

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

21. Juni 2019

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom 03.05.2019	Unser Zeichen III Jab / Fit	Durchwahl 35 57-361	Fax 35 57-379	E-Mail jablonowski @duesseldorf.ihk.de
-------------	---------------------------------	--------------------------------	------------------------	------------------	--

**Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 08/005 – Jägerstraße / Festenbergstraße -
(Gebiet zwischen der Jägerstraße, der Festenbergstraße, den S-Bahn-Gleisen und etwa
der Cruthovener Straße)**

**hier: Ermittlung planerischer Grundlagen
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Schreiben vom 31. Mai 2019 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu
oben genannter Planung bis zum 01. Juli 2019.

Das ca. 5,9 Hektar große Plangebiet liegt in Düsseldorf Eller zwischen der Jägerstraße, der Festenberg-
straße, den S-Bahn-Gleisen und beiderseits der Cruthovener Straße.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Bebauungsplan, der aus dem Jahr 1991 stammt, überwiegend als
Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Im Nordwesten ist südlich der Jägerstraße ein besonderes Wohnge-
biet (WB) festgesetzt. Zukünftig soll der östliche Bereich des Plangebiets, in dem sich ein brach gefalle-
ner Hallenkomplex befindet, neu als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der übrige Be-
reich beiderseits der Cruthovener Straße bleibt Gewerbegebiet, das besondere Wohngebiet bleibt
ebenfalls erhalten. Die textlichen Festsetzungen werden an die aktuell geltende Baunutzungsverordnung
angepasst.

Mit Blick auf die neu geplante Wohnbebauung im Osten des Plangebiets wird ein Gewerbelärmgutachten
angeregt, da eine neue Wohnbebauung an einen gewerblichen Bestand heranrückt. Im geplanten allge-
meinen Wohngebiet müssen zukünftig die nach TA Lärm geltenden Werte von tagsüber 55 dB(A) und
nachts 40 dB(A) eingehalten werden. Heute liegen die Werte aufgrund der Gewerbegebietsausweisung
bei 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts.

Gutachterlich ist daher zu klären, ob im Änderungsbereich die zukünftig nach TA Lärm geltenden Werte eingehalten werden können oder nicht. Können sie nicht eingehalten werden, liegt eine Konfliktsituation vor, die bauleitplanerisch gelöst werden muss.

Dieses kann geschehen, in dem TA lärmkonforme textliche Festsetzungen getroffen werden. Diese müssen so formuliert sein, dass keine Immissionsaufpunkte an den lärmvorbelasteten Fassadenbereichen entstehen. Darüber hinaus sollten die lärmvorbelasteten Fassadenbereiche in der Planzeichnung als „lärmvorbelastet“ gekennzeichnet werden.

Des Weiteren sollte auf der Basis des Lärmgutachtens und unter Berücksichtigung des gewerblichen Bestandes geprüft werden, ob die Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet ein praktikables Instrument darstellt, langfristig ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Des Weiteren empfehlen wir, bei der Überarbeitung der textlichen Festsetzungen den Einzelhandel mit Blick auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit des großen Stadtteilzentrums Gumbertstraße zu steuern. Dieses liegt nur rund 300 Meter östlich des Plangebiets.

Freundliche Grüße

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski