



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt
Herrn Marcus Tomberg
Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf

Stadtvorwaltung Düsseldorf					Amt 61		
0	1	2	3	4			
Eingang		15. SEP. 2015					
Forderführung/ Bearbeitung		61/ R					
Frau/Herr		Tomberg					

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-Mail: ihkdu@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

11. September 2015

Ihr Zeichen
61/12-FNP 179

Ihr Schreiben vom
14.08.2015

Unser Zeichen
III Jab / Fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Bebauungsplanverfahren Nr. 09/003 - Nördlich Paulsmühlenstraße -

(Gebiet nördlich der Paulsmühlenstraße, zwischen der Tellingringstraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG)
- Stand vom 06.08.2015 -

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Schreiben vom 14. August 2015 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen um Hinweise zu o. g. Planung bis zum 14. September 2015.

Das ca. 6,6 ha große Plangebiet liegt in Düsseldorf-Benrath, östlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, zwischen der Paulsmühlenstraße, der Tellingringstraße und dem Standort der Firma Terex. Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Schulneubaus und von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen weisen wir kritisch auf Folgendes hin:

1. Die Planung widerspricht den derzeit geltenden und zukünftigen zeichnerischen regionalplanerischen Vorgaben. Laut rechtskräftigem Regionalplan liegt das Plangebiet in einem GIB. Hier ist die Realisierung von Wohnbebauung ausgeschlossen. Der vorgelegte Regionalplanentwurf von August 2014 sieht in seinen zeichnerischen Darstellungen ebenfalls ein GIB vor, allerdings nicht mehr in der ursprünglichen Dimensionierung. Der südliche Teil des Plangebiets, der in etwa bis zur Höhe Capitostraße verläuft, soll nach Rechtskraft des Regionalplanentwurfs in einem ASB liegen. Im Vorgriff auf die Rechtskraft des neuen Regionalplans kann die Kommune entsprechend der gängigen Planungspraxis hier bauleitplanerisch Wohnbauflächen entwickeln, da die Neuausweisung des ASB kommunalpolitisch beschlossen ist. Wie wir der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanentwurfs entnehmen können, geht die geplante neue Wohnbaufläche aber deutlich über die ASB-Darstellung des Regionalplanentwurfs hinaus. Deshalb ist nach unserem Verständnis das gesamte Bebauungsplangebiet als ASB darzustellen, soll den zukünftigen regionalplanerischen Vorgaben Rechnung getragen

werden. Da der Regionalplan-Entwurf Anfang nächsten Jahres erneut offengelegt werden soll, dürfte einer Arrondierung des ASB südlich Paulsmühlenstraße um die gesamte Fläche nördlich der Paulsmühlenstraße verfahrenstechnisch nichts entgegenstehen.

Diese Änderung würde den Zielen von Masterplan Industrie widersprechen. Die Arbeitsgruppe „Gewerbe“ hatte im Zusammenhang mit der Neuausweisung des Regionalplans nur den geplanten ASB-Streifen nördlich der Paulsmühlenstraße bis in etwa Höhe Capitostraße akzeptiert. Auf der übrigen Fläche sollte eine gewerbliche Pufferzone zwischen einer möglichen Wohnbebauung, die sich entlang der Paulsmühlenstraße konzentrieren sollte, und dem Industriestandort der Firma Terex geschaffen werden. Mit Blick auf eine mögliche (wohnverträgliche) gewerbliche Entwicklung könnten wir uns an Stelle der GIB-Ausweisung auch ein ASB-GE vorstellen. Hieraus ließe sich auf Ebene des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet entwickeln. Eine ASB-Ausweisung würden wir aber mit Blick auf den benachbarten Industriebetrieb ablehnen.

2. Wir schlagen vor, den Schulstandort (inkl. Sporthalle) und das Parkhaus als Sondergebiet mit Zweckbindung (sinngemäß) „Schule und Parkhaus“ auszuweisen. Eine Gewerbegebietsausweisung bietet sich nach unserem Verständnis nicht an, weil sie dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nach § 8 Abs. 1 BauNVO widerspricht. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gebietsprägend ist im hier vorliegenden Fall das Berufskolleg (inkl. Sporthalle). Das Berufskolleg zählt innerhalb des Nutzungskatalogs von § 8 BauNVO zu den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese sind in Gewerbegebieten aber nur ausnahmsweise zulässig (s. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Sie können deshalb nicht gewerbegebietsprägend sein. Das Parkhaus dominiert nach unserem Verständnis nicht im gleichen Umfang das Plangebiet wie die Schule.
3. Die Ausweisung von Wohngebieten wird von uns im vorgelegten Umfang abgelehnt. Diese Ausweisung widerspricht der geltenden und zukünftigen zeichnerischen Darstellung des Regionalplans sowie den Absprachen, die mit der Wirtschaft im Rahmen der AG Gewerbe „Masterplan Industrie“ getroffen wurden. Inwieweit wir einer Wohnbauflächenausweisung im Bereich nördlich Paulsmühle/Höhe Capitostraße - also im zukünftigen ASB - zustimmen können, können wir erst nach Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung beurteilen. Vor dem Hintergrund der Standortsicherung des benachbarten Industriebetriebs haben wir solch eine Untersuchung bereits im Zusammenhang mit dem FNP-Änderungsverfahren angeregt. Wir bitten, uns dieses Gutachten im weiteren Verfahren zukommen zu lassen. Der Bereich westlich Tellerlingstraße in etwa zwischen Capito- und Flenderstraße ist entsprechend des geltenden und zukünftigen Regionalplans, der hier ein GIB festsetzt, als Gewerbegebiet zu entwickeln. In diesem Fall könnten der Schulstandort und das Parkhaus in das neu geplante Gewerbegebiet integriert werden. Eine Sondergebietsausweisung „Schule und Parkhaus“ wäre entbehrlich, da durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe dem Gewerbegebietscharakter Rechnung getragen würde.

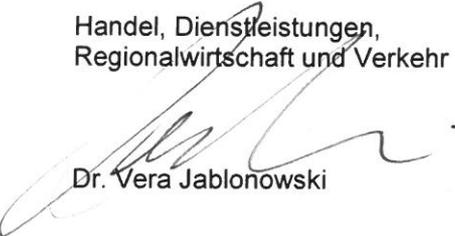
Darüber hinaus ist per textlicher Festsetzung sicherzustellen, dass die Wohnbebauung erst realisiert wird, wenn der Schulstandort und das Parkhaus fertiggestellt sind, um Abstandserfordernissen Rechnung zu tragen.

4. Mit Blick auf den benachbarten Industriestandort ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig. Es ist nicht auszuschließen, dass die Immissionsgrenzwerte im Plangebiet die nach TA Lärm zulässigen Werte für Wohnbebauung überschreiten. Des Weiteren ist auch der Schulstandort schalltechnisch zu untersuchen. Darüber hinaus sollte sich der Gutachter bei der Erhebung der Emissionen eng mit dem benachbarten Industriebetrieb abstimmen und auch Erweiterungsabsichten des Unternehmens in seine Berechnungen einbeziehen. Eine Status quo Betrachtung könnte langfristig die Entwicklungsfähigkeit des Industriestandorts gefährden.

In Abhängigkeit von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind per textlicher Festsetzungen entsprechende TA Lärm-konforme, schallschützende Maßnahmen für die Wohngebäude und die Schule im Bebauungsplan festzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski