

**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 28. Juni 2019

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

**Bebauungsplan Nr. 08/005 – Jägerstraße / Festenbergstraße**  
**Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Tomberg,

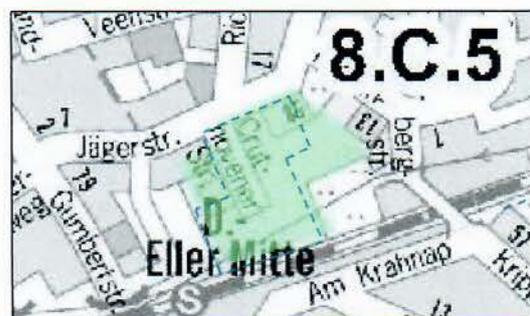
mit Ihrem Schreiben vom 31. Mai 2019 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung. Im Plangebiet befinden sich verschiedene Handwerksbetriebe. Belange des Handwerks sind damit betroffen.

Dem Handwerk gehen durch die Umwandlung von ca. 2,4 ha des bestehenden Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet erneut Standorte zugunsten von Wohnbauprojekten für die Zukunft verloren, was aus Sicht der Kammer sehr zu bedauern ist.

Gemäß Industriekernzonen und Gewerbeflächenkonzept der Stadt Düsseldorf gilt das Gewerbegebiet als kleinteiliges, geschlossenes Gewerbeareal (Kategorie C). Diese Kategorie stellt aufgrund ihrer kleinteiligen Einheiten einen besonderen Wert für das Handwerk dar. Die Zielvorgabe für Kategorie C Flächen beschreibt die Stadt Düsseldorf wie folgt:

*„Diese Zonen liegen häufig in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Hier gilt es den Übergang von Gewerbe und Wohnen im Sinne der Leitbilder der Stadt der kurzen Weg und der Nutzungsgemischten Stadt zu gestalten. In den **Randbereichen auf beiden Seiten** können beispielsweise Nutzungen zugelassen werden, die den Gebietscharakter nicht grundsätzlich verändern und sich als Vermittler zwischen den Nutzungen eignen, beispielsweise Büronutzungen aus der Dienstleistungsbranche, **wobei der Schwerpunkt im Gebiet auf produktions- und handwerksgeprägten Branchen liegen soll** [Hervorhebung d. Verf.]“*

Die hier hervorgehobene Zielsetzung findet in der planerischen Umsetzung keine Berücksichtigung. Sie wird überhaupt nicht erwähnt. So endet das o.g. Zitat in der Planbegründung (Punkt 3.2) vor der Erwähnung der im Schwerpunkt zu entwickelnden Nutzungen von produktions- und handwerksgeprägten Branchen. Im Ergebnis wird die Kernzone sogar verkleinert (s. Abbildung rechts; gestrichelte Linie = ungefähres GE im Planentwurf, Grüne Fläche = Kernzone). Die Stadt lässt damit das von ihr selbst erst kürzlich beschlossene Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept ein großes Stück weit außer Acht.



Das Kernzonenkonzept soll gewerbegebietsschützende Funktion haben. Diese wird – wenngleich hier „nur“ in einem Randbereich – unterlaufen. Wohnen und Gewerbe sind im in Rede stehenden Bereich immissionsschutzrechtlich miteinander vereinbar. Jedoch zielt das städtebauliche Konzept darauf ab, Flächen zu erhalten. Im Planentwurf gehen hingegen aufgrund der Flächenreduktion betriebliche Existenzen verloren:

Dies betrifft im östlichen Bereich des Plangebietes, der nun als WA dargestellt ist, einen Kfz- sowie einen Bodenlegerbetrieb. Die Betriebe sehen sich nach Rücksprache nicht in der Lage in Düsseldorf eine geeignete und bezahlbare Ersatzfläche zu bekommen. Die Überplanung wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Betriebsaufgaben führen. Anstatt - wie im GI-/GE-Kernzonenkonzept vorgesehen - in Randbereichen der Kernzonen der Kategorie C handwerkliche Unternehmen anzusiedeln (s.o.), werden also genau entgegen der konzeptionellen Zielsetzung Betriebe verdrängt. Ausweichstandorte wurden den Betrieben nicht angeboten.

Im verbleibenden Gewerbegebiet befinden sich laut Eintragung in der Handwerksrolle Betriebe aus dem Kfz-, Tischlerei-, Maurer- und Stuckateurgewerbe. Für diese Betriebe ist bei Umsetzung der Planung mit immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen zu rechnen. Sie werden sich unseres Erachtens beispielsweise aus der Planung mehrgeschossiger Wohnungen ergeben. Dadurch ist es nicht möglich, Lärm der westlich der Erschließungsstraße liegenden Betriebe durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden bei der länglichen Bebauungsart nur schwer umzusetzen sein.

Die Handwerkskammer betrachtet die Planung mit Misstrauen. Denn sie läuft den im Kernzonenkonzept für die Randbereiche definierten Zielsetzungen zuwider (s.o.). Die Handwerkskammer fordert für das GI-/GE-Kernzonenkonzept dieselbe Verbindlichkeit ein, die auch einem Rahmenplan Einzelhandel eingeräumt wird.

Aus unserer Sicht erscheint auch die Rechtfertigung von Gewerbegebietsüberplanungen mit dem Argument eines Wohnraummangels zu kurz gegriffen: Erstens wiegt der Beitrag der Überplanung zur Entspannung des Wohnungsmarktes im vorliegenden Fall die Folgen (Betriebsaufgaben, voraussehbare Nutzungskonflikte einiger verbleibender Betriebe) der Planung nicht auf. Zweitens sollte in die Abwägung einbezogen werden, dass mit der Überplanung von Gewerbegebieten möglicherweise stadtstrukturelle Gefüge und seit langem bestehende, integrierte Gewerbestrukturen verloren gehen. So stellen die Unternehmen aus dem Gewerbegebiet den BewohnerInnen aus dem näheren Umfeld eine Vielzahl von Dienstleistungen und Produkten zur Verfügung, sowohl aus dem Handwerk als auch aus dem Handel. Insofern ist das Gewerbegebiet ein wichtiger Baustein für die Erhaltung des planerischen Leitbildes der Stadt der kurzen Wege in Düsseldorf-Eller. Das Leitbild der Stadt der kurzen Wege sehen wir auch in anderen Düsseldorfer Planungen immer mehr vernachlässigt.

Schlussendlich wurde an uns herangetragen, dass im GE wohl auch ein Hotel samt Tiefgarage errichtet werden soll. Sofern dieser Umstand zutrifft, ist ein Ausschluss über die textlichen Festsetzungen vorzunehmen, da dies ebenfalls zu Lärmkonflikten mit ansässigen Betrieben und einer weiteren Flächenreduzierung für Handwerksunternehmen führen wird.

Mit freundlichen Grüßen  
**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**

Klaus Miethke

Standortberater  
Bauleitplanung/Stadtentwicklung