



Industrie- und Handelskammer  
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Stadtplanungsamt  
Herrn Marcus Tomberg  
Brinckmannstr. 5  
40225 Düsseldorf

Hausadresse:  
Ernst-Schneider-Platz 1  
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

ihkdus@duesseldorf.ihk.de  
www.duesseldorf.ihk.de

13. November 2017

Ihr Zeichen  
61/12-B-09/003

Ihr Schreiben vom  
11.10.2017

Unser Zeichen  
III Jab / Fit

Durchwahl  
35 57-361

Fax  
35 57-379

E-Mail  
jablonowski  
@duesseldorf.ihk.de

**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/003 - Nördlich Paulsmühlenstraße -**

(Gebiet zwischen der Tellerlingstraße, der Paulsmühlenstraße, den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und einer Parallele zur Forststraße etwa 410m südlich)

- Stand vom 28.09.2017 -

**Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V. m. § 245c BauGB**

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Schreiben vom 11. Oktober 2017 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange bis zum 13. November 2017 um Stellungnahme zu oben genannter Planung.

Das ca. 6,6 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. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird ein Sondergebiet (SO3) „Berufskolleg“ festgesetzt, östlich daran angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Der übrige Teil des Plangebietes wird als gegliedertes allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA3) festgesetzt.

Die IHK nimmt wie folgt Stellung:

Wir begrüßen es sehr, dass unseren Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 11. September 2015 in vielen Punkten gefolgt wurde.

Allerdings haben wir noch folgenden kritischen Hinweis:

#### 1. Zur textlichen Festsetzung Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet: Berufskolleg“

Im ersten Satz der Zweckbestimmung wird festgesetzt, dass neben der sog. Kernnutzung (Einrichtungen für den theoretischen und praktischen Ausbildungs- und Lehrbetrieb) auch dieser Nutzung untergeordnete Einrichtungen und Anlagen zulässig sein sollen. Der Begriff „untergeordnete Einrichtungen und Anlagen“ ist nach unserem Verständnis zu unbestimmt, um hinreichend rechtssicher zu sein. Bedeutet untergeordnet räumlich und/oder funktional? Wenn ja, sollte dieses auch so deutlich in der Zweckbestimmung stehen. Anderenfalls sind die Einrichtungen und Anlagen, die als untergeordnet gelten sollen, zu benennen.

Wegen der gutachterlich ermittelten Vorbelastungen im Plangebiet sollten schutzwürdige Nutzungen, beispielsweise Wohnungen für Lehrer oder Studenten, ausgeschlossen werden (s. Schalltechnische Untersuchung, Stand 17.7.2017, Seiten 22-23). Die TA Lärm sieht für Sondergebiete keine Immissionsrichtwerte vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde das Sondergebiet als Gewerbegebiet eingestuft. Hier sind nach TA Lärm tagsüber Immissionswerte von 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A) einzuhalten. Laut Gutachten werden die Nachtlärmwerte an der Nordfassade um bis zu 6 dB(A) überschritten. Der Gutachter verweist aber darauf, dass im Sondergebiet Nachtnutzungen - auch keine Hausmeisterwohnungen - geplant sind (s. schalltechnische Untersuchung, Seite 23). Damit liegt hier im Nachtzeitraum keine höhere Schutzwürdigkeit als im Tageszeitraum vor. Sowohl tagsüber als auch nachts gelten 65dB(A).

Mit Blick auf die Standortsicherheit des benachbarten Industriebetriebes ist daher im zweiten Absatz der textlichen Festsetzungen der Begriff „untergeordnete Einrichtungen und Anlagen“ so zu konkretisieren, dass deutlich wird, dass Wohnnutzungen nicht genehmigungsfähig sind. Zusätzlich sollte auf der Seite 7 der Begründung (hier: sonstiges Sondergebiet „Berufskolleg“) ein Passus aufgenommen werden, aus dem deutlich wird, dass im geplanten Sondergebiet wegen des Ausschlusses von Nachtnutzungen die nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet geltenden Tageslärmwerte von 65dB(A) auch im Nachtzeitraum gelten.

#### 2. Zur textlichen Festsetzung Nr.3 „Eingeschränktes Gewerbegebiet“

Laut textlicher Festsetzung Nr. 3 sollen unter anderem auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig sein. Der Begründung ist zu entnehmen, dass sich der Standort zwischen dem Berufskolleg und der geplanten Grünfläche wegen seiner Lage zur vorhandenen benachbarten Wohnbebauung und der neu geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet besonders als Standort für eine Kindertageseinrichtung eignet (s.1. Absatz, Seite 8 der Begründung).

