DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

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 [redacted]
Zimmer [redacted]
Telefon [redacted]
Telefax [redacted]
E-Mail [redacted]
[redacted]
Datum 16. April 2021

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/006- Königsberger Straße / Tulpenweg
Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Nitz,

mit Ihrem Schreiben vom 01. März 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan Nr. 08/006 - Königsberger Straße/ Tulpenweg der Stadt Düsseldorf sieht die Überplanung eines Gewerbegebiets mit einem allgemeinen Wohngebiet vor. Des Weiteren soll im Rahmen der 194. Flächennutzungsplanänderung das Plangebiet sowie die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen statt eines Gewerbegebiets künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 08/006 befinden sich mehrere Handwerksbetriebe, weshalb die Belange des Handwerks unmittelbar berührt sind.

Zu den Planunterlagen beziehen wir folgendermaßen Stellung:

Zusammenfassung der Stellungnahme für den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf

Die Handwerkskammer Düsseldorf hat zum Bebauungsplan Nr. 08/006 dahingehende Bedenken, dass Handwerksbetriebe negativ durch die Planung beeinträchtigt werden, der Zielvorgabe der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Stadt Düsseldorf widersprochen wird und die Stadtentwicklung an der Königsberger Straße / Tulpenweg zum Nachteil gewerblicher Nutzungen im weiteren Umfeld verläuft.

Durch den Bebauungsplan Nr. 08/006, mit dem die derzeit brachliegende gewerbliche Fläche künftig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll, ergeben sich nach unserer Erkenntnis 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, die als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung 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 Gewerbebiet 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 lt. Stadt der Umwandlung der im Plangebiet bestehenden Gewerbe- in Wohnflächen die Flächenstrategie nicht entgegen (vgl. Stadt Düsseldorf, Begründung Bebauungsplan Nr. 08/006: 8). Außerdem komme es laut Planbegründung aufgrund entsprechender Schallschutzmaßnahmen weder zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf das geplante Wohngebiet, noch zu einer Einschränkung der bestehenden Gewerbegebiete in ihren Nutzungen (vgl. Stadt Düsseldorf, Begründung Bebauungsplan Nr. 08/006: 9).

Diese Auffassung teilen wir nicht, denn die folgende Zielvorgabe der Flächenstrategie zur Kategorie A bleibt 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)*

Mit der vorliegenden Planung werden aber genau die genannten schutzwürdigen Nutzungen deutlich an das Gebiet der Kategorie A heranrücken, sodass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 08/006 (sowie die Darstellung als künftige Wohnbaufläche entsprechend der 194. Flächennutzungsplanänderung) 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.

Die Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen" der Stadt Düsseldorf wurde im Jahr 2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Wir geben daher zu bedenken, dass das Gewicht des Konzeptes als abwägungsbeachtlicher Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB umso geringer ist, je häufiger von einem solchen Konzept abgewichen worden ist (vgl. BVerwG 4 C 16 07, Urteil vom 29.01.2009). Die konsequente Anwendung der Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen" der Stadt Düsseldorf ist daher nicht nur im Sinne eines Schutzgedankens der an das Plangebiet angrenzenden Betriebe zu verstehen, sondern auch auf die von der Flächenstrategie an anderer Stelle betroffenen Betriebe zu übertragen.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planunterlagen sowie insbesondere angesichts der 194. Flächennutzungsplanänderung bitten wir daher, eine Nutzung zu finden, die der Zielvorgabe der

Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen“ entspricht, die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt und dem Gewerbeflächenmarkt nachkommt.

Heranrückende (reine) Wohnbebauung

Der Bebauungsplan Nr. 08/006 der Stadt Düsseldorf bereitet u.E. 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 anzupassen hätten.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung 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. Daher werden schallschützende Maßnahmen in Form von Riegelbebauung, der Anordnung schutzbedürftiger Räume bzw. der Verhinderung der Entstehung von Immissionsorten für die Realisierung eines WA notwendig sein (vgl. Peutz Consult 2020: Anlage 5-7; 71 ff.).

Erschwerend kommt hinzu, dass wir Zweifel daran haben, dass sich im Plangebiet künftig der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes wahren lässt. Laut Planunterlagen sind zwar die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässig. Allerdings steht vor dem Hintergrund des dargestellten Planungsanlasses sowie des städtebaulichen Konzepts mit der Schaffung von knapp 200 Wohneinheiten zu befürchten, dass sich die Nutzung des Plangebiets neben der Kindertagesstätte ansonsten ausschließlich auf Wohnnutzung beschränkt. Diese Nutzung würde daher dem Gebietscharakters eines reinen Wohngebiets entsprechen. 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.

Wir regen zur Ansiedelung von bspw. nicht störenden Handwerksbetrieben daher eine horizontale oder vertikale Gliederung der Baukörper oder die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag an.

Gewerbelärm und Schallschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von nicht öffenbaren Fenstern entlang der Königsbergerstraße, An der Schützenwiese sowie an der östlichen Fassade des Gebäuderiegels an der Königsbergerstraße vor. Laut schalltechnischer Untersuchung wird durch den Gebäuderiegel an der Königsbergerstraße sowie An der Schützenwiese und einer festgesetzten Baureihenfolge ein geschützter Innenbereich erzeugt (vgl. Peutz 2020: 60). Die erforderliche „[…] Baureihenfolge mit einer L-förmigen Riegelbebauung entlang der Königsberger Straße und der Straße „An der Schützenwiese“ [..]“ (Peutz 2020: 71) wird in den vorliegenden Planunterlagen hingegen nicht festgesetzt.

Wir bitten daher, die entsprechend schalltechnischer Untersuchung vorgeschlagene sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderliche Baureihenfolge im Bebauungsplan festzusetzen.

Außerdem ist für uns nicht eindeutig, weshalb nur an der östlichen Seite des L-förmigen Gebäuderiegels Schallschutz vorgesehen ist und nicht auch an allen Baugrenzen, die zu den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben ausgerichtet sind.

Zwar haben ansässige Gewerbebetriebe gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme die vorhandene Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Allerdings richtet sich der von den Betrieben ausgehende Gewerbelärm u.E. eher in Richtung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets sowie auf die derzeit brachliegende und ehemals gewerblich genutzte Fläche. Daher bitten wir, den ansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 15, 17, 18 und 20 nur grenzwertig eingehalten werden (vgl. Peutz 2020: Anlage 7.3 u. 7.4). Wir fragen uns daher, ob der Abstand zwischen Baugrenzen und Gewerbebetrieben ausreicht und ob weitere Schallschutzmaßnahmen entlang der östlichen Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt werden müssten.

Literatur

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

Peutz Consult 18.08.2020: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 08/006 -Königsberger Straße / Tulpenweg in Düsseldorf

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Standortberater