

**Bebauungsplan Vorentwurf (01/009) "Südlich an der Piwipp"  
Stellungnahme gemäß Aufforderung zur Äußerung nach § 4(1) BauGB  
sowie frühzeitige Planungshinweise zur Optimierung des Workflows**

**1. Freiraumplanerische Bestandsbeschreibung und wesentliche grünplanerische Entwicklungspotenziale**

Das Projektgebiet ist von herausragender Bedeutung für die grünplanerische Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das bestehende grünplanerische Potenzial ist bisher jedoch überwiegend ungenutzt.

Das Projektgebiet ist entsprechend der Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet fast vollständig versiegelt. Der Kittelbach wird verrohrt geführt.

**Insbesondere 3 grünplanerische Potenziale gilt es bei der weiteren Entwurfsplanung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.**

**1.1. Erweiterung Grünverbindung & Auenentwicklung Kittelbach**

Der Kittelbach liegt an der östlichen Grenze des Plangebietes und verläuft südlich der Straße „An der Piwipp“ verrohrt. Langfristig soll aus grünplanerischer Sicht der Kittelbach wieder geöffnet werden und die Kittelbachaue von Bebauung freigehalten werden. Hierdurch soll ein Grünzug vom Flughafen bis zum Worringer Platz und damit fast bis zum Hauptbahnhof geschaffen werden.



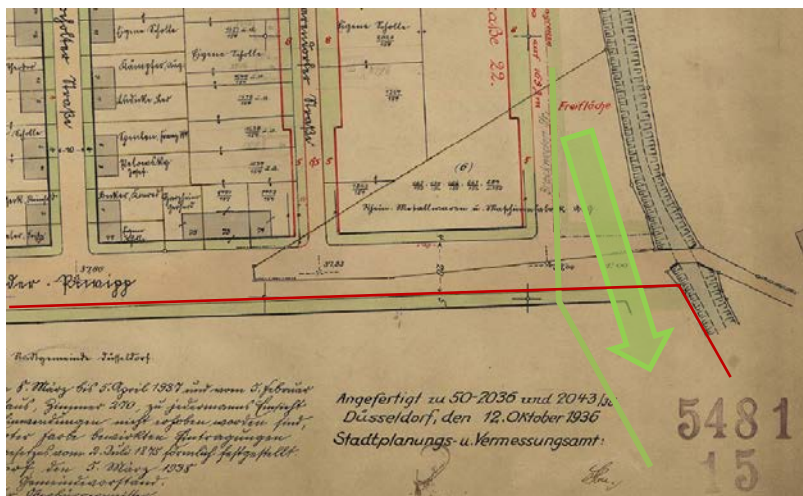
Abbildung 1 Grünzug Flughafen - Hauptbahnhof

Im „Grünordnungsplan 25 Rheinverbunden“ der Landeshauptstadt Düsseldorf (Vergleiche Anlage 1\_GOP 1) heißt es hierzu auf Seite 108f:

„Zu den Defiziten im Teilraum 15 gehört der verrohrte Kittelbach im Bereich Mercedes-Benz-Werk, Großmarkt.“

Dementsprechend wird als Handlungsempfehlung einer zukünftigen Entwicklung im Grünordnungsplan die Erweiterung der Grünverbindung im Bereich des Mercedes Benz Werkes und des Großmarktes mit Offenlegung des Kittelbaches festgesetzt.

Durch die Offenlegung und Erweiterung der Bachaue ist auch der östliche Rand des Plangebietes betroffen. Der Grünzug mit dem Kittelbach sollte idealer Weise in Verlängerung der Brackweder Straße, oder zumindest in der Breite, der im Fluchtlinienplan 5481/15 dargestellten Freifläche, fortgeführt werden.



**Abbildung 2** Auszug aus dem Fluchtlinienplan 5481/15 mit zeichnerischer Festsetzung von Grünflächen im Bereich der Bachaue und Vorgartenflächen (mit eigenen Anmerkungen)

Im Grünordnungsplan 2 für den Stadtbezirk 01 werden für den Stadtteil Derendorf mehrere Entwicklungsziele genannt. (Vergleiche Anlage 2\_GOP 2 – Beschreibung der Entwicklungsziele)

Gemäß der Rubrik: „Arten, Biotopschutz und das Stadtklima“

- soll der Grünflächenanteil innerhalb des Gewerbe/Industrieareals erhöht werden,
- sowie der Kittelbach optimiert werden.

Zu den im GOP 2 formulierten Maßnahmen gehören

- der Rückbau und die Begrünung nicht mehr genutzter betrieblicher Flächen im Bereich des Großmarktes und Betriebsgelände der Daimler AG;
- Kittelbach: Extensivierung der Böschungsmahd;
- Zulassung der natürlichen Sukzession im unmittelbaren Uferbereich.

## 1.2. Friedhofsentwicklungskonzept Nordfriedhof

Das Projektgebiet grenzt im Westen an den Nordfriedhof, der im Rahmen des Friedhofsentwicklungskonzeptes in Teilen eine Umgestaltung als Parkanlage erhalten wird. Zum Projektgebiet hin wird sich der zukünftige Friedhof durch einen Waldsaum entlang der Ulmenstraße abgrenzen. Aus grünplanerischer Sicht ist auf der gegenüberliegenden Seite (also im Projektgebiet) ein Pendant des Waldsaumes in Form einer Baumreihe anzustreben. Diese sollte auf dem privaten Grundstück liegen und als mind. 9 Meter breiter Streifen entlang der Ulmenstraße als Fläche mit Pflanzbindung ausgewiesen oder alternativ mit zeichnerischer Festsetzung von Einzelbäumen gesichert werden. Der erforderliche

Gebäudeabstand zu den Bäumen wäre dann durch entsprechende Baugrenzen zu sichern.

