

**Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/005
- Dreiecksparkplatz -**

Ort: Gemeinschaftsgrundschule Kaiserswerth, Fliednerstraße 32

Zeit: 27.11.2014, 18 Uhr bis 20:05 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksvorsteher Golißa
ca. 150 Bürgerinnen und Bürger sowie Mitglieder der Bezirksvertretung
Von der Verwaltung: Frau Orzessek-Kruppa, Herr Stranzenbach,
Frau Meier-Ewert.

Herr Bezirksvorsteher Golißa begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitglieder der Bezirksvertretung und Verwaltung. Im Anschluss erklärt Frau Orzessek-Kruppa anhand einer Verfahrensübersicht den üblichen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und zeigt auf, an welcher Stelle die Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden. Zudem erläutert sie Hintergrund und Anlass des Verfahrens und geht insbesondere auf die Nahversorgungskonzeption für den Stadtbezirk 5 und die Ergebnisse dieses Gutachtens für den Stadtteil Kaiserswerth ein. Anschließend stellt Frau Meier-Ewert die aktuelle Planung für den sog. Dreiecksparkplatz vor. Hier soll zur Schließung der Versorgungslücke im Stadtteil über dem bestehenden öffentlichen Parkplatz ein aufgeständerter Lebensmittelmarkt errichtet werden. Der zuständige Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat der Verwaltung im Rahmen seiner Beschlussfassung der Öffentlichkeitsbeteiligung für dieses Vorhaben mehrere

Prüfaufträge aufgegeben, deren Ergebnisse Frau Meier-Ewert kurz vorstellt. Es handelt sich insbesondere um die Optimierung der Anbindung an das Zentrum; zum einen durch die Verbesserung der Wegebeziehungen, zum anderen durch die Prüfung von Planungsvarianten, die eine Errichtung des Marktes im Süden des Plangebietes vorsehen. Frau Meier-Ewert erklärt Vor- und Nachteile der Alternativen und erläutert, dass auch aufgrund der Ergebnisse der Behördenbeteiligung (u.a. Freihaltung eines Schutzstreifens aufgrund einer bestehenden Kanaltrasse) noch Überarbeitungsbedarf besteht.

Im Anschluss an die Projektvorstellung eröffnet Herr Bezirksvorsteher Goliša die offene Diskussion. Die vorgetragenen Fragen und Anregungen werden im Folgenden zu Themengebieten zusammengefasst.

1. Einzelhandel

1.1 Ein Großteil der Anwesenden begrüßt das Vorhaben, die bestehende Versorgungslücke im Stadtteil zu schließen. Nachdem der Kaiser's geschlossen hat, gibt es im Stadtteilzentrum nur noch einen Rewe-Markt. Es bestehen jedoch auch einige Bedenken gegen das Vorhaben. Dies betrifft zum einen den Standort, zum anderen die Gestaltung.

Sei ein neuer Lebensmittelmarkt überhaupt notwendig? Das Zentrum Kaiserswerth sei sehr gut mit Einzelhandel ausgestattet.

Antwort:

Der Stadtteil Kaiserswerth hat tatsächlich insgesamt einen gut durchmischten und attraktiven Einzelhandelsbestand. Versorgungslücken bestehen dagegen bei Gütern des täglichen Bedarfs, das heißt bei Nahrungs- und Genussmitteln. Hier wurde im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung („Nahversorgungskonzeption für den Stadtbezirk 5“), die die Stadt Düsseldorf im Jahr 2010 in Auftrag gegeben hat, festgestellt, dass das Zentrum aktuell seine Versorgungsfunktion hinsichtlich der Nahversorgung nicht erfüllen kann. Daher empfahl der Gutachter, einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) sowie ggf. einen Discounter im Stadtteil anzulegen.

siedeln. Es ist gutachterlich nachgewiesen worden, dass derzeit ein Kaufkraftabfluss, u.a. nach Duisburg, aber auch in andere Stadtteile erfolgt. Die Umsetzung des Vorhabens soll dazu dienen, Kaufkraft in Kaiserswerth zu halten. Wird vor Ort eingekauft und nicht in anderen Stadtteilen, sind zudem Synergieeffekte für die bestehenden Geschäfte im Ortskern zu erwarten.

1.2 Ein Teilnehmer zitiert aus dem Nordboten vom 11.03.2011: demnach habe der Investor selbst auch ein Gutachten erstellt, dass ebenfalls zum Ergebnis habe, dass in Kaiserswerth eine Versorgungslücke bestehe und dass der Dreiecksparkplatz die einzige geeignete Fläche hierfür sei.

Antwort:

Bei dem beschriebenen Gutachten des Investors handelt es sich um die o.g. von der Stadt Düsseldorf in Auftrag gegebene „Nahversorgungskonzeption für den Stadtbezirk 5“. Das Vorhaben des Investors wurde im Rahmen dieser Untersuchung im Zusammenhang mit weiteren Projekten im Stadtbezirk geprüft und für sinnvoll erachtet. Es ist Ergebnis des Gutachtens, dass eine Ergänzung der Nahversorgung geboten ist und der Dreiecksparkplatz als einzige zentrumsnahe Fläche zur Verfügung steht.

1.3 Sei das Gutachten überhaupt noch aktuell? In den letzten Jahren seien in der Umgebung, insbesondere in Lohausen, diverse Einzelhandelsprojekte verwirklicht worden.

Antwort:

Tatsächlich gab es aufgrund der unzureichenden Einzelhandelsausstattung im Düsseldorfer Norden in den letzten Jahren diverse Anfragen von Investitionsinteressierten, die Lebensmittelmärkte im Stadtbezirk errichten wollten. Da die Realisierung fehlender 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.

Gleichzeitig wurden vorliegende Projektanfragen geprüft und bewertet. Sämtliche in den letzten Jahren entstandene Lebensmittelmärkte (bzw. Umbauten und Erweiterungen) im Düsseldorfer Norden - insbesondere in Lohausen - waren Teil dieser Untersuchung. Das Gutachten (Stand 2010) gilt als Fortschreibung des im Jahr 2007 beschlossenen Rahmenplans Einzelhandel. Dieser wird ebenfalls zurzeit fortgeschrieben. Insgesamt verfügt die Verwaltung somit über einen vollständigen Überblick über die Einzelhandelsausstattung im Bezirk 5 und deren Defizite.

1.4 Warum wird nicht im Zentrum selbst ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet? Gibt es keine andere geeignete Fläche?

Antwort:

Ein weiterer Markt im Zentrum selbst wäre zwar aufgrund der kurzen Wegeverbindungen und Synergieeffekte wünschenswert, allerdings gibt es dort aufgrund der dichten historischen Bebauung keine geeignete freie Fläche. Der Dreiecksparkplatz ist die einzige freie Fläche in Zentrumsnähe, d.h. fußläufig erreichbar, die für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung steht. Der mehrfach angesprochene weiter südlich gelegene Parkplatz liegt innerhalb des Denkmalsbereichs und steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Fläche rund um die Tankstelle an der Arheimer Straße ist zu klein (das Grundstück hat nur eine Größe von rund 1.600 qm, während der Dreiecksparkplatz ca. 5.100 qm groß ist). Darüber hinaus liegen diese beiden Areale (und auch die ebenfalls in der Veranstaltung genannte Freifläche an der Kalkumer Schlossallee) noch deutlich weiter vom Zentrum entfernt als der Dreiecksparkplatz.

1.5 Kann der bestehende Rewe-Markt nicht erweitert werden?

Antwort:

Eine Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes ist nach Kenntnis der Verwaltung nicht möglich. Darüber hinaus wurde von den dortigen Anwohnern im Rahmen der Veranstaltung vorgetragen, dass die Anlieferung des Rewe bereits heute aufgrund der engen Straßen und dichten Bebauung schwierig und eine Zunahme von Liefer- und insbesondere auch Kundenverkehr nicht zumutbar sei.

