

**Wirtschaftsförderung  
Standortberatung**

Ihr Zeichen

Unser Zeichen	III-1/Mie/go
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	15. Februar 2019

**Landeshauptstadt Düsseldorf**  
Amt 61 – Stadtplanungsamt  
Herrn Marcus Tomberg  
40200 Düsseldorf

**FNP Änderung Nr. 180 – Vogelsanger Weg**

**Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Ihrem Schreiben vom 30. Januar 2019 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die Stadt Düsseldorf plant einen Teil des Gewerbegebietes Vogelsanger Weg als gemischte Baufläche auszuweisen. Für den Bebauungsplan ist ein urbanes Mischgebiet nach § 6a BauNVO vorgesehen. In dem Gewerbegebiet befinden sich verschiedene Handwerksbetriebe. Belange des Handwerks sind damit betroffen. Die Handwerkskammer beurteilt die vorgelegte Planung wie folgt:

Das Gewerbegebiet weist aufgrund seiner Nähe zum Flughafen eine besondere Standortqualität auf. So haben sich hier aus dem Handwerk Firmen angesiedelt, welche mindestens national tätig sind, wie die Fa. IVECO oder die Fa. BAUER Elektroanlagen Holding GmbH. Die Nähe zum Flughafen erleichtert die persönliche Kommunikation zwischen verschiedenen Führungsebenen sowie mit (potentiellen) Kunden. Potentiale für die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit ähnlichen Eigenschaften gibt es in Düsseldorf nicht mehr. Angesichts der bereits derzeit bestehenden Gewerbeflächenknappheit - gerade auch für produzierendes Gewerbe des Handwerks - sehen wir die Überplanung sehr kritisch.

Laut Planbegründung sind viele Grundstücksbereiche im Plangebiet bereits seit längerem nicht genutzt und stehen daher für Wohnbebauung grundsätzlich zur Verfügung (s. S. 4 Planbegründung). Dass Flächen ungenutzt bleiben, liegt unseres Erachtens nicht an fehlender Attraktivität des Standortes, sondern insbesondere an den hohen Grundstückspreisen, welche auch durch den guten Anschluss an das Straßennetz begründet sind. Derzeit liegen die Grundstückspreise bei ca. 680 €/m<sup>2</sup>, vor zwei Jahren bei ca. 450 €/m<sup>2</sup> (Quelle: BORIS NRW). Dafür spricht auch, dass sich in jüngerer Zeit eher Unternehmen aus dem Bereich Einzelhandel und Freizeit angesiedelt haben, welche in der Regel eine höhere Flächenproduktivität aufweisen, als z.B. produzierende Handwerksbetriebe.

Ziel der Stadt Düsseldorf ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers. Gemäß Planbegründung sind die Voraussetzungen günstig aufgrund der Lage zwischen Innenstadt und Innenstadtrand. Die Stadt sieht damit die Stadt der kurzen Wege planerisch umgesetzt.

Jedoch wird sich nach Ansicht der Kammer das Gebiet nicht zu einem Urbanen Quartier im Sinne eines belebten, durch unterschiedliche Nutzungen geprägten Gebietes entwickeln. Abgesehen davon, dass damit die Gefahr verbunden wäre, das bestehende, angrenzende ZVB zu schwächen, wird mittelfristig ein Baugebiet entstehen, das eher einem Gewerbegebiet mit eingeflochtener Wohnnutzung entspricht und damit den Eindruck einer Gemengelage hervorruft. Des Weiteren sind alle bestehenden Gewerbebetriebe egal ob aus dem Bereich Handwerk, Handel, Freizeit etc. stark Kfz orientiert. Dies kann auch zu immissionsschutzrechtlichen Spannungen führen. So verfügt die Fa. IVECO über einen genehmigten 24-Stunden-Notfallservice für Lkw. Auch eine geringe Anzahl an Fahrten kann dabei zu einer Überschreitung der Grenzwerte insbesondere im westlichen Planbereich führen, zumal der Grenzwert nach TA Lärm für Urbane Gebiete im Nachtzeitraum nicht angehoben wurde. Gleiches gilt im Prinzip auch für die Fa. Bauer mit ihren 75 Mitarbeitern am Standort.

Urban wird sich das Gebiet vermutlich nur im Sinne der BauNVO darstellen. Die Stadt der kurzen Wege sehen wir nicht umgesetzt. Als gemischte Baufläche sollte daher unseres Erachtens lediglich der Bereich entlang der Münsterstraße nördlich des Vogelsanger Weges zzgl. der in zweiter Reihe liegenden Nahversorger ausgewiesen werden, die gemäß Rahmenplan Einzelhandel bereits dem ZVB Münsterstraße zugehören.

Im Gegensatz zum Planungsziel sehen wir langfristig eine gänzliche Entwicklung hin zu einem Wohngebiet entlang des Vogelsanger Weges. Fast alle Betriebe im Plangebiet stehen in einem Mietverhältnis. Unter ökonomischen Gesichtspunkten werden Vermieter Mietverträge auslaufen lassen und die Grundstücke einer Wohnnutzung zuführen. Den verdrängten Betrieben sind aus Kammersicht alternative Standorte zur Verfügung zu stellen.

Die immissionsschutzrechtlichen Tatbestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten. Darüber hinaus sollten die Fa. Iveco und die Fa. Bauer auch bei allen Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, besonders wenn vorzeitig Genehmigungen erteilt werden oder Abweichungen von Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen  
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater  
Bauleitplanung/Stadtentwicklung