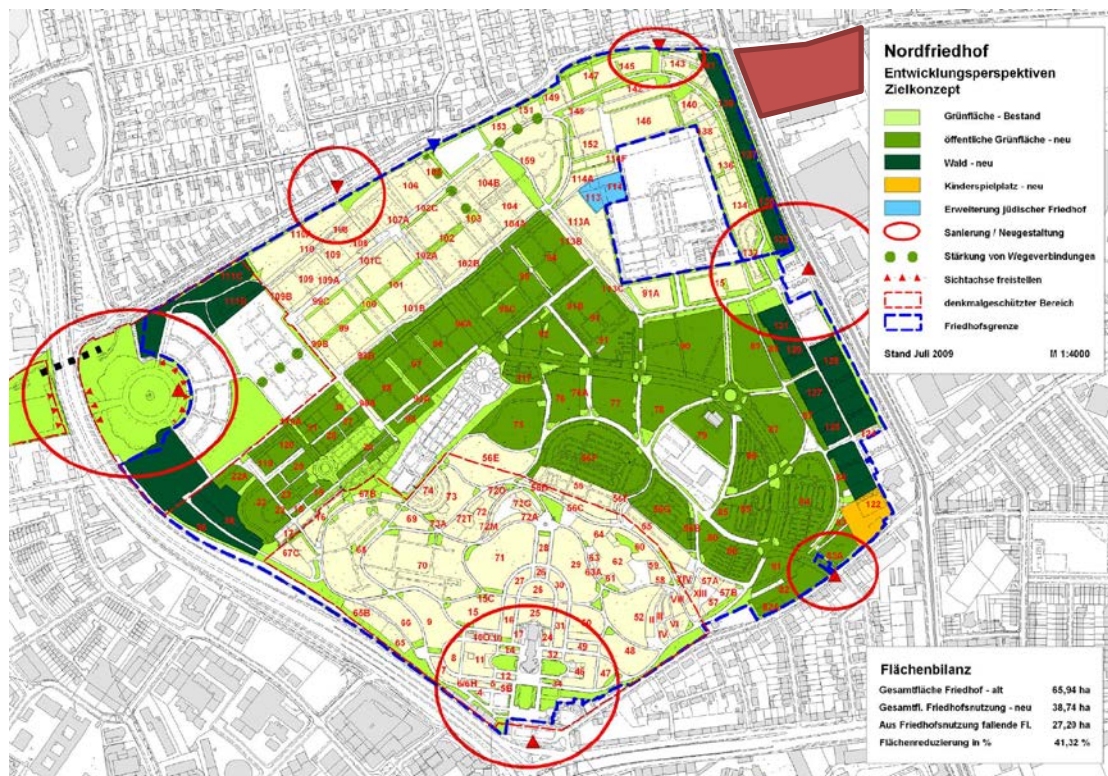


Abbildung 3 Zielkarte aus dem Entwicklungskonzept Nordfriedhof (siehe auch Anlage 6\_FEK...)

### Im „Grünordnungsplan 25 Rheinverbunden“ (GOP1)

der Landeshauptstadt Düsseldorf werden auf S.108 folgende Entwicklungsziele in Bezug auf das Plangebiet genannt: (Siehe Anlage 1)

- „Erhaltung und in Teilen Erneuerung der Grünverbindung und Einbindung des Friedhofes“

### Im Grünordnungsplan 2 für den Stadtbezirk 01

werden für den Stadtteil Derendorf (S.116) mehrere Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. (Siehe Anlage 2)

In der Rubrik C „Stadtgestalt“ werden folgende Entwicklungsziele formuliert

- Aufwertung von Straßenräumen mit Grünelementen und die
- Ergänzung der Randbegrünung des Industriegebietes

In der Rubrik D „Stadtgestalt“ werden folgende Entwicklungsziele formuliert

- Die Erhöhung des Grünflächenanteils innerhalb des Gewerbe/Industrieareals

Zu den im GOP 2 formulierten **Maßnahmen** gehören:

- In der Ulmenstraße soll der lückige Straßenbaumbestand auf der Ostseite unter Abwägung verkehrlicher Belange ergänzt werden.
- die Anlage von Grünstreifen entlang von Gebäuden und linienhafter Gehölz- und Saumstrukturen (Förderung von Fledermäusen);
- Begrünung von Parkplätzen mittels Baumpflanzungen,
- Fassaden- und Dachbegrünungen;



### 1.3. Übergeordnete Fußwege- und Fahrradwegeverbindung

Das Plangebiet liegt an einem Kreuzungspunkt wichtiger Fahrrad- und Fußgängerwege, die für den Stadtteil und darüber hinaus Bedeutung haben. Daher ist dem Ausbau der öffentlichen Fahrrad- und Fußgängerweg in Kombination mit einem „robusten“ Straßengrünkonzept (Bäume und Grünstreifen) eine besonders hohe Bedeutung beizumessen. Die erforderlichen Flächen sollen möglichst im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens für die Ulmenstraße und die Straße „An der Piwipp“ gesichert werden.

Das Plangebiet (roter Punkt) wird im GOP 1 den Teilraumtyp der „Verbinder“ zugeordnet. Diese Räume sollen den „grünen Rücken“ (Bergische Land mit den Stadtwäldern) mit dem „Blauen Band“ (der Rhein) verbinden und hierdurch die gesamte Stadt gliedern und die Anbindung der dazwischen liegenden Stadtgebiete an die Naherholungsräume verbessern.



Abbildung 4 GOP 1\_Teilräume Blaues Band, Grüner Rücken, Zwischenräume und Verbinder

Die Straße „An der Piwipp“ und die Ulmenstraße sind laut des Allgemeinen Deutschen Fahrrad Clubs (ADFC) als empfohlene Radrouten ausgewiesen. Die Straße „An der Piwipp“ gehört gemäß GOP 1 zur „Radroute Düsseldorf“ und gemäß GOP 2 zum „Grünen Stadtbezirksring“ (Siehe Anlage 1&3).



Abbildung 5 Auszug Anlage 1\_GOP 1 Verbinder Teilraum\_Radroute Düsseldorf





Abbildung 6 Auszug aus Anlage 3\_GOP 2 erholungsrelevante Wegeverbindungen

### **Grünplanerische Zielkarte**

Zusammenfassend werden die drei grünplanerischen Potenziale in der folgenden Karte dargestellt. Diese sollen aus grünplanerischer Sicht möglichst umfassend Berücksichtigung im Bebauungsplan finden und bei der Abwägung der verschiedenen Belange aufgrund ihrer Bedeutung für das Projektgebiet selbst aber insbesondere aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung einen hohen Stellenwert erhalten. (Siehe auch Anlage 4\_drei grünplanerische Potenziale).

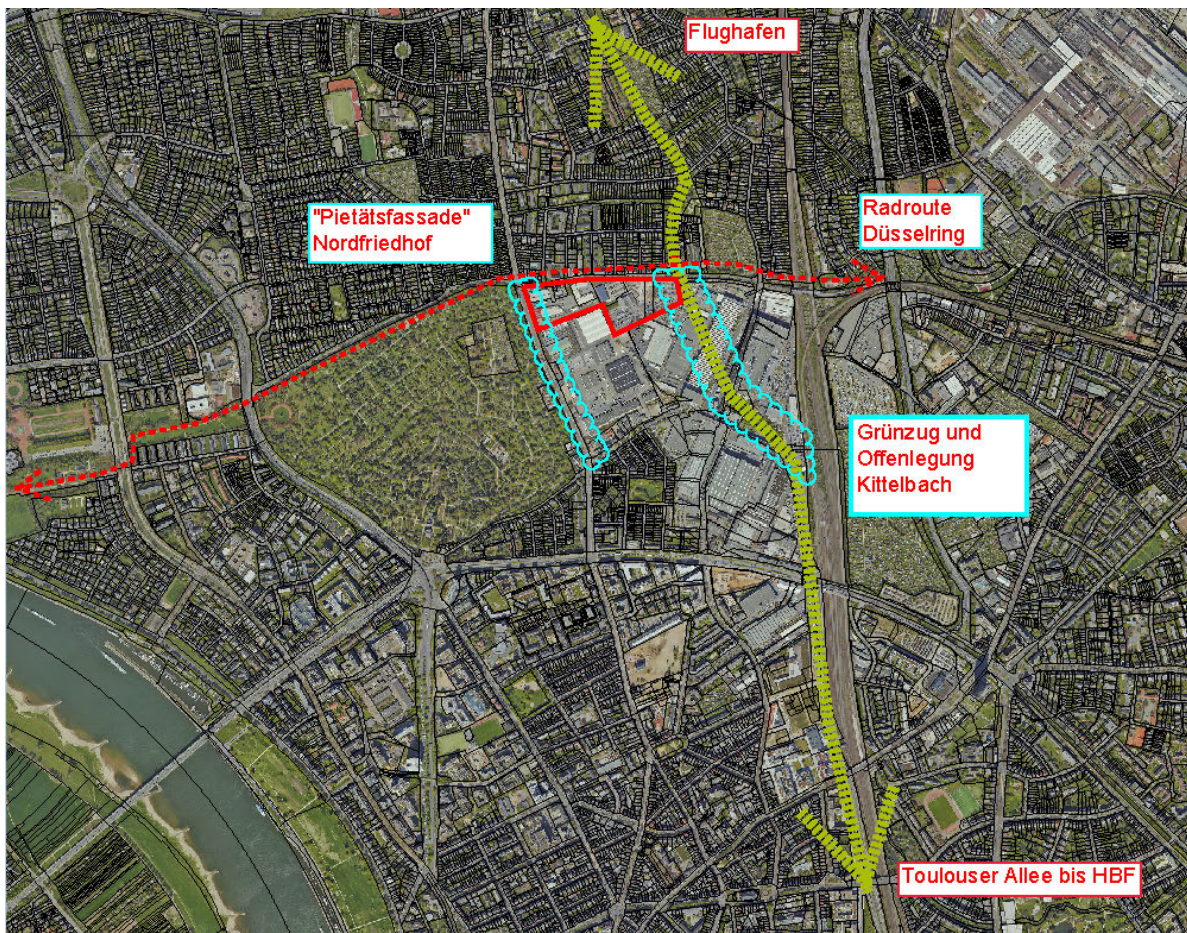


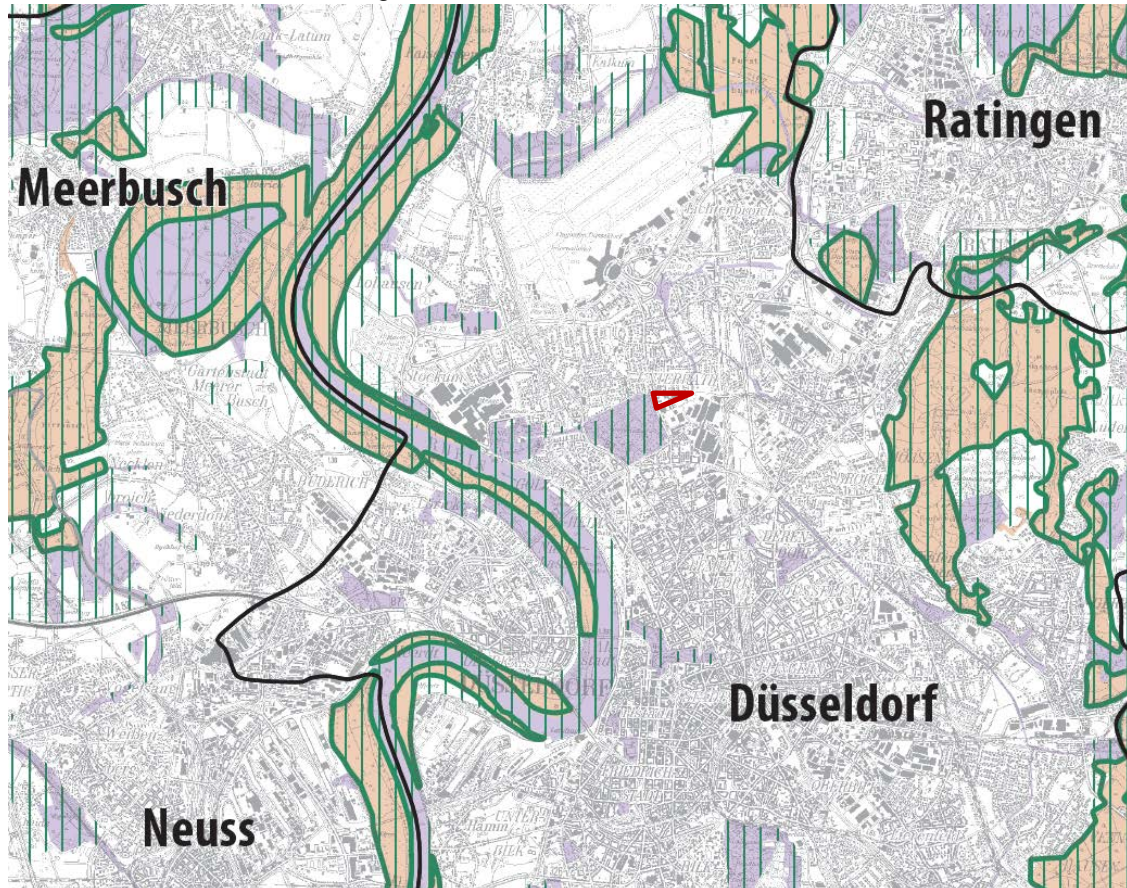
Abbildung 7 Grünplanerische Zielkarte (Anhang 4)



## 2. Fachspezifisch Rechtliche Situation

### 2.1. Regionalplan

Das Projektgebiet grenzt westlich an den Nordfriedhof an, der Teil des Biotopverbundsystems mit besonderer Bedeutung ist (Stufe 2). Er gehört zum Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.



