

[REDACTED]

**Per E-Mail**

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Stadtplanungsamt

[REDACTED]  
Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

[REDACTED]

Düsseldorf, 13.09.2019

**Unser Zeichen:** [REDACTED]  
[REDACTED] / Landeshauptstadt Düsseldorf

Sehr geehrte Frau Bergmann,  
sehr geehrter Frau Schiller,

wir nehmen Bezug auf die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes  
Nr. 08/002 „Nördlich der Gerresheimer Landstraße“. [REDACTED]

[REDACTED]  
Namens und kraft Vollmacht unseres Mandanten erheben wir folgende Einwendungen:

**1 Gewerbelärmkonflikt**

Unser Mandant begrüßt zunächst die geplante Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes für die in [REDACTED] Grundstücksflächen. Hierzu ist klarstellend anzumerken, dass entgegen der Betrachtung in den Unterlagen zum Bebauungsplan diese Grundstücksflächen nicht allein durch einen Karosserie/Lackierbetrieb sowie die Tankstelle genutzt werden. Vielmehr befindet sich auf den Flächen an der Gerresheimer Landstraße eine Textilreinigung sowie darüber eine Büronutzung.

Aufgrund des Konfliktes zwischen Gewerbelärm und heranrückender Wohnbebauung sieht der Bebauungsplan Schallschutzmaßnahme zum Schutz der neuen Wohnbebauung vor. Festzustellen ist allerdings, dass diese weder ausreichend sind, noch hinreichend sicherstellen, dass keine Einschränkungen der Nutzbarkeit der Grundstücksflächen unseres Mandanten eintreten. Im Einzelnen:

### 1.1 Lärmschutzwand

Die Bebauung im geplanten WA5 soll durch eine sechs Meter hohe Lärmschutzwand geschützt werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür einen entsprechenden Bereich entlang der Grundstücksgrenze [REDACTED] fest. Der nordöstliche Teil soll eine abgestufte Höhenentwicklung beinhalten. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche für die Lärmschutzwand vorgesehen, die gemäß Ziffer 9.3.1 der textlichen Festsetzungen eine Mindesthöhe von 65,60 m über Normalhöhennull aufweisen muss bzw. im Bereich zwischen den Punkten C und D auf die geplante Geländerhöhe abfällt. Wie der **konkrete** Höhenverlauf im letzteren Bereich aussehen soll, ergibt sich aus den offengelegten Unterlagen nicht. Insoweit bleibt bereits unklar, ob die erforderliche Schallschutzmaßnahme überhaupt hinreichend konkretisiert und festgelegt ist.

Vor allem aber ist die Festsetzung **vollzugsunfähig**. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m löst als gebäudegleiche bauliche Anlage **Abstandsflächen** aus. Diese müssen auf dem Baugrundstück der Lärmschutzwand liegen. Aufgrund der geplanten Lage der Lärmschutzwand an der Grenze zum Grundstück [REDACTED] ist der Abstandsnachweis nicht zu führen. [REDACTED]

### 1.2 Öffentliche Fenster

Die textlichen Festsetzungen beinhalten des Weiteren den Ausschluss öffentlicher Fenster von Aufenthaltsräumen in den Bereichen, die trotz der Lärmschutzwand nicht hinreichend vom prognostizierten Gewerbelärm abgeschirmt sind. Gleiches gilt für das Gebäude im westlich geplanten Mischgebiet, bezüglich dessen keine Lärmschutzwand zum Schutz vorgesehen ist.

### 1.2.1 Ausnahmen Wohnen

Gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 9.5, Abs. 2 ist von diesen Ausschlüssen eine Ausnahme möglich, wenn sichergestellt und durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass in den unter 9.4 definierten Bereichen keine Immissionsorte im Sinne TA Lärm entstehen. Diese Festsetzung ist erkennbar unwirksam. Zum einen beruht dieser auf der simplen Tatsache, dass die Frage, ob ein Immissionsort vorliegt oder nicht, keine Frage an einen Sachverständigen ist, sondern eine **juristische**. Dementsprechend kann ein Sachverständiger für Schallschutz nicht darüber entscheiden, ob ein Immissionsort entsteht oder nicht.

Zum anderen **fehlt jeglicher Nachweis für die Vollzugsfähigkeit** der Festsetzung. In der Begründung sowie in dem Lärmschutzgutachten gibt es keine Anhaltspunkte dafür, welche Maßnahmen denn im gewünschten Sinne geeignet sein sollen. Aufgrund dessen fehlt der Festsetzung die städtebauliche Erforderlichkeit.

In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung und Literatur sind viele der derzeit in der Planungspraxis diskutierten Varianten noch nicht abschließend beleuchtet. Beispielhaft kann auf die in verschiedenen Fachaufsätzen kontrovers diskutierte Frage verwiesen werden, ob Prallscheiben geeignete Maßnahme im Sinne der TA Lärm sind und bejahendenfalls, welchen Abstand die Prallscheibe von dem dahinter liegenden offenbaren Fenster haben muss.

Es bleibt völlig offen, welche Maßnahmen überhaupt juristisch denkbar und zulässig sind.

sen. Dies ist nicht hinnehmbar und verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung.

### 1.2.2 Ausnahme Gewerbe

Unser Mandant wendet sich des Weiteren gegen die textliche Festsetzung Ziffer 9.5, 3. Abs. Danach kann von dem Ausschluss offener Fenster für Büronutzungen und sonstige Arbeitsräume Mischgebiete abgewichen werden, wenn z.B. durch Betriebszeitenregelungen

gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Dies zielt erkennbar darauf ab, die nächtlichen Immissionsrichtwerte für die fraglichen Nutzungen nicht zur Anwendung zu bringen. Dies entspricht nicht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes und des OVG NRW. Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Vergangenheit immer wieder die **Verbindlichkeit der TA Lärm** betont.

*BVerwG, Urteil vom 29.11.2012, Az.: 4 C 8/11 (juris).*

Die TA Lärm kennt keine Möglichkeit, von den nächtlichen Immissionsrichtwerten allein mit der Begründung abzuweichen, dass vermeintlich eine nächtliche Nutzung nicht stattfindet. Insbesondere kennt sie auch keinen Grundsatz, dass Büroräume im Nachtzeitraum weniger schutzbedürftig sind als Aufenthaltsräume von Wohnungen.

Folgerichtig hat das OVG NRW bereits die planerische Annahme, gewerbliche Nutzungen seien im Nachtzeitraum weniger schutzbedürftig als Wohnungen, als abwägungsfehlerhaft eingestuft.

*OVG NRW, Urteil vom 30.01.2018, Az.: 2 D 102/14.me (juris).*

Die Ausnahme erweist sich damit als nicht umsetzbar und somit funktionslos.

### 1.3 Entwicklungsspielraum

Die Unterlagen zum Bebauungsplan behaupten durchgängig, dass unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz keine Einschränkungen der beiden [REDACTED] ansässigen Gewerbebetriebe zu erwarten ist. Dies ist in mehrfacher Hinsicht unzutreffend und unzureichend. Zunächst einmal ist nochmals darauf zu verweisen, dass auf den Grundstücksflächen auch weiter gewerbliche Nutzungen ansässig sind. Darüber hinaus behält sich [REDACTED] selbstverständlich vor, zukünftig **andere gewerbliche Nutzungen** zu etablieren. Diese werden im Zweifel ein anderes Lärmgeschehen verursachen als die momentan ansässigen. Es fehlt jegliche Betrachtung für die möglichen Spielräume für solche Gewerbenutzungen.

Gerade im Hinblick auf solche zukünftige Nutzungen, aber auch die derzeit vorhandenen, ist zu unterstreichen, dass mit den vermeintlichen Einschränkungen durch die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Gerresheimer Landstraße nicht argumentiert werden kann. Die

momentan als Zwangspunkte zu beachtende Wohnbebauung befindet sich **südlich** der gewerblichen Flächen [REDACTED]. Zudem weisen die Gebäude unter Zugrundelegung der Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen, denen beizupflichten ist, lediglich das Schutzniveau eines **Mischgebietes** auf. Hingegen ist für die neu **heranrückende Wohnbebauung** in den allgemeinen Wohngebieten ein um 5 dB(A) **niedrigerer Immissionsrichtwert** einzuhalten. Entscheidend ist zudem, die mit der heranrückenden neuen Wohnbebauung wegfallende Möglichkeit, das Lärmgeschehen auf den Grundstücksflächen [REDACTED] so auszurichten, dass die an der Gerresheimer Landstraße gelegenen Immissionsorte hinreichend geschützt sind, indem das entsprechende Lärmgeschehen in die anderen Himmelsrichtungen ausgerichtet wird. So verfügt z.B. die Tankstelle über eine Ausfahrt an der Erkrather Straße, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht durch benachbarte Wohnbebauung eingeschränkt ist. Es wäre deshalb im Sinne der momentanen vorhandenen Wohnbebauung, den nächtlichen Ein- und Ausfahrtsverkehr über diese Zufahrt abzuwickeln. Mit der neuen Wohnbebauung an der Erkrather Straße fällt diese Möglichkeit indessen weg. Hiermit geht entgegen der Darstellung in den Bebauungsplanunterlagen eine sehr erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücksflächen [REDACTED] einher, die bisher in der Abwägung völlig unberücksichtigt bleibt. Das Abwägungsdefizit ist offenkundig und auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss, da höhere Lärmpegel an der neu heranrückenden Wohnbebauung anliegen würden, als es im Bestand bisher der Fall ist. Als weiteres Beispiel für ein abweichendes Lärmgeschehen gegenüber dem Ist-Zustand kann auf die Möglichkeit einer Riegelbebauung an der Gerresheimer Landstraße mit dahinterliegender emitierender gewerblicher Nutzung verwiesen werden. Hierdurch ist dann die vorhandene Bebauung einer Gerresheimer Landstraße hinreichend geschützt. Dies gilt für die neu hinzutretende Wohnbebauung gerade nicht.

## 2 Oberste Geschosse

Der Bebauungsplan enthält für sämtliche Baugebiete detaillierte Festsetzungen zur Frage, wie ein oberstes Geschoss oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses auszuführen ist. Ausweislich der Begründung sollte damit aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Novellierung der Bauordnung und das damit einhergehenden anderen Definitionsinhaltes für ein Nichtvollgeschoss das städtebauliche Wettbewerbsergebnis gewahrt bleiben. Dabei übersieht die Landeshauptstadt Düsseldorf, dass ihr keine Regelungskompetenz bezüglich der Definition, wann ein Vollgeschoss vorliegt oder nicht, zusteht.

25.02.1997, Az.: 4 NB 30/96 (juris); OVG Niedersachsen, Urteil vom 08.07.1999, Az.: 1 K 2869/97 (juris); OVG NRW, Urteil vom 17.01.1994, Az.: 11 A 2396/19 (juris).

Dies folgt schon aus der mangelnden Kompetenz einer Kommune, in das höherrangige Landesrecht/Bundesrecht durch eine eigene Definition einzugreifen.

### 3 Landwirtschaftliche Nutzung

Die nordöstlich an das Plangebiet grenzenden Flächen stehen ebenfalls

#### 3.1 Obstanbau

Dort findet eine landwirtschaftliche Nutzung (Obstanbau) statt. Der Grünordnungsplan benennt hier lediglich Erdbeer- und Himbeerfelder. Der Hauptanbau betrifft jedoch Apfel und andere Kernobstsorten sowie Spargel und Blumen. In dem fraglichen Bereich gibt es die Möglichkeit für Selbstpflücker an sieben Tagen in der Woche Obst zu ernten und zu erwerben. Der fragliche Bereich hält lediglich einen Abstand von den geplanten Baufeldern im WA 4 von 10-15 Metern ein. Konflikte im Bereich von Lärm und sonstigen Immissionen als auch durch Unterhaltungen/Rufe der Selbstpflücker sind zu erwarten. Diese Einschränkung der Nutzbarkeit weiterer Grundstücksflächen ist dieser nicht bereit hinzunehmen. Es droht der Verlust des Pachtvertrages

#### 3.2 Wald/Gehölzstreifen

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass der Landesbetrieb Wald und Holz den Erhalt des im fraglichen, nunmehr für eine Bebauung vorgesehenen Bereich, vorhandenen Waldes sowie der Gehölzflächen fordert und stattdessen eine Ausweisung als Wald im Bebauungsplan verlangt. Dem schließt sich unser Mandant an. Hierbei ist anzumerken, dass die vorgesehene Ersatzmaßnahme in ca. 8,5 km Entfernung natürlich nicht geeignet ist, den Eingriff in den Wald vor Ort auszugleichen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Wald in der Vergangenheit als **Ausgleichsmaßnahme** für die seinerzeitige Erweiterung des Zentrallagers angelegt wurde. Hier wird also eine Ausgleichsmaßnahme aus der Vergangenheit, die sich positiv entwickelt hat, für eine weitergehende Bebauung des Geländes beseitigt. Mit der notwendigen dauerhaften Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist dies nicht vereinbart. An-

