

Stadt Düsseldorf

Stadtplanungsamt Düsseldorf
Frau Barbara Baum
40200 Düsseldorf

Ihr Zeichen

Unser Zeichen III-3/Sch-Ur/go

Ansprechpartner Frau Schulte-Urlitzki

Zimmer A 403

Telefon 0211 8795-359

Telefax 0211 879595-359

E-Mail claudia.schulte-uritzki@hwk-
duesseldorf.de

Datum 25.11.2022

Bebauungsplan Nr. 08/005 – Jägerstraße / Festenbergstraße

Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Baum,

mit Ihrem Schreiben vom 24. Oktober 2022 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung. Im Plangebiet befinden sich die Standorte mehrerer Handwerksbetriebe unterschiedlicher Gewerke. Die Belange des Handwerks sind damit betroffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hatten wir bereits unser Bedauern darüber geäußert, dass das bestehende Gewerbegebiet Jägerstraße / Festenbergstraße mit der hier vorliegende Überplanung verkleinert werden soll, um auf den ehemaligen Betriebsflächen der Firma Weco Wohnbebauung in Form von Allgemeinem Wohngebiet (WA) zu realisieren. Aus Handwerksicht beurteilen wir die Überplanung von Gewerbegebieten (GE) zugunsten anderer Nutzungen wie insbesondere dem Wohnen grundsätzlich kritisch, da die GE häufig die einzige Baugebietskategorie für stark emittierende Gewerke wie Tischler, Metallbauer, Steinmetze, Fahrzeugtechniker, Zimmereien, Bäcker u.v.m. darstellen. Zudem führt die Überplanung von Gewerbegebieten ohne Ausgleich an anderer Stelle zu einer weiteren Verknappung des Gewerbeflächenangebotes.

Die erfolgte gutachterliche Untersuchung der Immissionssituation bzgl. Lärm als auch Gerüchen – wie inzwischen erfolgt – ist daher u. E. unerlässlich, um nachzuweisen ob und unter welchen Umständen ein verträgliches Miteinander zwischen vorhandenem Gewerbe und neuen Wohnnutzungen möglich sein kann. Auf Basis des schalltechnischen Gutachtens wurde daher zum einen eine Lärmkontingentierung in den GE vorgenommen. Zum anderen wurde aufgrund der Empfehlung des Gutachtens an den Bereichen, an denen die Richtwerte der TA Lärm für WA tags prognostisch überschritten werden, öffentbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen ausgeschlossen, wie wir den Festsetzungen und der Begründung entnehmen. Dort können somit keine Immissionsorte entstehen.

Im Zusammenhang mit dem erstellten schalltechnischen Gutachten wurde dargelegt, dass bei den Nutzungsansätzen der Gewerbebetriebe die „Befragungen eines Großteils der betroffenen Betriebe [erfolgte]. In den anderen Fällen erfolgt die Immissionsberechnung unter Annahme einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte im Bestand und unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten hinsichtlich Art und Umfang der Nutzung im Hinblick auf die jeweilige Branche“ (s. Peutz Consult

25.01.2021, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 08/005 „Jägerstraße / Festenbergstraße“ der Stadt Düsseldorf, S. 30).

Hierzu geben wir gerne den Hinweis weiter, dass mit dem im Plangebiet ansässigen Maurer- und Betonbauerbetrieb leider kein persönliches Abstimmungsgespräch oder eine Messung der betrieblichen Emissionen vor Ort stattgefunden hat. Damit sichergestellt werden kann, dass die betrieblichen Belange sachgerecht berücksichtigt wurden, regen wir hierzu eine nachträgliche Abstimmung zwischen Gutachter und Betrieb an – sofern bisher noch nicht erfolgt.

Sofern das schalltechnische Gutachten – auch nach ggf. noch anzupassenden Nutzungsansätzen – für die Gewerbebetriebe nachweist, dass unter den vorgeschlagenen schallschützenden Maßnahmen von Seiten der heranrückenden Wohnbebauung ein verträgliches Miteinander zwischen Wohnen und Gewerbe entsteht und den Handwerksbetrieben keinen nachträglichen Auflagen, Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeiten o.ä. hinsichtlich der Emissionen ergehen, bringen wir hierzu keine Einwände vor. Damit die schallschützende Funktion des westlichen Gebäuderiegels im WA sich aber für das übrige WA auch entfalten kann, regen wir an, eine bedingte Festsetzung für die Baureihenfolge aufzunehmen, damit diese Riegel zuerst zu errichten ist.

Bezogen auf das städtebauliche Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriekernzonen der Stadt Düsseldorf ist der Planbereich, der weiterhin als GE verbleiben soll, als Fläche Nr. 8.C.5 „Cruthovener Straße“ als kleinteiliges, geschlossenes Gewerbeareal (Kategorie C) aufgeführt. Diese Kategorie stellt einen besonderen Wert für das Handwerk dar, für die die Zielvorgabe wie folgt lautet:

„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 Wege 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.“

Im östlichen Randbereich wird zwar auf eine „Vermittlungsnutzung“ verzichtet. Das ist u.E. aber hinnehmbar, da mittels schallschützender Festsetzung an den Gewerbelärm zugewandten Seiten mit Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für WA keine Immissionsorte entstehen dürfen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung