

**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	29. April 2019

**Landeshauptstadt Düsseldorf**  
Amt 61 – Stadtplanungsamt  
Frau Renate Nitz  
40200 Düsseldorf

**Bebauungsplan Nr. 09/011 – Östlich Kölner Landstraße**  
**Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Nitz,

mit Ihrem Schreiben vom 17. April 2019 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die Stadt Düsseldorf beabsichtigt, die Bebauung entlang der Kölner Landstraße zu verdichten. Auf den hinteren Grundstücken soll der gewerbliche Bestand durch ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ersetzt werden. Grundsätzlicher Auslöser der Planung ist die hohe Wohnraumnachfrage in Düsseldorf. Konkreter Anlass ist das Ersuchen des Grundstückseigentümers im Planbereich Wohnnutzung zu realisieren.

Sog. Hinterhoflagen sind klassische Standorte für kleine Handwerksbetriebe, insbesondere wenn sie wie hier - über einen in unmittelbarer Entfernung befindlichen Autobahnanschluss verfügen. Des Weiteren befinden sich Handwerksbetriebe in der Umgebung (s. Lärmgutachten). Belange des Handwerks sind damit grundsätzlich betroffen.

Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Düsseldorf ist der Bereich als Kerngebiet ausgewiesen. Laut Planbegründung ist die Entwicklung aus dem FNP jedoch gegeben, da die Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle liegt. Der Plangeber berücksichtigt jedoch nicht, dass auch geplante Bereiche die Umgebung gemäß § 34 BauGB prägen. Mit dem Plan wird den angrenzenden Nachbarn somit die Option eröffnet, ebenfalls Wohnbebauung nach den Regeln des § 34 BauGB umzusetzen. Aus Sicht der Kammer greift das Argument der Darstellungsgrenze daher nicht.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind auch in anderer Hinsicht relevant. So wird durch den Plan der Anspruch auf Gebietserhaltung konterkariert. Entlang der Kölner Landstraße befinden sich Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (EG). Im hinteren Grundstücksbereich liegen gewerbliche Nutzungen. Gemäß § 34 (2) BauGB ist erstgenannter Bereich daher als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und der rückliegende Bereich als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO zu beurteilen. Die Auswirkungen eines WA in einem faktischen GE führt zu bodenrechtlichen Spannungen, deren Auswirkungen der Plangeber in den vorgelegten Unterlagen nicht betrachtet hat.

Damit genügt er auch den Anforderungen des § 1 (7) BauGB, der Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht. Vielmehr werden städtebauliche Strukturen aufgebrochen und die Gefahr eines Dominoeffektes/ eines Umkippen des Baugebietes begünstigt.

Im Plan werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Demnach wird der Schutz der innenliegenden Gebäude durch den Gebäuderiegel an der Kölner Landstraße sichergestellt (s. S. 19 Lärmgutachten). Auf die Festlegung einer Bebauungsreihenfolge wurde jedoch verzichtet. Damit ist der Lärmschutz für die innenliegenden Gebäude nicht sichergestellt (vgl. z.B. VGH Hessen 4 C 694-10.N, Beschluss vom 29. März 2012). Unter 8. der textlichen Festsetzungen werden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen festgelegt. 8.3 lässt andere Maßnahmen als in den Nr. 8.1 bis 8.2.3 beschrieben zu, wenn durch einen Gutachter nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen. Solche aufweichenden Regelungen wurden durch Gerichte in der Vergangenheit aufgehoben, da sie gleichzeitig ausschließen und zulassen (vgl. OVG NRW 2 D 102/14.NE, Urteil vom 30. Januar 2018). Die Kammer hält die Regelung für unbestimmt und damit nicht rechtmäßig, zumal ein entsprechendes Gutachten für den Lärmschutz bereits vorliegt. Die Regelungen eines Bebauungsplanes sollten abschließend sein.

#### Immissionsschutzgutachten

Die gewerblich geprägte Umgebung wurde durch ein Gutachterbüro untersucht und die Lärmimmissionen auf das Plangebiet festgestellt. Aus Sicht der Handwerkskammer wurde den Betrieben jedoch kein Entwicklungsspielraum eingeräumt, welcher zu deren Sicherung unbedingt notwendig ist. Dies hätte nach Maßstab der Rechtsprechung passieren müssen (vgl. z.B. OVG NRW 7 A 896/09, Beschluss vom 18. Juni 2010). Des Weiteren halten wir die für die Polizei angesetzten Fahrten von 5 Pkw, welche vom Gutachter als besonders relevant für die Überschreitung von Lärmwerten nach TA Lärm eingeschätzt wurden, jeweils am Tag und in der Nacht für zu gering angesetzt (S. 28 Lärmgutachten). Laut Planbegründung belegt die Polizei in der Tiefgarage 19 Stellplätze (S. 20 Planbegründung). Wie diese in je 5 An- und Abfahrten münden, erscheint fraglich.

#### Fazit

Die Stadt Düsseldorf leitet mit der Planung eine gänzliche Veränderung des gewerblich geprägten Gebietes ein, das aufgrund der Nähe zur Autobahn besondere Standorteigenschaften aufweist. Als Begründung wird, wie auch in vielen anderen Verfahren, die hohe Wohnungsnachfrage angeführt. Nach Ansicht der Kammer fehlt es hier an Weitblick. So steht die Planung im Gegensatz zum Leitbild der Stadt der kurzen Wege, welche sich insbesondere durch Nutzungsmischung herausbildet. Damit konterkariert sie ein Leitbild, welches sie sich selbst in ihren Stadtentwicklungskonzepten auf die Fahne schreibt bzw. gibt Eigentümerinteressen vor ihren, dem Gemeinwohl dienenden Handlungskonzepten. Die Handwerkskammer lehnt die Planung daher ab.

Mit freundlichen Grüßen

**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**

Klaus Miethke  
Standortberater  
Bauleitplanung/Stadtentwicklung