

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An die
Landeshauptstadt Düsseldorf
Herr Marcus Tomberg
Brinkmannstraße 5
40225 Düsseldorf

13. September 2019

Bebauungsplan Nr. 08/002 „Nördliche Gerresheimer Landstraße“

hier: Öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Tomberg, sehr geehrte Damen und Herren,

die Überplanung des ehemaligen Geländes des Deutschen Supermarktes ist zu begrüßen. Dies wird zu einer Belegung des bisher städtebaulich nicht weiter berücksichtigten westlichen Teils Unterbachs führen.

Dennoch sind mir im Rahmen der Einsichtnahme der Planunterlagen einige Punkte aufgefallen, zu denen ich zum o. g. Bebauungsplanverfahren folgende Einwendungen geltend mache und Änderungen anregen möchte:

I. Vorbemerkungen

1. Ich wohne und habe meine Geschäftsräume im Gebäude Gerresheimer Landstraße [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Daher bin ich unmittelbar von den geplanten Änderungen des o. g. Bebauungsplans betroffen.

Das Gebäude Gerresheimer Landstraße [REDACTED] bestand bereits mehrere Jahrzehnte vor Errichtung des damaligen Deutschen Supermarktes. In den 1960er Jahren wurde es in seine heutige Form gebracht. Es schließt auf einer Länge von [REDACTED] m unmittelbar mit dem Fußgängerweg ab. In diesem unmittelbar an der Verkehrsfläche liegenden Teil befinden sich vor allem die Schlafzimmer und Kinderzimmer der Bewohner. Zur Gerresheimer Landstraße [REDACTED] ist ein Teil von ca. [REDACTED] m des Hauses um [REDACTED] m zurückversetzt. Dort liegen die Küchen der Bewohner sowie Fensteröffnungen der Badezimmer.

2. Zunächst ist festzustellen, dass das Gebiet südlich der Gerresheimer Landstraße zwischen dem Strasserfeld und der Vennstraße unbeplant und als faktisches Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Neben der weit überwiegenden Wohnnutzung finden sich nur Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein oder nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. So finden sich ein Metzger nebst Imbiss, ein Versicherungsmakler, ein Alten- und Pflegedienst, eine Fußpflege und eine Fahrschule.

Die Nutzungen entsprechen dem im südlich der Gerresheimer Landstraße zwischen Wittenbruchstraße und Strasserfeld im Bebauungsplan Nr. 6274/22 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

3. Das Plangebiet wurde früher als Zentrallager und Logistikstandort der Deutscher Supermarkt Handels GmbH genutzt.

Die Anlieferung erfolgte nur zu Anfang über die Einfahrt gegenüber Gerresheimer Landstraße 74 und 76 (Anlage 1). Die Zufahrt [REDACTED] der Gerresheimer Landstraße [REDACTED] wurde stets als Parkplatz genutzt.

Nach der Übernahme im Jahre 1988 durch die Rewe-Handelsgesellschaft Leibbrand OHG erfolgte im Jahr 1999 nach Nordosten zwar netto eine Erweiterung des Geländes, jedoch ging damit stetig eine Verringerung der Nutzung des Geländes einher. Die Anlieferung erfolgte ausschließlich durch die Zufahrt von der Erkrather Straße (Anlage 2). Von der Gerresheimer Landstraße aus wurden diese zwei aufgegeben Zufahrten seitdem ausschließlich als Parkfläche genutzt. Die Laderampen zur Gerresheimer Landstraße hin wurden nicht mehr genutzt (Anlage 3). Die Nutzung hat sich immer weiter verringert, bis das Lager gar nicht mehr genutzt wurde (Anlage 4) und nur noch die Verwaltung verblieb. Schließlich wurde der Standort im Ganzen aufgegeben und auch die Verwaltung abgezogen.

II. Einwendungen, Anregungen

Die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen hat gezeigt, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vorliegt. Danach ist die Plangeberin bei der Aufstellung der Bauleitpläne verpflichtet, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Dieses Gebot tritt selbständig vor die inhaltlichen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Verstoß zeigt sich in folgenden Punkten:

1. Lärm; Vorbelastung

Die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Deutz Consult vom 25. Juni 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass bereits zum Begutachtungszeitpunkt 2016 die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten wurden (S. 16 der schalltechnischen Untersuchung). Dies ist vor allem vor dem Hintergrund bedenklich, dass die untersuchende Firma die gesamte Randbebauung entlang der Gerresheimer Landstraße als Mischgebiet eingestuft hat (vgl. Anlage 8.2 der schalltechnischen Untersuchung). Daher wurden auch die erhöhten Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht herangezogen.

Im Prognose-Ohne-Fall liege der Beurteilungspegel an der Gerresheimer Landstraße [REDACTED] Immissionsort [REDACTED], am Tag schon bei [REDACTED] dB(A) und [REDACTED] dB(A) bei Nacht. Die Pegeldifferenz zum Prognose-Mit-Fall soll nur [REDACTED] dB(A) am Tag bzw. [REDACTED] dB(A) betragen. Der Immissionsgrenzwert überschreite daher im Prognose-Mit-Fall am Tag um [REDACTED] dB(A) und in der Nacht um [REDACTED] dB(A).

Dabei verkennt das Gutachten jedoch, dass es sich gerade nicht um ein Mischgebiet sondern um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1/Beiblatt 1:1987-05 für Allgemeine Wohngebiete betragen am Tag 55 dB(A) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) in der Nacht.

Die Immissionsgrenzwerte werden am Tag daher an der Gerresheimer Landstraße ■ um 12 dB(A) und in der Nacht um 14 bis 19 dB(A) überschritten. Sie bewegen sich damit außerhalb des üblichen Abwägungsspielraums von 5 dB(A) (vgl. VGH Kassel, Urt. v. 29. März 2012 – 4 C 694/10.N –, juris Rn. 62). Jedenfalls dürfte damit die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht sein. Dies ist vor allem im Hinblick darauf bedenklich, dass insbesondere im Gebäude Gerresheimer Landstraße ■ sowie auch in den Nachbargebäuden, die Schlafzimmer und Kinderzimmer zur Gerresheimer Landstraße hin liegen. Ein gesunder Schlaf mit offenen Fenstern ist damit jetzt schon kaum möglich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) nicht ausreichend berücksichtigt worden. Die erfolgte Abwägung ist daher auch fehlerhaft, da sie von falschen Grundannahmen ausging.

Zu diesen fehlerhaften Grundannahmen gehört neben der fehlerhaften Gebietseinstufung auch der unzutreffende Hinweis, dass bereits eine Vorbelastung des Randgebietes des Plangebietes vorläge (S. 61 der Planbegründung). Wie oben dargestellt, erfolgte schon jeher die Anlieferung zum Zentrallager des Deutschen Supermarktes über die Einfahrt gegenüber den Gebäuden Gerresheimer Landstraße 74 / 76 und für REWE ausschließlich von der Erkrather Straße aus. Das Gebäude Gerresheimer Landstraße ■ war insofern nie durch diese Zuliefer-Emissionen betroffen. Die vorliegenden Lärmemissionen rühren vor allem durch die hohe Verkehrsbelastung der Kreuzung Erkrather Straße / Gerresheimer Landstraße und der Gerresheimer Landstraße her, die gerne als Abkürzung zur Umgehung der Rothenbergstraße genutzt wird. Lärmemissionen der rückwärtigen Autowerkstatt hinter dem Gebäude Gerresheimer Landstraße 69 sind an der Gerresheimer Landstraße ■ ebenfalls nicht wahrzunehmen.

Auch der Hinweis auf die Werkstatt sowie das Mercedes bzw. spätere Smart-Autohaus geht fehl. Denn die Anlieferungen erfolgten hier einmal in der Woche am frühen Nachmittag. Missstände wurden unmittelbar durch die Bewohner des Hauses gerügt.

