



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Herrn Franken
Stadtplanungsamt
40200 Düsseldorf

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 01
0	1	2	3	4	
Eingang					18. FEB. 2014
Federführung					
Bearbeitung					61/
Frau / Herr					Franken

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

14. Februar 2014

Ihr Zeichen
61/12-B-03/003

Ihr Schreiben vom
04.02.2014

Unser Zeichen
III Jab/Fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
Jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Bebauungsplanverfahren Nr. 03/003 - Südwestlich Witzelstraße -

(Gebiet etwa zwischen der Witzelstraße, der Straße „Auf'm Hennekamp“, der Johannes-Weyer-Straße und der Varnhagenstraße)

- Stand vom 20.01.2014 -

hier: Ermittlung planerischer Grundlagen

Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Franken,

mit Schreiben vom 04.02.2014 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen bis zum 5. März 2014.

Das ca. 6,4 Hektar große Plangebiet liegt in Düsseldorf Bilk, westlich der Witzelstraße und südlich der Straße „Auf'm Hennekamp“, zwischen der Johannes-Weyer-Straße und der Varnhagenstraße. Es handelt sich um eine Fläche, die abgesehen von wenigen gewerblichen Nutzungen im westlichen und östlichen Randbereich (Auf'm Hennekamp 25, Witzelstraße 63/Johannes-Weyer-Straße) brach gefallen ist. Das Plangebiet ist - ausgenommen des nordwestlichen Teilbereiches - derzeit laut Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 als Gewerbegebiet festgesetzt. Der nordwestliche Teilbereich ist lt. Durchführungsvertrag aus dem Jahr 1960 Mittelgewerbegebiet.

Zukünftig soll die Fläche überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA), private Grünfläche, Kindertagesstätte und Spielfläche ausgewiesen werden. Mischgebiete (MI) sind insbesondere entlang der Straße Auf'm Hennekamp vorgesehen.

Westlich grenzt das Plangebiet an eine gemischt genutzte Bestandsbebauung an. Diese reicht bis zur Himmelgeister Straße und der Varnhagenstraße. Es handelt sich um eine vier- bis sechsgeschossige Wohnbebauung mit Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss. Im rückwärtigen Bereich des Baublocks an der Himmelgeister Straße gibt es Gewerbenutzungen. Darüber hinaus ist im Eckbereich Himmelgeister Straße/Auf'm Hennekamp eine Tankstelle inklusive Waschanlage angesiedelt.

Die IHK äußert sich im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen wie folgt:

Gegen die geplanten Ausweisungen haben wir dann nichts einzuwenden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die gewerbliche Nutzung im westlichen Randbereich sowie die Büronutzung im östlichen Bereich des Plangebiets sind bauleitplanerisch zu sichern. Auf der Basis eines Schallgutachtens sind die Immissionswerte zu ermitteln, die von den gewerblichen Betrieben auf das Plangebiet einwirken. In Abhängigkeit von den ermittelten Werten sind Misch- und allgemeine Wohngebiete einander so zuzuordnen, dass dem Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG Rechnung getragen wird. Muss aus immissionschutzrechtlichen Gründen ein Mischgebiet festgesetzt werden, ist dieses zu gliedern. Die Teilbaugebiete, die für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, sind so anzuordnen, dass sie im Sinne einer Konfliktvermeidung die geplante Wohnbebauung gegen die vorhandenen gewerblichen Betriebe abschirmen.
- Eine schalltechnische Untersuchung wird von uns auch mit Blick auf die Betriebe gefordert, die sich in Nachbarschaft zum Plangebiet befinden. Auf'm Hennekamp ist eine Tankstelle inklusive einer Waschanlage ansässig, entlang der Himmelgeister Straße sind unter anderem ein Kfz-Reparaturbetrieb, verschiedene Einzelhandelsbetriebe, eine Malerwerkstatt und eine Spedition im hinteren Bereich der Blockrandbebauung angesiedelt. Emissionen beispielsweise durch Zu- und Anlieferverkehre sind nicht ausgeschlossen. Wie wir dem beigefügten groben zeichnerischen Erstentwurf entnehmen können, soll eine neue Bebauung unmittelbar an die benachbarten Bestandsbetriebe auf der Himmelgeister Straße heranrücken. Mangels detaillierter Festsetzung bleibt unklar, ob hier auf Ebene des Bebauungsplanes allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete festgesetzt werden sollen. Deshalb ist vor Festsetzung der Gebietskategorie nach BauNVO gutachterlich die Immissionssituation in diesem südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets zu untersuchen. Werden hier nicht die nach TA Lärm für ein Wohngebiet geltenden Werte von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) eingehalten, sondern nur die nach TA Lärm für ein Mischgebiet geltenden Werte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, sind in diesem Bereich des Plangebietes Mischgebiete festzusetzen. Diese sind so zu gliedern, dass dem Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG Rechnung getragen wird. Das bedeutet, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den gewerblichen Nutzungen an der Himmelgeister Straße sind die Teilbaugebiete des Mischgebietes auszuweisen, die gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind, um die im Mischgebiet mögliche Wohnnutzung gegen den vorhandenen Gewerbelärm abzuschirmen.
- Um Konflikte zwischen den gewerblichen Bestandsbetrieben in der Nachbarschaft des Plangebietes und der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet bereits auf Bebauungsplanebene zu lösen, fordern wir, das Bebauungsplangebiet um die Bestandsbebauung an der Himmelgeister Straße und den Tankstellenstandort Auf'm Hennekamp zu erweitern. Nur durch solch eine Gesamtplanung wird sichergestellt, dass den Belangen der Betriebe im bauleitplanerischen Abwägungsprozess ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr


Dr. Vera Jablonowski