

Begründung:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heerdt und umfasst eine Fläche von circa 0,51 Hektar. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Friedhof Heerdt, die östliche Abgrenzung verläuft entlang der westlichen Seite der Schießstraße, im Süden bildet die Stellplatzanlage unterhalb der Hochstraße „Brüsseler Straße“ (B7) die Plangebietsgrenze. Die westliche Begrenzungslinie verläuft entlang der östlichen Seite der Windmühlenstraße. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schiessstraße sowie über die Windmühlenstraße.

Bestand

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus den Betriebsflächen einer bereits im Jahre 2017 aufgegebenen Friedhofsgärtnerei. Auf den Betriebsflächen befinden sich die ehemaligen Verkaufsräume, Gewächshäuser und Pflanzflächen. Im westlichen Grundstücksteil befinden sich eine private Stellplatzfläche und ein leerstehendes, zweigeschossiges Wohngebäude. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich außerdem ein Steinmetzbetrieb mit seinen zur Präsentation genutzten Außenflächen.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Regionalplan Düsseldorf ist der Bereich des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Laut Landesentwicklungsplan NRW ist die Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in erster Linie in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Da das Vorhaben unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Nikolaus-Knopp-Platz anschließt, ist die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs parallel zur Bauleitplanung vorgesehen, so dass die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst sein wird. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Grünfläche dar. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren.

Der derzeit gültige Fluchtlinienplan Nr. 5078/08 aus dem Jahre 1953 gilt für den nördlichen Abschnitt des Plangebietes und trifft für die darin enthaltene Plan-

gebietsfläche keine Aussage. Der für den südlichen Abschnitt des Plangebietes maßgebende Fluchtlinienplan Nr. 5077/34 aus dem Jahre 1953 setzt an der südlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Verkehrsfläche fest, nördlich daran angrenzend ist ein Streifen mit der Festsetzung „unbebaut lassen“ verortet.

Das Planvorhaben kann damit innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens nicht realisiert werden. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Rahmenplan Einzelhandel

Eines der Ziele des Rahmenplans Einzelhandel für die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt in der Stärkung des benachbarten, kleinen Stadtteilzentrums am Nikolaus-Knopp-Platz.

Aufgrund der derzeit nicht vorhandenen Flächenreserve gerade für die Ansiedlung eines Lebensmittelmagnetbetriebes konnte der Versorgungsbereich sein Potential bislang nicht vollständig ausschöpfen. Aktuell verfügt der zentrale Versorgungsbereich nach Schließung des kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenters in der Schiessstraße nicht mehr über einen leistungsfähigen Magnetbetrieb, der die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt. Die aufgrund der Schließung der Gärtnerei ermöglichte Neustrukturierung des Plangebietes bietet nun die Chance, eine Potentialfläche zur Umsetzung dieses Zieles zu aktivieren. Wichtig ist dies vor allem vor dem Hintergrund der zahlreichen in den letzten Jahren realisierten Wohnungsbauprojekte im Stadtteil Heerdt. Darüber hinaus soll durch ergänzende, zeitlich auch nachfolgende Stadtentwicklungsmaßnahmen - wie zum Beispiel dem Ausschluss von Einzelhandel an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Zentrums - der notwendige Beitrag für den Schutz, die Stärkung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Nikolaus-Knopp-Platz erreicht werden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine Anpassung der im Rahmenplan Einzelhandel dargestellten Zentrumsbegrenzung erfolgen. Die graphische Abgrenzung des Zentrums soll dabei nach Norden erweitert werden, so dass der Versorgungsbereich zukünftig auch die Flächen des Planvorhabens umfasst.

Das Vorhaben besitzt eine aufwändige, zweigeschossige Konzeption und ist nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung als großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Über ein begleitendes Einzelhandelsgutachten wird dabei im weiteren Verfahren die grundsätzliche Verträglichkeit des geplanten großflächigen Lebensmittelbetriebes mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen in Düsseldorf und in der Nachbargemeinde Meerbusch, mit der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung und damit die Übereinstimmung mit dem Rahmenplan Einzelhandel nachgewiesen werden müssen.

Städtebauliches Konzept

Aufgrund der besonderen Bedeutung des geplanten Einzelhandelsstandortes für den zentralen Versorgungsbereich des Nikolaus-Knopp-Platzes und seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Friedhof Heerdt, werden an die architektonische und funktionale Gestaltung der Planung besondere Anforderungen gestellt. Die Fläche wird darüber hinaus von den Emissionen der Brüsseler Straße (B7) in besonderem Maße belastet.

Vor diesem Hintergrund wurde durch den Vorhabenträger - in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt - ein erster städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der einerseits die funktionalen Anforderungen eines Einzelhandelsstandortes berücksichtigt und gleichzeitig eine gestalterisch und funktional überzeugende Lösung für die Fläche darstellt. So gelingt es auch, den Steinmetzbetrieb am vorhandenen Standort zu berücksichtigen, sinnvoll in das Konzept zu integrieren und darüber hinaus auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Um die im Entwurf dargestellte hohe Qualität planungsrechtlich zu sichern, soll das Verfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geführt werden. Der dem Aufstellungsbeschluss beigefügte Lageplan sowie die Visualisierungen dienen nur einer ersten Orientierung und werden im weiteren Verfahren noch konkretisiert.

Die Struktur des Marktes sieht den Hauptzugang im Osten des Gebäudes vor, auch die Hauptzufahrt für den PKW-Kundenverkehr findet sich hier. Die Warenanlieferung erfolgt von Westen, über die Windmühlenstraße. Im Erdgeschossbereich findet sich außerdem eine Bäckerei mit den zugeordneten Sitzgelegenheiten. Die übrigen Bereiche im Erdgeschoss werden für Stellplatzflächen vorgehalten. Über eine Rolltreppe bzw. einen Aufzug ist das Obergeschoss mit dem Verkaufsraum des Einzelhändlers erreichbar. Als weitere Nutzungen finden sich auf dieser Ebene auch

Kühlräume, Lagerflächen, Anlieferung, Tiefkühl-Zelle, Leergut-Rücknahme
Backvorbereitung, Kassenbüro sowie Nebenräume und WCs.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist es auch, die Wegebeziehung zum Nikolaus-Knopp-
Platz zu verbessern und durch gestalterische Maßnahmen insgesamt aufzuwerten.
Als Abgrenzung zum Heerdter Friedhof sollen eine angemessen gestaltete Mauer und
eine hochwertig begrünte Fläche den notwendigen Pietätsabstand gewährleisten.
Eine intensive Dachbegrünung sorgt für die Regenrückhaltung sowie die teilweise
Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers. Neben der Dachbegrünung
werden hier die notwendigen Technikflächen verortet.