

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB
vom 25.10.2022
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/026
- Östlich Ulmenstraße -
Stadtbezirk 1 - Stadtteil Derendorf**

A: Bericht über die Durchführung der Veranstaltung

Ort: Justus-von-Liebig-Städtische Realschule,
Ottweilerstraße 20, 40476 Düsseldorf
Zeit: 25.10.2022, 18:00 Uhr – 19:30 Uhr
Anwesend: Frau Bezirksbürgermeisterin Klinke
Frau Colditz – Stadtplanungsamt Düsseldorf
Herr Baackmann – Stadtplanungsamt Düsseldorf
ca. 60 Bürgerinnen und Bürger

Die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks 1, Frau Klinke, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute und sachliche Diskussion. Sie begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung.

Anschließend stellt Herr Baackmann anhand einer Präsentation den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Anschließend stellt Herr Baackmann das Plangebiet und Umgebung vor und erläutert anhand von beispielhaften Abbildungen und einem ersten Bebauungsplan-Vorentwurf die geplanten Nutzungen auf dem Gelände.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses wird in drei gewerblich nutzbare Zonen gegliedert, die sowohl Raum für großflächige Gewerbebetriebe wie auch eine bedarfsgerechte Entwicklung für Büro- oder Verwaltungsnutzungen zulassen.

Herr Baackmann legt dar, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dem noch kein konkretes Vorhaben zugrunde liegt. Vielmehr ist es Ziel der Planung, möglichst flexibel die künftige Entwicklung der Fläche vorzubereiten und deren Entwicklung damit für die Zukunft aufzustellen. Dabei wird erläutert, dass in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich sowohl die Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe als auch eine Großmarktnutzung zulässig ist.

Zudem ist eine ressourcenschonende Planung vorgesehen, die sich in einer bis zu achtgeschossigen Bebauung darstellt. Entlang der Ulmenstraße ist mit einer Büronutzung eine städtebauliche Raumkante sowie eine Eingrünung zum öffentlichen Raum geplant. Des Weiteren sind im Plangebiet Dachbegrünungen sowie Baumpflanzungen vorgesehen, sodass der heutige hohe Versiegelungsgrad reduziert wird.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine von der Ulmenstraße ausgehenden Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Die interne Erschließung erfolgt privatrechtlich. Eine weitere Erschließung des Plangebietes an die Ulmenstraße ist in einem weiter südlich gelegenen Abschnitt der Ulmenstraße denkbar.

Im Anschluss gibt Frau Klinke das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen und Anregungen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

1. Themenfeld Verkehr

1.1 *Eine Bürgerin erkundigt sich nach der S-Bahn Anbindung des Plangebietes, sowie nach der Leistungsfähigkeit der ÖPNV-Anbindung insgesamt. Zudem erkundigt sich ein Bürger zur Planung einer zusätzlichen S-Bahn-Haltestelle am Höxterweg.*

Antwort der Verwaltung:

Der S-Bahnhof Unterrath kann in 6 Minuten mit den Straßenbahnlinien 705 und 707 erreicht werden. Die Straßenbahnlinien verkehren auch in das Stadtzentrum Düsseldorfs. Zukünftig wird am geplanten Schwimmbad An der Piwipp die Haltestelle neu ausgebaut. Insgesamt ist eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes für den ÖPNV gegeben. Die Planung einer zusätzlichen S-Bahn-Haltestelle am Höxterweg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 01/026.

1.2 *Aus der Erfahrung mehrerer Anwohnerinnen und Anwohner sei die Grashofstraße als Anbindung zum Plangebiet bereits heute stark belastet. Es wird erwartet, dass Autofahrer zukünftig vermehrt über den Autobahzubringer und Höxterweg / An der Piwipp ausweichen. Diese Alternativroute zum Plangebiet sei bereits heute durch Pendler und Mitarbeiter des Mercedes-Benz Werks stark belastet. Zudem würden bisherige Nachtverkehre künftig auf den Tageszeitraum verlagert. Auch der Thewissenweg werde vermehrt als Abkürzung zum Flughafen Düsseldorf genutzt und sei daher bereits in seiner Leistungsfähigkeit beschränkt.*

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht derzeit keine Anbindung des Plangebietes über den Höxterweg vor. Um Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrs und zur Sicherung der Verkehrsqualität auf dem Höxterweg sowie im gesamten Umfeld zu treffen, erfolgt im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Hinweise zu den potenziellen Abkürzungs- und Schleichverkehren sowie zur begrenzten Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes werden insoweit aufgenommen und im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan geprüft.

1.3 *Die Grashofstraße als Anbindung zum Plangebiet sei bereits heute stark belastet. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes durch den geplanten Großhandel sowie das Schwimmbad und der ansonsten zu erwartenden Kunden- bzw. Besucherverkehre sei mit einer Verschlechterung der Verkehrsqualität zu rechnen. Es werde zudem eine Verschlechterung der Verkehrsqualität in Unterrath durch die Ansiedlung des Großhandels erwartet. Vor*

diesem Hintergrund wird angeregt, ein weiträumiges Verkehrskonzept für den Bebauungsplan zu erstellen.

Antwort der Verwaltung:

Hinsichtlich des erwarteten Verkehrsaufkommens äußert sich im Rahmen der Veranstaltung ein Sachverständiger, der das Verkehrsaufkommen im Rahmen des Bebauungsplans begutachtet. Demnach wird für das erwartete Verkehrsaufkommen ein worst-case-Szenario betrachtet, dass eine maximale Auslastung anhand der geplanten Nutzung darstellt. Nach derzeitigen Erkenntnissen wird für den Verkehrsabfluss des Plangebietes keine besondere Beeinträchtigung durch die geplante gewerbliche Nutzung erwartet, wenngleich das Verkehrsaufkommen zunimmt. Hervorzuheben ist dabei, dass das Plangebiet aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung vom modal-split profitiert. Ein vollständiges Gutachten wird zur Offenlage des Bebauungsplans vorgelegt.

1.4 Ein Bürger merkt an, dass der Straßenraum An der Piwipp aufgrund mangelnder Beleuchtung derzeit zu dunkel sei. Dies beeinträchtigt die Ordnung und Sicherheit im Straßenverkehr.

Antwort der Verwaltung:

Die derzeit minimierte Beleuchtung der Straßenräume ist nur ein temporärer Zwischenzustand, der durch die Energiekrise bedingt ist. Die Frage, ob der derzeitige Zustand verbessert werden kann, wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

2. Themenfeld Erhalt der Großmarkt-Nutzung

2.1 *Ein Obst- und Gemüsehändler äußert Bedenken hinsichtlich der Umwidmung der Großmarktnutzung und verweist auf aktuelle Gerichtsverfahren. Der Großmarkt als Lebensmittel-Großhandel übernehme eine Funktion der Daseinsvorsorge und habe somit seine Berechtigung. Ein städtisches Interesse daran, den Konflikt mit den Großmarkthändlern zu lösen sei aus seiner Sicht nicht erkennbar. Zudem habe eine Schließung des Großmarktbetriebes eine Verlagerung der Händler und Kunden auf andere Großmärkte in der Umgebung zur Folge, wodurch vermeidbare Verkehrsströme entstünden. Es sei auch zu berücksichtigen, dass Arbeitsplätze durch die Schließung des Großmarktes gefährdet seien.*

Antwort der Verwaltung:

Im Vorentwurf des Bebauungsplans werden verschiedene Nutzungsoptionen für das Großmarktgelände eröffnet. Ein Fortbetrieb des Großmarktes ist mit Satzung des Bebauungsplans 01/026 grundsätzlich in gleichem Maß zulässig wie Büronutzungen. Zudem besteht Bestandsschutz. Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass die laufenden gerichtlichen Verfahren und Entscheidungen nicht in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nutzungsoptionen des Plangebiets für die Zukunft zu öffnen und somit für weitere Entwicklungsoptionen zu flexibilisieren. Eine Großmarktnutzung bleibt dabei möglich.

3. Themenfeld Maß der baulichen Nutzung – Höhenentwicklung

3.1 *Es bestehen Rückfragen bezüglich der Höhengestaltung im Plangebiet. Es wird eine Reduzierung der Gebäudehöhen auf bis zu maximal drei Vollgeschosse entlang der Ulmenstraße angeregt.*

Antwort der Verwaltung:

Der aktuelle Stand des Bebauungsplans sieht eine bis zu achtgeschossige Bebauung des Plangebietes als Maximal-Variante vor. Entlang der Ulmenstraße soll jedoch mindestens eine dreigeschossige Bebauung entstehen, um eine Städtebauliche Kante ausbilden zu können. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, eine Höhenstaffelung im Plangebiet umzusetzen. Die Anregung, eine Reduzierung der Gebäudehöhen vorzusehen, wird im weiteren Verfahren auch vor dem Hintergrund der Nachfragesituation und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geprüft.

4. Themenfeld Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Plangebiet

4.1 *Es wird angeregt, eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Plangebiet zuzulassen.*

Antwort der Verwaltung:

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ist eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Plangebiet möglich. Die Festlegung der räumlichen Anordnung und Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des Planvollzugs.

5. Themenfeld Ansiedlung von Büronutzung im Plangebiet

5.1 *Aufgrund der Verlagerung zahlreicher Arbeitsplätze in das Homeoffice habe sich der Bedarf an Büroräumlichkeiten reduziert. Außerdem befänden sich im Stadtgebiet zahlreiche leerstehende Bürogebäude, die nicht genutzt würden.*

Antwort der Verwaltung:

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt sind Büro-Nutzungen im Plangebiet zulässig. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, das Großmarktgelände für solche Nutzungen zu öffnen. Art und Umfang der Ansiedlung von Büros oder Verwaltungen obliegen dem Planvollzug und der konkreten Nachfragesituation.

5.2 *Es werden eine stärkere Nutzungsmischung und alternative Konzeptideen für die Entwicklung des Gewerbegebietes angeregt. Auf Büronutzungen sollte weitgehend verzichtet und diese bspw. durch Ateliers, kleinere Handwerksbetriebe oder alternative Wohnkonzepte ersetzt werden.*

Antwort der Verwaltung:

Aufgrund der Nachfragesituation besteht das städtebauliche Erfordernis, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Wohnnutzung sind im Plangebiet aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der Immissionssituation nicht möglich. Die Einbindung alternativer gewerblicher Konzepte werden im Rahmen des Bebauungsplans auf dem Großmarktgelände ermöglicht. Die Festlegung solcher Konzepte ist jedoch nicht im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans vorgesehen. Die Anregung wird insoweit aufgenommen und im weiteren Planvollzug geprüft.

5.3 *Die vorgesehene Nutzung widerspreche dem Masterplan der „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Landeshauptstadt Düsseldorf, insbesondere, da das Plangebiet der Kategorie A zuzuordnen sei. Es wird angeregt in jedem Fall Planungssicherheit für vorhandene Betriebe zu schaffen.*

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf, welcher eine gewerbliche Baufläche festsetzt, entwickelt. Insoweit entspricht der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen und örtlichen Gegebenheiten dem Masterplan der „Gewerbe- und Industriekernzonen“. Eine rein industrielle Flächenentwicklung ist aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie aufgrund der umliegenden Wohngebiete nicht möglich.

6. Themenfeld Erhalt des Autohauses

- 6.1 *Es wird angeregt, das Autohaus im Plangebiet zu erhalten beziehungsweise zu berücksichtigen*

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan sieht vor, dass ein Autohaus im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Sowohl die Verwaltung als auch die betraute städtische Tochter stehen mit dem Eigentümer in Kontakt. Es wird diesbezüglich weiter nach einer Lösung gesucht; die Gespräche seien jedoch liegenschaftlicher Natur und von daher nicht öffentlich.

7. Themenfeld bauliche Beeinträchtigung

- 7.1 *Ein Gewerbetreibender im Bereich des an die Hugo-Viehoff-Straße angrenzenden Gewerbegebiets (Parzellen 5 und 6) fragt, ob der Fischmarkt, der in den Hallen 4 und 5 angesiedelt ist, durch einen Neubau ersetzt wird beziehungsweise ob ein Anbau an die Hallen geplant ist. Außerdem möchte der Gewerbetreibende wissen, ob in diesem Bereich die vorhandene Mauer zur Hugo-Viehoff-Straße beseitigt wird.*

Antwort der Verwaltung:

Die genannte Mauer soll nach derzeitigem Planungsstand nicht entfernt werden. Für eine bautechnische Beurteilung des Zustands der Mauer müsste diese bei Bedarf vor Ort betrachtet werden. Im Zuge konkreter Baumaßnahmen werden immissionsschutzrechtliche Nachweise zum Schutz der Bestandsbebauung bzw. Wohnbebauung geführt werden. Grundsätzlich sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Hugo-Viehoff-Straße wie auch die südlich gelegenen Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden.

8. Themenfeld Durchwegung des Großmarktgeländes

- 8.1 *Es wird angeregt, eine Durchwegung des Gebietes zu berücksichtigen. Dies betreffe insbesondere die geplanten Einzelhandelsbereiche An der Piwipp sowie das geplante Schwimmbad. Die Nutzungen sollten fußläufig miteinander vernetzt werden.*

Antwort der Verwaltung:

Die vorgebrachte Anregung, die im Wesentlichen das angrenzende Bebauungsplanverfahren Nr. 01-009 „Südlich An der Piwipp“ betrifft, wird aufgenommen und dort im weiteren Verfahren geprüft.

9. Ansiedlung des Großhandels

- 9.1 *Es wird angeregt, die geplante Ansiedlung des Großhandels angrenzend an den Bebauungsplan 01/026 durch Wohnnutzung zu ersetzen, da sie sich besser in die Umgebung einfügt. Außerdem sei im Zuge des Konflikts zwischen Russland und Ukraine nicht auszuschließen, dass eine Ansiedlung des Großhandelsmöglicherweise nicht erfolgt. Außerdem solle auch das geplante Schwimmbad im Umfeld des Plangebiets durch Wohnnutzung ersetzt werden.*

Antwort:

Der bisherige Standort dieses Großhandels in Düsseldorf-Flingern soll zukünftig durch Wohnen genutzt werden, weshalb das Unternehmen auf einen neuen Standort angewiesen ist. Eine Ansiedlung des Großhandels an der Ulmenstraße wird daher aus städtebaulicher Sicht unterstützt. Zudem eignet sich der Standort aufgrund der Lage und da keine Flächeninanspruchnahme einer unversiegelten Fläche erforderlich ist. Zudem soll ausgeschlossen werden, dass eine Verlegung des Großhandels an den Rand bzw. in die Nachbarkommunen Düsseldorfs erfolgt. Wohnnutzungen sind am geplanten Standort aufgrund der gewerblich-industriellen Vorprägung nicht möglich. Die Bezirksbürgermeisterin Frau Klinke dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Sie bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 19:30 Uhr beendet.

B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden im Zeitraum vom 18.10.2022 bis 09.11.2022 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Themenfeld Verkehr

- 1.1 *Es wird eine starke zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Nutzungsänderung im Plangebiet und durch die Ansiedlung der Metro C & C im Umfeld des Plangebietes erwartet. Davon betroffen seien besonders die Straßen Auf der Piwipp, Thewissenweg, Hugo-Viehoff-Straße sowie die Kalkumer Straße und der weitere Verlauf durch den Stadtbezirk 6 zur BAB 52. Anders als in der Begründung dargestellt, würde sich der Thewissenweg als Anbindung zur Danziger Straße und A 44 nur bedingt für eine zusätzliche Verkehrsabwicklung eignen, da der Thewissenweg mit Tempo 30 beschildert ist. Die Knotenpunkte*

Kalkumer Straße / An der Piwipp und Kalkumer Straße / Unterrather Straße seien bereits heute stark belastet.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße An der Piwipp sei durch zahlreiche Ein- und Ausfahrbewegungen im Bereich des Einzelhandels nicht als überregionale Verbindungsstraße geeignet. Im weiteren Verlauf in Richtung des Autobahnzubringers zur A 52 sei die Kurve im Bereich des Höxterwegs / Vogelsanger Weges unübersichtlich angelegt. Eine Verkehrszunahme wäre hier zu Ungunsten der Verkehrssicherheit. Die Achse Hamborner Straße – Unterrather Straße – Kalkumer Straße führe fast durchweg durch Wohngebiete im Stadtbezirk 6 und eine Verkehrszunahme wäre hier schädigend für die Lebens- und Aufenthaltsqualität. Von einer Rücknahme der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 30km/h der Straße Am Röttchen und einer Streichung des LKW-Durchfahrtsverbots solle in der Planung abzusehen sein.

Auch die Beschäftigten des angrenzenden Mercedes-Benz Werks seien in der Verkehrsbelastung zu berücksichtigen. Auch ist eine Verschlechterung der Stellplatz-Möglichkeiten im Umfeld zu erwarten.

Antwort:

Das Plangebiet soll nicht über die Straßen An der Piwipp, Höxterweg und dem weiteren Verlauf an das überörtliche Straßennetz angebunden werden. Um eine leistungsfähige Verkehrsanbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz zu ermöglichen, erfolgt im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement der Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Hinweis zur geringen Eignung des Thewissenswegs sowie der Kalkumer Straße und dem weiteren Verlauf für eine zusätzliche Verkehrsabwicklung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Ein vollständiges Verkehrsgutachten, das eine möglichst konfliktfreie Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz untersucht, wird zur Offenlage des Bebauungsplans vorgelegt.

- 1.2 *Bei der Planung sei auch eine Nord-Süd-Verbindung entlang der Ulmenstraße für Fuß- und Radverkehr zu berücksichtigen. Zudem sei eine bessere Anbindung an den ÖPNV gewünscht.*

Antwort:

Im weiteren Planverfahren wird eine Umgestaltung der Ulmenstraße zugunsten des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs geprüft.

Die Haltestelle „Großmarkt“ wird von den Straßenbahnlinien 705 und 707 sowie der Buslinie 729 bedient. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahnlinie 707 in ca. 20 Fahrminuten erreicht, der S-Bahnhof D-Unterrath kann mit beiden Straßenbahnlinien in ca. 6 Fahrminuten erreicht werden. Erwartbare Auswirkungen durch den Bebauungsplan 01/026 auf die Leistungsfähigkeit des ÖPNV werden

zudem im Verkehrsgutachten untersucht. Das vollständige Verkehrsgutachten kann zur Offenlage des Bebauungsplans eingesehen werden.