Im Übrigen bestünde auch im Falle einer Erweiterung des Rewe laut Gutachten noch immer eine Versorgungslücke, da Bedarf für einen zusätzlichen großflächigen Vollsortimenter und einen Discounter gesehen wird.

1.6 Der Rewe-Markt habe angekündigt, dass in den Standort Kaiserswerth nicht mehr investiert werde, wenn eine Konkurrenz in der geplanten Größe auf dem Dreiecksparkplatz angesiedelt werde.

Antwort:

Das Vorhaben ist nicht als Konkurrenz, sondern als Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes geplant, um die fußläufige Nahversorgung im Zentrum zu sichern. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass zurzeit eine Versorgungslücke besteht. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, einen weiteren Lebensmittelmarkt zu errichten. Unabhängig davon besteht keine Garantie, dass Rewe investiert bzw. den Standort hält, auch wenn das Vorhaben auf dem Dreiecksparkplatz *nicht* realisiert wird.

1.7 Wie kann sichergestellt werden, dass tatsächlich ein Lebensmittelmarkt vor Ort errichtet wird und keine andere Nutzung?

Antwort:

Die Verwaltung kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans steuern, welche Nutzungen vor Ort zulässig sind und welche nicht. Darüber hinaus können bestimmte Anforderungen auch vertraglich geregelt werden.

1.8 Wie groß soll der Lebensmittelmarkt werden? Ist sichergestellt, dass ein Vollsortimenter und kein Discounter entsteht?

Antwort:

Der geplante Vollsortimenter soll großflächig werden, d.h. eine Verkaufsfläche (VK) über 800 qm haben. Angestrebt wird eine Größe bis zu 1.500 qm VK.

Da es sich bei beiden Betriebsformen um Lebensmittelmärkte handelt, kann im Rahmen eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung nicht geregelt werden, dass nur ein Vollsortimenter (und kein Discounter) zulässig ist. Es besteht je-

doch die Möglichkeit, dies vertraglich sicherzustellen, da es sich um eine städtische Fläche handelt.

1.9 Wird das Vorhaben in jedem Fall verwirklicht?

Antwort:

Nein, denn für die Weiterführung des Verfahrens sind politische Beschlüsse (Offenlage und Satzung) erforderlich. Wenn sich eine Mehrheit der Bürgerschaft gegen das Vorhaben aussprechen sollte, könnte es sein, dass die politischen Gremien dieser Meinung folgen. Zurzeit ist jedoch von einer Unterstützung des Vorhabens auszugehen, da sonst keine Beschlussfassung der heutigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt wäre.

1.10 Welche freie Fläche werde danach geopfert, um z.B. die fehlende Drogerie im Ortskern zu errichten?

Antwort:

Für das Vorhaben wird keine freie Fläche geopfert; der Dreiecksparkplatz ist heute ein versiegelter öffentlicher Parkplatz. Gerade um eine weitere Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, soll diese Fläche nun „doppelgenutzt“ werden, d.h. das Vorhaben wird aufgeständert.

Eine Drogerie hat einen geringeren Flächenbedarf als ein Vollsortimenter und ist grundsätzlich im Zentrum selbst realisierbar, sofern sich ein Betreiber und eine geeignete Ladenfläche finden. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen außerhalb des Zentrums für eine Einzelhandelsnutzung ist zurzeit nicht geplant und wäre mit dem Rahmenplan Einzelhandel auch nicht vereinbar.

2. Verkehrliche Abwicklung und Fußwegebeziehungen

2.1 Die verträgliche verkehrliche Abwicklung wird angezweifelt.

Antwort:

Die ursprüngliche Variante, die Grundlage für das heutige Beteiligungsverfahren ist, ist von einem Verkehrsplanungsbüro geprüft und als realisierbar eingestuft worden. Die anderen Bebauungsvarianten, die eine Verlagerung des Marktes in den Südteil des Grundstücks vorsehen, wurden im Rahmen einer Ersteinschätzung beurteilt. Im Zuge des weiteren Verfahrens müssen diese Varianten - auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung und den Anregungen aus dem heutigen Verfahren - weiter ausgearbeitet werden. Sobald die Entscheidung für eine Variante getroffen wurde, muss diese erneut auf ihre verkehrliche Umsetzbarkeit geprüft werden.

