

Begründung
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/027
- Schiessstraße / Windmühlenstraße -
- Stadtbezirk 04 - Stadtteil Heerdt -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes	3
2.2 Bestand	4
2.3 Umgebung	4
2.4 Verkehr und Erschließung	5
2.5 Infrastruktur	5
2.6 Grünstrukturen	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB	6
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte	7
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	7
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	7
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
5.1 Stärkung des Stadtteilzentrums Nikolaus-Knopp-Platz	8
5.2 Städtebauliches Konzept	8
5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung	9
5.4 Verkehrskonzept	10
5.5 Anpassung des Planungsrechts	10
6 Verfahren	10
Teil A – B Umweltbericht	11

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Das Plangebiet diente nahezu vollständig als Produktions-, Laden- und Ausstellungsfläche der ehemals ansässigen Friedhofsgärtnerei. Mittlerweile wird diese Gärtnerei hier nicht mehr betrieben. Ein unmittelbar südlich angrenzender Steinmetz hält den Betrieb aufrecht.

Die aufgrund der Schließung der Gärtnerei mögliche Neustrukturierung des Plangebietes bietet nun die Chance, notwendige Potentialflächen für die Umsetzung der Ziele des „Rahmenplans Einzelhandel“ der Landeshauptstadt Düsseldorf zu aktivieren. In diesem Rahmen soll das kleine Stadtteilzentrum „Nikolaus-Knopp-Platz“ südlich des Plangebietes mit der Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsmarktes gestärkt werden. Dem neuen Einzelhandelsstandort kommt auch eine städtebauliche Bedeutung für das Nahversorgungszentrum und die Aufwertung des ehemaligen Dorfkerns zu. Hinzu kommen, aufgrund des in der Nähe gelegenen Friedhofes, spezifische Anforderungen an die Gestaltung des Bauvorhabens. Um diese Themen mit hoher Qualität umsetzen zu können, soll das Verfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geführt werden. Nun konnte ein Investor und Betreiber als Vorhabenträger für das Projekt gewonnen werden. Mit dem Vorhabenträger wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf ein qualifizierter städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dessen Inhalte sollen in den Bebauungsplan aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heerdt und ist circa 0,51 Hektar groß. Eingefasst wird das Gebiet im Norden durch den Friedhof Heerdt. Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der westlichen Seite der Schießstraße, im Süden bildet die Stellplatzanlage unterhalb der Hochstraße „Brüsseler Straße“ (B7) die Plangebietsgrenze. Die westliche Begrenzungslinie verläuft entlang der östlichen Seite der Windmühlenstraße.

Die Betriebsbereiche einer aufgegebenen Friedhofsgärtnerei bilden den größten Flächenanteil des Plangebietes. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein

leerstehendes Mehrfamilienhaus, im Südosten ein Steinmetzbetrieb mit seinem Betriebsgebäude und seinen Außenflächen.

2.2 Bestand

Westlich des Plangebietes, jenseits der Windmühlenstraße, befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, wobei der Anteil der Mehrfamilienhäuser in Form von straßenbegleitendem Wohnungsbau dominiert. In Teilen wird die Bebauung über die Windmühlenstraße erschlossen. Der Bereich südlich der Brüsseler Straße wird ebenfalls überwiegend durch Mehrfamilienhäuser bestimmt, eines der Mehrfamilienhäuser, unmittelbar am Brückenbauwerk, ist als Hochhaus ausgebildet. Weiter südlich liegt der zentrale Versorgungsbereich „Nikolaus-Knopp-Platz“, der laut Rahmenplan Einzelhandel die Funktion eines kleinen Stadtteilzentrums (Stufe D) einnimmt. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Friedhof Heerdt. Östlich des Plangebietes, auf der anderen Straßenseite der Schiessstraße, befindet sich nun die ehemals im Plangebiet verortete Gärtnerei, welche hierhin umgezogen ist. Weiter östlich liegt der Albertus-Park mit dem darin liegenden Albertussee.

2.3 Umgebung

Im weiteren Umfeld sind im Norden größere gewerbliche Nutzungen zu finden. Im Osten befindet sich der Vodafone Campus und weitere gewerbliche Nutzungen sowie Geschosswohnungsbau. Südlich des Plangebietes erstreckt sich weiterer straßenbegleitender Geschosswohnungsbau bis zum Rheinufer. Westlich sind weitere gewerbliche Nutzungen (das kleinteilige, geschlossene Gewerbeareal „Büttgenbachstraße“, Maßnahmenplan Industrie Düsseldorf: Kategorie C) sowie der Freizeitpark Heerdt zu finden.

Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz

Im historischen Heerdtter Ortskern am Nikolaus-Knopp-Platz lassen sich um Kirche, Altenheim und Schule noch alte dörfliche Strukturen ablesen. Das kleine Zentrum besitzt durch die Nähe zum Rhein und zum westlich benachbarten gewerbeblich-industriellen Bereich einen klar definierten Einzugsbereich. Das Zentrum erfüllt seine Nahversorgungsfunktion derzeit nur sehr eingeschränkt. Ein weiter nördlich des Stadtteilzentrums liegendes, großes SB-Warenhaus verfügt eine über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion, zieht aber Kaufkraft aus dem Zentrum ab. Eine in jüngster Zeit entstandene Einzelhandelsagglomeration im Bereich der Wiesenstraße schwächt die Entwicklungsperspektiven des Zentrums zusätzlich. Es fehlt ein Lebensmittelbetrieb im Zentrum.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Schiessstraße und die Windmühlenstraße, welche im Osten bzw. im Westen des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufen, erschlossen. Beide Straßen verlaufen auch unterhalb der Brüsseler Straße (Hochstraße). Zwischen den beiden Straßen, das heißt vom Knotenpunkt Krefelder Straße / Windmühlenstraße bis zur Schießstraße besteht eine Querspange (nachfolgend Fahrgasse), die unter der Hochstraße geführt wird. Die Schießstraße führt unmittelbar auf den Nikolaus-Knopp-Platz, welcher den nächstgelegenen Anbindungspunkt an das übergeordnete Straßennetz darstellt. Von hier aus kann man unter anderem auf die höher frequentierte Krefelder Straße (welche wiederum auf die Windmühlenstraße führt) die Heerdter Landstraße sowie Pariser Straße gelangen.

Unterhalb der als Hochstraße ausgebildeten Brüsseler Straße befindet sich eine Stellplatzfläche, deren Stellplätze als Senkrechtparker nördlich und südlich der Fahrgasse angeordnet sind. Dieser Stellplatzbereich erstreckt sich von der Schiessstraße bis zu der Schnittstelle Windmühlenstraße / Krefelder Straße.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestellen auf der Schiessstraße (Linien 805, 828, 863), der Krefelder Straße (Linien 828, 833) sowie auf der Pariser Straße (Linien 828, 833, 862), als auch durch die U-Bahn-Haltestelle Nikolaus-Knopp-Platz (Linie U75) gegeben.

2.5 Infrastruktur

Die Infrastruktur in der Umgebung des Plangebietes umfasst alle Schulformen sowie verschiedene Nahversorger. Östlich des Plangebietes befinden sich das Comenius-Gymnasium, das Cecilien-Gymnasium, die Carl-Benz-Realschule, eine Katholische Grundschule und die Japanische Internationale Schule innerhalb eines Radius von drei Kilometern. Außerdem sind in diesem Bereich ein katholischer und ein japanischer Kindergarten zu finden. Ebenfalls in östlicher Richtung ist, in circa drei Kilometer Entfernung, auch ein Discount-Markt angesiedelt. Westlich des Plangebietes befinden sich zwei Discount-Märkte in einem und circa drei Kilometer Entfernung. Außerdem liegt 2,8 Kilometer entfernt ein städtischer Kindergarten. Nördlich des Plangebietes sind, in knapp drei Kilometer Entfernung, ein Drogerie-Markt und ein Vollsortimenter verortet.

2.6 Grünstrukturen

Im Plangebiet bestehen nur sehr untergeordnete Grünstrukturen. So befinden sich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei 5 Bäume, auf den Flächen des Steinmetzbetriebes 2 Bäume innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes. Die intensive gewerbliche Nutzung lässt nur eine geringe Zahl an Baumstandorten zu. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze hat sich auf dem Gelände des Friedhofes sowie nördlich des Brückenbauwerks (südlich des Plangebiets) ein Baumbestand entwickelt.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf weist in seiner Entwicklungskarte für das Plangebiet eine Fläche zur „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ aus.

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

Für das Plangebiet sind zwei Durchführungspläne maßgebend. Der derzeit gültige Durchführungsplan Nummer 5078/08 aus dem Jahre 1953 trifft für die darin enthaltene, nördliche Teilfläche des Plangebietes keine Aussage. Der derzeit gültige Durchführungsplan Nummer 5077/34 aus dem Jahre 1953 setzt für den Bereich an der südlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Verkehrsfläche fest. In diesem Planwerk ist die Brüsseler Straße, entsprechend der damaligen Konzeption, noch als Wallbauwerk dargestellt. Unmittelbar nördlich daran angrenzend ist ein Streifen mit der Festsetzung „unbebaut lassen“ verortet.

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 Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Für das hier betrachtete Plangebiet trifft der Masterplan keine Aussagen.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

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

Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist der Bereich an der Luegallee als C-Zentrum, der Bereich am Nikolaus-Knopp-Platz als D-Zentrum sowie der Bereich an der Willstätter Straße als N-Zentrum (in Planung) ausgewiesen. Das Zentrum Nikolaus-Knopp-Platz ist - trotz seiner derzeit geringen Einzelhandelsflächen - als D-Zentrum definiert, da es sowohl aufgrund seiner historischen Entwicklung wie auch aufgrund der sonstigen dort ansässigen Nutzungen eine wichtige identitätsstiftende Funktion für die Heerdter Bevölkerung erfüllt. Die Zielvorgabe des Rahmenplans Einzelhandel sieht die Ansiedlung eines leistungsstarken Lebensmittelbetriebes im Zentrum „Nikolaus-Knopp-Platz“ vor. Als Optionsfläche wird das Plangebiet an der Schiessstraße genannt. Die notwendige Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nach Norden wurde somit im „Rahmenplan Einzelhandel 2016“ schon als mögliche Entwicklung aufgezeigt. Der Rahmenplan Einzelhandel wird vor Abschluss des notwendigen Bauleitplanverfahrens angepasst.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Stärkung des Stadtteilzentrums Nikolaus-Knopp-Platz

Mit der Planung soll eine wesentliche Zielstellung des „Rahmenplans Einzelhandel 2016“ der Landeshauptstadt Düsseldorf umgesetzt werden: Die Stärkung des Zentrums „Nikolaus-Knopp-Platz“ durch Wiederansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes. Im zentralen Versorgungsbereich am Nikolaus-Knopp-Platz sind derzeit keine geeigneten Flächen für einen größeren Lebensmittelmarkt vorhanden, so dass die Einbeziehung einer angrenzenden Fläche zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sinnvoll ist, wenn sie städtebaulich gut an den Altbestand andockt werden kann. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine Anpassung der im „Rahmenplan Einzelhandel 2016“ dargestellten Zentrumsbegrenzung erfolgen. Die Abgrenzung des Zentrums „Nikolaus-Knopp-Platz“ soll nach Norden erweitert werden, so dass das Plangebiet innerhalb des Zentrums liegt. Darüber hinaus soll durch ergänzende, zeitlich auch nachfolgende Stadtentwicklungsmaßnahmen, wie zum Beispiel dem Ausschluss von Einzelhandel an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Zentrums, der notwendige Beitrag für die Sicherung des Stadtteilzentrums Nikolaus-Knopp-Platz erreicht werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes realisiert werden. Dieser soll durch eine offene und hochwertige Architektur zur Adressbildung des Standortes und zur Stärkung des kleinen Stadtteilzentrums „Nikolaus-Knopp-Platz“ beitragen. Im Zuge der Planung soll auch die städtebauliche Anbindung an das Stadtteilzentrum geprüft werden.

Nach Norden hin soll zum Heerdter Friedhof eine auch auf Seiten des Friedhofes begrünte Mauer ausgebildet werden. Durch diese Mauer, in Verbindung mit einer zusätzlichen Begrünung durch verschiedene Baumarten südlich der Mauer, soll das zukünftige Gebäude des Lebensmitteldiscounters vom Friedhof abgetrennt werden bzw. vom Friedhof aus nur verdeckt erkennbar sein. Die Wahrnehmung ausgehend vom Friedhof wird also zukünftig durch eine Grüne Kulisse geprägt sein und nicht primär durch die Fassade eines Einzelhandelsgebäudes. Durch die Ergänzung des Baumbestandes wird somit Rücksicht auf eine spezifische, schutzbedürftige Nutzung

genommen und der notwendige Respekt – gerade im Hinblick auf die Totentruhe – sichergestellt.

