

Ihr Zeichen

Unser Zeichen	III-3/Mie/go
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	16. September 2019

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtverwaltung Amt 61
Herrn Marcus Tomberg
40200 Düsseldorf

Bebauungsplan 06/014 – Vogelsanger Weg/ Münsterstraße
Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Ihrem Schreiben vom 23. August 2019 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die Stadt Düsseldorf plant das Gewerbegebiet Vogelsanger Weg in weiten Teilen in ein Urbanes Gebiet umzuwidmen, indem Wohnraum in die gewerblichen Nutzungen geplant wird. Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Teilbaustein dieses Gesamtkonzeptes dar. Neben dem derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teil ist die Bebauung entlang der Münsterstraße derzeit als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Im Plangebiet befinden sich laut Handwerksrolleneintragungen zehn Handwerksbetriebe. Sieben liegen im gewerblichen Bereich, drei im Bereich des Wohngebietes. Zudem sind Urbane Gebiete grundsätzlich für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben vorgesehen. Belange des Handwerks sind damit betroffen.

Nach Ansicht der Kammer besteht zwischen der in der Planbegründung dargestellten städtebaulichen Konzeption sowie der zeichnerischen Umsetzung samt ihrer textlichen Festsetzung eine große Divergenz. Eine weitere Abweichung zeigt sich in der Zielgruppe, für die Wohnraum geschaffen werden soll. So sollte gemäß Planbegründung aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung insbesondere auch preisgünstigerer Wohnraum geschaffen werden. Mit Verweis darauf, dass „kein Investor als Vertragspartner für einen städtebaulichen Vertrag zur Verfügung steht“ (S. 7 Planbegründung), in dem z.B. ein Anteil für geförderten Wohnungsbau festgelegt werden könnte, soll nun den Grundstücksbesitzern – zumindest in diesem Teil des Gesamtkonzeptes – freie Hand bei der Mieter-/Eigentümergeauswahl gelassen werden.

Nutzungsart

Ziel des Planes ist u.a. die Schaffung von Wohnraum. Das Wohnen soll sich behutsam in den Gewerbebereich eingliedern. Angestrebt wird die „Entstehung eines urbanen Gebietes, das durch ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel geprägt ist. Unter Berücksichtigung der Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen soll auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes eine behutsame Integration von Wohnnutzung ermöglicht werden; dabei sind neue verträgliche gewerbliche Nutzungen ebenfalls willkommen. Das derzeit in Teilen baulich gering genutzte Areal soll zu einem lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, geprägt von Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel

und Dienstleistungsnutzungen. So kann es den Nahversorgungsstandort Münsterstraße/Vogelsanger Weg stärken und durch Bereiche mit Aufenthaltsqualitäten dem Stadtteil die lange gewünschte „Mitte“ ermöglichen und somit attraktiv in das städtische Umfeld wirken.“ (S. 5 Planbegründung). Die eigene Zielaussage der Stadt sowie deren Wirkung auf Handwerksbetriebe sollen im Folgenden Bewertungsmaßstab sein. Konkret haben wir auf Ebene der folgenden Punkte zu beanstanden:

Die städtebauliche Konzeption ist in der Planbegründung sehr vage formuliert, z.B. (Anm. d. Verf.: Unterstreichungen stellen eigene Hervorhebungen dar):

- S.6: „Die Bebauungen können dabei Höfe mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten ausbilden: die vorderen, vorwiegend von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen umschlossenen Höfe z.B. als eingeschossig bebaute Gewerbehöfe. In diesem Fall sollen die so entstehenden Dachflächen neben begrünten Teilen auch als Außenräume für die darüber liegenden Wohnungen nutzbar sein. Die Wohnhöfe sollen dagegen schwerpunktmäßig grüne Freiräume für die Anwohner bieten.“
- S. 7: „Im östlichen Plangebiet sind blockartige Baustrukturen für eine überwiegende Wohnnutzung geplant, in denen jedoch auch nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen. Mit der Realisierung der Planung kann aus der heutigen rückwärtigen Lage eine „neue Adresse“ entstehen.“ (S. 7 Planbegründung)
- S. 7: „Hier können sich im Teilabschnitt des Urbanen Gebietes MU2 in den Erdgeschossen der angrenzenden Bebauungen z.B. Gastronomie- und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.“
- S. 10: „Die Innenhöfe ermöglichen mit ihren festgesetzten 1-geschossigen Überbauungen erweiterte Grundrissgestaltungen für angrenzende gewerbliche Nutzungen, z.B. für Ladenlokale.“

Die Formulierungen suggerieren planerische Festsetzungen, die ein Gebiet, wie in der Zielsetzung (s.o.) beschrieben, hervorbringen. Dem ist nicht so. Zwar sind im MU2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste unzulässig. Der Plangeber macht jedoch nicht von den Festsetzungen von § 6a (4) BauNVO Gebrauch. Er verzichtet auf die Festsetzung von Gewerbe im EG in Richtung Vogelsanger Weg oder an den Erschließungswegen zur Münsterstraße (§ 6a (4) Nr. 1 BauNVO) oder auf die Festsetzung eines Gewerbeanteils (§ 6a (4) Nr. 4 BauNVO). Auch § 1 (7) Nr. 1 BauNVO (vertikale Gliederung) findet keine Anwendung. Die Ansiedlung von Gewerbe obliegt allein den verschiedenen Eigentümern. Eine planerische Belebung eines Quartiers, das zur „lang gewünschten Mitte“ werden soll, findet sich in den Festsetzungen nicht wieder. Vor dem Hintergrund eines sehr angespannten Wohnungsmarktes ist davon auszugehen, dass alle Eigentümer die Entwicklung von Wohnnutzung anstreben. Da in urbanen Gebieten eine bestimmte Mischung aus den in Absatz 1 genannten Nutzungen enthalten sein muss, wird derjenige Eigentümer, der als letzter Baurecht erlangt, Verlierer dieses Windhundrennens sein und andere Nutzungen realisieren müssen. Dies wäre im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die Erfahrung aus Baugenehmigungsverfahren für Mischgebiete zeigt jedoch, dass die Durchsetzung des Gewerbeanteils behördenseitig eine eher geringe Priorität genießt. Damit besteht die Gefahr, dass sich der Bereich zu einem Wohngebiet entwickelt. Diese Tendenz wird auch durch den Umgang mit dem Thema Einzelhandel deutlich.

Einzelhandel

Die bestehenden Nahrungsmittelmärkte können für den gewerblichen Anteil im MU nicht herangezogen werden. So ist laut Planbegründung eine Vergrößerung auf ca. 1.200 m² VKF geplant. Ein Nahversorger dieser Größenordnung bedarf gemäß § 11 (3) BauNVO einer Sondergebietsausweisung

oder der Ansiedlung in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Zwar ist die Formulierung bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in MK und MU gleich („zulässig sind Einzelhandelsbetriebe“), es ist jedoch davon auszugehen, dass der Gesetzgeber bei Einführung des § 6a BauNVO bewusst darauf verzichtet hat, MU auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu öffnen. Da die Stadt Düsseldorf auf eine SO-Darstellung verzichtet hat, ist davon auszugehen, dass die Erweiterung bei der Bestimmung des gewerblichen Anteils in den beiden MU einbezogen wurde. Dies birgt die Gefahr, dass faktisch ein SO und ein WA geplant werden. Die Grundzüge der Planung wären hierdurch verletzt und der Planbereich stünde Handwerksbetrieben nicht mehr für eine Ansiedlung zur Verfügung. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass zwei separate MU und keine Teilbereiche geplant wurden. Damit gilt auch ein gesetzeskonformes Mischverhältnis jeweils für das MU1 und das MU2.

Grünkonzept

Wie eingangs erwähnt, ist der Planbereich Teil eines Gesamtkonzeptes, das sich unter anderem durch den grünen „Loop“ auszeichnet. Durch die Schaffung des Loops sollen *„Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht werden, auf denen abseits von Straßen das Gebiet durchquert und das Quartier mit den umliegenden Kleingartenflächen bis hin zum sog. „Rother Korso“ verbunden werden kann“* (s. Planbegründung Stand frühzeitige Trägerbeteiligung S. 7). Damit fördert der Loop die Belebung des Quartiers. Zur Umsetzung des Loops sind im Planentwurf mit Gehrechten versehene private Grünflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Nach Ansicht der Kammer entzieht sich die Ausgestaltung insbesondere der im Konzept als besonders wesentlich dargestellten Grünflächen der städtischen Einflussnahme. In erster Linie entscheidet der Grundstücksbesitzer, wie die Fläche gestaltet wird, solange sie nur zugänglich ist. Aus Sicht der Kammer kann eine qualitätsvolle Ausgestaltung des Loop lediglich über eine öffentliche Grünfläche gesichert werden. Alternativ wäre ein städtebaulicher Vertrag zielführend. Hierfür scheint der notwendige Ansprechpartner zu fehlen (s.o.).

