



Industrie- und Handelskammer  
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Stadtplanungsamt  
Herrn Marcus Tomberg  
Brinckmannstr. 5  
40225 Düsseldorf

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 61
0	1	2	3	4	
Eingang 15. SEP. 2015					
Federführung/ Bearbeitung 07/12					
Firma/Herr Tomberg					

Hausadresse:  
Ernst-Schneider-Platz 1  
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-Mail: [ihk@duesseldorf.ihk.de](mailto:ihk@duesseldorf.ihk.de)  
Internet: [www.duesseldorf.ihk.de](http://www.duesseldorf.ihk.de)

11. September 2015

Ihr Zeichen  
61/12-FNP 179

Ihr Schreiben vom  
14.08.2015

Unser Zeichen  
III Jab / Fit

Durchwahl  
35 57-361

Fax  
35 57-379

E-Mail  
[jablonowski@duesseldorf.ihk.de](mailto:jablonowski@duesseldorf.ihk.de)

### Flächennutzungsplanänderung Nr. 179 - Nördlich Paulsmühlenstraße -

(Gebiet nördlich der Paulsmühlenstraße, zwischen der Tellerlingstraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG)

- Stand vom 05.08.2015 -

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Schreiben vom 14. August 2015 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen um Hinweise zu o. g. Planung bis zum 14. September 2015.

Das ca. 6,8 ha große Plangebiet liegt in Düsseldorf-Benrath, östlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, zwischen der Paulsmühlenstraße, der Tellerlingstraße und dem Standort der Firma Terex. Das Plangebiet, das derzeit noch als Industriegebiet (GI) festgesetzt ist, soll zukünftig als Gewerbegebiet und Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Ermittlung planerischer Grundlagen weisen wir kritisch auf Folgendes hin:

1. Die Planung widerspricht den derzeit geltenden und zukünftigen zeichnerischen regionalplanerischen Vorgaben. Laut rechtskräftigem Regionalplan liegt das Plangebiet in einem GIB. Hier ist die Realisierung von Wohnbebauung ausgeschlossen. Der vorgelegte Regionalplanentwurf von August 2014 sieht in seinen zeichnerischen Darstellungen ebenfalls ein GIB vor, allerdings nicht mehr in der ursprünglichen Dimensionierung. Der südliche Teil des Plangebiets, der in etwa bis zur Höhe Capitostraße verläuft, soll nach Rechtskraft des Regionalplanentwurfs in einem ASB liegen. Im Vorgriff auf die Rechtskraft des neuen Regionalplans kann die Kommune entsprechend der gängigen Planungspraxis hier bauleitplanerisch Wohnbauflächen entwickeln, da die Neuausweisung des ASB kommunalpolitisch beschlossen ist. Im vorgelegten Flächennutzungsplanentwurf geht die geplante neue Wohnbaufläche aber deutlich über die ASB-Darstellung des Regionalplanentwurfs hinaus. Deshalb ist nach unserem Verständnis der gesamte FNP-Änderungsbereich als ASB darzustellen, soll den zukünftigen regionalplanerischen Vorgaben Rechnung getragen werden. Da der Regionalplan-Entwurf

Anfang nächsten Jahres erneut offengelegt werden soll, dürfte einer Arrondierung des ASB südlich Pausmühlenstraße um die gesamte Fläche nördlich der Paulsmühlenstraße verfahrenstechnisch nichts entgegenstehen.

Diese Änderung würde den Zielen von Masterplan Industrie widersprechen. Die Arbeitsgruppe „Gewerbe“ hatte im Zusammenhang mit der Neuausweisung des Regionalplans nur den geplanten ASB-Streifen nördlich der Paulsmühlenstraße bis in etwa Höhe Capitostraße akzeptiert. Auf der übrigen Fläche sollte eine gewerbliche Pufferzone zwischen einer möglichen Wohnbebauung, die sich auf den nördlichen Bereich der Paulsmühlenstraße konzentrieren sollte und dem Industriestandort der Firma Terex geschaffen werden. Mit Blick auf eine mögliche (wohnverträgliche) gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich könnten wir uns an Stelle der GIB-Ausweisung auch ein ASB-GE vorstellen. Eine ASB-Ausweisung würden wir aber mit Blick auf den benachbarten Industriebetrieb ablehnen.

2. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets, das ausschließlich als Standort für ein Berufskolleg und ein Parkhaus dient, widerspricht dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nach § 8 Abs. 1 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wie dem Bebauungsplan-Vorentwurf entnommen werden kann, soll der FNP-Änderungsbereich nicht durch Gewerbebetriebe geprägt werden. Gebietsprägend ist das Berufskolleg (inkl. Sporthalle). Das Berufskolleg zählt innerhalb des Nutzungskatalogs zu den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese sind in Gewerbegebieten aber nur ausnahmsweise zulässig (s. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Sie können deshalb nicht gewerbegebietsprägend sein. Das Parkhaus dominiert nach unserem Verständnis nicht im gleichen Umfang das Plangebiet wie die Schule. Deshalb lehnen wir die Ausweisung eines Gewerbegebietes ab. Stattdessen schlagen wir die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbindung (sinngemäß) „Schule und Parkhaus“ vor.
3. Die Ausweisung der Wohnbaufläche wird von uns im vorgelegten Umfang abgelehnt. Sie widerspricht der geltenden und zukünftigen zeichnerischen Darstellung des Regionalplans sowie den Absprachen, die mit der Wirtschaft im Rahmen der AG Gewerbe „Masterplan Industrie“ getroffen wurden. Inwieweit wir einer Wohnbauflächenausweisung im Bereich nördlich Pausmühle/Höhe Capitostraße – also im zukünftigen ASB – zustimmen können, können wir erst nach Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung beurteilen. Vor dem Hintergrund der Standortsicherung des benachbarten Industriebetriebs fordern wir deshalb bereits im FNP-Verfahren ein schalltechnisches Gutachten. Wir bitten, uns dieses Gutachten im weiteren Verfahren zukommen zu lassen. Der Bereich westlich Tellingstraße in etwa zwischen Capito- und Flenderstraße ist entsprechend des geltenden und zukünftigen Regionalplans (Festsetzung eines GIB) als Gewerbegebiet zu entwickeln. Folgt die Kommune unserem Hinweis und reduziert sie die Wohnfläche zu Gunsten eines Gewerbegebietes, könnte sie dieses um den Schul- und Parkhausstandort erweitern, ohne dass der Gewerbegebietscharakter des Gebietes kritisch zu hinterfragen wäre. Eine Sondergebietsausweisung „Schule und Parkhaus“ wäre in dem Fall entbehrlich.

4. Mit Blick auf den benachbarten Industriestandort ist bereits im FNP-Verfahren eine schalltechnische Untersuchung notwendig (s. hierzu auch Hinweise unter Ziffer 3). Es ist nicht auszuschließen, dass die Immissionsgrenzwerte im FNP-Änderungsbereich die nach TA Lärm zulässigen Werte für Wohnbebauung überschreiten. Des Weiteren ist auch der Schulstandort schalltechnisch zu untersuchen. Darüber hinaus sollte sich der Gutachter bei der Erhebung der Emissionen eng mit dem benachbarten Industriebetrieb abstimmen und auch Erweiterungsabsichten des Unternehmens in seine Berechnungen einbeziehen. Eine Status-quo-Betrachtung könnte langfristig die Entwicklungsfähigkeit des Industriestandorts gefährden.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,  
Regionalwirtschaft und Verkehr

Dr. Vera Jabłonowski

