

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Herrn Marcus Tomberg  
Stadtplanungsamt  
Stadtverwaltung - Amt 61  
40200 Düsseldorf

Hausadresse:  
Ernst-Schneider-Platz 1  
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

ihkdus@duesseldorf.ihk.de  
www.duesseldorf.ihk.de

19. September 2019

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
23.08.2019

Unser Zeichen  
Jab

Durchwahl  
35 57-361

Fax  
35 57-379

E-Mail  
jablonowski  
@duesseldorf.ihk.de

**Bebauungsplan - Vorentwurf 06/014 Vogelsanger Weg/Münsterstraße  
(Gebiet zwischen dem Vogelsanger Weg, dem Gelände eines KFZ-Gewerbebetriebes, der Klein-  
gartenanlage an der Stieglitzstraße und der Münsterstraße)  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Schreiben vom 23. August 2019 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen um Stellungnahme zu oben genannter Planung bis zum 23. September 2019.

Das ca. acht Hektar große Plangebiet liegt in Düsseldorf-Mörsenbroich, zwischen der Münsterstraße und dem Vogelsanger Weg. Nördlich wird es durch einen KFZ-Gewerbebetrieb und durch Kleingärten begrenzt. Das Gebiet ist gewerblich genutzt (u.a. Einzelhandelsnutzungen). Entlang der Münsterstraße gibt es Wohnbebauung.

Die Wohnbebauung entlang der Münsterstraße ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen, der übrige Bereich als Gewerbegebiet. Für die Fläche Vogelsanger Weg 49 gibt es eine Sondergebietsfestsetzung mit Zweckbindung „Möbelmarkt“.

Städtebauliches Ziel ist es, die Fläche neu zu ordnen und den Wohnanteil zu erhöhen und gleichzeitig den gewerblichen Bestand zu erhalten und weiterzuentwickeln. Geplant ist daher die Ausweisung eines gegliederten urbanen Gebietes (MU 1 + MU 2) nach § 6a BauNVO.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

## **Konflikte mit Bestandsbetrieben**

Mit Blick auf die Betriebe, die sich im und in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden, hatten wir im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen ein Schallgutachten angeregt (s. IHK Stellungnahme vom 25.2.2019). Hintergrund: Wird an Stelle des heutigen Gewerbegebiets zukünftig ein urbanes Gebiet ausgewiesen, gelten nicht mehr die Lärmwerte nach TA Lärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), sondern die niedrigeren Werte von tagsüber 63 dB (A) und nachts nur noch 45 dB(A). Das kann zu einer Konfliktsituation führen, die auf Ebene des Bebauungsplans zu lösen ist.

Dem ist die Kommune nachgekommen. Das Gutachten liegt vor. Wie diesem entnommen werden kann, lösen die Gewerbebetriebe, die innerhalb des Plangebietes liegen, keine Überschreitung der Tags- und Nachtlärmwerte aus, die in einem urbanen Gebiet eingehalten werden müssen.

Allerdings werden die Tags- und Nachtlärmwerte im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs überschritten. Ausgelöst wird dieses durch einen direkt benachbarten Gewerbebetrieb, der seinen Standort am Vogelsanger Weg 55 hat. Gutachterlich wurde somit ein Konflikt festgestellt. Die Kommune löste den gutachterlich ermittelten Konflikt mittels TA-lärmkonformer Festsetzungen. Die lärmvorbelasteten Fassadenbereiche der entsprechenden Baukörper werden in der Planzeichnung durch eine senkrechte Schraffur (| | | | |) markiert. In der entsprechenden textlichen Festsetzung Ziffer 8.2. „Gewerbelärm“ wird festgesetzt, dass an den Gebäudefronten, die durch Senkrecht-Schraffur gekennzeichnet sind, der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig sind. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung gibt es nicht. Dieses wird von uns ausdrücklich begrüßt. Hierdurch wird hinreichend sichergestellt, dass an den lärmvorbelasteten Fassadenbereichen keine Immissionsaufpunkte entstehen können. Unserem Hinweis aus unserer Stellungnahme vom 25.2.2019 wurde somit Rechnung getragen.

Weitere Hinweise haben wir zu diesem Thema zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Sollten wir jedoch im Rahmen der Offenlage Hinweise von Unternehmen, die Plangebiet ansässig sind, erhalten, behalten wir uns vor, diese in einer erneuten Stellungnahme einzubringen.

## **Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet**

Im Plangebiet liegt das Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg. Dieses erstreckt sich entlang der westlichen Straßenseite der Münsterstraße etwa zwischen der Haeselerstraße und der Wrangelstraße. Ebenfalls Teil des Nahversorgungszentrums sind die Flächen der beiden Discounter, die in der zweiten Reihe ansässig sind.

Wie der Begründung Seite 3 entnommen werden kann, ist mit Blick auf die Neuordnung des Plangebiets (hier: Neuausweisung eines gegliederten urbanen Gebiets) auch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs geplant. Der Rahmenplan Einzelhandel soll entsprechend angepasst werden. Wir gehen davon aus, dass vor dem Hintergrund der neuen Wohnnutzungen, die zukünftig im Plangebiet realisiert

werden soll, der Bedarf an Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs steigen wird. Von daher stehen wir einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich positiv gegenüber. Eine abschließende Beurteilung hierzu geben wir im Rahmen des Rahmenplanänderungsverfahrens ab.

Darüber hinaus können wir der Begründung (hier: Seiten 8 und 9) entnehmen, dass die beiden Lebensmitteldiscounter, die heute schon im Plangebiet ansässig sind sowie ein Lebensmittelvollsortimenter, der neu im Plangebiet angesiedelt werden soll, Verkaufsflächen am Standort realisieren möchten, die mehr als 800 m<sup>2</sup> betragen. Die Betriebe haben zukünftig ihren Standort in einem urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO. Hier sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Verkaufsfläche maximal 800 m<sup>2</sup> beträgt. Betriebe, deren Verkaufsfläche die vorgenannten 800 m<sup>2</sup> überschreitet, müssen angesichts der vorliegenden Gebietskategorie eine sog. atypische Fallgestaltung nachweisen, um Genehmigungsfähig zu sein. Anderenfalls sind sie nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig (s. § 11 Abs. 3 BauNVO). Geprüft wird die sog. Atypik allerdings nicht im hier vorliegenden Bauleitplanverfahren, sondern im Baugenehmigungsverfahren. Daher werden wir uns zu dieser Fragestellung auch erst äußern, wenn wir im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren um Stellungnahme gebeten werden.

Freundliche Grüßen

Handel, Dienstleistungen,  
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski