

Begründung

Das Stadtplanungsamt hat Anfang des Jahres 2010 ein Gutachten zur Analyse und Bewertung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im gesamten Düsseldorfer Norden in Auftrag gegeben. Für den Stadtteil Angermund war die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet, d.h. auf einem freien Grundstück am S-Bahnhof Angermund vorgesehen, da ein zentrenintegrierter Standort an der Angermunder Straße aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes nicht zu realisieren ist. Die Bezirksvertretung 5 äußerte bei der Vorstellung der Nahversorgungskonzeption in der Sitzung am 18.05.2010 Bedenken im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des bestehenden Stadtteilzentrums.

Kurz darauf erhielt die Stadtverwaltung die Information über den Verkauf des Grundstücks am S-Bahnhof Angermund an einen Discounter. Aus diesem Grund ist vorsorglich ein Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet gefasst worden (Bekanntmachung am 25.09.2010), um ggf. unerwünschte Planungen auf Basis der Planungssicherungsinstrumente gem. §§ 14 und 15 BauGB verhindern zu können.

Als Planungsziele wurden die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und die Steuerung von Einzelhandel genannt.

In der darauf folgenden Diskussion in Politik und Öffentlichkeit ergab sich kein einheitliches Meinungsbild. Aus diesem Grund hat die Stadtverwaltung mehrere Varianten für eine mögliche Bebauung des Geländes erarbeitet.

Aufgrund der zahlreichen Restriktionen, die bei der Planung zu beachten sind (Höhenunterschiede, freizuhaltende RRX-Trasse, notwendiger Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung und Kirche, Verlagerung des P & R-Parkplatzes, siehe Anlage 1 Restriktionen) geht das Plangebiet über den bisherigen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses hinaus. Eine Änderung des Beschlusses soll gefasst werden, sobald Einigkeit über die letztendliche Bebauung des Gebietes besteht, spätestens jedoch mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung.

Die vier Varianten (siehe Anlage 2) stellen unterschiedliche Bebauungsvorschläge (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, teilweise auch in Kombination) dar.

Die Erschließung erfolgt in allen Varianten direkt von der Angermunder Straße aus (Ausnahme: Erschließung der Wohnbebauung in Variante C) und abgerückt vom Kirchengrundstück. Aufgrund der großen Höhenunterschiede muss eine Rampe errichtet werden, sofern nicht die gesamte Bebauung (wie dargestellt in Vorschlag D) auf einer dem Straßenniveau entsprechenden Platte errichtet wird, so dass die Stellplätze komplett im sich auf Geländeniveau befindlichen Untergeschoss vorgesehen werden können.

Der vorhandene P & R-Parkplatz muss aufgrund der Planung des Rhein-Ruhr-Xpress (RRX), der die Errichtung zweier zusätzlicher Gleise erfordert, verlegt werden, soll aber von der Größenordnung her vollumfänglich gesichert werden.

Die Verwaltung stellt die folgenden vier Varianten der Öffentlichkeit vor, um über diesen öffentlich strukturierten Dialog zu einer auf breiten Konsens beruhenden städtebaulichen Konzeption zu gelangen.

Variante A orientiert sich an dem Vorschlag eines Discounters und ergänzt diesen aus stadtgestalterischen Gründen um ein Geschoss mit einer gewerblichen Nutzung (Büro-/Verwaltungsräume). Zufahrt und Anlieferung erfolgen zwar nördlich des Neubaus von der Angermunder Straße aus über eine Rampe, der Kundenparkplatz ist jedoch offen und könnte zu einer Belästigung der Anwohner an der Straße an den Linden führen. Zum Kirchengrundstück hin ist eine Abpflanzung vorgesehen.

Variante B sieht eine dreigeschossige Wohnbebauung um einen nach Süden orientierten Hof vor, so dass ein qualitativ hochwertiger Außenraum/Gartenbereich entsteht. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Aufgrund der hohen Rampe und des Verkehrsaufkommens (P & R und Wohnnutzung) sollten im nördlichen Gebäudeteil keine Aufenthaltsräume angeordnet werden.

In Variante C ist die Wohnnutzung mit einem Lebensmittelmarkt kombiniert worden. Der Markt befindet sich im Erdgeschoss, wird über die Zufahrt im Norden angeliefert und von Osten fußläufig erschlossen. Die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandel werden auf einem Parkdeck über dem P & R-Parkplatz untergebracht. Das Wohngebäude erhält eine Tiefgarage.

Auf diese Weise kann zwar eine nach Süden ausgerichtete Gartennutzung für das Wohngebäude ermöglicht werden, für den Lebensmittelmarkt sind diese Randbedingungen (Abkehr des Eingangs von der Angermunder Straße, Distanz zwischen Parkplatz und Markt) aber eher problematisch.

Variante D stellt die Bebauung auf einer „Platte“, d.h. auf Straßenniveau dar. Das bedeutet, dass sämtliche notwendigen Stellplätze für die angestrebte Nutzung sowie der P & R-Parkplatz auf Geländeniveau im Untergeschoss angeordnet werden, während die neuen Nutzungen aufgeständert auf einer Platte errichtet werden. Die Anlieferung kann somit ohne Rampe auf Straßenniveau erfolgen.

Ergänzt um eine Dachbegrünung und eine attraktive architektonische Gestaltung der Neubebauung kann diese Lösung zu einer erheblichen städtebaulichen Aufwertung dieses Areals beitragen, stellt jedoch auch gleichzeitig das größte immobilienwirtschaftliche Investment dar.