Das Gebäude Gerresheimer Landstraße ■ soll nunmehr aber ungerechtfertigt künftig doppelt belastet werden: Zum einen durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge der Planstraße, zum anderen durch die geplanten Unterflurcontainer. Dabei handelt es sich bereits um einen Standort mit der höchsten Pegelerhöhung (S. 16 der Schalltechnischen Untersuchung). Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt hierbei noch nicht einmal den zusätzlichen Lärm durch die geplanten Unterflurcontainer.

Bei der Abwägung der Interessen wäre es daher nur fair, den Lärm gleichmäßig auf alle Betroffenen zu verteilen und nicht einen Standort besonders zu belasten. Es ist nicht ersichtlich, warum der bisherige Standort der oberirdischen Container vor der Gerresheimer Landstraße 89 nicht beibehalten werden kann. Hierzu nimmt die Planbegründung auch keine Stellung.

Aufgrund der Bauweise des Gebäudes Gerresheimer Landstraße ■ fängt sich in der Gebäudeecke des zurückversetzten Teils der Lärm besonders gut. **Die Bauweisen und „Lärmecken“ der vorhandenen Bebauung haben im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung keinerlei Berücksichtigung gefunden.** Dies wäre jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB geboten gewesen. Es wurde lediglich die Reflexion der Neubebauung in die Untersuchung eingestellt (S. 16 der schalltechnischen Untersuchung).

2. Verkehr

Zudem ist zweifelhaft, ob die schalltechnische Untersuchung überhaupt ordnungsgemäß erfolgt ist und die mittlerweile veralteten Daten noch im Zuge des Aufstellungsverfahrens herangezogen werden konnten.

Grundlage des Gutachtens ist eine mittlerweile mehr als drei Jahre alte Verkehrsuntersuchung aus April 2016. Bereits bei der Aktualisierung im November 2016 stellte die Fa. Deutz eine Zunahme von 130 Kfz/h auf der Erkrather Straße nur sechs Monate später fest (S. 12 der Schalltechnischen Untersuchung). Auch auf der Gerresheimer Landstraße ist eine Zunahme des Autoverkehrs deutlich wahrnehmbar. Es ist bereits jetzt von wesentlich mehr Kfz/h auszugehen. Regelmäßig kommt es zu Rückstaus an der Lichtsignalanlage in alle Richtungen.

Diese haben regelmäßig zur Folge, dass Autofahrer die Tankstelle als Umgehung der Lichtsignalanlage und der Rothenbergstraße nutzen und über sie durch Unterbach fahren. Der Umgehungsverkehr darf – auch mit Blick durch die zusätzliche Lärmbelastung – im Rahmen des Verkehrskonzepts des Plangebiets nicht außer Acht gelassen werden.

Ursprünglich war ein ringförmig verlaufendes Einbahnstraßensystem vorgesehen (Begründung B, Stand: 15.10.2014, Vorlage 61/111/2014). Eine Beibehaltung dieses Einbahnstraßensystems wäre vorzugswürdig.

Hilfsweise wird angeregt, die Ausfahrt in die Gerresheimer Landstraße, wie die Ausfahrt aus der Vennstraße, mittels Verkehrszeichen 209 als ausschließliche Rechtsabbiegespur zu regeln. Kurz hinter der Ausfahrt befindet sich auf der linken Seite die Bushaltestelle „Am Zault“. Diese wird vor allem durch Schüler (z. B. aus Erkrath kommend) genutzt. Dies führt zu einem regen Querfußgängerverkehr. Es kommt jedoch sehr häufig vor, dass Autofahrer dort haltende Busse überholen. Dies führt schon jetzt zu einer nicht unerheblichen Gefahr für Leib und Leben. Würde das Linksabbiegen aus der Planstraße in die Gerresheimer Landstraße zugelassen, würde dies zu einer Erhöhung der vermeidbaren Gefahr durch Fahrzeugführer, die die Abfahrt des Busses hinter demselben und in der Planstraße nicht abwarten, führen. Gleichzeitig wäre die Anbindung des Plangebietes an den Ortskern gewährleistet. Zur Anbindung an die Erkrather Straße ist ein Linksabbiegen ebenfalls nicht erforderlich, da das Plangebiet hieran bereits durch eine gesonderte Planstraße A angeschlossen ist.