### 2.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

### 2.3. B-Pläne Bestand

#### Durchführungsplan 5480/17

Der Geltungsbereich des B-Plan Vorentwurf liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes 5480/17. Parallel zur Straße „An der Piwipp“ wird eine 5 Meter breite Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt.

An der Ulmenstraße wird eine 9 Meter breite Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt.

#### Fluchtlinienplan 5481/15

Der nördliche Bereich zur Straßenbegrenzungslinie wird im Fluchtlinienplan 5481/15 als 5 Meter breite Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt. Der westliche Uferbereich des Kittelbaches wird als 20 Meter breite Grünfläche festgesetzt.

#### Bebauungsplan 5480/25

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan 5480/25 an.  
Hier wird entlang der Straße „An der Piwipp“ ein 11 Meter breites leitungsrecht festgesetzt

## 2.4. GOP 1 „Rheinverbunden“ und GOP 2 Stadtbezirk 1

### GOP 1

Das Plangebiet liegt im Teilraum 15 des Grünordnungsplanes 1 „Rheinverbunden“.

Der gesamte GOP 1 ist im Internet unter folgenden Link einsehbar:

[https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt68/gartenamt/pdf/gruenplanung/gruenordnungsplan\\_duesseldorf\\_web.pdf](https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt68/gartenamt/pdf/gruenplanung/gruenordnungsplan_duesseldorf_web.pdf)

Ein Auszug aus dem GOP 1 zu den Zielstellungen und Maßnahmen ist in der Anlage 1 dieser Stellungnahme beigefügt. Wichtige Aspekte die insbesondere das Plangebiet betreffen wurde bereits im Kapitel 1 zu den grünplanerischen Potenzialen erläutert.

### GOP 2 für den Stadtbezirk 1

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsraum Nr. 7 / Derendorf – Siedlungs- Gewerbe- und Industrieflächen am Nordfriedhof.


Ein Auszug aus dem GOP 2 zu den Zielstellungen und Maßnahmen ist in der Anlage 2 dieser Stellungnahme beigefügt. Wichtige Aspekte die insbesondere das Plangebiet betreffen wurde bereits im Kapitel 1 zu den grünplanerischen Potenzialen erläutert.

→ Die im GOP 1 und GOP 2 formulierten Zielstellungen und Maßnahmen sollen im, zu erstellenden Grünordnungsplan 3 weiter konkretisiert und begründet werden.

## 2.5. Planungshinweiskarte

Das Projektgebiet liegt gemäß Planungshinweiskarte im Lastraum der „Gewerbe und Industrieflächen“ (vgl. Planungshinweiskarte S.20ff).

Grünordnungsplanerische Ziele sind dementsprechend insbesondere die Erhöhung und Erhalt des Grünanteils z.B. durch den „Rückbau und Entsiegelung betrieblich nicht mehr genutzter Flächen und deren Begrünung“ (Vgl. Planungshinweiskarte S.22)

Als lokale Maßnahmen werden in der Planungshinweiskarte die „Begrünung und Entsiegelung von Flächen“  festgesetzt.

Ein Auszug aus der Planungshinweiskarte mit den wichtigsten Maßnahmen und Zielen der Planungshinweiskarte ist in der Anlage 5 dieser Stellungnahme beigefügt.

