

**B e g r ü n d u n g**  
**Teil A - Städtebauliche Aspekte**  
**zur 162. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)**  
**- Hansaallee / Böhlerstraße-**

**Stadtbezirk 4    Stadtteil Heerdt**

**1.    Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

Das ca. 15 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heerdt an der westlichen Stadtgrenze zur Stadt Meerbusch. Die Plangebietsgrenze verläuft im Westen entlang der Stadtgrenze und der Böhlerstraße, im Süden entlang der Willstätterstraße und im Norden entlang der Hansaallee. Die östliche Grenze verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Betriebsgeländes der Schiess AG, das heutige Areal des „Forum Oberkassel“.

Das Gebiet weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- überwiegend ungenutzte Brachflächen, mit gewerblicher und industrieller Vorprägung
- Bürogebäude im Norden sowie ehemalige Gewerbehallen an der Willstätterstraße, genutzt durch ein Fitnesscenter.

Die Umgebung ist geprägt durch die Stadtrandlage und die Folgen der wirtschaftlichen Umstrukturierung. Industriebrachen grenzen an moderne Bürogebäude und ein Multiplex-Kino an der Hansaallee sowie verschiedene Gewerbenutzungen an der Willstätter Straße. Auf Meerbuscher Stadtgebiet grenzt der Gewerbepark „Areal Böhler“ mit diversen gewerblichen Nutzern an. Südlich des Plangebietes liegen die Wohngebiete Berzeliusstraße und Im Heerdtter Feld. Nördlich der Hansaallee befinden sich im angrenzenden Stadtteil Lörick Kleingärten und Wohngebiete.

Das Plangebiet wird durch die Böhlerstraße, Willstätterstraße und Hansaallee erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Netz und das Individualverkehrsnetz ist gut.

Mittelfristig wird die Erschließung durch den Ausbau der Böhlerstraße noch verbessert. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4978/017 „Verlängerte Böhlerstraße“ weist die Straßenflächen für die Verlängerung der Böhlerstraße südlich der Krefelder Straße bis zum Anschluss an die A 52 (Anschluss Buderich) aus. Diese Maßnahme greift das Verkehrskonzept Heerdt auf und ergänzt den Ausbau des Heerdt Dreiecks und die Verlängerung der Willstätterstraße bis zur Prinzenallee. Südlich des Untersuchungsgebietes geht die A 52 in die Brüsseler Straße (B 7) über, welche in nordöstliche Richtung weiter verläuft und eine wesentliche Verbindung an die rechtsrheinischen Stadtteile Düsseldorfs darstellt.

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Stadtbahnhaltestellen Lörick, Löricker Straße und die Bushaltestellen Böhlerstraße, Willstätterstraße und Schiessstraße. Die Stadtbahnlinie U 76 verkehrt zwischen der Haltestelle Lörick und dem Düsseldorfer Hauptbahnhof im 20-Minuten-Takt, zwischen 17:00 Uhr und 19:00 Uhr alle 10 Minuten. Die Stadtbahnlinie U 74 weist ebenfalls einen Takt von 20 Minuten auf. In den Hauptverkehrszeiten wird die Haltestelle alle 15 oder 10 Minuten angefahren. Die Buslinie 833 fährt über die Haltestellen Böhlerstraße, Willstätterstraße, Schiessstraße und Löricker Straße im 20-Minuten Takt, die Linie 828 über die Haltestellen Schiessstraße und Löricker Straße stündlich.

## **2. Planungsanlass**

Durch die wirtschaftliche Umstrukturierung hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten der Charakter des Stadtteils Heerdt gewandelt. Zahlreiche Industriestandorte wurden aufgegeben und als Gewerbe- oder Büroflächen neu entwickelt. Insbesondere der Norden von Heerdt, entlang der Hansaallee, befindet sich im Wandel. Durch die Revitalisierung brach gefallener Flächen bietet sich ein großes Potenzial für eine städtebauliche Neuausrichtung.

Für die Umsetzung des an der Willstätterstraße geplanten Baumarktes sowie der umliegenden Gewerbeflächen hat sich in den vergangenen Jahren kein Investor gefunden. Der Rahmenplan Einzelhandel (2007) sah bisher hier einen Fachmarktstandort vor.

Die Verlagerung des Bau- und Gartenfachmarkt-Standortes innerhalb des Stadtbezirks 4 soll im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Eine Verlagerung macht eine Änderung des Fachmarktconzeptes im Rahmenplan Einzelhandel (2007) erforderlich. Hieraus ergibt sich die Chance, die Entwicklungsziele für das Plangebiet neu auszurichten.

Das Plangebiet stellt die derzeit einzige größere und zusammenhängende Fläche für die kurzfristige Entwicklung von neuem Baulandpotenzial im Stadtteil Heerdt und eine der wenigen aktivierbaren größeren Flächen in der Stadt Düsseldorf dar.

Die Bevölkerung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist seit 2000 um knapp 20.000 Einwohner auf ca. 590.000 angewachsen (Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020<sup>+</sup> - STEK). Die Wachstumstendenzen bestehen weiter, so dass bis zum Jahr 2025 von einer Bevölkerungszunahme auf über 605.000 Einwohner und einem zusätzlichen Wohnungsneubaubedarf auszugehen ist. Um die prognostizierte Zuwanderung im Stadtgebiet mit Wohnraum abdecken zu können, ist ein erhebliches Volumen an Neubau notwendig.

Die Landeshauptstadt gehört damit zu den wenigen deutschen Städten mit Bevölkerungswachstum. Voraussetzung für diesen positiven Trend ist eine weiterhin starke wirtschaftliche Entwicklung sowie eine konsequente Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Beide Aspekte wurden von der Landeshauptstadt als wesentliche Handlungsfelder erkannt und stellen zentrale Säulen innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020<sup>+</sup> - Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ dar. Das Stadtentwicklungskonzept wurde am 30.04.2009 vom Düsseldorfer Stadtrat beschlossen.

Am 06.06.2013 hat der Rat der Stadt Düsseldorf das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ beschlossen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt konkretisiert die Grundsätze des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Düsseldorf 2020+ - Wachstum fördern, Zukunft gestalten" (STEK) und legt darauf aufbauend konkrete Maßnahmen fest.

Wesentliches Ziel der Stadtplanung ist es, das Bevölkerungswachstum unter Wahrung städtebaulicher Qualitäten zu ermöglichen. Hierzu ist es insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus erforderlich, vorhandene und neue Baulandpotenziale zu aktivieren. So kann neuer Wohnraum geschaffen werden, um dem zu erwartenden steigenden Nachfrageniveau auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

Durch den deutlichen Bevölkerungszuwachs und eine zunehmende Zahl an Arbeitsplätzen ist der Innenbereich (hier insbesondere der Innenstadtrand, dazu gehört auch der Stadtbezirk 4) der Stadt Düsseldorf einem hohen Entwicklungsdruck und einem erhöhten Anspruch nach effizienter Bodennutzung ausgesetzt.

Daher wurde im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens mit dem Titel „Wohnen am Forum Oberkassel“ ein qualitativvolles städtebauliches Konzept für das Areal erarbeitet. Der überarbeitete Siegerentwurf bildet die Grundlage für die vorliegenden Bauleitplanverfahren.

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 04/004 (bisher Nr. 5078/029) „Hansaallee/Böhlerstraße“ durchgeführt.

### **3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den überplanten Bereich Gewerbegebiet und Sondergebiet (Baumarkt) dargestellt. Die Hansaallee ist als örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Dort verläuft auch die Stadtbahn mit Haltepunkt an der Hansaallee/Ecke Böhlerstraße.

#### **3.2 Derzeit rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 5078/025 setzt eingeschränkte Gewerbegebiete in den Randbereichen und in der Mitte des Plangebietes ein Sondergebiet (Bau- und Gartenmarkt) fest.

Entlang der Böhlerstraße gelten die Fluchtlinienpläne Nrn. 5078/001, 5078/003, 5078/004 sowie 5078/012. Westlich angrenzend gilt der Bebauungsplan Nr. 4978/10 „Gewerbegebiet Böhlerstraße“ aus dem Jahr 1988, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

Im Nordwesten, auf Meerbuscher Stadtgebiet, hat der Bebauungsplan Nr. 271 „Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße“ aus dem Jahr 2006 Gültigkeit. Die Stadt Meerbusch beabsichtigt eine Änderung dieses Bebauungsplanes, um diesen an die aktuellen Entwicklungen im Düsseldorfer Stadtgebiet anzupassen. Zukünftig soll dieser Bebauungsplan für einen Teilbereich an der Stadtgrenze ein Allgemeines Wohngebiet anstatt einer Gewerbenutzung festsetzen.

### 3.3 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde im Herbst 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Bau-gesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird das Zentrenkonzeptes des Rah-menplanes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, um ein neues Nahversorgungszentrum (N) ergänzt und der Fachmarktstandort West verlegt.

### 3.4 Handlungskonzept Wohnen

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept Wohnen be-schlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preisseg-menten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Ar-chitektur zu vernachlässigen.

### 3.5 Nachrichtliche Übernahmen

#### *Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International*

Das Plangebiet ist 6 km von Radaranlagen am Flughafen Düsseldorf entfernt. Durch die vorgesehene Bebauung können Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben ab einer Gesamthöhe von 54 m ü. NN sind daher der zuständigen Landesluftfahrtbehörde zur Begutachtung vorzulegen.

Das Plangebiet wird im Norden von der Lärmschutzzone C des Fluglärmschutzgebietes gemäß Landesentwicklungsplan vom 17.08.1998 tangiert.

#### *Richtfunkstrecken*

Das Plangebiet wird im Osten von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Richt-funkstrecke der Ericsson GmbH tangiert. Um eine Störung des Betriebes auszuschlie-ßen sollten in dem Korridor mit einer Trassenbreite von 40 m nur Gebäudehöhen von maximal 70 m ü. NN. realisiert werden. Gebäude mit diesen Bauhöhen sind in dieser Zone nicht geplant.

#### **4. Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan, (Gebietsentwicklungsplan - GEP'99) ist das o. a. Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### **5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

##### **5.1 Allgemeine Ziele**

Die Landeshauptstadt Düsseldorf strebt an, das Plangebiet als ein neues innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln. Für das Plangebiet wurde daher in 2012 ein Gutachterverfahren unter Teilnahme renommierter Architekturbüros durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, ein robustes und tragfähiges städtebaulich-freiraum-planerisches Konzept zu finden, das im Stadtteil Heerdts neue Wohnangebote mit ergänzenden Einrichtungen der Nahversorgung und Dienstleistungen schafft. Wesentliche Themen waren dabei der Umgang mit Lärmkonflikten, die durch Gewerbelärm noch aktiver Betriebe in der Nachbarschaft und Verkehrslärm resultieren, und die Grenzlage der Fläche zur Stadt Meerbusch, die der vorliegende Siegerentwurf löst. Aufgabe war es, das neue Stadtquartier mit den Entwicklungen im geplanten Wohngebiet „Böhlerpark“ der Stadt Meerbusch und den Freiräumen in der Umgebung zu vernetzen.

Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens werden durch folgenden Darstellungen der 162. Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt:

- Darstellung von Wohnbaufläche
- Darstellung von Mischgebiet
- Darstellung von Gewerbegebiet
- Darstellung von Sondergebiet
- Darstellung einer Hauptverkehrsstraße
- Kennzeichnung einer Kindertagesstätte
- Kennzeichnung eines Spielplatzes
- Kennzeichnung einer Gehwegverbindung zwischen Grünflächen

5.1 Darstellung von Wohnbaufläche, Kennzeichnung einer Kindertagesstätte, eines Spielplatzes und einer Gehwegverbindung zwischen Grünflächen

Zur Entwicklung von Wohnnutzung wird im mittleren und westlichen Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dargestellt. Sie umfasst ca. 1000 Wohneinheiten, die vorwiegend als Geschosswohnungsbau geplant sind. Eine fünfgruppige Kindertagesstätte und eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz sind zur Deckung des durch die Planung steigenden Bedarfs eingeplant. Sie sind jeweils durch ein Symbol gekennzeichnet.

Es wird eine Gehwegverbindung zwischen Grünflächen dargestellt, die Teil einer im Grünordnungsrahmenplan GOP II-04 vorgesehenen, den Stadtteil querenden Achse ist, die nach Westen bis zum Ökotopt Heerdt reicht.

5.2. Darstellung von Mischgebiet

Zur Abschirmung der Wohnnutzung von der vorhandenen Gewerbenutzung werden an den Randbereichen Mischgebiete für wohnverträgliche Nutzungen dargestellt. In dem Mischgebiet an der Hansaallee ist die Entwicklung von Büro- und Wohnnutzung vorgesehen. Das Mischgebiet im Südosten beinhaltet neben Wohnen noch gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Läden, Gastronomie und Arztpraxen.

5.3. Darstellung von Gewerbegebiet

Im Nordwesten befindet sich vorhandene Büro- und Dienstleistungsnutzung, die durch die Darstellung von Gewerbegebiet gesichert wird.

5.4 Sondergebiet (SO) „Nahversorgung und Parken“

Das Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ soll vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (max. 1500qm), eines Drogeriemarktes (max. 600 qm) und ergänzender Nutzungen dienen. Daneben soll auf der Fläche Parkraum für das benachbarte Kino untergebracht werden.

Im Mai 2013 wurde eine Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Düsseldorf Heerdt an der Willstätterstraße im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf erstellt. Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) sollten geeignete Einzelhandelsnutzungen ermittelt werden und die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen sowie versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden. Darüber hinaus sollte eine Bewertung der Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und des Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf erfolgen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### *Geeignete Einzelhandelsnutzungen*

Der Gutachter empfiehlt sowohl die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.500 qm als auch die eines Drogeriemarktes mit ca. 600 qm Verkaufsfläche, um die fußläufige Nahversorgung für die zukünftigen Einwohner des Plangebietes sicher zu stellen.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der projektrelevanten Angebotsstrukturen sowie der Abgrenzung des Einzugsgebiets wäre mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in Düsseldorf Heerdt in der benannten Größe auch von einer Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Düsseldorf Lörick auszugehen. Der Gutachter begründet dies mit der derzeitigen Unterversorgung im Stadtteil Lörick und der Nähe zum neuen Versorgungsstandort. Das Einzugsgebiet umfasst den Bereich nördlich der Brüsseler Straße im Stadtteil Heerdt und den Stadtteil Lörick. Das Einzugsgebiet wird im Westen durch das Stadtteilzentrum Meerbusch-Büderich begrenzt. Durch die Festsetzungen in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (Modifikation der Planung, Reduzierung der Flächen im Mischgebiet MI 2 auf denen Einzelhandel zulässig ist und die Ausweisung eines Mischgebietes, in dem nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die nicht großflächig sind und keine schädlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben), sind negative Auswirkungen auf das Nebenzentrum Meerbusch-Büderich nicht zu befürchten.

#### *Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben*

Mit einer Verkaufsfläche von rund 1.500 qm ist der projektierte Supermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, somit war für das Vorhaben die Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben insbesondere des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -, in Kraft getreten am 13. Juli 2013, zu überprüfen.

Das Vorhaben entspricht Ziel 1 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -, da es in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.

Bei den Kernsortimenten des Einzelhandelsvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) handelt es sich um zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente.

Diese dürfen gemäß Landesentwicklungsplan ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Der Planstandort ist aktuell keinem definierten Zentrum zugeordnet, zukünftig soll hier jedoch ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Dementsprechend erfüllt das Planvorhaben die Vorgaben des Ziels 2.

Das Vorhaben entspricht auch Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot), da im Zuge der Projektrealisierung keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu prognostizieren sind.

Gemäß landesplanerischer Vorgaben ist Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Gegenwärtig ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes vorgesehen; somit ist das Planvorhaben als Einzelhandelsagglomeration zu bezeichnen. Das Planvorhaben wirkt sich nicht negativ auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Darüber hinaus soll am Projektstandort ein Nahversorgungszentrum dargestellt werden. Das Planvorhaben entspricht den Aussagen des Ziels 8 des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Die Prüfung der Ziele 5 und 8 sowie der Grundsätze 4, 6 und 9 entfällt, da sie für den vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Auch gemäß Regionalplan sollen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Das Planvorhaben befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich und erfüllt somit diese Vorgabe des Regionalplans.

Darüber hinaus entspricht ein Planvorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass Düsseldorf in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Oberzentrum ausgewiesen wurde. Demnach erfüllt die Stadt eine überörtliche Versorgungsfunktion. Anhand des Marktanteilkonzeptes wird deutlich, dass die projektierten Märkte einen Großteil (mindestens 90 %) der zu erwartenden Umsatzleistung im Einzugsgebiet erwirtschaften. Da das Einzugsgebiet ausschließlich Teilbereiche Düsseldorfs umfasst, entspricht das Planvorhaben dieser Vorgabe des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf.

Da es sich um ein Nahversorgungsprojekt handelt, dessen Einzugsgebiet keinen Bezug zu den Mitgliedskommunen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „Westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf“ aufweist, ist ein regionales Abstimmungs- und Moderationsverfahren nicht erforderlich.

#### *Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel 2007*

Der vorgeschlagene Lebensmittelvollsortimenter sowie der Drogeriemarkt sind dem nahversorgungsrelevanten Segment zuzuordnen. Gemäß Einzelhandelskonzept sind sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden die größten zulässigen Betriebstypen für die unterschiedlichen Zentrentypen festgelegt. Für ein Nahversorgungszentrum wurde dabei für einen Supermarkt eine Größenbeschränkung von ca. 800 qm Verkaufsfläche und bei hoher Bevölkerungsdichte eine Beschränkung von ca. 1.200 qm Verkaufsfläche angesetzt. Da sich der projektierte Lebensmittelvollsortimenter in räumlicher Nähe zu einem großen real SB-Warenhaus an der Schiessstraße (rd. 6.400 qm Verkaufsfläche) befindet und somit intensiven Wettbewerbsverflechtungen ausgesetzt ist, empfiehlt der Gutachter einen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.500 qm, um die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes gewährleisten zu können. Weiterhin empfiehlt der Gutachter die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 600 qm Verkaufsfläche. Da die Entwicklung eines langfristig leistungsfähigen Nahversorgungszentrums, das insbesondere des Supermarktes als Magnetbetrieb bedarf, im Vordergrund steht, wird von der im Rahmenplan Einzelhandel empfohlenen maximalen Betriebsgröße von 1.200 qm abgewichen.

Der derzeit bestehende Rahmenplan Einzelhandel sieht am Planstandort kein Nahversorgungszentrum vor. Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf wird entsprechend aktualisiert.

#### *Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen*

Die verkehrliche Erreichbarkeit und die ÖPNV-Anbindung des Standortes bewertet der Gutachter positiv. Aus betrieblicher Sicht ist der Standort gut für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet. Der Planstandort befindet sich innerhalb eines projektierten Nahversorgungszentrums und ist zukünftig an die geplante Wohnbebauung angeschlossen, sodass ein fußläufig erreichbares Einwohnerpotential im Umfeld besteht.

Durch die Ansiedlung des projektierten Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) wird vom Gutachter eine Umsatzverteilung im Einzugsgebiet von ca. 2,9 Millionen Euro erwartet. Aufgrund der räumlichen Nähe geht er davon aus, dass wahrscheinlich insbesondere das nahegelegene SB-Warenhaus tangiert wird. Hier kann die ermittelte Umsatzverteilung von ca. 20 % eine nachhaltige Schwächung des Marktes zur Folge haben, die ggf. auch zu einer Betriebsschließung führen kann.

Da sich das SB-Warenhaus jedoch an einem dezentralen, autokundenorientierten Standort befindet, sind weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Gutachter führt zudem aus, dass das geplante Neubaugebiet „Hansaallee/ Böhlerstraße“ mit der damit verbundenen Steigerung des Kaufkraftpotentials auch zu einer Umsatzsteigerung des SB-Warenhauses führen könnte.

Für die Anbieter im Lebensmittelsegment außerhalb des Einzugsgebietes (Stadtteilzentrum Luegallee, Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz) werden mit einer Umsatzverteilung von bis zu ca. 1,4 Mio. € und in Meerbusch mit einer Umsatzverteilung von 0,8 Mio. € (insb. im Stadtteilzentrum Büderich) zwar z. T. wirtschaftliche Effekte der Ansiedlung ermittelt, von Betriebsschließungen oder nachhaltigen Betriebsschwächungen ist laut Gutachter jedoch nicht auszugehen.

Im Sortimentsbereich der Drogeriewaren hat der Gutachter im Einzugsbereich Umsatzverteilungen in Höhe von 0,4 Mio. € berechnet, die in erster Linie das real SB-Warenhaus betreffen. Die stärksten Wettbewerbswirkungen (ca. 0,5 Mio. €) sind jedoch in den sonstigen Standortlagen in Düsseldorf zu ermitteln. Hier ist vor allem der Drogeriemarkt an der Wiesenstraße betroffen. Angesichts der Höhe der Umsatzverteilungen kann ein Wegfall dieses Anbieters nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Gewerbegebietslage des Drogeriemarktes sind jedoch keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen abzuleiten. Darüber hinaus konstatiert der Gutachter auch in Meerbusch-Büderich Umsatzverteilungen (ca. 0,5 Mio. €), die jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit des Anbieters und den bestehenden Synergieeffekten mit dem sonstigen Einzelhandel weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen zur Folge haben werden.

Abschließend stellt der Gutachter fest, dass bei Ansiedlung des Planvorhabens keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Aspekte „Versorgung der Bevölkerung“ und „Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu erwarten sind.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf schließt sich den Einschätzungen des Gutachters an.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Düsseldorf sind sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Die Entwicklung eines integrierten Nahversorgungszentrums zur Aufwertung des neuen Wohngebietes ist ein wesentlich wichtigeres städtebauliches Ziel als der Erhalt des status-quo von nahversorgungsrelevanten Betrieben, die sich an dezentralen Standorten befinden.

Gegenwärtig ist daher am Planstandort die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums durch die Änderung des Rahmenplans Einzelhandels vorgesehen.

#### 5.5 Darstellung einer Hauptverkehrsstraße

Der vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossene Verkehrsentwicklungsplan weist die Böhlerstraße als Hauptverkehrsstraße mit Stadtteilverbindungsfunktion bzw. mit innerörtlicher Verbindungsfunktion aus.

Daher wird die Böhlerstraße, soweit sie auf Düsseldorfer Stadtgebiet und im Plangebiet liegt, als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

#### 5.6 Sonstige Darstellungen

Der Bau der Stadtbahnlinie U 81 zählt zu den im Verkehrsentwicklungsplan beschlossenen Konzepten bis 2020 und ist auch im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf 2010-2025 enthalten. Die Anmeldung für den ÖPNV-Bedarfsplan zum Bau der Stadtbahnstrecke wird derzeit vorbereitet. Eine Machbarkeitsuntersuchung für den 2. Bauabschnitt „Neuss Hbf – Düsseldorf Handweiser – Düsseldorf Lörick – ESPRIT arena / Messen Nord“ wurde erstellt. Im Zuge der Realisierung der U 81 ist die Neutrassierung der Böhlerstraße über ein Planfeststellungsverfahren vorgesehen. Da der genaue Streckenverlauf derzeit noch nicht feststeht, wird zu diesem Zeitpunkt auf eine Darstellung der Stadtbahnlinie im Flächennutzungsplan verzichtet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der für den Um- und Ausbau benötigten Flächen, werden in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bereits jetzt jene Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

## **Teil B - Umweltbericht -**

### **gem. § 2a BauGB**

### **zur 162. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)**

### **- Hansaallee / Böhlerstraße -**

### **Stadtbezirk 4    Stadtteil Heerdt**

#### **1. Zusammenfassung**

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Stadtgrenze zur Stadt Meerbusch im Stadtteil Heerdt. Im Norden wird das Gebiet durch die Hansaallee begrenzt sowie vom „Forum Oberkassel“ und dem ehemaligen Betriebsgelände der Schiess AG. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Willstätterstraße und im Westen entlang der Böhlerstraße. Bezüglich des Gewerbelärms werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überwiegend eingehalten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden bezogen auf den Verkehrslärm sowohl für die Mischgebiets- und Wohnbaufläche als auch für die Gewerbefläche überschritten. Im Inneren des Plangebietes werden jedoch die Orientierungswerte eingehalten. Zur Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Einhaltung sonstiger Umweltbelange wurden im Plangebiet 2013 weitergehende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Diese aktuellen Untersuchungen zeigen, dass auf der Altablagerung 45 sowie in kleineren Teilbereichen auf dem Altstandort 1011 und 1007 Bodenbelastungen vorliegen, die Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden→Mensch Nutzungsart „Wohnen“ aufweisen. Durch eine technisch und wirtschaftlich mögliche Sanierung (durch Aushub) können diese Belastungen entfernt werden, so dass der Nutzungskonflikt bewältigt werden kann. Die einzelnen Regelungen dazu erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Im Plangebiet befinden sich Grundwasserverunreinigungen, die bereits umfangreich saniert wurden. Derzeit werden noch vorhandene Restbelastungen saniert. Allerdings sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen erforderlich. Auf die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Erholung und Stadt- und Landschaftsbild sind gegenüber der bestehenden Ausweisung keine erheblichen oder nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten.

Weitere Gutachten insbesondere bezogen auf den Arten- und Biotopschutz sowie zum Schall und zur Lufthygiene wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Das Gebiet ist circa 13 ha groß und durch Brachflächen mit gewerblicher und industrieller Vorprägung gezeichnet. Bisher wurde das Gebiet im Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbegebiet sowie Sondergebiet (Baumarkt) dargestellt. Mit der 162. Änderung des Flächennutzungsplans soll nun der überwiegende Teil als Wohnbaufläche und die restliche Fläche als Misch- und Gewerbegebiet sowie Sondergebiet (Nahversorgung und Parken) dargestellt werden. Zudem werden die Plansymbole „Kindertagesstätte/Kindergarten“ und „Spielplatz“ dargestellt. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die planerische Grundlage geschaffen werden, ein neues Wohnquartier mit Freiflächen, Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen anzusiedeln, das mit den angrenzenden Quartieren und Grünflächen vernetzt ist.

## **3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet**

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Freiraum, Grünordnung, Luftreinhaltung und Stadtklima.

Die Einstufungen im Freirauminformations-System sind im Abschnitt „FIS“, die grünplanerischen Empfehlungen des „Grünordnungsplans für den Stadtbezirk 04“ im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ im Abschnitt „Stadtklima“ wieder gegeben.

Der Luftreinhalteplan Düsseldorf umfasst das gesamte Stadtgebiet. In ihm sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hochverdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Die Maßnahmen betreffen überwiegend nicht die Bauleitplanung.

#### 4. Schutzgutbetrachtung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich der Planungen je Schutzgut beschrieben und werden die voraussichtlichen relevanten Umweltauswirkungen herausgearbeitet, die aus der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan resultieren, sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

##### 4.1 Auswirkungen auf den Menschen

###### a) Lärm

###### Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen als relevante Schallemitenten. Zur Ermittlung der einwirkenden Emissionen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurden die vorhandenen Nutzungen und Planungen auf Düsseldorfer und Meerbuscher Stadtgebiet auf relevante Schallquellen untersucht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden demnach im Plangebiet überwiegend eingehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden u.a. auch die Auswirkungen auf Meerbuscher Stadtgebiet geprüft ggf. aus den Gutachtenergebnissen resultierende Maßnahmen entwickelt. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind vorliegende Erkenntnisse ausreichend.

###### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken im Nordosten der Schienenverkehrslärm der Stadtbahntrassen und der Verkehrslärm der Hansaallee, im Nordwesten der Verkehrslärm der zukünftig ausgebauten Böhlerstraße, im Süden der Verkehrslärm der Willstätterstraße sowie östlich hierzu der Schiessstraße ein.

Gemäß den Ergebnissen des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten schalltechnischen Gutachtens ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel für die Wohngebiete im Bereich der Straßenkreuzung Böhlerstraße / Willstätterstraße mit bis zu 63 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht. Für das MI-Gebiet liegen die höchsten Beurteilungspegel an der Hansaallee mit Werten von bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Für das Mischgebiet entlang der Willstätterstraße ergeben sich Werte von bis zu 63 dB(A) am Tag und bis zu 54 dB(A) in der Nacht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für die geplante WA-Ausweisung von 55 / 45 dB(A) für tags / nachts werden um bis zu 8 dB(A) zum Tages- und um bis zu 10 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Im Inneren der WA-Gebiete liegen die Überschreitungen bei unter 5 dB(A) bzw. werden die Orientierungswerte eingehalten.

Im Mischgebiet mit Orientierungswerten von 60 / 50 dB(A) für tags / nachts werden Überschreitungen von maximal 6 bzw. 7 dB(A) tags / nachts erzielt. Für das SO-Gebiet werden ebenfalls die MI-Werte zugrunde gelegt. Die Überschreitungen liegen hier bei 2-3 dB(A) für tags / nachts; in Teilen werden die Orientierungswerte auch werden eingehalten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von 65 / 55 für tags / nachts werden tags geringfügig und nachts mit bis zu 3 dB(A) überschritten.

Die erforderlichen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sowie mögliche Auswirkungen auf Meerbuscher Stadtgebiet werden im Bebauungsplanverfahren beschrieben. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind vorliegende Erkenntnisse ausreichend.

#### b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Plangebiet selbst ist derzeit keine Quelle starker elektromagnetischer Strahlung bekannt. Nordöstlich angrenzend befinden sich, außerhalb des Plangebietes, die Fahrdrähte im Bereich der Straßenbahngleise entlang der Hansaallee. In direkter Nähe solcher Verkehrsstrecken treten nur geringe elektromagnetische Felder auf.

Im Bebauungsplan sind die Vorgaben der 26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beim Neubau als auch beim Heranrücken schützenswerter Nutzungen an bestehende Anlagen zu berücksichtigen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus gesundheitlicher Sicht jedoch empfehlenswert.

#### c) Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

#### d) Kinderfreundlichkeit

Im Plangebiet besteht derzeit keine Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen. Dies liegt an der ausschließlich gewerblichen oder industriellen Nutzung. Auch die Umgebung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist beabsichtigt, ein Freiraumkonzept mit Kinderspielplatz und eine öffentlich nutzbare Durchwegung auszuarbeiten, so dass sich die Kinder im Quartier gefahrlos bewegen kön-

nen. Zudem ist vorgesehen, eine Kindertagesstätte im Plangebiet zu realisieren.

Durch die Darstellung des Plansymbols „Kindertagesstätte/Kindergarten“ werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen. Um das Erfordernis von Spielflächen ebenfalls frühzeitig zu dokumentieren, ist in der Planzeichnung das Symbol „Kinderspielplatz“ aufgenommen worden. Die Flächenabgrenzung und -zuordnung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren.

e) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Darstellung von Wohnbauflächen, Misch- und Gewerbegebiet sowie Sondergebiet in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Anordnung der Baufelder und der öffentlichen Räume, die Anzahl der Treppenhäuser, die Art der Bepflanzung und die Gestaltung der Tiefgaragen werden im Bebauungsplanverfahren und in den jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt.

#### 4.2 Natur und Freiraum

a) Freirauminformations-System (FIS)

Für das Plangebiet sind im Freirauminformations-System Düsseldorf (FIS) keine Kennzeichnungen aufgeführt.