Zusätzlich wird angeregt, die Ringplanstraßen mit Bremsschwellen, Fahrspurverengung durch Pflanzkübel / Baumscheiben o. ä. zu versehen, um einem potentiellen Schleichverkehr die Nutzung unattraktiv zu machen.

3. Öffentliche Parkplätze

Die Parkplatzsituation an der Gerresheimer Landstraße entlang des Plangebiets ist bereits äußerst angespannt. Sie hat sich im Laufe der Zeit durch die verschiedene Gewerbenutzungen wie z. B. Pflege zu Hus GmbH, Gerresheimer Landstraße 68, die ihre knapp 10 gewerblichen Fahrzeuge in den Schrägparkern abstellen, sowie den Besuchern der Metzgerei nebst Imbiss und der Bäckerei verschlimmert. So ist es keine Seltenheit, dass nach 17 Uhr ein Ausweichparkplatz auf der ebenfalls viel beparkten Vennstraße gesucht werden muss und schon nicht vorgefunden werden kann(!).

Es steht zu befürchten, dass sich die Situation insbesondere im Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte, die Arztpraxen und dem sonstigen Gewerbe durch Besucherverkehr weiter verschärfen wird. Ausweislich der Begründung fallen mindestens 14 Stellplätze durch den Anschluss des Quartierplatzes an die Gerresheimer Landstraße, die Einmündung der Planstraße, eine Lichtsignalanlage und die Unterflurcontainer weg. Es ist nicht verständlich, warum bei einer derartig geringen bestehenden Parkplatzzahl durch die Unterflurcontainer noch weitere Parkplätze entfallen müssen (S. 150 der Planbegründung). Insgesamt seien 96 neu herzustellende öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen. Diese werden bereits durch den im Plangebiet angelegten (Besucher-)Verkehr vollständig ausgeschöpft.

Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplatzbedarfsberechnung an den Zahlen der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf orientiert ist. Dies ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die ÖPNV-Lagegunst für Unterbach mit der schlechtesten Einstufung „mittel“ bewertet ist.

4. Bauphase

Für die Bauphase wird folgendes angemerkt:

Die Wohnqualität ist bereits durch die bestehende Lärmbelastung gemindert. Um diese nicht noch weiter zu reduzieren, sollte der Baustellenverkehr vorrangig über die bestehende Zufahrt von der Erkrather Straße aus erfolgen.

Dies würde zum einen auch einer Gefährdung auf der Gerresheimer Landstraße durch den Baustellenverkehr vorbeugen. Zum anderen wird auch der Straßenkörper der Gerresheimer Landstraße, die sich in einem guten baulichen Zustand befindet, von schwerem Baustellenverkehr verschont, so dass daher auch keine neuerlichen Anliegerbeiträge zu erwarten sind.

