

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 26. Juni 2020

Stadt Düsseldorf
Stadtverwaltung Amt 61 – Stadtplanungsamt
Herrn Peter Franken
40200 Düsseldorf

Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 – Glasmacherviertel
Hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Franken,

mit Ihrem Schreiben vom 08. Juni 2020 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Das Plangebiet befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim und ist etwa 64 Hektar (ha) groß. Das Areal ist durch die Brachflächen der Gerresheimer Glashütte geprägt, die einen Großteil des Plangebietes ausmachen.

Zur Planung beziehen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Anmerkungen:

Gegenüber dem Planvorentwurf zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vom Januar 2010 sind an diesem ehemals industriell geprägten Standort gewerbliche Nutzungen in erheblichem Umfang zugunsten von Wohnnutzungen weggefallen. Dies sehen wir kritisch, denn wie in der Planunterlage selbst treffend formuliert ist, sind die gewerblichen Bauflächenreserven der Stadt Düsseldorf in den vergangenen Jahren geschrumpft (vgl. Planbegründung, S. 7). Der Sicherung noch verbleibender gewerblicher Bauflächen kommt daher eine außerordentliche Bedeutung zu – auch für das (mittelständische) Handwerk. Dies gilt insbesondere für solche Flächen, die sich für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben eignen. Diese Flächen sind im Stadtgebiet inzwischen durch das Heranrücken empfindlicher Nutzungen wie dem Wohnen rar geworden bzw. in ihrer Nutzung aufgrund von Immissionsschutzauflagen stark eingeschränkt und lassen häufig lediglich Büronutzungen o.ä. zu. Zwischen 2016 und 2019 wurden in Düsseldorf Planverfahren für die Überplanung von insgesamt 50 ha initiiert. Die Statistik der Handwerkskammer zeigt, dass diese Flächen insbesondere von den Umlandkommunen aufgefangen werden. Damit entzieht sich die Stadt auch ein Stück weit der eigenen Verantwortung, selbst gewerbliche Flächen zu entwickeln. Auch andere Flächennutzungen fallen der Wohnbauentwicklung zum Opfer. So werden in der ersten Regionalplanänderung „Mehr Wohnbauland am Rhein“ ca. 15 Sportplätze umgewidmet mit dem Ziel mehr Wohnraum zu schaffen.

Zu den drei Teilbereichen im Einzelnen beziehen wir folgendermaßen Stellung:

- Teilbereich A „Gewerbeflächen“ ist 18 ha groß, liegt westlich und östlich der Straße „Nach den Mauresköthen“ und war bisher überwiegend als Industriegebiet (GI) dargestellt. Künftig ist hier eine gewerbliche Nutzung angedacht. Dargestellt werden sollen gewerbliche Bauflächen (G), östlich der Straße „Nach den Mauresköthen“ ist eine Zweckbindung „Sportplatz/ Sportanlagen“ vorgesehen.

Wir begrüßen auch weiterhin die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im westlichen Plangebiet. Aufgrund ihrer industriellen Vorprägung, ihrer Lage im Stadtteil und der verkehrlichen Anbindung sind sie auch für die Ansiedlung von (verbrauchernahem) Handwerk geeignet. Außerdem könnten durch die Ansiedlung von Gewerbe am Standort Arbeitsplätze im Stadtteil Gerresheim entstehen und einen Teil der Arbeitsplätze auffangen, die aufgrund des Wegbrechens der Industrie vor Ort verloren gegangen sind.

Die Zweckbindung „Sportplatz/ Sportanlagen“ östlich der Straße „Nach den Mauresköthen“ können wir allerdings nicht mittragen. Die Ansiedlungsmöglichkeiten von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach § 8 BauNVO sind im Plangebiet im Zuge des Planverfahrens bereits deutlich reduziert worden. Mit der vorgesehenen Zweckbindung „Sportplatz/ Sportanlagen“ werden weitere Gewerbeflächen für ebendiese Betriebe in nicht abschätzbarem Umfang nicht mehr zur Verfügung stehen. Deshalb fordern wir den Verzicht auf die Zweckbindung „Sportplatz/ Sportanlagen“ und regen für die verbindliche Bauleitplanung den Ausschluss der gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke in diesem Teilbereich an.

Wie eingangs erwähnt, werden auch die Sportplatzflächen zu Gunsten von Wohnraum reduziert. Dass diese nun jedoch auch in den bereits knappen Gewerbeflächen untergebracht werden sollen, ist aus Sicht der Kammer abzulehnen, zudem dieser Bereich gemäß Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept gewerblich entwickelt werden soll. Die Stadt untergräbt hier ihr eigenes Konzept, welches lediglich zur Sicherung und nicht zur Entwicklung von Flächen erarbeitet wurde. Bestehende Sportanlagen sind vielmehr zu sichern und Gewerbeflächen auch als solche zu nutzen.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist zudem im Bebauungsplanentwurf 07/007 Glasmacherviertel geplant, dass im noch verbleibenden Teil des Gewerbebandes im südöstlichen Teilbereich nur noch wohnverträgliches Gewerbe zulässig sein soll, i.e.: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle und soziale Zwecke. Dies bedeutet eine Abkehr von den ursprünglichen Plänen, entlang der Bahngleise innerhalb des Teilgebietes B gewerbliche Flächen für kleine und mittlere Handwerks-, Dienstleistungs- und Logistikbetriebe vorzuhalten. Aus Sicht der Kammer ist dieser Umschwung abzulehnen.

- Teilbereich B „Glasmacherviertel“ umfasst die Flächen zwischen der (verrohrten) Düssel, der Heyestraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn und ist mit 27 ha das flächenmäßige Herzstück der Planung. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen ebenfalls überwiegend als GI ausgewiesen. Im Wesentlichen ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W) vorgesehen. In einem kleinen Areal an der Morper Straße sind Mischbauflächen (M) geplant.

In diesem Teilbereich soll etwa die Hälfte des bisher vorgesehenen Gewerbebandes im Süden entlang der Bahngleise zugunsten von Wohnbauflächen entfallen. Auch wenn wir uns der Auffassung anschließen, dass sich das Plangebiet insgesamt künftig nicht mehr für eine industrielle Nutzung anbietet, spricht dies nicht gegen eine gewerbliche Nutzung. Im Gegenteil: die Flächen sind – neben dem Wohnen – ausgezeichnet geeignet, gewerbliche Bauflächen zu realisieren.

- Der ca. 19 ha große Teilbereich C „Östliche Heyestraße und nördliche Glashüttenstraße“ liegt westlich der Heyestraße. Die bisherige Darstellung von Wohnbauflächen, Grünflächen mit der Zweckbindung Dauerkleingärten sowie gewerblichen Bauflächen werden weitgehend beibehalten. Zukünftig sollen auch im südwestlichen Teil des Teilbereiches Wohnbauflächen dargestellt werden. Dieser Planbereich wurde in die 138. FNP-Änderung vor allem aufgrund der Veränderungen der Verkehrsführung aufgenommen. Künftig sollen die Heyestraße und die Morper Straße nicht mehr als Hauptverkehrsverbindung dienen. Stattdessen sollen die Verkehre von Schiene und Straße gebündelt werden, indem die Ortsumgehung Gerresheim parallel zu den Bahngleisen verläuft.

Hierzu bringen wir keine Anmerkungen oder Anregungen vor.

Fazit

Den Wegfall des westlichen Teils des Gewerbebandes können wir – insbesondere vor dem Hintergrund des städtischen Gewerbeflächendefizits – nicht mittragen. Nach unserer Auffassung sollte an dem ursprünglich angedachten Gewerbeband entlang der Bahngleise, das nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 BauNVO zulässt, festgehalten werden. Damit würde auch dem Trennungsgrundsatz i.S.d. § 50 BImSchG Rechnung getragen, da die gewerblichen Nutzungen die nördlich liegenden Wohnnutzungen gegen den Verkehrslärm abschirmen würden. Immerhin wird der Trennungsgrundsatz auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 07/007 „Glasmacherviertel“ als Begründung für die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) im südöstlichen Teilbereich herangezogen. Warum diese abschirmende Wirkung des Gewerbes allerdings nur im südöstlichen Teilbereich und nicht entlang der gesamten Gleisanlagen notwendig sein soll, erschließt sich uns nicht. Schlussendlich wäre ein Gewerbeband entlang der Bahngleise aufgrund der geplanten veränderten Verkehrsführung im Stadtteil ideal angebunden – auch dahingehend, als die Gewerbeverkehre nicht durch umliegende Wohngebiete abgewickelt werden müssten.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater