

Begründung
zur 203. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)
- Westlich Schiessstraße -
- Stadtbezirk 4 - Stadtteil Heerdt -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass.....	3
2 Örtliche Verhältnisse	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Umgebung.....	3
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	4
3.1 Landes- und Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	4
4 Sonstige Pläne und Konzepte	4
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	4
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	5
5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung	6
5.1 Darstellung SO-Nahversorgung	6
5.2 Bereinigung der bisherigen Darstellung Bahnanlage	7
6 Verkehrliche Erschließung.....	7
7 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.....	7
8 Umweltbelange	8

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Die Friedhofsgärtnerei im Südosten des Plangebiets liegt zurzeit brach. Die Schließung der Gärtnerei bietet die Chance, notwendige Potenzialflächen für Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes zu aktivieren. So kann das Ziel des Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf, das historisch gewachsene Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz, südlich des Plangebietes, mit der Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsmarktes zu stärken, erreicht werden. Zur Bereinigung und Anpassung der bisherigen Darstellung der ehemaligen Bahnanlage im Norden und Westen des Plangebiets sollen die dort angrenzenden Nutzungen Gewerbegebiet, Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt werden. Parallel wird der vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 04/027 - Schiessstraße / Windmühlenstraße – aufgestellt.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heerdt und ist circa 14 Hektar groß. Die Plangebietsgrenze verläuft im Osten entlang der Schiessstraße und im Westen sowie Norden entlang der ehemaligen Güterverkehrsstrecke Neuss / Düsseldorf-Oberkassel, die heutzutage als Fuß- und Radweg genutzt wird. Im Süden wird das Plangebiet durch die Brüsseler Straße (B7) begrenzt.

Der südöstliche Teil des Plangebiets besteht aus den Betriebsflächen einer im Jahr 2017 aufgegebenen Friedhofsgärtnerei. Darüber hinaus befinden sich im südlichen Teil des Plangebiets Wohngebäude beiderseits der Krefelder Straße und südwestlich gewerbliche Nutzungen. Im mittleren sowie im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Heerdtter Friedhof.

2.2 Umgebung

Im Süden der Brüsseler Straße sind Mehrfamilienhäuser, teils als Hochhaus, der zentrale Versorgungsbereich Nikolaus-Knopp-Platz sowie gewerbliche Nutzungen zu finden. Im Osten grenzen Friedhofsgelände sowie der Albertussee an. Im Nordwesten befindet sich ebenso Friedhofsgelände. Im Norden befindet sich der Gewerbebestandort „Willstätterstraße“. Im Westen grenzen der Gewerbebestandort „Büttgenbachstraße“ sowie das Ökotop-Heerdt an.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf ist das gesamte Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet im Osten und in der Mitte als Grünfläche mit Zweckbindung Friedhof dar. Im Norden und Westen befindet sich die Darstellung von Bahnanlagen. Im Südwesten ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Im Süden und im mittleren Teil des Plangebiets werden Wohnbauflächen dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplan 5078/008 aus dem Jahr 1954. Der Gewerbebestandort im Südwesten des Plangebiets wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4977/025 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Süden des Plangebiets entlang der Hochstraße B7 gilt der Durchführungsplan Nr. 5077/034 aus dem Jahr 1954. An der Krefelder Straße im Süden gelten die Fluchtlinienpläne Nr. 5077/019 und Nr. 4977/011. Entlang der Benediktusstraße im Süden gilt teilweise noch der Fluchtlinienplan Nr. 5077/016 aus dem Jahr 1915.

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 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 ist.

Innerhalb des Plangebiets liegen Teile der Gewerbekezone „Büttgenbachstraße“. Das Gebiet wurde der Kategorie C „kleinteilige geschlossene Gewerbeareale“ zugeordnet und ist laut Zielsetzung der Strategie für gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Der Schwerpunkt im Gebiet soll auf handwerks- und produktionsgeprägten Branchen liegen.

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.

Das kleine Stadtteilzentrum „Nikolaus-Knopp-Platz“, in dem sich noch dörfliche und identitätsstiftende Strukturen ablesen lassen, grenzt südlich an das Plangebiet an. Das kleine Zentrum besitzt durch die Nähe zum Rhein und zu dem großen gewerblich-industriellen Bereich einen klar definierten Einzugsbereich. Das außerhalb des Zentrums liegende SB-Warenhaus nördlich des Plangebiets weist mit ca. 6.800 m² Verkaufsfläche eine über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion auf, zieht aber Kaufkraft aus dem Zentrum ab. Eine Einzelhandelsagglomeration entlang der Wiesenstraße schwächt die Entwicklungsperspektiven des Zentrums zusätzlich.

Aufgrund der derzeit nicht vorhandenen Flächenreserve für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktbetriebs, konnte der Versorgungsbereich seine Nahversorgungsfunktion bisher nur eingeschränkt erfüllen. Daher wird das Zentrum im Rahmen der 5. Änderung des Rahmenplan Einzelhandel um die Flächen der ehemaligen Friedhofsgärtnerei erweitert, da dort die notwendige Potenzialfläche für Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes zur Verfügung steht (siehe Abbildung 1). Darüber hinaus wird der zentrale Versorgungsbereich im Süden sowie im Osten erweitert, um die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen und zu fördern.

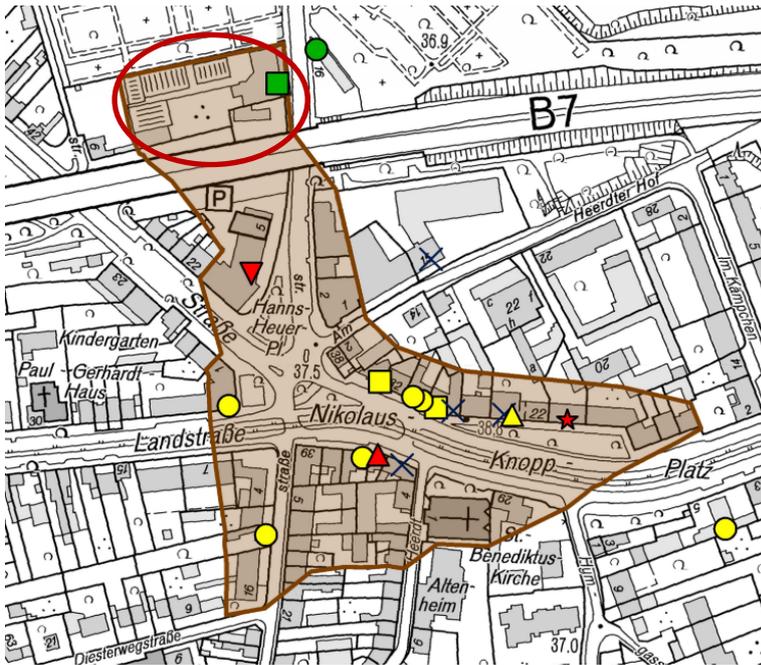


Abbildung 1: Entwurf neue Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Nikolaus-Knopp-Platz“

5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Darstellung SO-Nahversorgung

Für den Neubau eines großflächigen Nahversorgungsmarktes im Südosten des Plangebiets sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Mit der Planung soll der zentrale Versorgungsbereich „Nikolaus-Knopp-Platz“ entsprechend den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Funktion gestärkt werden und durch einen Lebensmittelmagnetbetrieb erweitert werden. Darüber hinaus soll die Entwicklung eines städtebaulichen attraktiven Einzelhandelsstandortes planungsrechtlich vorbereitet werden. Dazu soll zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbindung „Nahversorgung“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Im Rahmen des parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 04/027- Schiessstraße / Windmühlenstraße – wird ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Es soll eine mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen verträgliche Stärkung der Nahversorgung nachweisen, die durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden wird.

5.2 Bereinigung der bisherigen Darstellung Bahnanlage

Zur Bereinigung der bisherigen Darstellung der ehemaligen Bahnanlage im Norden und Westen des Plangebiets soll, entsprechend der vorhandenen Nutzungen, Gewerbegebiet, Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt werden. Die Flächen sind Teil der ehemaligen Gleistrasse Neuss / Düsseldorf-Oberkassel und werden seit der Aufgabe der Güterverkehrsstrecke nicht mehr als Eisenbahnanlage genutzt. Die Flächen befinden sich nicht mehr im Eigentum des DB Konzern. Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets, die formalrechtlich noch als Bahnanlage gewidmet sind, sollen im weiteren Verfahren von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schiessstraße und über die Krefelder Straße. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist über die Brüsseler Straße (B7) gegeben.

Am östlichen Rand des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Friedhof Heerdt“, die von den Buslinien 805, 828 sowie 863 angefahren wird. Die Haltestelle „Windmühlenstraße“ im Süden des Plangebiets wird von den Buslinien 828 und 833 bedient. Ein Haltepunkt der Stadtbahnlinie U75 befindet sich am Nikolaus-Knopp-Platz.

Das Fahrradnetz der Stadt Düsseldorf verläuft über die Krefelder Straße, die Schiessstraße und die ehemalige Bahntrasse im Norden und Osten des Plangebiets.

7 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW finden sich die verbindlichen Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben.

Das Plangebiet wird im Regionalplan Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das geplante Sondergebiet „Nahversorgung“ liegt zukünftig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Nikolaus-Knopp-Platz“, da der Versorgungsbereich parallel im Rahmen der 5. Änderung des Rahmenplan Einzelhandel angepasst wird (siehe Kap 4.2). Daher wird den Zielen 6.5-1 LEP NRW und Ziel 6.5-2 LEP NRW entsprochen.

Für die Überprüfung des Ziels 6.5-3 LEP NRW, das besagt, dass die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen hervorrufen darf, wird im weiteren Verfahren eine ergänzende gutachterliche Untersuchung erarbeitet.

Es ist nachzuweisen, dass auch die übrigen Ziele und Grundsätze des LEP NRW durch die Planung erfüllt werden.

8 Umweltbelange

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