III. Fazit

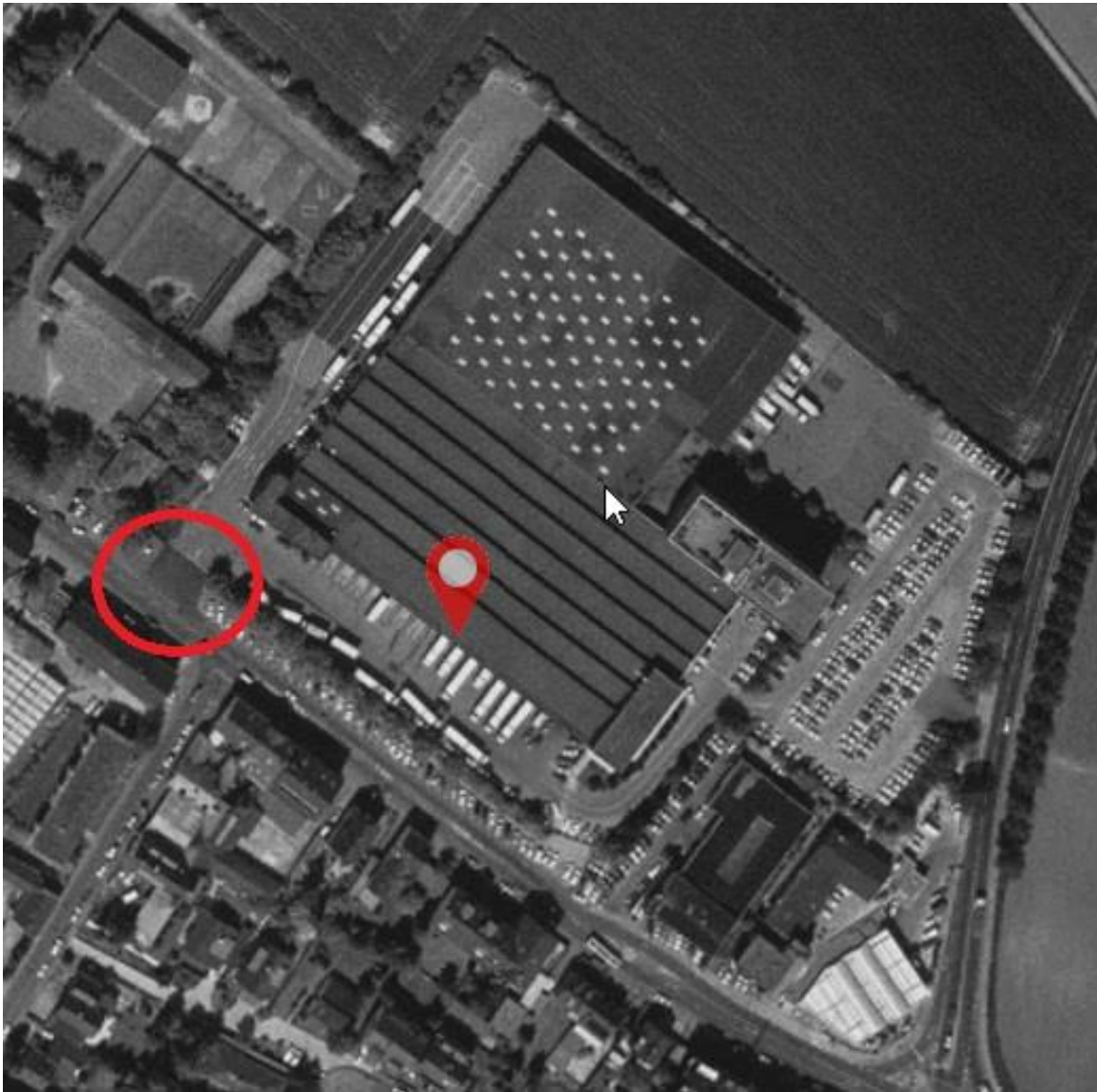
Ich bitte Sie meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen, die Planung noch einmal zu überprüfen und mich in einer entsprechenden Stellungnahme über das Ergebnis der Überprüfung zu informieren.

Insbesondere bitte ich um Überprüfung

- des Standortes der Unterflurcontainer aus Lärmgesichtspunkten und im Hinblick auf den Wegfall öffentlicher Parkplätze;
- des Parkplatzbedarfs anhand der aktuell geltenden Fassung der Stellplatzsatzung;
- des ringförmig verlaufendes Einbahnstraßensystem, hilfsweise einer vorgeschriebenen Fahrrichtung rechts aus der Planstraße F in die Gerresheimer Landstraße.