- 1.3 *Die geplante massive Bebauung im vorderen Bereich mit einer bis zu achtgeschossigen Bebauung, die sich nach hinten hin lediglich moderat verringert würde ein enormes Verkehrsaufkommen hervorrufen. Die Ulmenstraße als einzige Zu- und Abfahrt zum Plangebiet dürfe dann vollkommen überlastet sein. Zudem sei zu beachten, dass der derzeitige Hauptbetrieb des Großmarktes in den Nachtstunden erfolgt, sodass derzeit eine Entzerrung der Verkehre stattfindet, die künftig bei überwiegender Büronutzung nicht mehr gegeben sein würde.*

Antwort der Verwaltung:

Der städtebauliche Entwurf sieht eine mögliche zweite Zu- und Abfahrt im südlichen Bereich des Plangebietes vor, sodass die Stauung des Verkehrs vermieden wird. Zudem profitiert der Standort von einer guten Anbindung an den ÖPNV, da sich direkt an der westlichen Plangebietsgrenze die Haltestelle „Großmarkt“ der Rheinbahn befindet. Eine weitere Einbindung alternativer Verkehrsmittel wie car- und bike-sharing-Angebote im Plangebiet werden im Rahmen des Planvollzugs eingehend betrachtet. Zudem wird für den Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten erstellt. Das vollständige Verkehrsgutachten kann zur Offenlage des Bebauungsplans eingesehen werden.

- 1.4 *Es wird angeregt eine Anbindung an das Güterverkehrsschienennetz des angrenzenden Daimler-Benz Werks einzurichten, um emissionsarme Warenströme für die neunen Nutzungen und einen eventuellen fortgeführten Großmarkt zu gewährleisten.*

Antwort der Verwaltung:

Die Anregung zur Anbindung des Plangebietes an das Güterverkehrsschienennetz wird im weiteren Planverfahren überprüft. Eine abschließende Aussage kann hierzu erst nach Abstimmung mit den betreffenden Fachämtern getroffen werden.

2. Themenfeld Erhalt der Großmarkt-Nutzung

- 2.1 *Eine vollständige Schließung des Großmarktbetriebes sei aufgrund seiner Funktion als öffentlich-rechtliche Einrichtung der Daseinsvorsorge nicht hinnehmbar und widerspricht der geltenden Rechtsprechung. Gegen die Entscheidung den Großmarkt als öffentlich-rechtliche Einrichtung aufzulösen seien zahlreiche Klagen der Marktmieter*innen eingereicht worden. Die Gerichte*

*hätten dabei meist zu Gunsten der Marktmiet*innen entschieden. Die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, sei mit der aktuellen Rechtsprechung nicht vereinbar.*

*Der Erhalt des Großmarktbetriebes – ggfls. an anderer Stelle – sei für die Versorgung der Düsseldorfer Bürger*innen existenziell wichtig. Es wird angeregt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Großmarkt-Nutzung im Plangebiet auszuweisen.*

*Auch erscheine eine Ertüchtigung der bestehenden Großmarkt-Hallen ökologischer zu sein als ein Abbruch und ein Neubau. Eine ersatzlose Aufhebung des Großmarktbetriebes in Düsseldorf hätte längere Anfahrten der Händler und Kunden zu anderen Großmärkten der Region, bspw. nach Venlo zur Folge. Dadurch entstünden vermeidbare Verkehrsbelastungen und Umweltauswirkungen sowie längere Anfahrtszeiten für Händler und Produzenten. Es existiere ein eigens von der Stadt beauftragtes Gutachten aus dem Jahr 2017, dass die fortdauernde Daseinsberechtigung des Großmarktes festgestellt. Die polarisierende Problemstellung sei auch unter Berücksichtigung zahlreicher bedrohter Arbeitsplätze zu betrachten. Es wird darum gebeten, den Großmarkt – wenn auch nur teilweise – weiterhin als öffentlich-rechtliche Einrichtung zu betreiben. Aus der Sachdarstellung des Bebauungsplan-Entwurfs ginge hervor, dass noch kein*e Nutzer*innen für den Angebotsbebauungsplan feststehen.*

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor, dass verschiedene Nutzungsoptionen für das Großmarktgelände ermöglicht werden. Im Bebauungsplan 01/026 ist ein Fortbetrieb des Großmarktes grundsätzlich in selbem Maß möglich wie beispielsweise auch Büronutzungen oder andere gewerbliche Nutzungen. Laufende gerichtliche Entscheidungen und Verfahren, wie die Entwidmung des öffentlich-rechtlichen Großmarktbetriebes wie auch die Entscheidung über einen Fortbestand des Großmarkts stellen keinen Regelungsbestand des Bauleitplanverfahrens dar. Eine Fortführung der Großmarktnutzung wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. So wird beispielsweise die Fortführung des Blumengroßmarktes im geplanten im geplanten Gewerbegebiet derzeit projektiert. Städtebauliches Ziel ist eine Flexibilisierung der zulässigen gewerblichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 01/026.

3. Themenfeld Maß der baulichen Nutzung – Höhenentwicklung

- 3.1 *Im Bereich GE 1 und GE 2 solle nördlich der geplanten Zu- und Abfahrt die derzeit vorgesehene Mindesthöhe von drei Geschossen nicht festgesetzt werden. Die im Bebauungsplan-Entwurf benannte klare städtebauliche Kante zur Ulmenstraße hin würde aufgrund der breiten Zu- und Abfahrt zum Plangebiet unterbrochen. Es entstünde eine gegenteilige Wirkung durch den „Zick-Zack-Verlauf“ der westlichen Plangebietsgrenze. Zudem verhindern..?*

Antwort der Verwaltung:

Entlang der Ulmenstraße ist eine mindestens dreigeschossige Bebauung geplant, um eine Städtebauliche Kante zur Ulmenstraße ausbilden zu können. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, eine Höhenstaffelung im Plangebiet umzusetzen. Die Anregung eine Reduzierung der Gebäudehöhen im Bereich nördlich der Zufahrt umzusetzen, wird im weiteren Planverfahren geprüft. Es ist darauf hinzuweisen, dass die heute vorhandenen Gebäude unter Bestandsschutz stehen. Das heißt, dass erst bei einem Abriss und Neubau die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden müssen und kein Umbau nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erforderlich ist.

4. Themenfeld Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Plangebiet

- 4.1 *Es wird angemerkt, dass im gesamten Stadtgebiet Düsseldorfs Flächen für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe fehlen würden und angeregt diese Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Das Großmarktgelände sei so groß, dass auch ansässige Firmen in die Planung mit einzubeziehen sind. Zudem eignete sich der Standort aufgrund ausreichender Abstände zur Wohnbebauung für Handwerksbetriebe bzw. produzierendes Gewerbe. Außerdem hätte die Städtische Klimakommission das Handwerk als bedeutende Stellschraube bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen identifiziert, sei es bei Wärmedämmung, Heizungsaustausch oder der Installation von Solaranlagen. Der Masterplan Industrie sehe zudem für den Bereich keine Büronutzung, sondern den Erhalt der Flächen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe vor. Der Fokus läge, im Gegensatz zu der vorliegenden Planung, nicht auf Dienstleistungsbetrieben.*

Antwort der Verwaltung:

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird künftig eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Plangebiet ermöglicht. Der Flächennutzungsplan Düsseldorfs sieht für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vor, sodass mit der Schaffung von Büronutzung und Handwerksbetrieben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt gefolgt wird.

5. Themenfeld Ansiedlung von Büronutzung im Plangebiet

- 5.1 *Es wird angeregt, die Ansiedlung von Bürogebäuden im Plangebiet gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf 01/026 nicht umzusetzen. Aufgrund der Verlagerung zahlreicher Arbeitsplätze ins Homeoffice, seien im Stadtgebiet Düsseldorfs zunehmend leerstehende Bürogebäude anzutreffen. Auch unter Berücksichtigung der allgemeinen konjunkturellen Lage erscheine ein Neubau von Bürogebäuden fragwürdig. Im Umfeld des Plangebietes würden bereits u.a. am Vogelsanger Weg Bürogebäude entwickelt. Rund um Unterrath gäbe es bereits zahlrei-*

che Bürogebäude, darunter bspw. Airport City oder an der Theodorstraße. Dabei sei das Umfeld solcher Bürogebäude überwiegend ungenutzt und böten den Bewohnern angrenzender Quartiere keine Aufenthaltsqualität. Es sollte die Planung weiterer leerstehender Bürogebäude vermieden werden.

Antwort der Verwaltung:

Städtebauliches Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, Betriebe unterschiedlicher Art auf der Fläche anzusiedeln. Dabei werden sowohl Büronutzungen als auch Handwerksbetriebe im Bebauungsplan 01/026 zulässig sein. In welcher Art und Umfang eine Ansiedlung von Büros oder Verwaltungen im Plangebiet erfolgen wird, wird nicht im Bebauungsplan festgelegt, um eine größtmögliche Flexibilität für die Zukunft der Fläche zu ermöglichen.

5.2 *Aufgrund des sich zunehmend verschlechternden Versorgungsangebots in Unterrath wird eine stärkere Nutzungsmischung für ein lebendiges Quartier und alternative Konzeptideen für die Entwicklung des Plangebietes gefordert. Dabei seien weitere Büronutzungen verzichtbar und sollten durch Ateliers, kleinere Handwerksbetriebe oder alternative Wohnkonzepte ersetzt werden. Zusätzlich sollen auch Einzelhandel, Sport und Gastronomie im Planungskonzept berücksichtigt werden, da sie von den Bürgern als Treffpunkte genutzt werden können. Angeregt wird ein gemischtes Quartier mit alternativen Nutzungskonzepten analog zu den Schwanenhöfen an der Erkrather Straße.*

Antwort der Verwaltung:

Es besteht aufgrund der Nachfragesituation ein städtebauliches Erfordernis ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, wie der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, und der Immissionsschutz, aufgrund der Nähe zu einem Industriegebiet, lassen eine Wohnnutzung im Plangebiet nicht zu. Alternative gewerbliche Konzepte sind aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung grundsätzlich umsetzbar. Eine Konkretisierung solcher Konzepte ist jedoch im Rahmen des Angebotsbebauungsplan nicht vorgesehen. Die Anregung wird insoweit aufgenommen und im weiteren Planvollzug geprüft.

5.3 *Eine Bebauung des Plangebietes durch Bürogebäude sei nicht mit den Zielen des Masterplans der „Gewerbe- und Industriekernzonen“ der Landeshauptstadt Düsseldorf vereinbar. Es sei insbesondere zu berücksichtigen, dass das Plangebiet der Kategorie A der „Gewerbe- und Industriekernzonen“ zuzuordnen ist.*

Antwort der Verwaltung:

Ausgehend vom Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf, der eine gewerblich nutzbare Fläche festsetzt, wurde der Bebauungsplan 01/026 entwickelt. Eine rein

industrielle Nutzung des Plangebietes ist aufgrund der Festsetzungen im Flächennutzungsplan, sowie unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigen umliegenden Wohnnutzung nicht umsetzbar.

6. Themenfeld Erhalt eines Autohauses

- 6.1 *Es wird vermehrt angeregt, das Autohaus Slagmann mit Kfz-Werkstatt als verwurzelter und traditionsreicher Betrieb in Unterrath im Plangebiet zu erhalten. Viele Kunden des Autohauses befürchten längere Anfahrten zu alternativen Autohäusern mit Kfz-Werkstatt im Stadtgebiet, was unter Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten nicht sinnvoll erscheint. Im Norden des Düsseldorfer Stadtgebietes gäbe es nur wenig Alternativen für die Kunden, sodass zumindest eine Umverlegung innerhalb des nördlichen Stadtgebietes gewünscht wird. Zudem seien auch die 13 Mitarbeiter des Autohauses und ihre Betroffenheit durch die Schließung zu berücksichtigen. Bislang sei dem Autohausbetreiber kein finanzierbares und zukunftsfähiges „Umsiedlungsangebot“ unterbreitet worden. Die Pacht für einen neuen Standort außerhalb des Plangebietes solle dabei nicht höher sein als die aktuelle Pacht. Es besteht zudem die Bereitschaft, das Erscheinungsbild des Autohauses an die geplante Entwicklung im Umfeld anzupassen. Es erfolgen zudem Hinweise auf die Bürgerinitiative zum Erhalt des Autohauses Slagmann im Plangebiet. Es wird angeregt, dem Autohaus ein Grundstück zur Verfügung zu stellen.*

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes vor, sodass der Erhalt des Autohauses mit Kfz-Werkstatt grundsätzlich möglich ist. Gespräche zum Erhalt des Autohauses mit Kfz-Werkstatt sind von städtischer Seite zur Auslotung einer Lösung unterstützt worden..

7. Themenfeld Durchwegung des Großmarktgeländes

- 7.1 *Nördlich des Plangebietes wird derzeit der Bebauungsplan 01/009 „Südlich An der Piwipp“ mit Einzelhandelsbetrieben und einem Schwimmbad entwickelt. Es wird angeregt eine Wegeverbindung zwischen den Einzelhandelsbetrieben sowie eine Durchwegung zur Ulmenstraße zu sichern, die eine Flächeninanspruchnahme des Bebauungsplans 01/026 erfordert. Eine zusätzliche Vernetzung der Einzelhandelsbetriebe schone die Umwelt und dient der Verkehrssicherheit, da kein mehrfaches Ein- und Ausfahren An der Piwipp erforderlich sei, um mehrere Geschäfte in diesem Bereich anzufahren. Zudem profitiere die Verkehrssicherheit des Fuß- und Radverkehrs entlang der Straße An der Piwipp von weniger Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich.*

Antwort der Verwaltung:

Der Hinweis bezüglich einer zusätzlichen Wegeverbindung zwischen den Einzelhandelsbetrieben und zur Ulmenstraße wird zur Kenntnis genommen. Der

Hinweis zielt nicht auf dieses Plangebiet/-verfahren und wird entsprechend im benachbarten Plangebiet geprüft.

8. Ansiedlung der Metro C&C

- 8.1 *Die Ansiedlung der Metro C&C im Umfeld des Plangebietes, beinhaltet für die Anwohner des Stadtteils Unterrath keine Verbesserung des Versorgungsangebotes. Durch den derzeit wegfallenden russischen Absatzmarkt der Metro C&C wird eine geringe Zahlungsfähigkeit befürchtet, sodass ggfls. doch keine Ansiedlung an der Ulmenstraße erfolgt. Zudem würde durch die Ansiedlung der Metro C&C eine zusätzliche Verkehrsbelastung erwartet.*

Antwort der Verwaltung:

Die Metro C&C in Düsseldorf wird ihren bisherigen Standort verlassen, da dieser zukünftig durch Wohnen genutzt wird. Eine Umverlegung an die Ulmenstraße ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hier eine bereits vollständig versiegelte Fläche genutzt werden kann, sodass keine unbebaute Fläche dafür in Anspruch genommen werden muss. Zudem eignet sich der Standort für die geplante Nutzung aufgrund der Nähe zur Autobahn und zu diversen Bundesstraßen. Die Auswirkungen der Metro C&C auf das umliegende Verkehrsnetz wird im Verkehrsgutachten eingehend untersucht. Das Verkehrsgutachten wird zur Offenlage des Bebauungsplans vorgelegt.

9. Erhalt und Sicherung des Versorgungsangebots in Unterrath

- 9.1 *Aufgrund des abnehmenden Nahversorgungsangebot entlang der Kalkumer Straße in Unterrath durch Schließung der Post (Postbank) sowie der ggfls. folgenden Schließung der Sparkasse im Plangebiet, die bereits nur eingeschränkt für Kundenbesuche geöffnet sei, würden die geplanten Nutzungen im Plangebiet und dem Umfeld keine Verbesserung des Versorgungsangebotes für die Bewohner des Stadtteils darstellen.*

Antwort der Verwaltung:

Nördlich des Plangebietes wird im Bereich südlich An der Piwipp der Bebauungsplan 01/009 entwickelt. Es wird an dieser Stelle ein Nahversorgungsangebot u.a. durch einen großflächigen Supermarkt sowie ein Schwimmbad festgesetzt. Gemäß dem Rahmenplan Einzelhandel Düsseldorf (2016) wurde bereits Handlungsbedarf für die Stärkung und Sicherung des Nahversorgungszentrums Kalkumer Straße / Unterrather Straße erkannt. Ein konkurrierendes Nahversorgungsangebot außerhalb des Nahversorgungszentrums soll gemäß dem Rahmenplan Einzelhandel vermieden werden, weshalb im Bebauungsplan 01/026 wird daher kein weiteres

Nahversorgungsangebot festgesetzt wird. Außerdem sieht der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf hier ebenfalls lediglich eine gewerbliche Entwicklung ohne Nahversorgungsfunktion vor.

9.2 *Der monatlich stattfindende Radschlägermarkt finde seit 30 Jahren auf einem Teil des Plangebietes statt. Die derzeitigen Betreiber des Radschlägermarktes seien von einem Erhalt der Trödelmarktfläche auch nach Modernisierung des Großmarktes ausgegangen. Der Radschlägermarkt als stark frequentierte Veranstaltung, bietet Besucher*innen kostengünstige Gebrauchsgegenstände zum Verkauf an. Der Radschlägermarkt übernehme damit eine Versorgungsfunktion für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.*

Antwort der Verwaltung:

Der Erhalt des Radschlägermarktes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 01/026. Eine Einigung für die Zukunft des Marktes auf dieser Fläche ist privatrechtlich mit der Flächeneigentümerin zu klären.

10. Kosten und Aufwand von Altlastensanierung

10.1 *Es wird angeregt, die ggfls. erforderlichen hohen Sanierungskosten von Bodenaltlasten im Planverfahren zu berücksichtigen. Mögliche hohe Sanierungskosten könnten den Gewinn durch die Vermarktung des Plangebietes reduzieren. Durch die industrielle Nutzung des Plangebietes durch die Fa. Rheinmetall und andere in der Vergangenheit sei mit einem hohen Sanierungsaufwand zu rechnen, wie er bereits bei dem angrenzenden Daimler-Benz Werk bei Ausbaurbeiten eingetreten ist.*

Antwort der Verwaltung:

Aus einer ersten Einschätzung des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz sind keine planungsrechtlichen Beeinträchtigungen durch Altablagerungen zu erwarten. Das im Planbereich liegende Großmarktgelände wurde 2018 mit umfangreichen Bodensondierungen – auch hinsichtlich der Nutzung durch die Fa. Rheinmetall – erkundet. Dabei konnten keine besonderen sanierungsbedürftigen Auffälligkeiten festgestellt werden. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle an der Ulmenstraße 277 wurden nutzungstypische Bodenverunreinigungen im Zuge des Rückbaus der Tankstelle saniert.