

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a (1) BauGB
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 178
- Südlich An der Piwipp -

Stadtbezirk 1

Stadtteil Derendorf

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 12.12.2024

01/12- FNP 178

Düsseldorf, 20.01.2025

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag



Kurzbeschreibung

An der Ulmenstraße, südlich der Straße An der Piwipp, befinden sich ein großflächiger Rewe-Markt sowie die freigemachte Fläche des ehemaligen Toom-Baumarktes. Der Rewe-Markt ist erneuerungsbedürftig und in seiner Ausprägung nicht mehr zeitgemäß. Er soll an diesem Standort in einen Neubau verlagert werden, der Toom-Baumarkt hingegen wurde aufgegeben. Zeitgleich soll das Unterrather Schwimmbad von dem Standort an der Mettlacher Straße südlich des Änderungsbereiches an den jetzigen Standort des REWE-Marktes verlagert werden.

Die Bädergesellschaft hat im Rahmen des „Bäderkonzeptes 2020“ und der Diskussion um die Zukunft des stark sanierungsbedürftigen Schwimmbades in Unterrath eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung eines Alternativstandortes an der Ulmenstraße erarbeiten lassen. Eine Renovierung würde ähnlich hohe Kosten wie ein Neubau des Bades verursachen. Eine Standortverlagerung bietet zudem die Vorteile. Die derzeitigen Badnutzungen können ohne zeitliche Unterbrechung durch Um- bzw. Neubau an neuer Stelle fortgeführt und für das Areal des heutigen Hallenbades können neue Nutzungen entwickelt werden.

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet dar. Um die Schaffung eines attraktiven Nahversorgungsstandorts mit dem Neubau des großflächigen Rewe Marktes ermöglichen zu können, ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ (SO) vorgesehen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

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

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie konnte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 178 nicht wie normalerweise als Veranstaltung durchgeführt werden.

Um trotzdem in den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern zu treten, wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Planungssicherstellungsgesetz durch einen Planaushang im vierten Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, der Öffentlichkeit vorgestellt. Zeitgleich sind im Hallenbad Unterrath und im bestehenden Supermarkt im Plangebiet Informationsflyer zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Hinweis auf die Kontaktmöglichkeiten und auf weitere Informationen im Internet an

die Anlieger ausgelegt worden. Im Zeitraum vom 23.11.2021 bis 20.12.2021 konnten Informationen nach telefonischer Terminabsprache erörtert sowie im Internet eingesehen werden. Hierzu waren alle an dieser Planung Interessierten - dazu gehören auch Kinder und Jugendliche - herzlich eingeladen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen ebenfalls keine weiteren Anregungen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** und **§ 4 Abs. 2 BauGB** für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen und Hinweise benannt:

Zu der Berücksichtigung von Umweltbelangen und der Betrachtung der Schutzgüter sowie zur Entwässerung und zum Überflutungsschutz. Zusätzlich zur Berücksichtigung von Telekommunikationslinien, Glasfaserleitungen, Richtfunkverbindungen sowie zum Bauschutzbereich des Flughafens und Brandschutz. Weiterhin wurde ein Einzelhandelsgutachten angeregt, das im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens erstellt wurde. Darüber hinaus wurde auf den Gewerbegebietscharakter des Gebietes hingewiesen und angeregt für das geplante Schwimmbad eine Fläche für Gemeinbedarf darzustellen. Diese Fläche liegt außerhalb des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung, sodass die Darstellung als Gewerbegebiet erhalten bleibt. Zudem erstreckt sich das Gewerbegebiet weiter in südliche sowie östliche Richtung und wird durch das zukünftige Schwimmbad nur untergeordnet ausgenutzt. Der Gewerbegebietscharakter bleibt dadurch erhalten.

Die vorgebrachten Belange wurden soweit möglich und sofern erforderlich im Planverfahren berücksichtigt.

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

Im Wesentlichen wurden gleiche Stellungnahmen zur Flugsicherung und zum Gewerbegebiet wiederholt. Die benannten Anregungen wurden bereits im Vorfeld abgewogen und soweit berücksichtigt. Zusätzlich wurde auf vorhandene Glasfaserleitungen hingewiesen. Aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine unmittelbaren Baumaßnahmen, die die Glasfaserleitungen beeinträchtigen könnten.

Es sind somit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

Umweltbelange

Gemäß Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB wurden die mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen, die durch das Planvorhaben entstehen, umfassend ermittelt und entsprechend im Umweltbericht dargestellt.