Wir weisen darauf hin, dass laut textlicher Festsetzung Nr. 1 „Allgemeine Wohngebiete“ auch in allen drei Teilbauwohngebieten (WA1 bis WA3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, also auch Kindertagesstätten, zugelassen werden. Zwei Teilbaugebiete sind, was den Lagevorteil angeht, mit dem Gewerbegebiet vergleichbar.

Darüber hinaus liegt der Standort der Kindertagesstätte direkt gegenüber einem emittierenden Betrieb. Laut schalltechnischer Untersuchung (s. Seiten 24-25) werden hier die nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet tagsüber geltenden Werte von 65 dB(A) zwar eingehalten, baulich-räumlich soll sich die Einrichtung aber zum Wohngebiet ausrichten.

Vor dem Hintergrund des Vorgenannten können wir den Lagevorteil, den Kindertageseinrichtungen im Gewerbegebiet gegenüber einem Standort in einem der allgemeinen Wohngebiete haben sollen, nicht nachvollziehen. Des Weiteren hinterfragen wir kritisch, ob die geplante Kindertagesstätte im geplanten Gewerbegebiet gebietsverträglich ist. Fickert/Fieseler weisen in ihrem Kommentar zur Baunutzungsverordnung (12. Auflage, 2014, Seite 796, Rn 15) darauf hin, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke, vor allem jedoch für soziale Zwecke, wie beispielsweise Kindertagesstätten, in Gewerbegebieten nur gebietsverträglich sind, wenn sie auf die Bedürfnisse der Angehörigen der in einem Gewerbegebiet ansässigen Betriebe und ggf. auf deren Familien als zusätzliche freiwillige soziale Einrichtungen des jeweiligen Betriebs ausgerichtet sind. Die geplante Kindertagesstätte ist nicht auf die Bedürfnisse von Angehörigen oder deren Familien ausgerichtet, die im Gewerbegebiet arbeiten, sondern auf die Bedürfnisse der benachbarten Wohnbevölkerung. Nach unserem Verständnis fehlen die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet. Will die Kommune die Kindertagesstätte trotzdem im Gewerbegebiet und nicht in einem der Wohngebiete realisieren, ist in der Begründung im Sinne einer rechtssicheren Planung die Gebietsverträglichkeit unter Berücksichtigung möglicher Alternativen nachzuweisen.

Des Weiteren kann der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entnommen werden, dass Kindertagesstätten üblicherweise zweigeschossig sind (hier: Seite 13, erster Absatz). Für den Standort der Kindertagesstätte soll daher im weiteren Verfahren auf Ebene der Planzeichnung eine reduzierte Gebäudehöhe festgesetzt werden. Wie dem Planzeichnungsentwurf zum Bebauungsplan entnommen werden kann, ist südlich des neuen Gewerbegebietes eine III bis IV-geschossige Wohnbebauung geplant. Die Nordfassaden sind als immissionsvorbelastet gekennzeichnet. Was das Gewerbegebiet angeht, wurden in der vorliegenden Planzeichnung noch keine Geschosse festgesetzt, gleichwohl aber für jeden Baukörper die maximale und minimale Geschosshöhe (Angaben in Meter über N.N.), die zu realisieren ist. Für den Baukörper der Kindertagesstätte gilt eine Mindestgeschosshöhe von 54,7 Meter über N.N. Mit Blick auf die Ausführungen in der Begründung auf der Seite 13 (s.o.) bitten wir um Klarstellung, ob diese Mindestgeschosshöhe im Baugenehmigungsverfahren unterschritten werden soll.

Eine Unterschreitung würden wir mit Blick auf die Standortsicherheit des benachbarten Industriebetriebes ablehnen. Eine hinreichend abschirmende Wirkung zwischen der geplanten heranrückenden Wohnbebauung und dem vorhandenen Gewerbebetrieb wäre in solch einem Fall nicht gewährleistet. Der gutachterlich nachgewiesene Konflikt wäre planerisch nicht gelöst. Der Gutachter ist bei der Berechnung der Gewerbelärmvorbelastung des WA1 und WA2 davon ausgegangen, dass der gewerbliche östliche Baukörper (geplante Kindertagesstätte) eine Mindestgeschosshöhe von 54,7 Metern über N.N. hat (s. schalltechnische Untersuchung, Seiten 26 ff).

Abschließend weisen wir darauf hin, dass anders, als in der hier getroffenen textlichen Festsetzung, im Nutzungskatalog nach § 8 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Anlagen genießen in den Nachtstunden einen Schutzanspruch. Mit Blick auf die Standortsicherheit des benachbarten Industriebetriebs sollten daher die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke analog zu § 8 BauNVO im geplanten Gewerbegebiet nur für ausnahmsweise zulässig erklärt werden.

Ergänzend regen wir an, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Ferienappartements) wegen ihres nächtlichen Schutzanspruchs analog zu den sog. Betriebswohnungen per textlicher Festsetzung auszuschließen.

### 3. Zu 9. „Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

Die Festsetzungen unter Nummer 9.1., 9.1.1., 9.1.2. und 9.3. sind auf TA-Lärmkonformität hin zu prüfen und zu überarbeiten.

Unter Berücksichtigung der TA-Lärmkonformität ist unter Nummer 9.1. an Stelle des Begriffs „schutzbedürftige Aufenthaltsräume“ der weitergefasste Begriff aus der TA Lärm „schutzbedürftige Räume“ zu verwenden (s. TA Lärm Kapitel 6.2.).

An bestimmten Fassaden wurden Immissionsrichtwertüberschreitungen aufgrund von Gewerbelärm gutachterlich nachgewiesen. Laut Begründung wird der Ausschluss nicht öffentlicher Fenster als Instrument der Konfliktlösung angeführt. (s. hierzu Begründung Seite 25, letzter Absatz und Seite 40, dritter Absatz). In den textlichen Festsetzungen werden zwar detaillierte Angaben zu passiven Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit der Fassadengestaltung getroffen, ein konkreter Ausschluss von öffentlichen Fenstern fehlt.

Mit Blick auf die Standortsicherung der emittierenden Betriebe (Eissporthalle, Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und Industriebetrieb) im Umfeld der geplanten Bebauung, die zu den gutachterlich ermittelten Vorbelastungen beitragen, ist dieses aber dringend erforderlich. Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig hat in seinem Urteil vom 29.11.2012 (BVerwG 4C 8.11) festgestellt, dass passive Schallschutzmaßnahmen (zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109) als Schutz gegen Gewerbelärm nicht zulässig sind. Im vorliegenden Fall wären die textlichen Festsetzung daher nicht hinreichend rechtssicher,

planerisch den gutachterlich nachgewiesenen Konflikt zu lösen. Sie bieten keinen ausreichenden Schutz vor Gewerbelärm.

Dessen ungeachtet kann die Kommune Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zur Konfliktlösung heranziehen (geschlossene Fensterfassaden, Raumzuschnitte, Stellungen der Gebäude u. ä.). In diesem Falle sind die textlichen Festsetzungen aber so eindeutig zu formulieren, dass erkennbar wird, dass offene Fenster an den lärmbelasteten Außenfassaden ausgeschlossen sind. Solch eine eindeutige textliche Festsetzung fehlt und wird von uns gefordert. Dieses auch deshalb, weil das Gericht festgestellt hat, dass das Rücksichtnahmegebot nach §15 Abs.1 Satz 2 BauNVO im Anwendungsbereich der TA-Lärm u.a. auch deshalb nicht die Möglichkeit eröffnet, die durch einen Gewerbebetrieb verursachte Überschreitung der Außen-Immissionsrichtwerte bei einem Wohnbauvorhaben durch Anordnung von passivem Lärmschutz zu beheben, weil die Kommune möglicherweise im Wege der §§ 24 und 22 BImSchG nachträglich Lärminderungsmaßnahmen gegen einen Gewerbebetrieb durchsetzen kann. Der Bestandschutz eines Betriebes ist daher nicht automatisch gewährleistet.

Darüber hinaus lehnen wir die Ausnahmeregelung für die mit Vorbelastung gekennzeichneten Fassaden ab (s. Punkt 9.1.2 und 9.3.). Bei solch einer Festsetzung können oder müssen möglicherweise sogar im Baugenehmigungsverfahren Gestaltungselemente genehmigt werden, deren rechtliche Zulässigkeit in NRW zwar (noch) nicht richterlich geklärt ist, deren Vereinbarkeit mit den Vorgaben der TA Lärm aber kritisch zu hinterfragen ist (z.B.: offene und/oder verglaste Loggien, Balkonverglasungen). Da die emittierenden Betriebe im Umfeld der geplanten heranrückenden Wohnbebauung ein hohes Maß an Planungssicherheit benötigen, sollte der Bebauungsplan die richtigen Signale setzen.

#### 4. Zu 10. „Bedingte Festsetzungen“

Wir begrüßen die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB (Baurecht auf Zeit). Wir hinterfragen aber kritisch die Ausnahmeregelung. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, welche Maßnahmen angesichts der gutachterlich ermittelten Immissionsvorbelastung, die durch den benachbarten Industriebetrieb verursacht werden, in den geplanten allgemeinen Wohngebieten hinreichend geeignet wären, um eine Wohnbebauung oder einen Hotelbetrieb zu genehmigen, bevor der Rohbau des Berufskollegs und/oder eine Bebauung im geplanten Gewerbegebiet abgeschlossen sind. Mit Blick auf die Standortsicherung des Industriebetriebs, ist daher der letzte Absatz der Festsetzung zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,  
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski