

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/009

- Südlich An der Piwipp -

Stadtbezirk 1 – Stadtteil Derendorf

1	Planungsanlass	2
2	Örtliche Verhältnisse.....	2
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	3
3.1	Regionalplan.....	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
3.3	Landschaftsplan	3
3.4	Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	3
4	Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	4
4.1	Gewerbe- und Industriekernzonen	4
4.2	Rahmenplan Einzelhandel.....	4
5	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
5.1	Planungsworkshop.....	5
5.2	Städtebauliches Konzept	5
5.3	Freiraumkonzept und Wegeführung	7
5.4	Verkehrskonzept	7
5.5	Anpassung des Planungsrechts.....	8

1 Planungsanlass

Entlang der Straße An der Piwipp haben sich, außerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrums am südlichen Ende der Kalkumerstraße, diverse Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. Um das Zentrum nicht durch weitere Ansiedlungen zu schwächen, ergibt sich ein Planerfordernis, den Einzelhandel zu steuern.

Aus diesem Anlass wurde am 14. März 2015 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01/009 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gefasst. Die Planungsziele für den aufzustellenden Bebauungsplan sind dabei die Sicherung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben, die Steuerung der Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Einzelhandelsbetrieben und die Verhinderung der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben.

Die REWE West e.G. beabsichtigt zudem, ihren bestehenden Nahversorgungsmarkt an der Ulmenstraße durch einen zeitgemäßen, hoch energieeffizienten Neubau auf dem Grundstück des früheren Baumarktes östlich des Knotens Ulmenstraße/ Kalkumer Straße/ An der Piwipp zu ersetzen. Mit dem Neubau soll die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Kalkumer Straße gestärkt werden.

Gemäß Ratsbeschluss vom 19.09.2019 ist auf dem Grundstück des bisherigen Nahversorgungsmarktes der Neubau des Hallenbades Unterrath geplant. Der Neubau soll das bestehende Bad an der Mettlacher Straße, das stark sanierungsbedürftig ist, ersetzen.

Das bestehende Planungsrecht lässt die beiden oben genannten Vorhaben nicht zu. Der Bebauungsplan 01/009 wird somit aufgestellt, um wie oben zuerst genannt die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet zu steuern, sowie um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Hallenbades und des Rewe-Marktes im Plangebiet an der Ulmenstraße zu schaffen.

2 Örtliche Verhältnisse

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich von Derendorf an der Grenze zu Unterrath. Das Gebiet erstreckt sich zwischen der Ulmenstraße im Westen, der Straße „An der Piwipp“ im Norden, dem Werksgelände von Mercedes-Benz im Südosten und dem Großmarkt im Süden.

An der Ulmenstraße befindet sich heute ein Vollsortimenter und das Grundstück eines ehemaligen Baumarktes. Zudem befinden sich im Plangebiet gewerbliche Nutzungen. Weiter östlich angrenzend (An der Piwipp) befinden sich ein Getränkemarkt, ein Discountmarkt und ein Zoofachmarkt außerhalb des Plangebietes.

Die Umgebung nördlich der Straße „An der Piwipp“ ist durch Wohnnutzung geprägt, wobei östlich der Kalkumer Straße bis zur Coesfelder Straße drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, weiter in östlicher Richtung bis zur Brackweder Straße überwiegen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf stellt für das Plangebiet unmittelbar südlich An der Piwipp einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung entspricht damit den Zielen der Raumordnung, wie sie im Regionalplan vorgesehen sind. Für den weiter östlich gelegenen Teil des Plangebietes stellt der Regionalplan einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Die vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht hier ebenfalls den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dar. Da die Planung unter anderem auch der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im westlichen Teil des Plangebietes dienen soll, wird hierzu eine Änderung des FNP im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/009 erforderlich.

Der Bebauungsplan ist ansonsten, da Gewerbegebiete festgesetzt werden, aus dem FNP entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Das Plangebiet ist derzeit im Bereich des Flurstücks Nr. 51, das sich unmittelbar südöstlich der Kreuzung Ulmenstraße/ An der Piwipp befindet sowie im Bereich der Flurstücke Nr. 20, 56, 57, 66 und 67, die sich zwischen dem Mercedes-Benz-Werk und An der Piwipp befinden, ein unbepannter Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich hier nach § 34 BauGB. Die Flurstücke Nr. 16, 17, 54 und 60, die nördlich an das bestehende Großmarktgelände angrenzen, sind im Durchführungsplan Nr. 5480/17, der seit dem Jahr 1955 rechtskräftig ist, als Großmarktgelände festgesetzt.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

In der Kernzonenkarte der Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen -Gewerbe- und Industriekernzonen- sind der Großmarkt und das Mercedes-Benz-Werk als Kernzone der Kategorie A, Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen eingetragen. Zonen der Kategorie A sollen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe im Bestand gesichert und erhalten werden.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Am südlichen Ende der Kalkumerstraße bzw. am nördlichen Ende der Ulmenstraße befindet sich das Nahversorgungszentrum „Kalkumer Straße/Ulmenstraße“ mit dem großflächigen Supermarkt mit Magnetfunktion im Süden und kleinteiliger Einzelhandelsstruktur im nördlichen Bereich. Ziel ist die Wiedererneuerung leerstehender Ladenlokale durch eine Verbesserung der städtebaulichen Einbindung und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und gleichzeitig die Vermeidung der Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentrums.

Der Sonderstandort Nahversorgung An der Piwipp befindet sich im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Kalkumer Straße/ Ulmenstraße. Die vorhandenen Betriebe übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk 6 sowie für Teilbereiche des Stadtbezirks 1. Der Standort soll daher diese Aufgabe langfristig wahrnehmen können. Eine Erweiterung oder Ergänzung des Sonderstandortes durch die Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe soll jedoch planungsrechtlich unterbunden werden, um die umliegenden Zentren nicht zu gefährden.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Planungsworkshop

Zur umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 6. November 2018 ein Planungsworkshop statt.

Hier wurde für das Plangebiet insbesondere über das Thema Verkehrsabwicklung diskutiert. Dabei wurde die Gefahr thematisiert, dass die ohnehin schon überlastete Verkehrssituation durch die Etablierung des Schwimmbads an diesem Standort weiter verschlechtert wird. Insgesamt wurde befürchtet, dass es zu einer unverträglichen Ballung des Verkehrs an der Kreuzung An der Piwipp/ Kalkumer Straße/ Ulmenstraße/ Thewissenweg kommen könnte. Auch in Bezug auf die Erreichbarkeit des Schwimmbads durch Fuß- und Radverkehr wurden Bedenken geäußert. Daneben wurde auch diskutiert, ob die in der Machbarkeitsstudie dargestellten Parkplatzflächen für das neue Schwimmbad und den Rewe-Markt ausreichend sind. Hierzu wurde auch angeregt, zur Vergrößerung des Stellplatzangebots eine Tiefgarage anzulegen. In Bezug auf die Parkplatzfläche der Neuplanung wurde auch über die Etablierung eines Wochenmarktes oder die Veranstaltung von Flohmärkten auf dieser Fläche gesprochen.

Beim Bau des Schwimmbads im Plangebiet südlich An der Piwipp wurde einem fließenden Übergang zwischen der Fertigstellung des Neubaus und der Schließung des alten Hallenbads ein hoher Stellenwert beigemessen.

Die aus der Visualisierung der dargestellten Machbarkeitsstudie hervorgehende Architektursprache wurde als gefällig und integrierend eingestuft, wobei eine Betrachtung und Berücksichtigung eines größeren Gesamttraums angeregt wurde, um auch Bezug auf umliegende Strukturen zu nehmen (zum Beispiel Großmarkt). Auch die Attraktivierung der Fläche durch einen Grün- und Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität wurde als mögliches Szenario aufgezeigt. Hierbei wären insbesondere Nutzungsmöglichkeiten für Jung und Alt bereitzustellen.

Auch die mögliche Wirkung des Standortes als neues Stadtteilzentrum wurde intensiv diskutiert. Diesbezüglich war die Meinung gespalten. Viele Anwesende sahen das Potential, hier ein lebendiges Zentrum schaffen zu können. Andere befürchteten je doch durch die Mehrzahl bereits vorhandener Stadtteilzentren einen gegenteiligen Effekt.

Eine eindeutige Entscheidung zum künftigen Standort des Hallenbades an der Mettlacher Straße oder an der Ulmenstraße ergab sich aus der standortoffenen Diskussion nicht, da die Anzahl der Befürworter für beide Standorte vergleichbar war. Der Rat beschloss am 19.09.2019 nach umfassender Wertung der Diskussionsergebnisse aus dem Workshop die Verlagerung des Unterrather Hallenbades an den Standort Ulmenstraße im Plangebiet.

5.2 Städtebauliches Konzept

Da der bestehende Rewe-Markt an der Ulmenstraße erneuerungsbedürftig ist, soll am Standort des früheren Baumarktes ein neuer Markt als Vollsortimenter

errichtet werden. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 1.800 qm bis 2.000 qm. Der Baukörper ist unmittelbar im Eckbereich der Ulmenstraße/ An der Piwipp geplant. An dem städtebaulich exponierten Standort ist eine der Lage angemessene, hochwertige Gestaltung geplant. Diese soll insbesondere durch eine attraktive Eingangssituation von der Ulmenstraße / Kalkumer Straße aus den Nahversorgungsbereich stärken Eine Vorplanung liegt vor. Das Grundstück des Baumarktes an der Ecke Ulmenstraße/ An der Piwipp befindet sich im Eigentum der Rewe. Daher kann der Markt auf dieses Grundstück verlagert werden.

Das Gebäude ist als Green Building nach den Richtlinien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) konzipiert. Damit folgt das Konzept den Kriterien einer nachhaltigen ökologischen, ökonomischen, soziokulturell-funktionalen und technischen Qualität. Die energetische Optimierung und ein effektives Raumkonzept sind weitere, wesentliche Aspekte. Insbesondere die vorgesehenen Baumaterialien mit einer tragenden Holzbinderkonstruktion tragen ebenfalls zur Nachhaltigkeit des Konzepts bei.

Der Markt ist im Betrieb CO₂-neutral, unter anderem durch Wärmerückgewinnung und den Einsatz regenerativer Energie.

Im Rahmen des „Bäderkonzeptes 2020“ und der Diskussion um die Zukunft des stark sanierungsbedürftigen Schwimmbades in Unterrath hatte die Bädergesellschaft bezogen auf das Hallenbad eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung des Alternativstandortes an der Ulmenstraße erarbeiten lassen.

Das heutige Schwimmbad in Unterrath ist so sanierungsbedürftig, dass ein Neubau ähnlich hohe Kosten wie die Renovierung des Bades verursachen würde. Eine Standortverlagerung wie oben beschrieben bietet die Vorteile, dass

- die derzeitigen Badnutzungen ohne zeitliche Unterbrechung durch Um- bzw. Neubau an neuer Stelle fortgeführt werden können (insbesondere von Belang für den umfangreichen Schwimm-Unterricht) und,
- für das Areal des heutigen Hallenbades Neunutzungen entwickelt werden können, die u.a. eine Stärkung des benachbart liegenden Nahversorgungsschwerpunktes für den Stadtteil Unterrath ermöglichen (kleines Stadtteilzentrum D gem. Rahmenplan Einzelhandel).

Unabhängig davon böte sich so die Möglichkeit, die verkehrliche Erreichbarkeit insgesamt zu verbessern. Bezogen auf den öffentlichen Nahverkehr sind beide Standorte als sehr gut erreichbar zu werten, bezogen auf den Pkw-Verkehr können bei einer Neuplanung an neuer Stelle die Nachteile der Anliegerstraße Mettlacher Str. behoben werden:

- Entfall der Störungen angrenzender Wohnnutzungen,
- bessere Flächenverfügbarkeit für Parkraum,
- Abstellen von Schulbussen außerhalb öffentlicher Straßenflächen.

Es soll eine mit dem Erscheinungsbild des Rewe-Marktes abgestimmte, hochwertige Architektur entstehen.

Für das Hallenbad ist geplant ein energieeffizientes Gebäude zu errichten, das den heutigen Anforderungen an ein barrierefreies und zukunftsfähiges Bad entspricht.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet östlich der Grundstücke für den Markt und das Hallenbad wird zunächst aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Veränderungen erfahren. Die Planung dient hier vorrangig der planungsrechtlichen Steuerung der Nutzungen (s. dazu Nr. 5.5).

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Der Nahversorgungsmarkt wird gemeinsam mit dem Hallenbad über einen großzügig dimensionierten Fußgängerbereich für Kundschaft und Besucher beider Einrichtungen erschlossen. Diese Zone soll eine hohe Aufenthaltsqualität erreichen und auch für Außengastronomie nutzbar sein.

Die rückwärtig gelegenen Stellplätze sind ebenfalls über den Fußgängerbereich angebunden.

Für den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (GOP 3) erarbeitet. Dabei werden die folgenden wesentlichen Ziele verfolgt:

- Weitestgehender Erhalt und Ergänzung des Baumbestandes im Straßenraum (An der Piwipp und Ulmenstraße)
- Begrünung der Stellplätze mit Laubbäumen gemäß der Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf. Für das Plangebiet werden Feldahorn, Spitzahorn oder Baumhasel vorgesehen.
- Eingrünung der Zufahrten und der Grundstücksgrenzen mit Laubhecken (z. B. Hainbuche)
- Intensive Dachbegrünung oder, wo dies aus Gründen der Baukonstruktion und Statik erforderlich ist, extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung in geeigneten Bereichen, zum Beispiel bei größeren, fensterlosen Wandabschnitten
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Baum- und Straucharten sowie als artenreiche Blühwiesen
- Mulden-/ Rigolenkörper als Pufferspeicher für Oberflächenwasser zur Abflussverzögerung und Verbesserung des Mikroklimas, in geeigneten Bereichen auch Mulden-/ Rigolenversickerung innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen

5.4 Verkehrskonzept

Mit der Straßenbahn- und Bushaltestelle An der Piwipp und der Bushaltestelle Ziegelstraße verfügt das Plangebiet über eine gute Erschließung mit dem ÖPNV. Hier verkehren die Straßenbahnlinien 705 und 707 in nördlicher Richtung zum S-Bahnhof Unterrath bzw. in südlicher Richtung zum Hauptbahnhof und weiter zum

Medienhafen (Linie 707) sowie in Richtung Stadtmitte/ Königsallee und weiter nach Eller (Linie 705). An der Haltestelle Ziegelstraße verkehrt die Buslinie 729.

Um die erforderlichen Flächen für den barrierefreien Ausbau der Haltestelle An der Piwipp in Fahrtrichtung Unterrath vorzuhalten, wird die Verkehrsfläche der Ulmenstraße um vier Meter breiter festgesetzt, als sie heute vorhanden ist.

Für das Hallenbad und den neuen Rewe-Markt ist sowohl an der Ulmenstraße als auch An der Piwipp eine Ein- und Ausfahrt geplant. Anbindungen für den Rad- und Fußverkehr sind zusätzlich direkt am Knoten Ulmenstraße/ An der Piwipp (Eingang zum Markt), zwischen dem Markt und dem Hallenbad sowie östlich des Marktes vorgesehen.

Die Zuwegungen zu den Bestandsgrundstücken im östlichen Teil des Plangebietes bleiben unverändert bestehen.

Beim Neubau des Rewe-Marktes und des Hallenbades werden jeweils ausreichend Fahrradstellplätze in unmittelbarer Nähe der Eingänge (bzw. beim Markt teilweise auch in der Nähe der Einkaufswagen-Standorte) eingeplant. Die Planungen werden dabei über das Mindestsoll gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf hinausgehen. Es werden Stellplätze für Lastenräder sowie Ladesäulen für E-Bikes und Pedelecs vorgesehen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen PKW-Stellplätze für den Rewe-Markt und das Hallenbad sind ebenerdig, jeweils im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen.

Weitere Stellplätze für den Rewe-Markt werden temporär innerhalb des Gewerbegebietes „GE 2“, das östlich angrenzend an das Sondergebiet für den Einzelhandel liegt, auf einer Fläche errichtet, die die Rewe von der Stadt Düsseldorf anpachtet. Diese Stellplätze ersetzen die derzeit vorhandenen Stellplätze, die bauordnungsrechtlich nicht zwingend nachzuweisen sind, jedoch nach dem heutigen Nutzungsverhalten der Kundschaft auch im Hinblick auf die Stärkung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs erforderlich sind, um das Kundenparken nicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlagern. Bis zum Ablauf der Pachtdauer für diese zusätzliche Stellplatzfläche wird eine Evaluation des Bedarfs erfolgen. Wenn nach einem geänderten Nutzungsverhalten der Bedarf an Stellplätzen künftig zurückgeht, kann langfristig auf die zusätzliche Stellplatzfläche verzichtet werden und diese Fläche anderen Nutzungen zur Verfügung stehen.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Planungsrechtlich ist für die Ansiedlung des REWE-Marktes die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO vorgesehen, das den Vollsortimenter zulässt. Hierzu soll das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung“ festgesetzt werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Hallenbades wird über die Festsetzung der erforderlichen Grundstücksfläche als Gewerbegebiet gesichert. In Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke, wie zum Beispiel ein Hallenbad, allgemein zulässig.

Außerhalb des Zentrumsbereiches, am sogenannten Sonderstandort An der Piwipp (siehe hierzu Rahmenplan Einzelhandel 2016 auf den Seiten 96/97) soll die Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe vermieden werden, weil dies die Entwicklung insbesondere der Zentren in Unterrath (Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/ Ulmenstraße und kleines Stadtteilzentrum Kalkumer Straße/ Unterrather Straße) beeinträchtigen würde.

Nach derzeitigem Planungsrecht wären weitere Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel möglich.

Im östlichen Teil des Plangebiets ist daher die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO geplant, wobei die bereits bestehenden Betriebe ihren Bestandsschutz behalten und weitere Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen werden sollen.

Für den Bebauungsplan erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und es wird ein Umweltbericht erstellt.