

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Frau Renate Nitz
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

01. April 2021

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
01.03.2021

Unser Zeichen
32/Jabt

Durchwahl
3557-361

Fax
3557-379

E-Mail
[REDACTED]
[REDACTED]

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006 - Königsberger Straße / Tulpenweg -

(Gebiet zwischen der Königsberger Straße, etwa dem Wilhelm-Heinrich-Weg, der Tulpenstraße und der Straße „An der Schützenwiese“)

hier: Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Nitz,

mit Schreiben vom 1. März 2021 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu oben genannter Planung bis zum 6. April 2021.

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 200 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Das Plangebiet liegt 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.

Mit Blick auf die Gewerbelärmvorbelastung des Gebietes ist entlang der Königsberger Straße ein geschlossener Gebäuderiegel und entlang der Straße „An der Schützenwiese“ ein weitestgehend geschlossener Gebäuderiegel geplant.

Die IHK nimmt wie folgt Stellung:

Laut beigefügtem Schallgutachten werden die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), die zukünftig für ein allgemeines Wohngebiet gelten, an den nördlichen und westlichen Fassaden nicht eingehalten. Tagsüber werden sie um 4 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten. Zwar schützt die geplante Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße „An der Schützenwiese“ die neue Wohnbebauung, die im Inneren des Plangebietes liegt, nicht aber die Riegelbebauung.

Dem wird Rechnung getragen, in dem lt. textlicher Festsetzung an den Gewerbelärm vorbelasteten Fassadenbereichen offenbare Fenster und Türen für schutzwürdige Räume nicht zulässig sind. Unseren Hinweisen aus unserer Stellungnahme vom 27.02.2019 wurde Rechnung getragen.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Inneren des Plangebietes erst eingehalten werden können, wenn die Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße „An der Schützenwiese“ realisiert ist. Deshalb regen wir eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB an, wonach die Wohnbebauung, die im Inneren des Plangebietes liegen soll, erst realisiert werden kann, wenn die Riegelbebauung fertiggestellt ist. Anderenfalls ist mit Konflikten zu rechnen. (s. hierzu auch schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 08/006 – Königsberger Straße /Tulpenweg in Düsseldorf, Seiten 33 ff).

Des Weiteren halten wir unseren Hinweis aus unserer Stellungnahme vom 27.02.2019 aufrecht, eine Kennzeichnung der lärmvorbelasteten Bereiche nach § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung bzw. der textlichen Festsetzung zu verankern oder einen entsprechenden Hinweis in die textliche Festsetzung aufzunehmen.

Darüber hinaus ist nach unserer Ansicht nicht hinreichend sichergestellt, dass langfristig der Gebietscharakter des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewahrt bleibt. Zwar sind laut textlicher Festsetzung neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich dienende sportliche Zwecke zulässig, es wird aber nicht hinreichend planerisch sichergestellt, dass ausgenommen der geplanten Kita auch andere Nutzungen realisiert werden müssen.

Gerade mit Blick auf die Nähe zu einem der wenigen Gewerbe- und Industriegebiete, die es noch in Düsseldorf gibt, halten wir daher an unserer Anregung der vertikalen oder horizontalen Gliederung der Baukörper fest, die wir bereits in unserer Stellungnahme vom 27.02.2019 formuliert hatten. Alternativ könnte

die Sicherung des Gebietstyps über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis in der Begründung wird in diesem Fall angeregt.

Werden nur Wohngebäude und eine Kita im Plangebiet realisiert, entwickelt sich an Stelle des geplanten allgemeinen Wohngebiets (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 halten wir auch an unserem Hinweis aus unserer Stellungnahme vom 27.02.2019 fest, das 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 halten wir vor dem Hintergrund der neuen Wohnbebauung, die an einen Gewerbe-Industriestandort heranrückt, für notwendig.

Das Verkehrsgutachten, das wir in unserer Stellungnahme vom 27.02.2019 angeregt hatten, liegt vor. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Verkehrssituation haben wir noch folgende zwei Hinweise:

Die heutige Ausschilderung „Anlieger frei“ im Bereich Königsberger Straße/Straße „An der Schützenwiese“ (s. hierzu auch Verkehrsgutachten Seite 33, zweiter Absatz), ist für Kunden der Gewerbebetriebe, die über die Straße „An der Schützenwiese“ erschlossen werden, irreführend. Wir regen daher zukünftig im Einmündungsbereich Königsberger Straße in die Straße „An der Schützenwiese“ ein Hinweisschild an, aus dem ersichtlich wird, dass es sich sowohl um eine Zufahrt zu Gewerbebetrieben als auch zu einem Wohngebiet handelt.

Der Gutachter bewertet es als positiv, dass unter anderem durch das Parken auf der Straße „An der Schützenwiese“ der Verkehr entschleunigt wird (s. Verkehrsgutachten Seite 33, letzter Satz). Wir weisen darauf hin, dass dieses zur Behinderung des Gewerbeverkehrs führt, wenn LKW und Auflieger auf den Gegenverkehr warten müssen und neu anfahren müssen. Mit Blick auf die Sicherung des Gewerbestandes regen wir ein Parkverbot von der Königsberger Straße kommend in Richtung Baustoffhandel auf der rechten Seite der Straße „An der Schützenwiese“ an.

Freundliche Grüße

Abteilung Branchenbetreuung

