

Stadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt
Herrn Peter Franken
40200 Düsseldorf

Ihr Zeichen
Unser Zeichen III-3/FK/go
Ansprechpartner Florian Kienzl
Zimmer A 402
Telefon 0211 8795-323
Telefax 0211 879595-323
E-Mail florian.kienzl@hwk-
duesseldorf.de
Datum 18. Juni 2021

**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/020 - Beiderseits Vogelsanger Weg -
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Franken,

mit Ihrem Schreiben vom 28. April 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die Stadt Düsseldorf plant im Stadtteil Mörsenbroich im Gewerbegebiet Vogelsanger Weg Wohnen planungsrechtlich zu ermöglichen. Planungsanlass ist der hohe Bedarf nach Wohnbauflächen in Düsseldorf. Das Plangebiet ist laut rechtskräftigen Bebauungs- und Durchführungsplänen unter anderem als Gewerbegebiet, Mittelgewerbegebiet und Kleingewerbegebiet ausgewiesen. Das Gebiet soll nun in weiten Teilen als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Schlussendlich soll die Zulässigkeit des Einzelhandels geregelt werden.

Das Gewerbegebiet Vogelsanger Weg weist aufgrund seiner Nähe zum Flughafen eine besondere Standortqualität auf. So haben sich hier aus dem Handwerk mehrere Firmen angesiedelt. Die Nähe zum Flughafen erleichtert die persönliche Kommunikation zwischen verschiedenen Führungsebenen sowie mit (potenziellen) Kunden. Potenziale 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 grundsätzlich kritisch.

Innerhalb des Plangebietes sowie in näherer Umgebung sind mehrere Handwerksbetriebe ansässig, sodass die Belange des Handwerks unmittelbar berührt sind. Zu den Planunterlagen beziehen wir folgendermaßen Stellung.

Gewerbe- und Industriekernzone sowie Nutzungsmischung

In der Planbegründung wird die Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf aufgegriffen, die als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt zum Teil in der „Kategorie D - Entwicklungszonen gemischter Nutzungen“.

Die Zielvorgabe zur Kategorie D lautet: „Für diese Bereiche besteht das Ziel, sie nicht einseitig in Wohngebiete zu entwickeln, sondern einen prägenden Anteil an Gewerbeflächen zu erhalten oder auszubauen. Ziel ist es, die produktions- und handwerksgeprägten Branchen gegenüber Büro- und Einzelhandelsnutzungen zu stärken und eine Verzahnung von Wohnen mit anderen Nutzungen herzustellen. Diese Verzahnung kann sowohl horizontal als auch vertikal erfolgen. Die Flächen eignen sich in der Regel nur für Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört [...]“ (*Landeshauptstadt Düsseldorf o.J.: 17*)

Grundsätzlich wird die Schaffung einer Stadt der kurzen Wege seitens der Handwerkskammer begrüßt. Die Überplanung von bestehenden Gewerbegebieten mit einem urbanen Gebiet sehen wir aufgrund einer Verringerung des Gewerbeflächenangebots allerdings kritisch.

Um auch in den urbanen Gebieten eine langfristige Durchmischung von Gewerbe und Wohnen herzustellen sowie dem Erhalt der bestehenden gewerblich genutzten Flächen gerecht zu werden, regen wir die vertikale Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sowie die Verwendung der differenzierten Gliederungsmöglichkeiten gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO an. Diese Vorgehensweise würde der oben genannten Zielvorgabe der Kategorie D folgen und u.E. auch das Planungsziel eines ‚innovativen Urbanen Gebiets‘ bekräftigen.

Einzelhandelssteuerung

Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste als unzulässig festgesetzt. Wir regen allerdings an, bei grundsätzlichem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Werksverkaufsläden als „Handwerkerprivileg“ ausnahmsweise zuzulassen. Diese tragen aus unserer Sicht nicht zur Entstehung neuer Einkaufsbereiche an städtebaulich nicht eingebundenen Gebieten bei, durch die die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt wie auch das Angebot an gewerblichen Flächen negativ beeinträchtigt werden.

Damit die grundsätzliche Nutzung des Standorts für produzierendes und ähnliches Gewerbe gesichert werden kann, schlagen wir eine Begrenzung des zulässigen prognostizierten Umsatzes und eine Unterordnung des ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels unter den produzierenden Hauptbetrieb vor. Die Festsetzung könnte aus unserer Sicht lauten: „Werksverkaufsläden, deren Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegt und deren Umsatz dem des Hauptbetriebs untergeordnet ist, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die angebotenen Güter des Handwerksbetriebs in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den angebotenen handwerklichen Leistungen stehen. Ein funktionaler Zusammenhang besteht dann, wenn die angebotenen Güter im Betrieb selbst produziert werden oder wenn mit zugekauftem branchenüblichem Zubehör des jeweiligen Betriebstyps Handel getrieben wird.“

Da unseres Erachtens negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich durch diese „Werksverkäufe“ nicht zu erwarten sind, würde eine solche Festsetzung den Anforderungen der von uns vertretenen Handwerksbetriebe gerecht werden.

Die Festsetzung könnte daher wie folgt aussehen:

„Ausnahmsweise kann zugelassen werden Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss“.

Schalltechnische Untersuchung

Der Bebauungsplan Nr. 06/020 der Stadt Düsseldorf bereitet eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe vor, wodurch sich Nachbarschaftskonflikte oder neue Standortanforderungen und Ansprüche zum Immissionsschutz ergeben könnten, an die sich die Betriebe anzupassen hätten. Bereits in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung haben wir auf diesen Umstand hingewiesen.

In der schalltechnischen Untersuchung sind bestehende Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes aufgenommen und anhand von Befragungen und Bauakteneinsichten Emissionsverhalten abgeleitet worden. Der Darstellung der Betriebe kann aus Kammersicht gefolgt werden, sofern die Angaben der Betriebe richtig übernommen und Entwicklungsmöglichkeiten eingerechnet worden sind. Diesbezüglich weisen wir auf unsere vorgebrachten Hinweise zur frühzeitigen Trägerbeteiligung hin, die sich zum Teil von denen in der schalltechnischen Untersuchung erhobenen Nutzungen unterscheiden. Wir bitten diese Unklarheiten in Rücksprache mit den Betrieben zu beseitigen und die Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe zu sichern bzw. nicht einzuschränken.

Literatur

Landeshauptstadt Düsseldorf (Hg.) o.J.: Gewerbe- und Industriekernzonen, Düsseldorf

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Florian Kienzl
Standortberater