Immissionschutz

Im Planverfahren wurden die bestehenden Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes aufgenommen und anhand von Befragung und Bauakteneinsichten Emissionsverhalten abgeleitet. Der Darstellung der Betriebe kann aus Kammersicht gefolgt werden, sofern die Angaben der Betriebe richtig übernommen wurden und ein Entwicklungsspielraum eingerechnet wurde. Wir bitten hier im Besonderen mit der Fa. BAUER Elektroanlagen West GmbH & Co. KG Rücksprache zu halten. Unserer Kenntnis nach ist hier eine deutliche Aufstockung der Mitarbeiterzahlen geplant. Hierauf haben wir bereits in verschiedenen Stellungnahmen hingewiesen.

Zu beanstanden ist aus Sicht der Kammer, dass fälschlicherweise das Fitnessstudio und die Badmintonhalle nach 18. BImSchV beurteilt wurden. So weisen Fickert und Fieseler im Kommentar zur BauNVO darauf hin, dass gewerblich betriebene Sportanlagen grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässig sind (und auch vor der ÄndVO 1990 waren). Der Sportanlagenbegriff der BauNVO ist vielmehr auf Vereinssport oder vereinseigene Anlagen wie ein Klubhaus o.ä. zu verstehen (s. Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 8, Rndnr. 13). Entscheidend für die Beurteilung dahingehend, ob eine Nutzung dem Gewerbe- oder Sportlärm zuzurechnen ist, ist das Betriebskonzept. Handelt es sich bei der Nutzung z.B. um stundenweise zu mietende Badmintonplätze oder im Rahmen einer Mitgliedschaft nutzbare Fitnessgeräte, dann liegt im Sinne der BauNVO ein Gewerbebetrieb vor. Entsprechend ist die TA Lärm anzuwenden. Aus Sicht der Kammer ist dies sowohl für das Fitnessstudio als auch für die Badmintonhalle der Fall, da die angebotene Dienstleistung nicht (nur) von Vereinsmitgliedern genutzt, sondern separat gebucht werden kann. Konzeptionell erschließt es sich schon nicht,

dass der Kinder-Indoorspielplatz dem Gewerbelärm zugerechnet wird und Fitnessstudio und Badmintonhalle dem Sportlärm. Damit ist die Bestimmung des gewerblichen Lärms nicht sachgerecht erhoben.

Der Bebauungsplan schließt im westlichen Bereich offenbare Fenster aus. Hierdurch soll auch die weiter östlich liegende Bebauung vor Gewerbelärm aus westlicher Richtung geschützt werden. Die Festsetzung wird dem Maßstab der Rechtsprechung nicht gerecht. So ist nicht sichergestellt, dass der westliche Bauriegel vor den anderen Gebäuden errichtet wird (vgl. z.B. Bayerischer VGH 1 NE 09.2377, Beschluss vom 14. Dezember 2009). Eine entsprechende Regelung ist in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. In Erwägung kann auch gezogen werden, hier eine Baulinie festzusetzen, um einen durchgehenden Gebäuderiegel sicherzustellen.

Fazit

Naturgemäß ist aus Sicht der Handwerkskammer die Gewerbegebietsüberplanung abzulehnen. Die Umwidmung eines hochwertigen, verkehrlich gut angebundenen Gewerbebestandes in Flughafennähe zu einem Urbanen Gebiet in der vorliegenden Form erscheint aufgrund des geringen Steuerungsgrades des Plans keine Verbesserung zu sein.

Der Bebauungsplan lässt stark daran zweifeln, dass hier ein belebtes Quartier entsteht, in dem sich die Nutzungen Gewerbe (s. 1.), Wohnen (s. 2.) und Erholung (s. 3.) mischen. So steuert die Stadt nicht:

1. den gewerblichen Anteil: Es fehlen Aussagen zur Nutzungsmischung in den MU1 und MU2 sowie zur Einzelhandelssteuerung im Besonderen; jetzt lösbar Aufgaben, die Erweiterung der Nahversorger, werden auf die Baugenehmigungsebene verschoben. Die Beurteilung durch eine breite Öffentlichkeit entfällt damit.
2. die Durchmischung der Bewohnerschaft: Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, warum nicht städtebauliche Verträge mit mehreren Eigentümern geschlossen werden können.
3. die zentrale Erholungsfunktion/ Umsetzung des „Loops“: Die Stadt hat kein Mitspracherecht beim zentralen, verbindenden stadtgestalterischen Element. Der Eigentümer kann auf der jetzigen Plangrundlage nicht zu einer attraktiven Gestaltung der privaten Grünfläche verpflichtet werden. Dies wird sich ebenfalls negativ auf die Qualität und damit die Belegung des Quartiers auswirken.

Der Plan setzt Urbanität damit nicht ansatzweise um, sondern die Stadt vertraut hier in einem sehr angespannten Immobilienmarkt den EigentümerInnen, einen für den Stadtteil zentralen Bereich nach städtischen Vorstellungen umzusetzen. Das Ergebnis ist unseres Erachtens vorhersehbar. Schlussendlich wird der (Wohnungs-)Markt bestimmen, welche Nutzungen den Vorzug erhalten und sich der Bereich voraussichtlich zu einem Wohngebiet und einem Sondergebiet Einzelhandel entwickeln. Dann wären auch die Immissionsschutzansprüche der Bewohnerschaft höher, was sich negativ auf Betriebe im verbleibenden Gewerbegebiet sowie den geplanten, angrenzenden MU auswirken wird. Selbst wenn beide Nahversorger eine VKF von 1.200 m² umsetzen, erscheint unseres Erachtens der gewerbliche Anteil bei den geplanten Geschossigkeiten deutlich zu gering.

Aufgrund der fehlenden Steuerungswirkung wird unseres Erachtens das Planziel, die Entwicklung eines Urbanen Gebietes, aller Voraussicht nach nicht erreicht. **Es liegt ein erheblicher Planungsfehler nach § 214 (1) Nr. 1. BauGB vor.**

Die Handwerkskammer schlägt **mindestens** folgende Anpassungen vor:

- Steuerung des Gewerbeanteils in den beiden MU, insbesondere
 - o Ausweisung der Nahversorger als SO mit Verkaufsflächenobergrenze
 - o Gewerbliche Nutzung im EG entlang des Vogelsanger Weges sowie an den Erschließungswegen hin zur Münsterstraße
 - o Die Blockinnenbereiche sollten zumindest in Teilen gewerblich genutzt werden, um einen rechtmäßigen, gewerblichen Anteil sicherzustellen.
Zusätzliche Gewerbeanteile tragen zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes bei, da die Gewerbeanteile in MU bislang nicht Gegenstand der Rechtsprechung waren.
- Festsetzung einer Bauungsreihenfolge: Der westliche Bauriegel muss vor der weiter östlich liegenden Bebauung errichtet werden.
- Mit den EigentümerInnen sollten städtebauliche Verträge geschlossen werden, die
 - o ein ansprechendes Freiraumkonzept gewährleisten.
 - o einen Wohnanteil für preisgünstiges Wohnen festlegen.
- Im Lärmgutachten sind das Fitnessstudio und die Badmintonhalle, wie mit dem Kinder-Indoorspielplatz geschehen, dem Gewerbelärm zuzurechnen. Das Lärmgutachten ist entsprechend zu überarbeiten.

Die Handwerkskammer legt aus den dargelegten Gründen nahe, die Planung entsprechend zu überarbeiten und eine TÖB-Beteiligung erneut durchzuführen. Wir bitten abschließend um Benachrichtigung über Nutzungs- und/ oder Baugenehmigung im Planbereich (bislang und zukünftig) sowie um Zusendung einer schriftlichen Auseinandersetzung mit unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater
Bauleitplanung/Stadtentwicklung