gesichts der dann immer noch verbleibenden weiteren Baufelder besteht zudem kein Bedürfnis, die ca. 0,6 ha Wald für eine noch weitergehende Bebauung der Flächen aufzugeben und zu beseitigen. Folgerichtig ist die Aussage unter Ziffer 4.2 des Grünordnungsplanes zu den Vorbelastungen, wonach aufgrund der Nutzungsintensität sowie der hohen Versiegelungsrate der Architektur und der Barrierewirkung dem Plangebiet keine hohe Bedeutung für die biotischen und abiotischen Schutzgüter zukommt, schlicht falsch. Dem Wald kommt eine entsprechende Bedeutung zu.

### **3.3 Landschaftsbild**

Genauso wenig sind die Aussagen zum Schutzgut Landschafts- und Stadtbild nachzuvollziehen. Soweit eine erhebliche Vorbelastung durch die zuvor vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen des Zentrallagers in den Mittelpunkt gestellt wird, trägt dies im Hinblick darauf, dass sich an der Situation durch die neue Wohnbebauung nichts ändern wird, nicht. Vielmehr werden auch die Flächen, die in der Vergangenheit lediglich als Stellplatzflächen/Verkehrsflächen genutzt worden sind, nunmehr eine Bebauung zugeführt. Die Blickbeziehung zwischen bestehenden Siedlungsbereichen und Wanderwegen wird deshalb auch zukünftig beeinträchtigt sein.

Zudem wäre unter diesem Gesichtspunkt der vorhandene Wald zu erhalten, der ja geeignet wäre, die Sichtbeziehung zu dem neuen Siedlungsbereich abzuschirmen. Seine Funktion als Sichtschutz kann er deshalb gerade auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes unter Herausnahme der vorhandenen Waldflächen aus den Baufeldern erfüllen. Dies hätte nicht nur eine Abschirmung zur Folge, sondern für die verbleibenden Wohnbauflächen auch eine hohe Qualität wegen der direkten Lage der Gebäude an einem Wald.

### **3.4 Pflanzstreifen**

Ebenfalls nicht ausreichend ist die Eingrünung der Gebäude im WA 5 in Richtung Erkrather Straße. Durch die im Bestand vorhandene Baum- und Gehölzreihe entlang der Erkrather Straße ist die frühere Bebauung mit dem Logistikzentrum in Richtung des Denkmals aus Unterbach nebst Gartendenkmal optisch getrennt worden. Die nunmehr lediglich vorgesehene Baumreihe genügt nicht, um diese aus Gründen des Denkmalschutzes zu fordernde Eingrünung zu gewährleisten. Insbesondere im Winterhalbjahr werden die Bäume mangels Blätter überhaupt keinen Sichtschutz bilden.

In diesem Zusammenhang ist zu unterstreichen, dass ausweislich der Stellungnahme des Umweltamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf in der frühzeitigen Beteiligung für die neue Wohnbebauung ein Abstand zur Erkrather Straße von 20 bis 40 Metern gefordert worden ist oder aber der Bau einer Lärmschutzwand. Beides erfolgte vorliegend nicht. Die bloße Anpflanzung einer Baumreihe genügt als Maßnahme auch im Hinblick auf den Schutz vor Verkehrslärm natürlich nicht.

### **3.5 Flächen westlich Plangebiet**

Festzuhalten ist darüber hinaus, dass sich westlich des Plangebietes entgegen der Darstellung im Grünordnungsplan auf Seite 2 keine Kleingartenanlage befinden, sondern eine Schule. Für die nordwestlich gelegenen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die ebenfalls [REDACTED], sah der bisherige Bebauungsplan die Einrichtung von Sportflächen vor. Stattdessen ist nunmehr die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Wie in der Vergangenheit bereits angeregt, bieten sich diese Flächen für eine Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet an. Zugleich könnte aufgrund des größeren zur Verfügung stehenden Flächenpools die vorstehend geforderten Maßnahmen für eine ausreichende Begrünung besser umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Rechtsanwalt