

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/005

- Dreiecksparkplatz -

Stadtbezirk 5 - Stadtteil Kaiserswerth

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebiets

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Ortseingangsbereich von Kaiserswerth zwischen der Niederrheinstraße und der Bahntrasse der Rheinbahn AG. Die Plangebietsgrenze befindet sich im Norden etwa nördlich der Unterführung, nimmt im Osten die Grenze des Bahngeländes auf und verläuft im Süden nördlich eines bestehenden Fußweges bzw. entlang der Böschungsgrenze.

1.2 Bestand

Das Gelände wird zurzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Es handelt sich um eine unbefestigte, offene Fläche mit Baumbestand, die auf unterschiedlichen Höhenebenen (der Südteil liegt höher, d.h. etwa auf Straßenniveau, während der Nordbereich des Plangebiets Tallage hat) frei genutzt werden kann.

1.3 Umgebung

Im Norden, Osten und Süden befindet sich Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen. Im Westen liegt eine größere Grünfläche, die der Naherholung dient. In ca. 300 m Entfernung Richtung Norden befindet sich der Klemensplatz und damit der Eingang zum Kaiserswerther Markt und zum historischen Ortskern.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1. Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dies nur für Abweichungen > 1 ha notwendig ist.

2.2 Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des aus dem Jahr 1986 stammenden Bebauungsplans Nr. 5184/025, der für den Großteil öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) festsetzt. Teile der Böschung sind als Fläche für Bepflanzung ausgewiesen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Aufgrund verschiedener Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit und der Politik des Düsseldorfer Nordens über eine unzureichende Einzelhandelsausstattung sowie angesichts mehrerer Investitionsinteressenten für entsprechende Projekte hat sich die Stadt Düsseldorf mit der Situation der Nahversorgung im Stadtbezirk 5 auseinandergesetzt. Da die Realisierung fehlender Flächen für Lebensmittelmärkte nachhaltig erfolgen und mit den Zielsetzungen des vom Rat der Stadt Düsseldorf am 18.10.2007 beschlossenen Rahmenplans Einzelhandel vereinbar sein sollte, hat die Stadt Düsseldorf im Jahr 2010 ein Gutachten in Auftrag gegeben, das zum einen der Analyse und Bewertung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im gesamten Düsseldorfer Norden dient und zum anderen Entwicklungsempfehlungen für den Stadtbezirk und dessen Zentrenstruktur formuliert.

Da Kaiserswerth aktuell nicht die Versorgungsfunktion eines großen Stadtteilzentrums erfüllen kann, empfahl der Gutachter, einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) sowie ggf. einen Discounter im Stadtteil anzusiedeln. Aufgrund der dichten Bebauung im historischen Ortskern ist innerhalb des bestehenden Zentrums entlang der Straße Kaiserswerther Markt kein genügend großer Standort frei. Eine Erweiterung des Zentrums kann jedoch in räumlicher Nähe auf dem sog. „Dreiecksparkplatz“ südlich des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen. Auf dieser Fläche kann zumindest der geplante Vollsortimenter angesiedelt werden. Für den Discounter gibt es derzeit kein städtebaulich vertretbares Grundstück - die weitere Entwicklung im Stadtteil wird jedoch beobachtet.

Die Empfehlung des Gutachters soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzt werden. Gleichzeitig soll der bestehende öffentliche Parkplatz weitestgehend erhalten bleiben. Aus diesem Grund soll das Bauvorhaben aufgeständert werden. Das bedeutet, dass der Lebensmittelmarkt inkl. Kundenparkplatz auf einer Plattform nahezu auf Straßenniveau errichtet wird. Die Stellplätze bleiben zum größten Teil erhalten (Verluste entstehen durch die Stützwände). Der südliche Teil des Parkplatzes wird dabei nach wie vor ebenerdig sein, während der nördliche Teil, der bereits heute in Tallage liegt, sich unter der Platte befinden wird. Eine offene Gestaltung vermeidet Angsträume und sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.

Im Bebauungsplan soll dementsprechend eine vertikale Gliederung vorgenommen werden: die Ebene -1 (Tieflage) inkl. der Stellplätze im Süden des Plangebietes, die auf Straßenniveau liegen, soll als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) festgesetzt werden. Der Lebensmittelmarkt inkl. Kundenparkplatz soll eine Ausweisung als Sondergebiet (Ebene 0 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Verkaufsfläche ca. 1.500 qm) erhalten.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt von der Niederrheinstraße aus auf Straßenniveau. Der Bereich soll teilweise abgeschirmt und eingegrünt werden.

Es wird eine Fußwegeverbindung von Norden nach Süden (unter der Platte her) eingerichtet, zudem gibt es einen Radweg an der Niederrheinstraße.

4. Umweltbelange

Das Vorhaben ist in einer gutachterlichen Ersteinschätzung des Instituts für Lärmschutz GmbH als schalltechnisch umsetzbar beurteilt worden. Das Schallgutachten wird im laufenden Verfahren konkretisiert.

Ein Verkehrsgutachten ist nicht erforderlich. Die verträgliche Abwicklung konnte nachgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt über die Niederrheinstraße; Anlieferung und Zufahrtbereich zum Öffentlichen Parkplatz einerseits und Kundenparkplatz andererseits werden voneinander getrennt angelegt.

Aufgrund der Lage im Eingangsbereich des Stadtteils Kaiserswerth wird Wert gelegt auf eine attraktive Gestaltung der Außenfassaden. Denkbar sind zum Beispiel Natursteine / Ziegel in Verbindung mit Fassaden- und Dachbegrünungen. Für zu fallende erhaltenswerte Bäume ist Ersatz zu leisten.