Mit freundlichen Grüßen

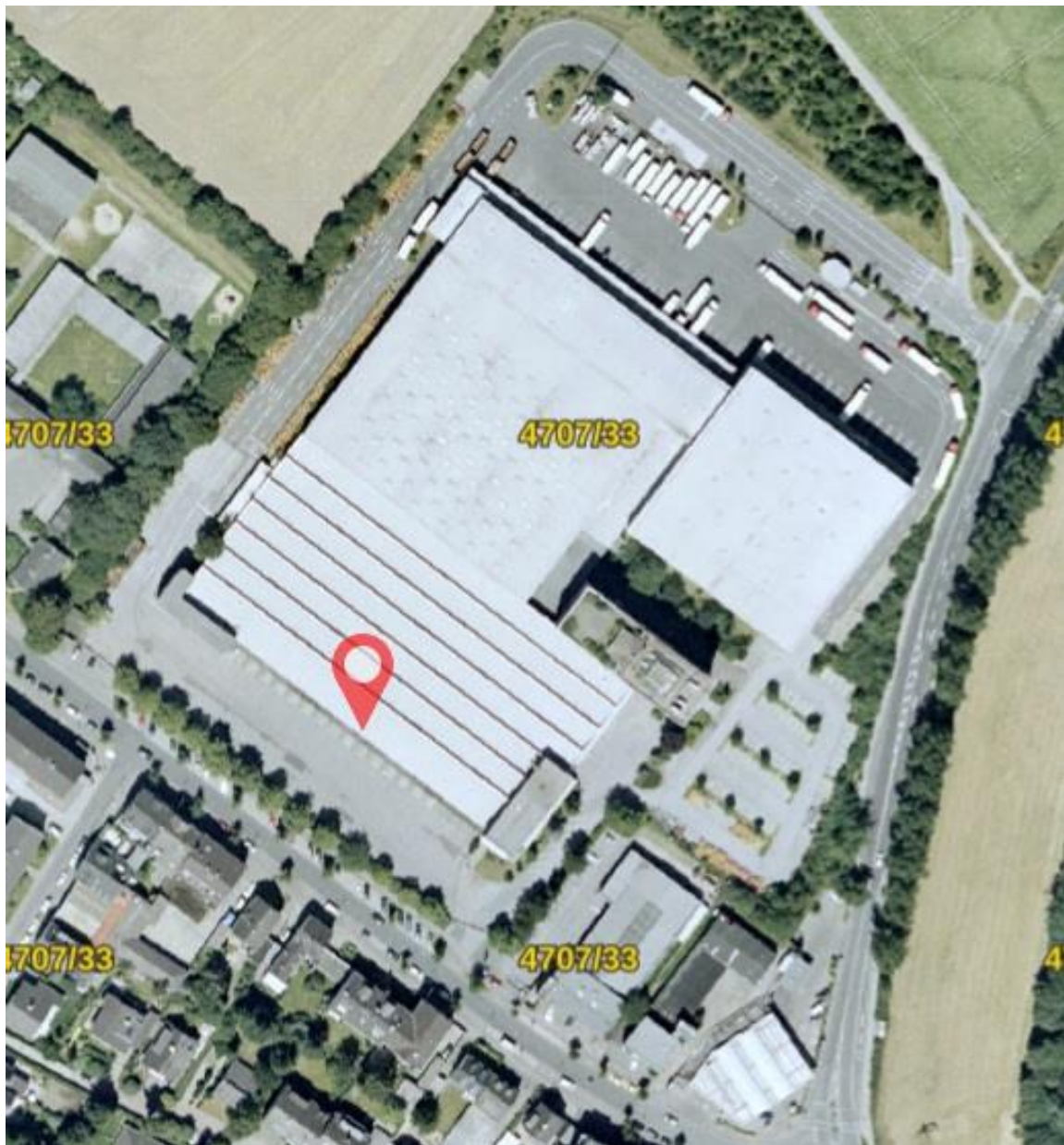
[Redacted Signature]



