

Krömer | Steger | Westhoff
Rechtsanwälte

Rechtsanwälte • Postfach 24 01 38 • 40090 Düsseldorf

vorab per Telefax-Nr.: 89 36431

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtverwaltung
Amt 61/Stadtplanungsamt
Herr Tomberg
40220 Düsseldorf

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 61
0	1	2	3	4	
Eingang					07. JULI 2014
Bearbeitung					31/12
Bearbeiter					Tomberg

Leonhard Steger
Dr. Stefan Westhoff
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Joachim Rustemeyer
Alfred Ulrich
Dr. Roger Schaack
LL. M. Tohoku-Univ. / Sendai (Japan)
Fachanwalt für Handels-/Gesellschaftsrecht
Paul-Georg Paefgen
Robert Steger
Maitre en Droit
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Gerhard Fries
Fachanwalt für Bau-/Architektenrecht
Felicitas Heid-Renner
Fachanwältin für Familienrecht, Mediatorin
Tiana Sobl
Jörn Reifenrath

Blumenstraße 14 Postfach 24 01 38
40212 Düsseldorf 40090 Düsseldorf

Telefon 02 11 - 86 48 8 - 0
Telefax 02 11 - 13 19 52

www.krstwe.de
info@krstwe.de

30. Juni 2014 530/13 GF/t
D17/910-14

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr.: 05/002
S-Bahnhof Angermund
Ihr Zeichen: 61/12-B-05/002

Sehr geehrter Herr Tomberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

namens unserer Mandantschaft, der Evangelischen Kirchengemeinde Lintorf-Angermund,
danken wir für Ihr Schreiben vom 27.05.2014 und die darin überlassene Version des Be-
bauungsplan-Vorentwurfs Nr.: 05/002-S-Bahnhof Angermund.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir, unter vollumfänglichen Einbezug des hiesigen
Schreibens vom 26.11.2013 und Vertiefung der dortigen Angaben, wie folgt Stellung:

1. Mit vorbesagtem Schreiben vom 26.11.2013 wurden für unsere Mandantschaft Belange, Wünsche und Anregungen formuliert, um den von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernissen für Gottesdienste und Seelsorge gerecht zu werden (§ 1 Abs. 6, Nr. 6 BauGB). Anlass war das durch die anstehende Bebauung drohende Konfliktpotential namentlich die von dem Bau bzw. Betrieb des Vorhabens ausgehenden Emissionen. Hier wurden für unsere Mandantschaft baulich / technische wie auch landschaftsgestalterische Ideen formuliert. Der Begründung des aktuellen Stands des Bebauungsplans, dort namentlich die städtebaulichen Aspekte, den Umweltbericht, sowie die textlichen und planerischen Festsetzungen werden diesen Ideen nach unserem Verständnis nicht gerecht. Teilweise sind die bisher zum Schutz unserer Mandantschaft vorgesehenen Maßnahmen sogar „zurückgefahren“ worden. Hierzu im Einzelnen:

a) Den bisherigen Planunterlagen war zu entnehmen, dass an der südlichen vom Planumgriff umfassten Grundstücksgrenze, welche an das Grundstück unserer Mandantschaft angrenzt, 7 Bäume vorgesehen waren, welche um einen weiteren Baum in dem Wendehammer auf dann insgesamt 8 Bäume zu ergänzen war. Nunmehr findet sich lediglich der Hinweis, dass „mindestens 3 Laubbäume“ südlich der Zufahrtsrampe vorgesehen sind. Wir erneuern insofern nochmals die hiesige dringende Anregung, sowohl aus optischen wie auch aus schallschutztechnischen Gründen im Bereich der gesamten Grundstücksgrenze eine intensivere Begrünung festzuschreiben. Der allgemeine Hinweis, dass unbebaute Teilflächen soweit wie möglich zu begrünen sind (Seite 15, dritte Absatz), kann den Belangen unserer Mandantschaft schon deswegen nicht gerecht werden, weil diese Formulierung nach hiesigem Verständnis zu allgemein gehalten ist. Im Übrigen ist dieser Formulierung gerade nicht zu entnehmen, wo eine etwaige Begrünung zu verorten ist. Dass also der Ausgleich für eine intensivere Versiegelung gerade an der Grundstücksgrenze zu erfolgen hat, ist nicht ersichtlich.

