

Begründung
zur 178. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)
- Südlich An der Piwipp -
- Stadtbezirk 1 - Stadtteil Derendorf -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass.....	3
2 Örtliche Verhältnisse	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Umgebung.....	4
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
3.1 Landes- und Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
4 Sonstige Pläne und Konzepte	5
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	5
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	6
4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, Hinweise	6
4.3.1 Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International.....	6
5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung	6
6 Verkehrliche Erschließung.....	7
7 Umweltbelange	8

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

An der Ulmenstraße, südlich der Straße An der Piwipp, befinden sich ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter, der erneuerungsbedürftig und in seiner Ausprägung nicht mehr zeitgemäß ist sowie das Grundstück eines ehemaligen Baumarktes. Daher soll der bestehende Lebensmittelvollsortimenter an diesem Standort in einen Neubau verlagert werden, der Baumarkt hingegen wurde aufgegeben. Gleichzeitig soll das Unterrather Schwimmbad von dem Standort an der Mettlacher Straße an das Plangebiet angrenzend verlagert werden.

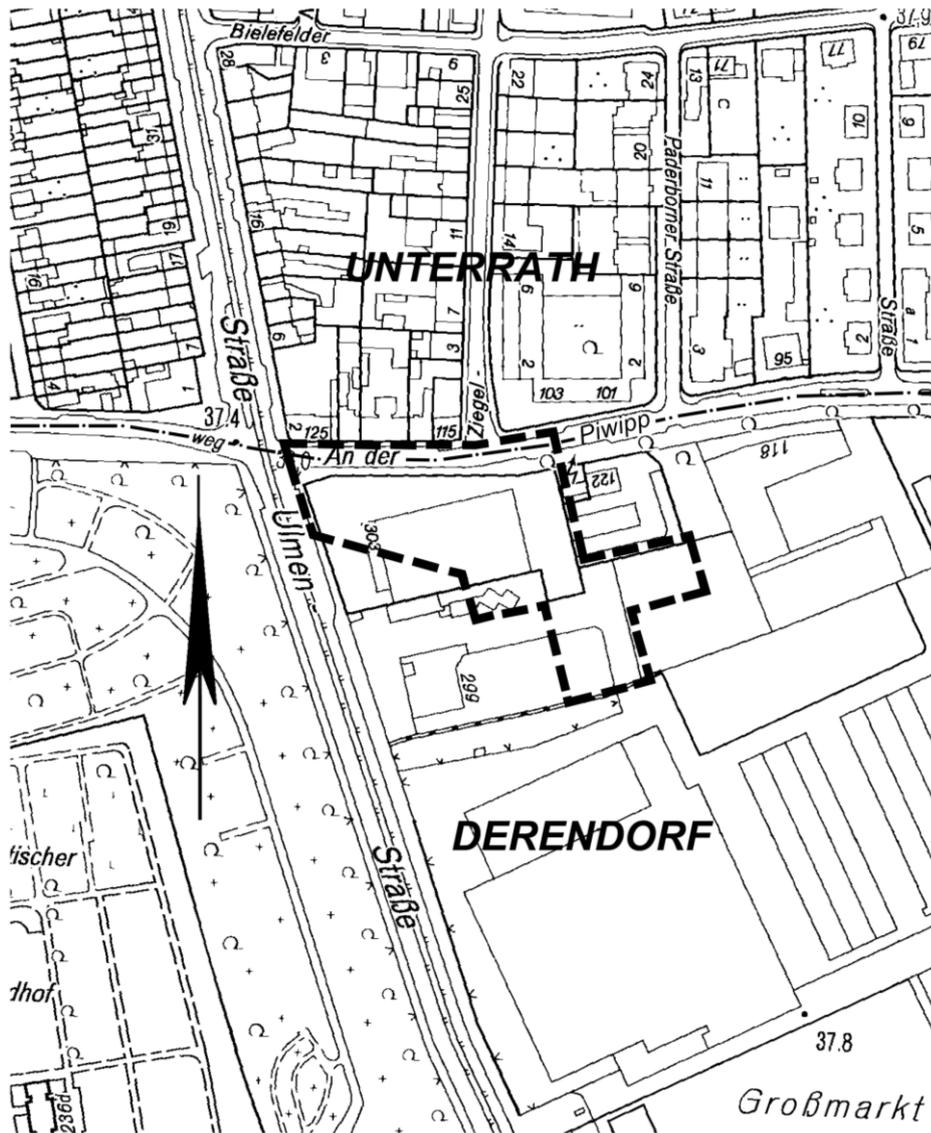
Die Bädergesellschaft hat im Rahmen des „Bäderkonzeptes 2020“ und der Diskussion um die Zukunft des stark sanierungsbedürftigen Schwimmbades in Unterrath eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung eines Alternativstandortes an der Ulmenstraße erarbeiten lassen, da eine Renovierung ähnlich hohe Kosten wie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

Gleichzeitig befindet sich der Bebauungsplan 01/009 „Südlich An der Piwipp“ in Aufstellung. Er bezieht die Fläche des geplanten Schwimmbades südlich sowie zum Zwecke der Einzelhandelssteuerung weitere Flächen östlich der Flächennutzungsplanänderung mit ein und kann aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Derendorf an der Grenze zum Stadtteil Unterrath. Es hat eine Größe von ca. 0,8 ha und wird westlich von der Ulmenstraße, nördlich von der Straße An der Piwipp, östlich von gewerblichen Nutzungen sowie südlich vom Gelände des Großmarktes Düsseldorf eingegrenzt.



Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend das Grundstück des ehemaligen Baumarktes sowie einen Teil des jetzigen Lebensmittelvollsortimenters.

Das Plangebiet weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- Brachfläche,
- Einzelhandel.

2.2 Umgebung

Nördlich der Straße An der Piwipp ist die Umgebung durch Wohnnutzung geprägt. Westlich des Plangebiets erstreckt sich der Nordfriedhof, während sich östlich Flächen mit Einzelhandelsnutzungen und das Werksgelände der Daimler AG sowie südlich der Großmarkt Düsseldorf befinden.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08.02.2017 in Kraft. Die Grundsätze und Ziele für großflächigen Einzelhandel sind zu berücksichtigen und zu beachten.

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das als Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen dieser Kategorie.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) dar.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Durchführungsplan 5480/17 vom 15.12.1955; dieser setzt Baulinien fest.
- Das Plangebiet ist darüber hinaus planungsrechtlich als „unbeplanter Innenbereich“ gemäß §34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

4 Sonstige 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 vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich dabei in keiner Gewerbe- und Industriekernzone. In der unmittelbaren Umgebung bildet der Großmarkt sowie das Werksgelände der Daimler AG eine Kernzone der Kategorie A. Zonen der Kategorie A sollen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe im Bestand gesichert und erhalten werden.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben.

Der Änderungsbereich liegt im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße. In diesem zentralen Versorgungsbereich soll der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter erhalten und gestärkt sowie die städtebauliche Einbindung verbessert werden. Zusätzlich wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Es soll eine mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen verträgliche Stärkung der Nahversorgung nachweisen, die durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden wird.

Des Weiteren grenzt der Sonderstandort Nahversorgung An der Piwipp an das Plangebiet, außerhalb des Nahversorgungszentrums. Hierbei handelt es sich um einen Getränkemarkt, Zoofachmarkt und Lebensmitteldiscounter, die auf die automobilen Kundschaft ausgerichtet sind. Gemäß dem vorliegenden Planungsziel im Rahmenplan Einzelhandel sollen die Betriebe im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden, eine weitere Ansiedlung von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Betrieben ist aber nicht vorgesehen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, Hinweise

4.3.1 Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International gem. LuftVG §12 Abs. 3 Satz 2a.

5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Für den Neubau des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Am Standort Ulmenstraße soll zudem ein neues Hallenbad entstehen, das eine mit dem Erscheinungsbild des Rewe-Marktes abgestimmte, hochwertige Architektur bietet und ein attraktives Entree für den Stadtteil Unterrath schafft.

Hinsichtlich der Standortfrage des neuen Schwimmbades wurde unter Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit ein Workshop im November 2018 durchgeführt. Ein großer Wunsch aus der Bürgerschaft ist es, die Kalkumer Straße zu stärken und wieder zu beleben, sodass dort eine vielfältige und attraktive Einkaufsstraße im direkten Wohnumfeld entsteht. Bei einer Verlagerung des Hallenbades von der Mettlacher Straße an die Ulmenstraße bietet sich die Möglichkeit den Standort gemeinsam mit einem Neubau des Lebensmittelvollsortimenters städtebaulich neu zu fassen und aufzuwerten, während am bisherigen Standort an der Mettlacher Straße neue Entwicklungschancen entstehen. Durch die Attraktivierung des ehemaligen Standortes im Norden sowie des neuen Standortes im Süden der Kalkumer Straße kann eine positive Strahlkraft auf die gesamte Nord-Süd-Achse erfolgen und das Nahversorgungszentrum gestärkt werden. Daher hat der Rat der Stadt Düsseldorf, auf Grundlage umfassender Auswertung der Diskussionsergebnisse des Workshops, die Standortverlagerung des Schwimmbades im September 2019 beschlossen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient der Entwicklung des neuen großflächigen Lebensmittelvollsortimenters, während für den Standort des neuen Hallenbades selbst keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Für das Plangebiet werden folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung und Sicherung der Nahversorgung,
- Steuerung des Einzelhandels,
- Entwicklung eines städtebaulich attraktiven Standorts.

Hierfür sieht die 178. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Planungsziele vor:

- Darstellung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ (SO).

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße An der Piwipp sowie die Ulmenstraße. Über den westlich des Plangebiets verlaufenden Thewissenweg besteht eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr und die A44.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Plangebiet an der Haltestelle „Ziegelstraße“ über die Linie 729 sowie an der Haltestelle „An der Piwipp“ über die Linien 705, 707, 807 und NE1 angebunden. Über die Ulmenstraße besteht zusätzlich ein Anschluss an das Radwegenetz.

7 Umweltbelange

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren (Teil B Umweltbericht) erfolgen.