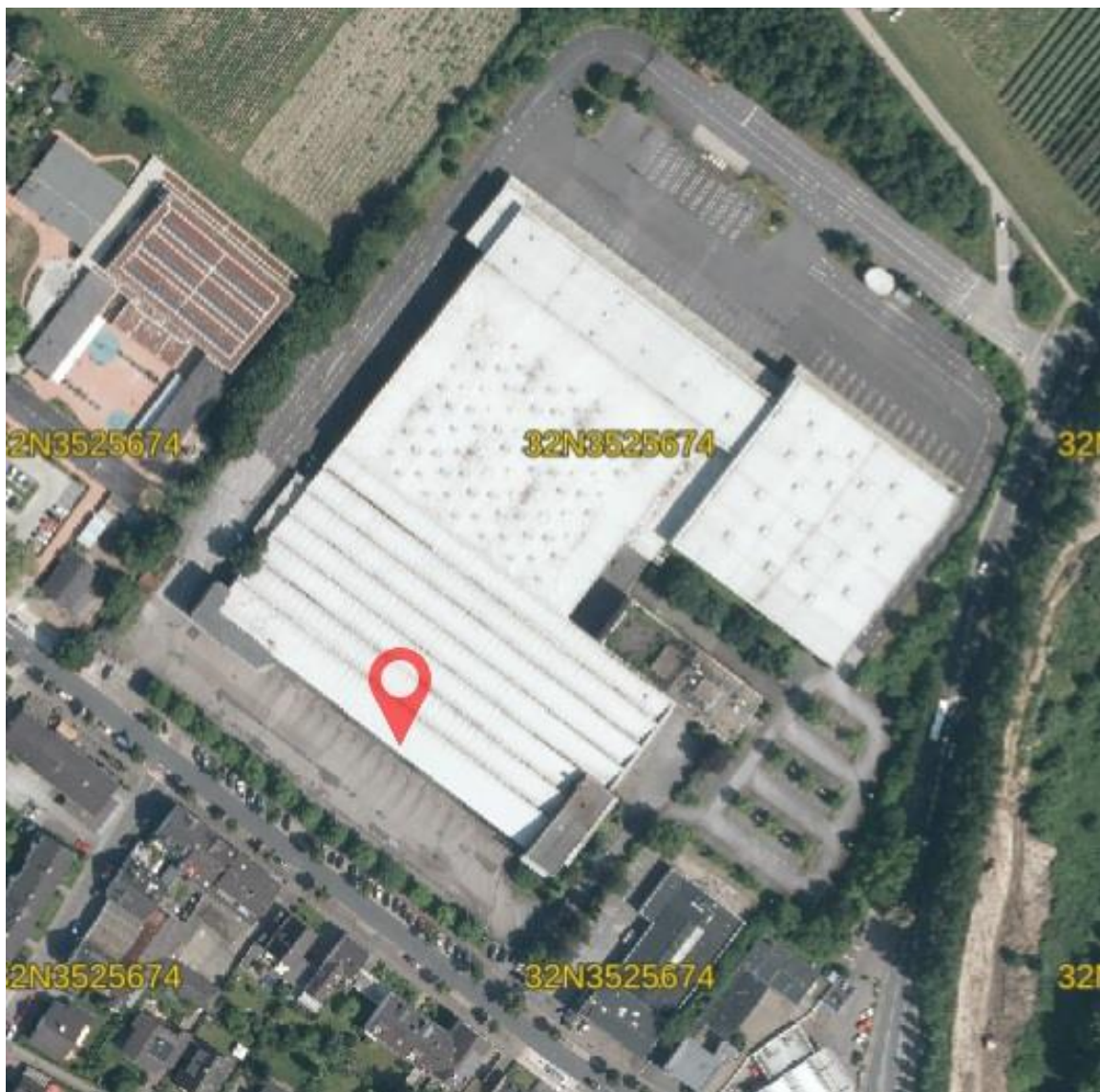
Quelle: TIM Online, Historische DOP 1988-1994



Quelle: TIM Online, Historische DOP 1999



Quelle: TIM Online, Historische DOP 2001-2003



Quelle: TIM Online, Historische DOP 2011-2015