Die geplante, intensive Dachbegrünung ermöglicht die Retention eines Teiles des anfallenden Niederschlagswassers. Neben der Dachbegrünung werden auf der Dachfläche auch die für den Betrieb des Marktes notwendigen, haustechnischen Anlagen untergebracht, diese werden möglichst zentral verortet. Ergänzend soll auf den südwestlichen Dachflächen auch eine Photovoltaikanlage eingerichtet werden.

Die Organisation des Marktes sieht den Eingangsbereich sowie ein Café im östlichen Abschnitt des Gebäudes vor. Der übrige Bereich des Erdgeschosses wird für Stellplatzflächen vorgehalten. Die Stellplatzfläche reicht fast bis zur westlichen Plangebietsgrenze. Das erste Obergeschoss bietet Platz für ca. 1.400 Quadratmeter Verkaufsfläche. Neben der Verkaufsfläche existieren mit Kühlräumen, Lagerflächen, Anlieferung, Nebenräumen, Tiefkühl-Zelle, Backvorbereitung, Kassenbüro, Hygieneräume und der Leergut-Rücknahme weitere Funktionsbereiche auf dieser Ebene.

Für den Bereich unter dem südlich des Plangebietes verlaufenden Brückenbauwerk der Brüsseler Straße ist eine Attraktivierung vorgesehen. Diese soll voraussichtlich künstlerischer oder städtebaulicher Natur sein. Eine grünplanerische Gestaltung dieser Flächen erscheint aufgrund der Verortung unter einer Brücke und der damit verbundenen Verschattung nicht umsetzbar.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Das Freiraumkonzept sieht im Bereich der Windmühlenstraße, angrenzend zum Friedhof, eine die bestehende Friedhofs begrünung ergänzende Baumpflanzung vor. Östlich davon ist eine architektonisch wirksame Raumkante aus Säuleneichen vorgesehen. Zum Friedhof wird eine Mauer (Höhe etwa 2 Meter über Grund) errichtet, die beidseits begrünt wird. An den Fassadenflächen sind – soweit keine technischen, gestalterischen (wie bei der vollflächigen Glasfassade an der Schiessstraße) oder nachbarrechtlichen Aspekte entgegenstehen – vertikale Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Ergänzend ist auf dem Stellplatzbereich die Pflanzung von drei Bäumen vorgesehen.

Eine Durchquerung des Plangebietes für die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen. Die Kunden des Marktes können das Gelände jedoch queren bzw. nach einem Einkauf im Westen (zur Windmühlenstraße) oder im Osten (zur Schiessstraße) verlassen.

5.4 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes soll sowohl von Osten als auch von Westen, über die Schiessstraße und die Windmühlenstraße, gewährleistet werden. Somit können die voraussichtlichen Mehrverkehre auf beide Erschließungsstraßen verteilt und abgewickelt werden, so dass eine Überbelastung einer der beiden Straßen nicht zu erwarten ist.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Stellplatzfläche für unter 100 Personenkraftwagen (Pkw) vor. Wie schon angemerkt, sind für den Großteil des Erdgeschosses Stellplatzflächen mit den dazugehörigen Erschließungsflächen geplant, die nach Westen aus dem Gebäude hinausragen. Im Westen des Plangebietes soll über die Windmühlenstraße die Anlieferung durch ein Zurücksetzen der Lastkraftwagen (Lkw) in die dafür vorgesehene Fahrrinne innerhalb des Erdgeschosses erfolgen. Diese Fahrrinne führt über eine Rampe in das erste Obergeschoss, von wo aus die Waren ausgeladen werden können. Mögliche Alternativen für den Anlieferungsverkehr wurden mit dem Amt für Verkehrsmanagement erörtert, können jedoch aufgrund der insgesamt damit verbundenen Nachteile nicht als sinnvolle Lösungen weiterverfolgt werden. In der Nähe des Haupteingangsbereiches werden zwei Radabstellbereiche geschaffen, die auch für Lastenfahrräder geeignet sind. Diese Flächen liegen unmittelbar westlich hinter dem Haupteingangsbereich und werden durch das Gebäude überdacht.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Das Vorhaben kann innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens nicht realisiert werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen werden nun mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen.

6 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch den Ausschuss für Planung- und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 03.06.2020 beschlossen. Im Anschluss an den erforderlichen Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist ein Planaushang mit dem Angebot zur Erörterung der Planung sowie – wenn möglich – ein zusätzliches Format zur Information vor Ort, unter der Maßgabe des gesundheitlich verantwortlichen Handelns, durchzuführen.

Teil A – B Umweltbericht

Im weiteren Verfahren werden die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB noch zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes dargelegt.