

Handwerkskammer Düsseldorf

Kommunale und regionale Wirtschaftspolitik,
Planung, Standortberatung und Verkehr

Stadt Düsseldorf

Stadtverwaltung Amt 61
Renate Nitz
40200 Düsseldorf

Ihr Zeichen	
Unser Zeichen	III-3/FK
Ansprechpartner	Florian Kienzl
Zimmer	A 402
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	florian.kienzl@hwk-duesseldorf.de
Datum	05.03.2021

Flächennutzungsplanänderung Nr. 194 Königsberger Straße / Tulpenweg - Vorentwurf hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Nitz,

mit Ihrem Schreiben vom 02. Februar 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die 194. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Düsseldorf sieht die Überplanung eines Gewerbegebiets mit einer Wohnbaufläche vor. Künftig soll die derzeit brachliegende gewerbliche Fläche in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 08/006 einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Des Weiteren umfasst der räumliche Geltungsbereich der 194. Flächennutzungsplanänderung auch die derzeit gewerblich genutzten Flächen. Auf diesen gewerblichen Flächen und damit innerhalb der Flächennutzungsplanänderung befinden sich Handwerksbetriebe, weshalb die Belange des Handwerks unmittelbar berührt sind.

Zu den Planunterlagen beziehen wir folgendermaßen Stellung:

Durch die 194. Flächennutzungsplanänderung, mit der ein Gewerbegebiet künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll, ergeben sich u.E. mehrere Konflikte:

Weitere Verringerung des Gewerbeflächenangebotes

Zunächst führt die Überplanung zu einer Verringerung des Gewerbeflächenangebots in der Stadt Düsseldorf. Die Überplanung einer gewerblichen Fläche hin zu einer „reinen“ Wohnbaufläche führt daher, sofern das Gewerbegebiet nicht an anderer Stelle ausgeglichen wird, zu einer weiteren Verknappung des Gewerbeflächenmarktes.

Widerspruch zu Gewerbe- und Industriekernzonen

Die Planbegründung greift die Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf auf, das als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Das nördlich des Plangebiets bestehende Gewerbegebiet wird entsprechend der Flächenstrategie als Gebiet der Kategorie A „Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen“ klassifiziert. Zudem wird auch das westlich angrenzende Gewerbegebiet als Kategorie B „ASB-GE-Bereich gemäß Regionalplan“ eingestuft. Da das Plangebiet selbst aber nicht in einer der Gewerbe- und Industriekernzonen der Stadt Düsseldorf liege, stehe der Umwandlung der im Plangebiet bestehenden Gewerbe- in Wohnbauflächen die Flächenstrategie nicht entgegen (vgl. Stadt Düsseldorf, Begründung zur 194. FNP-Ä.: 6 f.). Allerdings bleibt die folgende Zielvorgabe der Kategorie A unberücksichtigt

„Die Flächeninanspruchnahme durch schutzwürdige Nutzungen, die den Bestand und das Entwicklungspotenzial beeinträchtigen können sowie Misch- und Kerngebietsnutzungen ist zu verhindern. Auch das Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an diese Gebiete ist zu vermeiden.“ (Landeshauptstadt Düsseldorf o.J.: 17).

Letzteres ist mit der vorliegenden Planung aber der Fall, so dass die Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sowie Allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan Nr. 08/006 der Zielvorgabe von Kategorie A widerspricht. Daher wird mit der Überplanung des Gewerbegebiets mit einem Wohngebiet unserer Einschätzung nach nicht nur der Zielvorgabe zur Kategorie A, sondern auch der bestehenden gewerblichen Nutzung widersprochen. Daher fordern wir, die Darstellung eines Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan zu erhalten, um die Belange der Handwerksbetriebe, die Zielvorgabe der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ sowie dem Gewerbeflächenmarkt nachzukommen und zu berücksichtigen.

Heranrückende Wohnbebauung bei gleichzeitiger Überplanung von Betriebsstandorten

Darüber hinaus bereitet die Flächennutzungsplanänderung einen klassischen Fall von heranrückender Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe vor, wodurch sich Nachbarschaftskonflikte oder neue Standortanforderungen und Ansprüche zum Immissionsschutz ergeben könnten, an die sich die Betriebe anpassen hätten.

Dass zudem auch noch die Standorte bestehender Handwerksbetriebe im Sinne einer Wohnbaufläche überplant werden, können wir weder nachvollziehen noch mittragen.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten weist nach, dass es im gesamten Plangebiet z.T. zu deutlichen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 kommt, v.a. nachts, und daher schallschützende Maßnahmen in Form von Riegelbebauung, der Anordnung schutzbedürftiger Räume bzw. der Verhinderung der Entstehung von Immissionsorten für die Realisierung eines WA notwendig sein werden (vgl. Peutz Consult 2020: Anlage 5-7; 12).

Erschwerend kommt hinzu, dass wir Zweifel daran haben (auch nach Durchsicht des zugehörigen B-Plan-Entwurfes 08/006), dass sich im Plangebiet künftig der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes wahren lässt, oder ob es – sofern reine Wohnnutzungen entstehen sollen – sogar auf den Schutzcharakter eines reinen Wohngebietes abzustellen wäre. Dann wären im Plangebiet Immissionsrichtwerte von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) einzuhalten. Dies würde noch stärker die Standorte der umliegenden Betriebe gefährden und den Widerspruch zu den Gewerbe- und Industriekernzonen noch verschärfen und ist unbedingt zu verhindern.

In Rücksprache mit den Betrieben sehen wir außerdem kritisch, dass den Handwerksbetrieben entsprechend den „Ziele der Flächennutzungsplanänderung“ in der Planbegründung keine städtebauliche Entwicklungsperspektive zugesprochen wird. So heißt es in der Planbegründung: *„Die im Osten des Plangebietes im Bestand gewerblich genutzten Bauflächen werden in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen, da sie keine städtebauliche Entwicklungsperspektive besitzen.“* (Stadt Düsseldorf, Begründung zur 194. FNP-Ä.: 8).

Außerdem geben wir kritisch zu Bedenken, dass den bestehenden Gewerbebetrieben keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort eingeräumt werden. Da u.E. neben dem Wohnungsmarkt auch der Gewerbeflächenmarkt sehr angespannt ist, kann die Überplanung des Gewerbegebietes künftig zu einer Verdrängung der Gewerbebetriebe durch wohnbauliche Entwicklung südlich der Königsberger Straße führen. Daher geben wir zu Bedenken, dass die städtebauliche Entwicklungsperspektive der bestehenden gewerblichen Nutzungen – anders als in der Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung formuliert – auch weiterhin mitgedacht werden muss. Eine Verlagerung bzw. Verdrängung bestehender gewerblicher Nutzungen kann u.E. auch nicht indirekt das Ziel der Flächennutzungsplanänderung sein.

Abschließend umfassen unsere Bedenken zur 194. Flächennutzungsplanänderung, dass die Handwerksbetriebe negativ durch die Planung beeinträchtigt werden, die Zielvorgabe der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf verfehlt wird und die Stadtentwicklung an der Königsberger Straße / Tulpenweg zum Nachteil gewerblicher Nutzungen im weiteren Umfeld verläuft.

Literatur

- Landeshauptstadt Düsseldorf (Hg.) o.J.: Gewerbe- und Industriekernzonen, Düsseldorf
- Peutz Consult, 23.09.2020: Vorabzug schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 08/006 Königsberger Straße/Tulpenweg

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Florian Kienzl
Standortberater