2.2 Das Vorhaben sei ausgerichtet auf Autofahrer, nicht auf Fußgänger. Die fußläufige Anbindung müsse verbessert werden. Dies beinhaltet insbesondere auch die Verkürzung von Wegen, z.B. durch die Verlegung des Markteingangs nach Norden.

Antwort:

Der Vorhabenstandort ist auch fußläufig gut an das Zentrum angebunden. Die Entfernung zur Haltestelle Klemensplatz beträgt unter 300 m, zum zentralen Versorgungsbereich sind es weniger als 500 m. Es gibt einen gut ausgebauten Fußweg auf der Westseite der Niederrheinstraße. An der auf der Ostseite liegenden Haltestelle Klemensplatz besteht eine Querungsmöglichkeit mit Ampel zum Zentrum (und damit auch zum o.g. Fußweg). Der Dreiecksparkplatz kann entweder durch die Unterführung unter der Platte hindurch erreicht werden oder - im Rahmen der aktuellen Variante - oberirdisch über eine noch zu errichtende Querungsinsel. Zur Optimierung der Anbindung soll geprüft werden, ob die Querungsinsel nicht weiter Richtung Norden verschoben werden kann, so dass sie parallel zum Eingang liegt. Die Verlegung des Haupteingangs nach Norden ist aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts in der Dreiecksspitze schwierig. Ein zweiter Eingang ist aus betrieblicher Sicht uner-

wünscht. Die Fußweegeanbindungen insgesamt werden im Zuge der Variantenprüfung erneut geprüft und optimiert.

2.3 Kritisiert wird der vorgesehene Fußweg unterhalb der „Platte“, auf der der Lebensmittelmarkt errichtet wird. Hier handele es sich um einen Angsträum.

Antwort:

Es handelt sich hier um einen bestehenden Weg, der erhalten bleibt. Es gibt auch die Möglichkeit, oberirdisch vom Zentrum aus entlang der Westseite der Niederrheinstraße und über eine neu geplante Querung den Markt zu erreichen. Die Platte wird etwa 1 m über Straßenniveau errichtet, um eine natürliche Belüftung und Belichtung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird eine ausreichende Beleuchtung eingeplant, um Angsträume zu vermeiden. Zudem wird durch die Einzelhandelsnutzung und ggf. auch die Integration der Polizeistation die soziale Kontrolle verstärkt.

2.4 Die Querung der Niederrheinstraße ohne eine Ampel sei gefährlich.

Antwort:

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wird geprüft, ob eine Ampelanlage erforderlich ist.

2.5 Der Fußweg auf der Westseite der Niederrheinstraße sei aufgrund der Höhenunterschiede nicht zumutbar für ältere Menschen (mit Rollator) bzw. Mütter mit Kinderwagen.

Antwort:

Tatsächlich bestehen Höhenunterschiede, d.h. der Fußweg fällt ab zur Unterführung und steigt danach wieder an. Es handelt sich insgesamt aber um relativ kurze Distanzen (>300 m Entfernung vom Klemensplatz aus, >500 m vom Kaiserswerther Markt aus).

2.6 Warum werde kein Fußweg auf der Ostseite der Niederrheinstraße geplant?

Antwort:

Ein Fußweg auf der Ostseite der Niederrheinstraße ist nicht erforderlich, da eine gute Anbindung über den bestehenden Weg im Westen (Querung durch Unterführung oder neue Querungsinsel) möglich ist. Es steht derzeit keine Fläche für die Anlage eines solchen Weges zur Verfügung. Die Anlage eines Weges würde die Umsetzung des bestehenden Trafohäuschens erfordern und ggf. die Fällung von Bäumen zur Folge haben.

