

Stadtverwaltung Düsseldorf
Amt 61
Herrn Tomberg
40200 Düsseldorf

Verfahrensstadium Düsseldorf					Anzahl				
0	1	2	3	4					
Datum: 04. DEZ. 2015									
Funktionsbereich / Sachbereich: 61 / M									
Ihre Unterschrift: Tomberg									

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Ihre Zeichen 61/12-FNP 169
61/12-B-05/006
Unser Zeichen III-1/Mie/hei
Ansprechpartner Klaus Miethke
Zimmer A 424
Telefon 0211 8795-323
Telefax 0211 879595-323
E-Mail klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum 1. Dezember 2015



**Flächennutzungsplanänderung Nr. 169 - Wacholderstraße - und
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 05/006 – Nördliche Wacholderstraße
Hier: unsere Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB**

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Ihrem Schreiben vom 17. November 2015 baten Sie uns um Stellungnahme zu den oben genannten Bauleitplanungen.

Die Stadt Düsseldorf möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von 47 Wohneinheiten im Bereich der Wacholderstraße schaffen. Anlass ist die große Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Angermund. Hierzu soll auf Ebene des Flächennutzungsplanes das derzeitige Gewerbegebiet im Bereich westlich des Westteils der Wacholderstraße sowie der Bereich innerhalb der Wacholderstraße und südlich der Straße „Im Heidkamp“ in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes soll der zweitgenannte Bereich im Parallelverfahren von Gewerbegebiet und Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich mehrere Handwerksbetriebe, z.B. des Kfz-, Tischler- oder Raumausstattergewerbes. Die Belange des Handwerks sind somit betroffen. Zu den Bauleitplanungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB handelt es sich um die formelle Beteiligung der Behörden. Dies bedeutet, dass die Unterlagen, welche den Behörden bereitgestellt werden, vollständig sein müssen. Andernfalls wäre unseres Erachtens nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen. Ein weiterer Verfahrensschritt/ eine weitere Beteiligung der Behörden, etwa parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, ist im BauGB nicht vorgesehen.

In diesem Zusammenhang bemängeln wir, dass das schalltechnische Gutachten noch nicht vorliegt. Da es – wie im Folgenden aufgezeigt wird – für die Handwerksbetriebe elementar für die Bewertung der Planung ist, können wir unsere Stellungnahme nur vorbehaltlich der Ergebnisse des Schallgutachtens und in keinem Fall abschließend vornehmen und verweisen auf § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.



Anlass

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass im Stadtteil Angermund ein großer Bedarf nach Wohnungen herrscht. Hier bitten wir um den entsprechenden wissenschaftlichen Nachweis zur Beurteilung der Notwendigkeit des Vorhabens sowie um die Abwägung mit gewerblichen Belangen.

Immissionsschutz:

Ein Schallgutachten hat ergeben, dass für die bestehenden Betriebe durch das Heranrücken der geplanten Wohnnutzung keine Einschränkungen im Betrieb erfolgen. Dies wurde gutachterlich festgestellt. Zur Ermittlung des Gewerbelärms erfragte das Gutachterbüro verschiedene Daten bei den Handwerksbetrieben. Hier möchten wir darauf hinweisen, dass sichergestellt wird, dass im Nachhinein die Betriebe nicht für möglicherweise fehlerhafte/unvollständige Angaben herangezogen werden dürfen bzw. dies eine Verschlechterung ihrer rechtlichen Ansprüche bedeuten kann. Die Überprüfung der Validität der Angaben obliegt weiterhin dem Gutachter.

Darüber hinaus sollen den Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die Ausführungen zur aktuellen Schallsituation lassen Zweifel an dieser Möglichkeit aufkommen, da die Grenzwerte nach TA Lärm in Teilbereichen überschritten werden. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zudem ein entsprechender Verweis nicht zu finden. Wir bitten diesen entsprechend § 1 Abs. (10) Satz 1 BauNVO aufzunehmen. Des Weiteren schlagen wir vor die Erweiterungsmöglichkeiten auch über Emissionskontingente im Bebauungsplan festzulegen, um nicht ausschließlich bauliche Erweiterungen zuzulassen. Eine rein textliche Darstellung ist nicht ausreichend.

Das Immissionsschutzkonzept sieht verschiedene Maßnahmen vor, um die Einhaltung der Schallgrenzwerte einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere die bauliche Anordnung der Gebäude und ihrer Nebenanlagen (Garagen, Carports) sowie die Errichtung von Schallschutzwänden. Hierdurch soll eine Abschirmung nach außen zu den Handwerksbetrieben erreicht werden, welche „ruhiges Wohnen im Innenbereich gewährleistet“ (§. 5 Bebauungsplanbegründung). Schließlich sollen dem Gewerbe zugewandte, zu öffnende Fenster ausgeschlossen werden.

Diesbezüglich verweisen wir auf das Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29. November 2012 (Az. 4 C 8/11). Demnach eröffnet das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht die Möglichkeit, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Außen-Immissionsrichtwerte bei einem Wohnbauvorhaben durch Anordnung von passivem Lärmschutz (Ausschluss zu öffnender Fenster) zu begegnen. Dies ist lediglich bei Vorhaben mit einem besonderen öffentlichen Interesse (z.B. im Verkehrsbereich) zulässig. Für die Handwerksbetriebe hat dieses Urteil den Effekt, dass in Immissionsschutzkonzepten andere Instrumente mit weitreichenderen betrieblichen Folgen herangezogen werden müssen, wie z.B. Betriebszeitenbeschränkungen.

Fachleute sehen im Urteil weiterhin die praktische Konsequenz, dass Nachbarschaftskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen sind und nicht, wie in der vorliegenden Planung vorgesehen, im nachgelagerten Bauantragsverfahren (KDU Krist Deller & Partner, RA Dr. jur. Marcel Séché, Vortrag bei der IHK in Koblenz am 27.05.2014). Dies scheint insofern sinnvoll, dass auf Bebauungsplanebene – wie auch in diesem Fall geschehen – das entsprechende Gutachten erstellt wurde und ein breites planerisches Instrumentarium bereitsteht, Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Das Immissionsschutzkonzept ist unseres Erachtens nicht zielführend, da es bei genauerer Betrachtung mit erheblichen Einschränkungen für die bestehenden Handwerksbetriebe verbunden ist. Dem

Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird somit nicht Rechnung getragen. Aus diesem Grunde lehnen wir die Planung ab.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater Bauleitplanung/Stadtentwicklung