2.1 Stadtbezirk 1: Altstadt, Carlstadt, Stadtmitte, Pempelfort, Derendorf, Golzheim

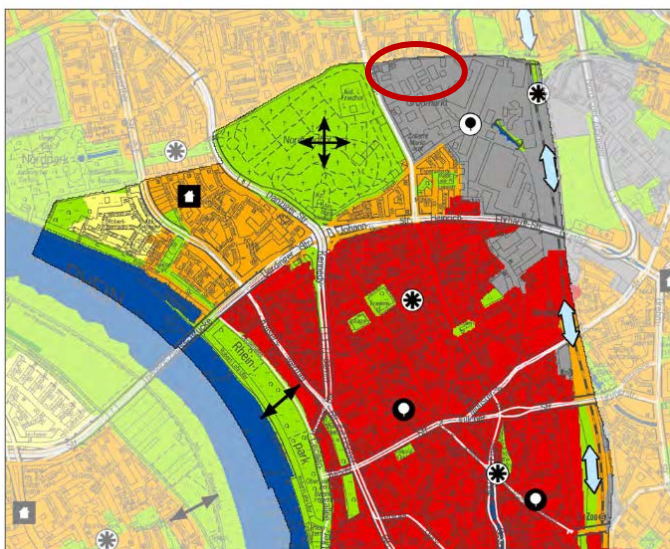


Abbildung 8 Auszug aus der Planungshinweiskarte S.36

Die grünplanerisch relevanten Entwicklungsziele und Maßnahmen der Planungshinweiskarte sollen im zu erstellenden Grünordnungsplan 3 weiter konkretisiert und begründet werden.

### **3. Versorgung mit öffentlichen Grünflächen / Kinderspielplätzen**

#### **3.1. Kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen und privaten Spielflächen**

Da das angestrebte Nutzungskonzept großflächigen Einzelhandel und ein Hallenbad vorsieht wird kein erhöhter Spielflächenbedarf ausgelöst.

### **4. Tiere, Pflanzen & Landschaft**

#### **4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Überprüfung der Erforderlichkeit im GOP 3)**

Bei jeder Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet werden.

Im Rahmen des GOP 3 Gutachtens ist zu prüfen ob und inwieweit durch das geplante Vorhaben über das bestehende Baurecht hinaus Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und durch welche Maßnahmen diese vermieden, verringert oder ausgeglichen werden können.

#### **4.2. Artenschutzprüfung: ASP 1 (Fledermaus und Mauersegler Kartierung)**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den Vorschriften zum Artenschutz im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Für die Bauleitplanung von Bedeutung sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten mit den Modifizierungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG, mit denen die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz umgesetzt wurden (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie). Die nur national besonders geschützten Arten wurden pauschal von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Die ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Aufgrund des Artenumfangs hat das LANUV für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei der ASP zu untersuchen sind.

Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung des Projektgebietes ist zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 ausreichend. Aufgrund der bisherigen Bebauungsstruktur, die sich als Habit eignet ist eine „Mauersegler“ und „Fledermauskartierung“ ergänzend zur ASP 1 erforderlich.

### **5. Erforderliche Gutachten**

#### **5.1. Artenschutzprüfung Stufe 1**

Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung des Projektgebietes ist zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 ausreichend.

#### **5.2. Grünordnungsplan 3 bzw. Grünordnungskonzept**

Gemäß Anlage 5 der HOAI über das Leistungsbild zum Grünordnungsplan wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Leistungsphase 3f) aufgrund des bereits bestehenden Baurechts eine sehr untergeordnete Relevanz in diesem Bauleitplanverfahren haben. Der



verringerte Aufwand wird jedoch durch die erhöhten Anforderungen im Bereich der Leistungsphasen 3a,b,c,d aufgewogen, bzw. geht aufgrund der erhöhten Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen dieses höchst verdichteten Standortes sogar darüber hinaus. Dies ist bei der Beauftragung des Grünordnungsplanes zu beachten, da erhöhter Abstimmungsaufwand mit beteiligten Fachplanungen wie Brandschutz, Verkehrsmanagement, Entsorgungs- und Versorgungsträgern sowie Stadtplanern, Architekten und Projektentwicklern etc. erforderlich sein wird.

Es ist darüber hinaus erforderliche Gestaltungs- und Vegetationskonzepte sowie vegetationstechnische Regeldetails zu entwickeln, die über die Detaillierungstiefe bauleitplanerischer Festsetzungen hinausgehen und im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden sollen.

