



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

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

27. Februar 2019

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
07.02.2019

Unser Zeichen

Durchwahl

Fax

E-Mail

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006 - Königsberger Straße / Tulpenweg (08/006) -
(Gebiet zwischen der Königsberger Straße, etwa dem Wilhelm-Heinrich-Weg, der Tulpenstraße und der Straße „An der Schützenwiese“)
hier: Ermittlung planerischer Grundlagen
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter

mit Schreiben 07. Februar 2019 baten Sie uns im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu oben genannter Planung bis zum 07. März 2019.

Das ca. 2,6 Hektar große Plangebiet liegt in Düsseldorf Lierenfeld zwischen der Königsberger Straße, dem Tulpenweg und der Straße „An der Schützenwiese“. Das Plangebiet ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entlang der südlichen Grenze ist eine Verkehrsfläche „Industriegleise“ festgeschrieben. Geplant ist die Neufestsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sollen rund 220 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Die IHK nimmt wie folgt Stellung:

Laut Begründung zum Bebauungsplanentwurf liegt das Plangebiet in einem regionalplanerisch gesicherten ASB. Nördlich sowie im Südwesten grenzt ein regionalplanerischer Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) an; im Westen ein sog. Allgemeiner Siedlungsbereich mit Zweckbindung „Gewerbe“ (ASB-GE). Hier sind Betriebe ansässig, die zum Teil erhebliche Emissionen erzeugen können. Die Neuausweisung des allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Gewerbe-/Industriestandort kann wegen des Heranrückens der neuen schutzbedürftigen Nutzungen (hier: Wohnen) an emittierende Betriebe zu Konflikten führen.

Die Ausführungen zum Gewerbelärm (Seite 14 der Begründung) bestätigen dieses. Insbesondere die geplante Wohnbebauung entlang der Königsberger Straße wird durch Gewerbelärm angrenzender Gewerbebetriebe erheblich belastet. Die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), die zukünftig für ein allgemeines Wohngebiet gelten, können nicht eingehalten werden. Gemessen wurden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts.

Der Gutachter schlägt laut Begründung (Seite 14) vor, den Konflikt durch eine entsprechende Grundrissgestaltung der lärmvorbelasteten Baukörper zu lösen. Ob diese Maßnahme ausreicht, den Konflikt zu lösen, vermögen wir nicht zu beurteilen, da im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Verfahrensschritt weder die schalltechnische Untersuchung noch der Bebauungsplanvorentwurf mit einer entsprechenden Planzeichnung und textlichen Festsetzungen vorgelegt worden sind. Wir regen daher zum jetzigen Zeitpunkt an, die lärmvorbelasteten Bereiche in der Planzeichnung als „lärmvorbelastet“ zu kennzeichnen und in den textlichen Festsetzungen für die lärmvorbelasteten Fassaden entsprechende TA-lärmkonforme schallschützende Maßnahmen festzuschreiben.

Kann der gutachterlich nachgewiesene Konflikt auf Ebene des Bebauungsplanes durch die Anordnung der Baukörper sowie entsprechende TA-lärmkonforme textliche Festsetzungen für die lärmvorbelasteten Fassadenbereiche gelöst werden, ist sicherzustellen, dass langfristig der Gebietscharakter des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass nicht nur Wohnnutzungen im Plangebiet zulässig sein dürfen, sondern auch weitere Nutzungen nach § 4 BauNVO. Es ist darauf zu achten, dass diese auch tatsächlich realisiert werden. Das kann durch eine vertikale oder horizontale Gliederung der Baukörper erreicht werden.

Werden nur Wohngebäude im Plangebiet realisiert, entwickelt sich an Stelle des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) ein reines Wohngebiet (WR). In solch einem Gebiet sind die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) einzuhalten. Können diese Werte trotz schallschützender Maßnahmen an den lärmvorbelasteten Fassaden im Plangebiet nicht eingehalten werden, kann das zu Lasten der benachbarten emittierenden Betriebe gehen, die erweitern möchten. Das ist dann der Fall, wenn bestimmte Genehmigungen nicht mehr erteilt werden können, weil die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte, die in einem reinen Wohngebiet eingehalten werden müssen, nach der Erweiterung hier nicht mehr eingehalten werden können. Standortaufgaben sind nicht auszuschließen. Das gilt es mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des benachbarten Gewerbe-Industriegebietes zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund des Vorgenannten ist Kapitel 3.1. der Begründung „Regionalplanung“ um Aussagen zur Konfliktbewältigung zwischen emittierenden Betrieben, die in den angrenzenden GIB ansässig sind, und einer neu geplanten Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft, zu ergänzen. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf Kapitel 3.3.1 „Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB und ASB-GE), Grundsatz 1

des rechtskräftigen Regionalplans Düsseldorf (Juli 2018)“ hin. Danach sollen in dem Fall, dass GIB und ASB oder ASB-GE aneinandergrenzen, Abstände vorrangig in ASB oder ASB-GE gesichert werden. Der Grundsatz ist im Rahmen des Planverfahrens abwägend zu berücksichtigen. Transparente Aussagen zum Umgang mit der Abstandsthematik werden daher von uns in der Begründung eingefordert.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass in einer Entfernung von 450 Metern Luftlinie zum neu geplanten Wohnstandort ein Störfallbetrieb ansässig ist. Angesichts von 220 neuen Wohneinheiten, die im Änderungsbereich entstehen sollen, ist unter Berücksichtigung von § 50, Satz 1 BImSchG i.V. mit den Vorgaben nach der Seveso-III-Richtlinie zu untersuchen, ob das Plangebiet innerhalb eines oder mehrerer Achtungsabstände liegt. Eine gutachterliche Prüfung wird angeregt. Die Ergebnisse sind in der Begründung transparent darzustellen. Anderenfalls ist eine sachgerechte Abwägung nicht möglich. Je nach Ergebnis der gutachterlichen Prüfung, sind die 220 neu geplanten Wohneinheiten möglicherweise in Gänze oder zum Teil gar nicht genehmigungsfähig. In dem Fall wäre der Bebauungsplan nach unserem Verständnis in Gänze oder in Teilen hinfällig.

Abschließend regen wir mit Blick auf die Ein- und Ausfahrt der Firma Fassbender Tenten, die sich direkt gegenüber dem Einmündungsbereich der Straße „An der Schützenwiese“ in den Tulpenweg befindet, ein Verkehrsgutachten an. Zu untersuchen ist, ob der Kreuzungsbereich „An der Schützenwiese“/Tulpenweg und der Straßenabschnitt zwischen „An der Schützenwiese“ und der Königsberger Straße hinreichend dimensioniert sind, zusätzlich zu den Kunden- und Lieferverkehren der Firma Fassbender Tenten die zukünftig zu erwartenden Verkehre, die durch die neue Wohnbebauung erzeugt werden, aufzunehmen. Wird gutachterlich ein Engpass festgestellt, sind der Kreuzungsbereich und die Straße „An der Schützenwiese“ in Richtung Königsberger Straße zu erweitern. Wie der Begründung Seite 9 entnommen werden kann, soll zwar der Tulpenweg ausgebaut werden, um die zu erwartenden neuen Verkehre aufnehmen zu können, der vorgenannte Kreuzungsbereich sowie die Straße an der „An der Schützenwiese“ aber nicht.

Freundliche Grüße

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr