

Das erste Ziel betrifft das Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel, das den Schutz, die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel hat. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche. Nördlich des Plangebietes liegt das Nahversorgungszentrum Hasselsstraße (N-Zentrum). Es erstreckt sich entlang der Hasselsstraße und umfasst den Dreiecksplatz „Am Denkmal“. Es verfügt über einen kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt), der als Magnetbetrieb für das Zentrum fungiert. Neben dem Supermarkt sind eine Apotheke und zwei Bäckereien vorhanden. Ein Drogeriemarkt hat vor einiger Zeit geschlossen. Darüber hinaus ergänzen einige zentrenrelevante Betriebe (Bekleidung, Optiker, Haushaltsgeräte und Wohnaccessoires) das Angebot. Neben Gastronomiebetrieben sind auch vielfältige Dienstleistungen (Fahrschule, Bank, Friseure, Kosmetiksalon, Reinigung, Sonnenstudio) sowie Arztpraxen im Zentrum ansässig. Damit übernimmt das kleine Nahversorgungszentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für den südlichen Teil des Stadtteils Hassels. Langfristig gilt es, das Zentrum zu stärken, indem das nahversorgungsrelevante Angebot im Zentrum verbessert wird. Das Nahversorgungszentrum ist auf Grund des kleinflächigen Magnetbetriebes besonders schützenswert.

Nördlich des Nahversorgungszentrums Hasselsstraße befindet sich das Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße (N-Zentrum), das über ein sehr umfassendes Lebensmittelangebot verfügt und das gemeinsam mit dem kleinen Zentrum Hasselsstraße die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Stadtteil Hassels sicher stellt.

Die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet könnte schädliche Auswirkungen auf diese Nahversorgungszentren haben.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Stadtbereichszentrum Benrather Markt-  
platz (B-Zentrum). Das Zentrum Benraths liegt im historischen Ortskern in direkter  
Nähe zum Schloss. Der gesamte Düsseldorfer Süden zählt zu seinem Einzugsbe-  
reich. Neben dem stark vertretenen kleinteiligen Facheinzelhandel existiert ein brei-  
tes Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Filialbetrieben.

Der Rahmenplan Einzelhandel sieht als Planungsziel die Stärkung dieses Zentrums  
vor. Begleitende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Umgestaltung des Benrather  
Marktplatzes sind abgeschlossen und haben zu einer erheblichen Aufwertung und  
der Attraktivität des Zentrums geführt. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzel-  
handel im Plangebiet könnte schädliche Auswirkungen auf das Stadtbereichszentrum  
Benrather Marktplatz nach sich führen.

Für das Planverfahren ist zweitens das Nahversorgungskonzept von Bedeutung. Es  
legt wesentliche Kriterien für die Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung  
fest. Die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung setzt voraus, dass all jene  
Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften ausgeschlossen werden, die  
einseitig auf den Bevölkerungsteil ausgerichtet sind, der den Lebensmitteleinkauf mit  
dem Kfz erledigt. Gemessen an den Kriterien des Rahmenplans Einzelhandel 2007  
handelt es sich bei dem Plangebiet um eine dezentrale Lage, das auf Grund seiner  
Lage und der fehlenden Mantelbevölkerung keine fußläufige Nahversorgungsfunktion  
übernehmen kann. Eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbe-  
trieben im Plangebiet würde die Stärkung und Weiterentwicklung der Nahversorgung  
in den zentralen Versorgungsbereichen Benrather Marktplatz und Hasselsstraße so-  
wie die Verbesserung und Sicherung der fußläufigen Nahversorgung an integrierten  
Standorten erschweren. So soll beispielsweise der vorhandene Nahversorgungs-  
standort am Knotenpunkt Paulsmühlenstraße / Tellingstraße durch die geplante  
Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Nahversorgung (Bebauungsplanverfah-  
ren Nr. 09/001 (alt:6170-082) - Südlich Paulsmühlenstraße -) weiterentwickelt wer-  
den, um dort die Versorgung der umliegenden Bewohner mit überwiegend nahver-  
sorgungsrelevantem Sortiment zu stärken. In unmittelbarer Nähe des geplanten  
Sondergebietes befinden sich Nutzungen, wie ein Bürgerhaus, eine Apotheke, ein  
Kiosk, ein Frisörsalon, ein Bäcker, ein Bekleidungsgeschäft, etc., die eine Ergänzung  
zum Bedarf der Nahversorgung der Anwohner in fußläufiger Entfernung darstellen.

Die Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das benachbarte Stadtbereichszentrum Benrather Marktplatz und den südlich angrenzenden Nahversorgungsstandort gewährleistet. Außerdem befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebietes ein Lebensmitteldiscounter und ein Nachbarschaftsladen, so dass der Bedarf, der sich aus dem Plangebiet ergibt, im nahen Umfeld gedeckt werden kann.

Kioske, die in der Landeshauptstadt Düsseldorf in der Regel nur bis zu 50 qm Verkaufsfläche besitzen und meist nur einen geringen Umfang an Warensortimenten führen, haben wegen ihres begrenzten Angebotes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte und insbesondere nicht auf das Stadtbereichszentrum Benrather Marktplatz. Kioske sind daher im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zulässig. Sie können zur Versorgung der in den Industrie- und Gewerbegebieten Tätigen beitragen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Industrie- und Gewerbegebieten die oben genannten Ziele des Rahmenplans Einzelhandel umsetzt, weil dadurch die Ansiedlungen in städtebaulich integrierte Standorte mit Versorgungsfunktion gelenkt werden. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe in Industrie- und Gewerbegebieten schwächen in der Regel die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren, indem sie von dort die Kaufkraft abziehen.

Im Gewerbegebiet GE 7 des Bebauungsplan-Textes über Baugebiete im Stadtbezirk 9 befindet sich ein Reifenhandel (unter 800 qm Verkaufsfläche) mit einer Kfz-Werkstatt. Damit dieser Betrieb gesichert und ihm zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden können, ist Kfz-Handel weiterhin zulässig. Kfz-Handel tritt häufig im betrieblichen Zusammenhang mit einer Werkstatt auf und umfasst auch den Handel mit Kfz-Teilen und Kfz-Zubehör. Diese arbeitsplatzintensive Nutzung steht dem Ziel, gewerbliche Arbeitsplätze im Plangebiet zu erhalten, nicht entgegen.

- 3.4 Getragen von dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, dem Anspruch der Verkehrsvermeidung und der Reduzierung der Freirauminanspruchnahme besagt der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Sachlicher Teilplan – Großflächiger Einzelhandel –, dass Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) umgesetzt werden sollen.

In der Begründung zum sachlichen Teilplan wird ausgeführt, dass Gewerbe- und Industriebetriebe, die erhebliche Emissionen erzeugen, Einschränkungen bei der Standortwahl unterliegen. So müssen sie beispielsweise Abstandserfordernisse beachten. Daher sind die von der überörtlichen Planung insbesondere für diese Betriebe zu sichernden Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) von anderen Nutzungen - wie zum Beispiel Einzelhandelsnutzungen - freizuhalten, die diesen Einschränkungen der Standortwahl nicht unterliegen.

Durch den geplanten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme von Kfz-Handel), wird somit sichergestellt, dass bisher zulässige großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und andere Einzelhandelsbetriebe zukünftig nicht mehr realisiert werden dürfen. Insofern setzt die Planänderung Anforderungen um, die sich aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ergeben.

- 3.5 Des Weiteren werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen, um das Gebiet überwiegend den Produktions- und Handwerksbetrieben vorzuhalten. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass neben Einzelhandelsbetrieben auch vermehrt 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 darüber hinaus eine städtebauliche Fehlentwicklung in dem Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung einleiten.
- 3.6 Ebenfalls werden Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen ausgeschlossen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu vermeiden. Diese würden das Image des Gebietes und der in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohngebiete nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung führen.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Verzicht auf die Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09/007 (alt: 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.

### **4.2 Immissionsschutz**

Im östlichen Bereich des Stadtteils Benrath (Paulsmühlenviertel) liegt eine großräumige Gemengelage von angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten zu Wohngebieten vor. Das Plangebiet ist Teil dieser Gemengelage.

Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen, sind für die Planung nicht relevant. Das Plangebiet liegt ausreichend weit von Seveso-II-Betrieben entfernt, die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten. Ferner ist durch die Änderung der Bebauungspläne nicht mit einer planungsbedingten Zunahme der Bevölkerung im Plangebiet zu rechnen. Mit der Planung werden darüber hinaus publikumsintensive Nutzungen, wie Einzelhandelsbetrieb, Bordelle, Vergnügungstätten, etc. ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes existieren derzeit keine (Störfall-) Betriebe die unter die Seveso-II-Richtlinien fallen. Eine mögliche Ansiedlung von stark emittierenden Industriebetrieben oder von Betrieben die unter die Seveso-II-Richtlinien sowie des Abstanderlasses NRW fallen, wird im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im Hinblick auf die Vielfalt möglicher Industriebetriebe und die unterschiedlichen Anforderungen, die in bau- und immissionsschutzrechtlichen Verfahren an eine Anlage zu stellen sind, ist das Baugenehmigungsverfahren das geeignete Instrument für eine mögliche Konfliktbewältigung.

Im Baugenehmigungsverfahren kann der jeweilige Sachverhalt ausreichend ermittelt, geprüft und gewürdigt werden.

Daraus kann sich auch ergeben, das Vorhaben, die aufgrund ihrer besonderen Art einen bestimmten Abstand zu Wohngebieten einzuhalten haben, in dieser Gemengelage nicht zulässig sind.

#### 4.3. Altlasten

In einem Umkreis von 500 m um das Plangebiet liegen folgende Altablagerungen gemäß § 28 Abs. 3 Landesabfallgesetz: AA 90, AA 91, AA 326, AA 428, AA 429, AA 430, AA 431, AA 433, AA 434. Im Plangebiet selbst befindet sich der Altstandort (AS) gemäß § 28 Abs. 4 Landesabfallgesetz mit der Katasternummer 4146 (Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf). Der Standort weist diverse gewerbliche Vornutzungen unter anderem von verschiedenen Maschinenbauunternehmen auf. Aufgrund der Erkenntnisse aus der allgemeinen Grundwasserüberwachung und der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für Teilbereiche des Altstandortes ergeben sich jedoch keine Hinweise auf einen für die Planungsziele und dem Planverfahren relevanten Bodenbelastungsverdacht. Sofern erforderlich, werden Regelungen zum Boden- und Grundwasserschutz in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren getroffen.

#### 6. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte ausgelöst werden.

#### 8. Kosten für die Gemeinde

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt

Düsseldorf vom 10.04.2014

61/12-3-09/007

Düsseldorf, 11.04.2014

Der Oberbürgermeister

Planungsamt

Im Auftrag

