

## Handwerkskammer Düsseldorf

**Kommunale und regionale Wirtschaftspolitik,  
Planung, Standortberatung und Verkehr**

Ihr Zeichen

Unser Zeichen	III-3/Mie/go
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk- duesseldorf.de
Datum	15. November 2019

**Stadt Düsseldorf**  
Amt 61 - Stadtplanungsamt  
Frau Renate Nitz  
40200 Düsseldorf

### **Bebauungsplan 03/032 Östlich Völklinger Straße Flächennutzungsplanänderung FNP192**

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

Sehr geehrte Frau Nitz,

mit Ihrem Schreiben vom 21. Oktober 2019 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die Stadt Düsseldorf überplant mit dem vorgelegten Planentwurf ein bestehendes Gewerbeareal von 2,1 ha Größe. Aus Sicht des Handwerks ist dies insofern zu bedauern, als dass bewohnernahe Standorte zur Versorgung mit handwerklichen Produkten und Dienstleistungen in Düsseldorf aufgrund des hohen Drucks im Wohnungsmarkt immer rarer werden. Die überplante Fläche hätte dieses Potential gehabt.

Der Planentwurf weist ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO aus. Gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich in dem durch Verkehr stark lärmbelasteten Bereich festgeschrieben. In den verbleibenden Bereichen sind gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zulässig. Vor dem Hintergrund der o.g. Entwicklung im Immobilienmarkt sehen wir die Stadt jedoch verstärkt in der Pflicht, Urbane Gebiete stärker zu gliedern, da Investoren vornehmlich Gewinnmaximierung anstreben und der Wohnungsbau in der Regel die ertragreichere Variante gegenüber gewerblicher Nutzungen darstellt. Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung stellen das einzige Mittel dar, hier korrigierend einzugreifen.

Bislang ist noch keine Rechtsprechung zum Mischverhältnis in MU erfolgt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch hier ein gewisses einzuhaltendes Mischverhältnis herausbildet, welches bestehende MU ggf. nicht erfüllen. So lässt sich bei einer systematischen im Gegensatz zu der hier angewandten grammatischen Normauslegung z.B. nicht nachvollziehen, warum in Mischgebieten im Einzelfall sogar ein Mischverhältnis von 30 % zu 70 % rechtmäßig sein kann (vgl. VGH Baden-Württemberg 3 S 2018/98, Beschluss vom 08. September 1998) und in MU – bei geringerem



Seite 2

15. November 2019

Stadtplanungsamt Düsseldorf

immissionsschutzrechtlichen Schutzniveau – ein noch geringeres, weniger ausgeglichenes Mischverhältnis rechtmäßig sein sollte. Der Ansatz der stärkeren Mischung in MU dient daher auch der Rechtssicherheit des Planes. Schlussendlich dient eine höhere Nutzungsmischung der Schaffung von Urbanität – zwar nicht unbedingt im Sinne der BauNVO aber im wissenschaftlichen Sinne.

Aus Sicht der Kammer sollte das Plangebiet aus Gründen der Rechtssicherheit sowie der faktischen Schaffung von Urbanität auch im inneren Planbereich sowie in Richtung der Volmerswerther Straße stärker im Hinblick auf einen höheren gewerblichen Anteil gegliedert werden.

Mit freundlichen Grüßen

**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**

Klaus Miethke

Standortberater