3	b)	Darlegen der angestrebten Flächenfunktionen und Flächennutzungen
3	c)	Darlegen von Gestaltungs-, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
3	d)	Vorschläge zur Übernahme in andere Planungen, insbesondere in die Bauleitplanung

Insbesondere sind folgende grünordnungsplanerische Themenfelder zu bearbeiten. Hierbei sind die Anforderungen der fachspezifischen rechtlichen Situation sowie kommunalen Rahmenpläne (Siehe Punkt 1 dieser Stellungnahme), die freiraumplanerischen Ziele des Siegerentwurfes sowie freiraumplanerischen Anforderungen der Wettbewerbsauslobung zu berücksichtigen. Ziel ist es erforderliche und geeignete textliche und zeichnerische Festsetzungen zu begründen und vorzuschlagen, sowie Entwurfslösungen für den städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten.

- **Grundstücksbegrünung**

Erarbeitung eines Grünkonzeptes und Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Abstimmung mit Vertretern konkurrierenden Flächennutzungsanforderungen.

Erarbeitungen von erforderlichen Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindung etc.

- **Versiegelungsbilanz und Grünflächenbilanz von Bestand und Planung**

- **Baumbilanz**

Bestandskartierung und Bewertung nach GALK sowie Bilanzierung erforderliche Fällungen und Neupflanzungen.

- **Baumerhalt und Baumschutz**

Prüfung von Baumbeständen die erhalten werden können sowie Skizzierung von Baumschutzmaßnahmen die im B-Plan bzw. SBV festgesetzt werden können.

- **Begrünungskonzept Pietätsfassade (Baumpflanzungen und Fassadenebgrünung) parallel zur Ulmenstraße (Siehe auch Abb. 7)**

- **Freiraumgestaltungskonzept „Hallenbad“ und „großflächiger Einzelhandel“**

sowie Erarbeitung von Festsetzungen für die

- **Gebäudebegrünung**

Tiefgaragen: mindestens 80 cm zzgl. Drainageschicht und im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 130 cm zzgl. Drainageschicht.

Für Großflächiger Einzelhandel und Hallenbad

ist eine Einfach-Intensivbegrünung mit einem Substrataufbau von 50 cm zzgl. Drainageschicht und im Bereich von Baumpflanzungen von 100 cm zzgl. Drainageschicht festzusetzen  
Photovoltaikanlagen sind nur aufgeständert zulässig. Die darunter liegenden Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen (6-18cm Substratstärke).

### Fassadenbegrünung

Fassaden sind insbesondere zur Ulmenstraße möglichst vollständig zu begrünen. Hierdurch soll das Ziel zur Schaffung einer „Pietätsfassade“ als Pendant zum gegenüberliegenden Friedhof erreicht und die Feinstaubbindung verbessert werden.

- **Ablehnung oberirdische Stellplätze**

Die im Vorentwurf dargestellte Stellplatzanlage wird aufgrund der hohen Flächenversiegelung und der damit verbundenen stadökologischen Nachteile gerade auch vor dem Hintergrund des Klimanotstandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf aus grünplanerischer Sicht kritisch gesehen und abgelehnt.

Zwingend erforderliche Stellplätze sollten in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen. Die Anbindung für den nicht motorisierten Individualverkehr soll im Gegenzug verbessert werden.

- **Weitere Themenfelder,**

die sich aus den Leistungsphasen 1 und 2 des Leistungsbildes Grünordnungsplan ergeben.

---



i.A. Rolfes

### **Anlagen:**

- Anlage 1\_GOP 1
- Anlage 2\_GOP 2\_Beschreibung der Entwicklungsziele -  
(Hervorhebung der im Plangebiet besonders relevanten Aspekte).
- Anlage 3\_GOP 2\_Erholungsrelevante Wegeverbindungen
- Anlage 4\_Grünplanerische Zielkarte
- Anlage 5\_Planungshinweiskarte
- Anlage 6\_FEK\_Nordfriedhof Entwicklungsperspektiven Zielkonzept