- b) Der hier formulierte Hinweis auf eine möglichst umfangreiche Einhausung der Anlieferung fand in den derzeitigen Plan wohl keinen Eingang. Die Verlagerung dieser Problematik auf das Baugenehmigungsverfahren (Seite 19, unten) erscheint uns einigermaßen „überflüssig“. Dies gilt nicht nur für die Anlieferungssituation, sondern eben auch für Zu- und Abfahrtslärm sowie den Betrieb haustechnischer Anlagen.
- c) Zusätzliche Schallemissionen, die durch den Betrieb und die Benutzung des Parkplatzes durch an- und abfahrende PKW's sowie LKW's, wie aber auch Einkaufswagen logischerweise bzw. zwangsnotwendigerweise anfallen, sind völlig unberücksichtigt geblieben. Wir regen insofern dringend eine kritische Überprüfung bzw. Ergänzung an. Bauliche Alternativen bzw. Schutzmaßnahmen (Flüsterasphalt etc.) wurden bereits formuliert.
- d) Besonderes Augenmerk bitten wir nochmals auf die Lärmschutzwand im Bereich der Zufahrtsrampe zu legen. Die Vorgabe, dass diese Lärmschutzwand nicht nur an die aus dem Plan ersichtlichen Baufenster, sondern eben zwingend an den zu errichtenden Baukörper anzuschließen ist, vermischen wir. Grundsätzlich dürfen wir darauf hinweisen, dass das in dem Bebauungsplan in Bezug genommene Gutachten der Firma Peutz Consult GmbH zur Beurteilung der Schallimmissionen nicht vorliegt.
- e) Besonderes Konfliktpotential, welches in dem zentralen Kernbereich der kirchlichen bzw. seelsorgerischen Tätigkeit unserer Mandantschaft eingreift, sehen wir darin, dass für den Betrieb des Gewerbeobjekts wie auch des dazugehörigen Parkplatzes keine zeitlichen Einschränkungen erfolgen und auch in den in Bezug genommenen Gutachten gar nicht erst ausgewiesen sind. Wir hatten bereits darauf hingewiesen, dass die regelmäßigsten Gottesdienste Sonntagmorgens stattfinden. Hier dürfte eine Kollision bzw. (emissionsbedingte) Beeinträchtigung durch das avisierte Bauvorhaben besonders gravierend sein. Das gilt umso mehr,

als während dieser sonntagmorgendlichen Gottesdienstzeit der sonstige Geräuschpegel überdurchschnittlich gering ist, so dass eine Nutzung des Parkplatzes zu erheblichen Geräuschspitzen führen würde.

Wir bitten namens unserer Mandantschaft also insofern um erneute Überprüfung, ob nicht einschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan denkbar sind, zumindest aber doch im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung dem Investor bzw. Betreiber eine entsprechende Verpflichtung auferlegt werden kann.


- f) Die Erhöhung der Verkehrsfrequenz auf der Angermunder Straße ist plausibel und offenkundig auch gutachterlich belegt. Wir weisen indes darauf hin, dass auch das in Bezug genommene Gutachten Schüßler Plan über die Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließung nicht vorliegt. Selbst wenn man aber die in der B-Plan-Begründung genannte Zusatzbelastung von 34 % als gegeben unterstellt, ist hier kaum nachvollziehbar, weshalb dann zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich sein sollen.
2. Wir dürfen für unsere Mandantschaft darauf hinweisen, dass zusätzliches Abwägungsmaterial („Gegengutachten“ etc.) nicht vorliegen, die Einholung entsprechender Gutachten aber vorbehalten bleibt. Etwaig sich daraus ergebender Erkenntnisse werden wir für unsere Mandantschaft unmittelbar zur Verfügung stellen. Im Übrigen bitten wir nochmals, die bereits formulierten Bedenken bzw. Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB in Abwägung einfließen zu lassen. Ausfluss dieses Gebots zur gerechten Abwägung sind das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und das Gebot der Rücksichtnahme. Die Bebauungsplanbegründung stellt als Hintergrund für die Aufstellung des B-Plans auf den Rahmenplan Einzelhandel mit den Zielsetzungen des vom Rat der Stadt Düsseldorf vom 18.10.2007 beschlossenen Rahmenplans ab. Daraus ergab sich, dass in dem hier fraglichen Bereich eine Versorgungslücke besteht. Mit den für unsere Mandantschaft formulierten Belangen, Wünschen und Anregungen ist die Erreichung eben dieses Ziels zweifelsohne ver-

einbar. Es wird insbesondere durch die angeregten Schallschutzmaßnahmen definitiv nicht vereitelt.

Wir bitten abschließend, auch diesen Aspekt in die Abwägung einfließen zu lassen.

Wir wären dankbar, über den weiteren Verfahrensgang unterrichtet zu werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gerhard Fries
Rechtsanwalt