

**Wirtschaftsförderung  
Standortberatung**

**Stadtverwaltung Düsseldorf**  
Amt 61  
Herrn Marcus Tomberg  
40200 Düsseldorf

16

0	1	2	3	4	5	Ihr Zeichen	61/12-FNP 138
						Unser Zeichen	III-1/Sch-Ur/hei
						Kontaktpartner	Frau Schulte-Urlitzki
						Zimmer	A 424
						Telefon	0211 8795-359
						Telefax	0211 879595-323
						E-Mail	claudia.schulte-uritzki@hwk-duesseldorf.de
						Datum	5. Januar 2017

Eing. 09. JAN. 2017

Federführung/ Bearbeitung 61/

Frau/Herr Tomberg

cthe

Vorab per Email am 05.01.2017

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 – Glasmacherviertel –**

(Gebiet im Bereich des Geländes der ehem. Glashütte, etwa nördlich und teilweise südlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes Düsselau im Osten und etwa bis zu den Kleingartenanlagen im Westen)

**Hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Tomberg,

mit Ihrem Schreiben vom 29. November 2016 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. Gleichzeitig steigt der Druck auf den Düsseldorfer Wohnungsmarkt weiter.

Dies hat zur Folge, dass im Zuge laufender Planverfahren Wohnnutzungen zulasten zunächst ange-dachter Gewerbeflächen realisiert werden sollen – wie im vorliegenden Fall.

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 im 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 Plan-gebiet. Aufgrund ihrer industriellen Vorprägung, ihrer Lage im Stadtteil und der verkehrlichen Anbindung sind sie auch für die Ansiedlung von (verbrauchernahem) Handwerk geeignet. Außer-dem könnten durch die Ansiedlung von Gewerbe am Standort Arbeitsplätze im Stadtteil Gerres-heim entstehen und ein Teil der Arbeitsplätze auffangen, die aufgrund des Wegbrechens der In-dustrie vor Ort verloren gegangen sind.

Die Zweckbindung „Sportplatz/ Sportanlagen“ östlich der Straße „Nach den Mauresköthen“ kön-nen wir allerdings nicht mittragen. Die Ansiedlungsmöglichkeiten von nicht erheblich belästigen-den 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 abschätzbaren Umfang nicht mehr zur Verfügung. Deshalb fordern wir den Verzicht auf die Zweckbindung „Sportplatz/ Sport-anlagen“ und regen den Ausschluss der gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke in diesem Teilbereich an.

- 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 Herz-stück der Planung. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen ebenfalls überwiegend als GI ausgewiesen. Hier soll ein Wohnviertel mit rund 1.400 Wohneinheiten ent- stehen. Im Wesentlichen ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W) vorgesehen. In einem klei-nen 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 (knapp 3,5 ha, s. dazu auch Be-bauungsplanentwurf 07/007 „Glasmacherviertel“). Der Verzicht auf gewerbliche Bauflächen wird u.a. mit dem Masterplan Industrie begründet. So heißt es in der Planunterlage „Auf Grund der Lage des Plangebietes kommt auch aus Sicht des Masterplans Industrie eine industrielle Nach-nutzung nicht in Frage“ (Planbegründung, S. 12; Anmerkung: Die Handwerkskammer Düsseldorf ist weder als Kooperationspartner in den Masterplan Industrie eingebunden, noch hat sie Zugang zu den Inhalten bzw. den Ergebnissen der regelmäßigen Konsultation der Arbeitsgruppen). 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 (entwickelt aus regionalplanerisch dargestelltem Allgemeinem Siedlungsgebiet (ASB)).

Dem Bebauungsplanentwurf 07/007 -Glasmacherviertel- entnehmen wir darüber hinaus, 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.

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.

- 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.



Ø Kreishandwerkerschaft Düsseldorf



Handwerkskammer Düsseldorf

Hierzu bringen wir keine Anmerkungen oder Anregungen vor.

Mit freundlichen Grüßen  
**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**

*Claudia Schulte*

Claudia Schulte-Urlitzki  
Standortberaterin  
Bauleitplanung/Stadtentwicklung