

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 01/009
- Südlich An der Piwipp -

Stadtbezirk 1

Stadtteil Derendorf

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 12.12.2024

01/12-B-01/009

Düsseldorf, 20.1.2025

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag



Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** haben Bürgerinnen und Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht:

Die vorgebrachten Stellungnahmen hatten im Wesentlichen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsangebote, die Nutzung von Solarthermie, die Nutzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen sowie die verstärkte Nutzung regenerativer Energien, insbesondere bei dem Neubau des Hallenbads, zum Gegenstand. Im Anschluss wurde auf die Anregungen eingegangen, indem beispielsweise besonders der Nachhaltigkeitsaspekt der Planung berücksichtigt und Konzepte hierfür entwickelt wurden. Für die neuen Nutzungen sind PV-Anlagen auf dem Dach vorgesehen und die Oberfläche wird im Vergleich zum heutigen Zustand entsiegelt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine weiteren Anregungen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt:

Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten insbesondere die Themen Stärkung des Einzelhandels, Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, die Berücksichtigung der Altlasten- und Grundwassersituation sowie den Immissionsschutz und die Verkehrsverhältnisse. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft. Dort wo es erforderlich und möglich war, sind die Inhalte der Stellungnahmen in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingeflossen. Umfangreiche Änderungen der Planungen waren beispielsweise für den zukünftigen Ausbau der barrierefreien Straßenbahnhaltestelle erforderlich. Daraus ergaben sich entsprechend weitere Fragestellungen im Umgang mit dem Straßenbegleitgrün und der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche. Darüber hinaus wurden diverse Gutachtenerfordernisse genannt, die im Anschluss angefertigt wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** zur Planung Stellung zu nehmen. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten insbesondere die Themen Verträglichkeit/ Erforderlichkeit von Betriebswohnungen und die Gebietsausweisung für das Hallenbad als Gewerbegebiet oder Gemeinbedarfsfläche. Betriebswohnungen sind teilweise weiterhin ausnahmsweise zulässig, da der Bestand dies heute bereits abbildet und ein Ausschluss als unzumutbare Härte beurteilt wird. Für das Hallenbad wird weiterhin eine Gewerbefläche ausgewiesen, um eine einheitliche Festsetzungssystematik für das gesamte Plangebiet durchzusetzen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese enthält eine Anregung zur Freianlagengestaltung des Nahversorgungsmarktes mit einem Kunstwerk. Für den Bebauungsplan ist diese Anregung nicht planungs- und abwägungsrelevant. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden behandelten erneut insbesondere die Themen Verträglichkeit/ Erforderlichkeit von Betriebswohnungen sowie die Gebietsausweisung für das Hallenbad als Gewerbegebiet oder Gemeinbedarfsfläche. Beide Themen wurden aus denselben Gründen erneut abgewogen.

Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Verkehr:

Emig-vs Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH:
Verkehrstechnische Untersuchung An der Piwipp, Januar 2022

- Schalltechnische Untersuchung:

Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten zum
Bebauungsplan Nr. 01/009 „Südlich An der Piwipp“, Düsseldorf, 01.09.2023

- Grünordnungsplan:

Ökoplan - Bredemann und Fehrmann: Vereinfachter Grünordnungsplan (GOP III)
zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/009 „Südlich an der Piwipp“ in
Düsseldorf, Juli 2023

- Artenschutzprüfung Stufe 1:

Ökoplan - Bredemann und Fehrmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/009 „Südlich an der Piwipp“ in Düsseldorf, Mai 2020

- Boden/ Altlasten:

Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner: Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für das Grundstück in Düsseldorf, „Südlich an der Piwipp“ B-Plan-Nr. 01/009, Gutachten Nummer RK 041/20 OU, 09.02.2023

HPC AG: Orientierende Altlastenuntersuchung An der Piwipp in Düsseldorf-Derendorf, 28.10.2022

- Wasserwirtschaftliches Fachgutachten:

Ingenieurbüro Dirk und Michael Stelter: Abwasserbeseitigung Stadt Düsseldorf, Stadtteil Derendorf, Bauvorhaben im B-Plangebiet 01/009 Südlich An der Piwipp, Wasserwirtschaftliches Gutachten, Dezember 2023

Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

Prüfung von Alternativen

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2015 haben sich im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Nahversorgungszentren angesiedelt. Um den Einzelhandelsschwerpunkt entlang der Kalkumer- und Ulmenstraße zu stärken, war Planungsziel im restlichen Plangebiet Einzelhandel auszuschließen. Alternative Nutzungen als gewerbliche Nutzungen, kommen an diesem Standort aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Mercedeswerk nicht infrage. Der im Jahr 2018 verabschiedete Gewerbe- und Industriekernzonenplan bestätigte dabei ebenfalls das Planungsziel, die Flächen vornehmlich gewerblichen Betrieben vorzuhalten.