2.7 Bei Hochwasser seien die Zuwege und der öffentliche Parkplatz überschwemmt.

Antwort:

Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Laut Hochwassergefahrenkarte könnte das Gelände jedoch bei einem Extremereignis am Rhein (1000-jährige Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden. Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich daraus nicht. Neben der Zuwegung durch den Tunnel gibt es auch die Möglichkeit, den oberirdischen Fußweg zu nutzen. Eine Erreichbarkeit des Geländes ist somit gegeben.

3. Gestaltung

Die Ansichten zum Thema Gestaltung sind sehr unterschiedlich: ein Teil der Anwesenden sieht in dem Vorhaben eine Verschandelung des historischen Ortseingangs, andere stellen klar, dass Kaiserswerth „kein Freilichtmuseum“ sei und dass die Ortszufahrt heute auch nur die Sicht auf zwei Parkplätze böte.

3.1 Auch hinsichtlich der Materialien besteht Uneinigkeit. Ein Bürger kritisierte, dass der in der Visualisierung dargestellte Markt wie eine „feste Burg“ aussehe. Es wird gefragt, inwiefern diese Gestaltung bereits beschlossen sei oder ob noch Änderungen möglich seien?

Antwort:

Bei der vorgestellten Visualisierung handelt es sich um eine beispielhafte Darstellung, die insbesondere auch der Veranschaulichung der Höhenunterschiede und der beabsichtigten Ausführung der Platte diene. Die Konkretisierung des Vorhabens erfolgt im weiteren Verfahren und in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Die Verwaltung legt Wert auf eine qualitativ hochwertige Gestaltung. Aus diesem Grund werden Naturstein oder Klinker anstelle von Blech und Metall bevorzugt. Darüber hinaus ist eine Dach- und Fassadenbegrünung geplant. Es sollen möglichst viele Bäume erhalten bleiben. Für zu fällende Bäume werden Ersatzpflanzungen erfolgen, die möglichst vor Ort stattfinden sollen.

Es soll ein Gutachten zur Orts- und Landschaftsbildanalyse erarbeitet werden, um Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu mindern.

3.2 Könnte nicht der Markt ins Tiefgeschoss und der Parkplatz darüber verwirklicht werden?

Antwort:

Dies würde zum einen die Lärmimmissionen erhöhen, zum anderen wäre eine attraktive Gestaltung kaum möglich, da die Anpflanzung von Bäumen auf der Platte nicht realisierbar ist.

3.3 Könnte der Parkplatz nicht als Tiefgarage geplant werden und der Markt ebenerdig?

Antwort:

Die Errichtung einer Tiefgarage ist aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone und der hohen Grundwasserstände nicht möglich.

4. Grundstücksangelegenheiten

4.1 Sei das Grundstück bereits verkauft worden?

Antwort:

Nein, das Grundstück wird auch nicht verkauft, da die Nutzung als öffentlicher Parkplatz weiterhin bestehen bleibt. Der Investor erhält jedoch das Recht, einen aufgeständerten Lebensmittelmarkt zu errichten. Dies wird vertraglich geregelt.

4.2 Gab es eine Ausschreibung für das Grundstück?

Antwort:

Nein. Ein interessierter Investor wandte sich mit der Projektidee an die Stadt. Da das Vorhaben aus fachlicher Sicht unterstützenswert ist, trat die Stadt in Verhandlungen ein. Aus Datenschutzgründen können keine näheren Informationen diesbezüglich abgegeben werden.

4.3 Werde gewährleistet, dass der Parkplatz unter der Platte regelmäßig gereinigt und hinreichend beleuchtet wird und sich keine kriminellen Machenschaften dort abspielen?

Antwort:

Zum einen werden die Einzelhandelsnutzung und ggf. Integration der Polizei zu einer erhöhten sozialen Kontrolle führen, zum anderen liegt es auch im Interesse des Investors, ein gepflegtes Erscheinungsbild des Grundstücks zu wahren. Instandhaltung und Beleuchtung des Parkplatzes werden darüber hinaus vertraglich geregelt. Die Kosten sind vom Investor zu tragen.

Als keine weiteren Fragen mehr bestehen, schließt Herr Bezirksvorsteher Goliša die Veranstaltung um 20:05 Uhr.