Die Kleingartenanlage „Büdericher Straße“ und der Heerdter Friedhof sind Teile eines städtischen Grünzuges mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung. Daher sind sie als Vorbehaltsflächen im FIS eingestuft. Zudem dient der Heerdter Friedhof der Erholung und ist damit als Vorrangfläche charakterisiert. Südöstlich des Plangebietes im Bereich der Willstätterstraße ist darüber hinaus eine Vorrangfläche ausgewiesen, die zwar Vorkommen von Rote-Listen-Arten (RL-Arten) außerhalb von Naturschutzgebieten beschreibt, jedoch bereits mit einem Bürogebäude bebaut ist. Es handelt sich um ein Pflanzenvorkommen einer RL-Art, deren aktuellen Vorkommen jedoch nicht mehr bestätigt wurde. Durch das Planvorhaben werden die Vorbehalts- und Vorrangflächen im Umfeld nicht negativ tangiert.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet wird weitgehend von Gewerbeflächen umschlossen und grenzt im Nordwesten jenseits der Böhlerstraße an landwirtschaftlich genutzte bzw. ruderalen, ehemals gewerblich genutzte Freiflächen auf Meerbuscher Stadtgebiet. Die Flächen innerhalb des Gebiets stellen sich nach der gewerblich-industrieller Vornutzung als offene, vegetationsarme Freiflächen mit beginnender und teilweise an der Willstätterstraße schon etwas fortgeschrittener Sukzession dar.

Die ökologische Wertigkeit sowie das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und Maßnahmen entwickelt. Die Bedeutung für die allgemeine Erholung und das Kinderspiel wird als gering eingestuft, da die offene, vegetationsarme Struktur kaum Anreize bietet, keine größeren Wohnquartiere angrenzen und das weitere Umfeld mit der Rheinaue, dem Heerdter Friedhof und dem Albertussee attraktivere Anziehungspunkte bereit hält.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Geschützte Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NW (LG NW) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden. Der gesamtstädtische Grünordnungsplan (GOP I) trifft für das Gebiet selbst keine Aussagen; die nächstgelegenen Grünflächen sind der Heerdter Friedhof im Süden sowie die Kleingartenanlage „Büdericher Straße“ im Norden. Laut Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 04 (GOP II-04) soll eine Geh- und Radwegeverbindung zwischen diesen beiden Anlagen über das Plangebiet entwickelt werden, die nach Westen bis zum Ökotopt Heerdth reicht. Diese Wegeverbindung ist durch eine entsprechende Plansignatur berücksichtigt worden; eine qualitative Ausformulierung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

#### 4.3 Boden

##### a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Derzeit ist das Plangebiet nur in Teilen versiegelt. Die Ausweisung von Wohnbaufläche löst einen Bedarf an öffentlicher Grün- und Spielfläche aus, zumal im Umfeld keine Wohnquartiere mit entsprechenden Einrichtungen liegen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte die zukünftige Versiegelung begrenzt, geeignete Begrünungsmaßnahmen festgesetzt sowie eine großzügige öffentliche Grünfläche mit Kinderspiel weiter qualifiziert werden.

##### b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes liegen die Altablagerungen mit den Katasternummern 13 (Teilfläche) und 98 sowie die kleinräumigen Verfüllungen mit den Katasternummern 257 und 258.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus dem Bodenluftmessprogramm und den Verfüllmaterialien sind Auswirkungen auf das Plangebiet durch Gasmigration von den kleinräumigen Verfüllungen 257 und 258 sowie von den Altablagerungen 13 und 98 nicht zu besorgen.

c) Altablagerung im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche der Altablagerung mit der Katasternummer 45. Die Auffüllungsmächtigkeiten liegen zwischen 2 und 6 m. Es handelt sich um eine ehemalige Auskiesung, die bis ca. 1960 mit Bodenmaterial mit Beimengungen von Bauschutt, Aschen, Schlacken und in großen Teilen, vor allem im südlichen Bereich der Altablagerung auch mit Hausmüll aufgefüllt wurde. Der Bereich der Altablagerung überschneidet sich mit dem südlichen Teil des Altstandortes 1011.

Ergänzende Untersuchungen aus dem Jahr 2013 bestätigen, dass ein Austrag von CO<sub>2</sub> und Methan nicht sicher auszuschließen ist.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 1007, 1010, 1011 und 1012, die aufgrund der gewerblichen Nutzungen und des damit verbundenen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte erfasst worden sind. Der Bereich des Altstandortes 1012 ist bereits vollständig bebaut, der Bereich des Altstandortes 1010 ist im nördlichen und südöstlichen Teil bebaut. Auf diesen Altstandort wurden Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt.

AS 1007

Der im Plangebiet liegende Teil des Altstandortes 1007 entspricht dem südöstlichsten Bereich der Flächennutzungsplanänderung. Die Auffüllungen zeigen in einem kleinräumig eingrenzenden Bereich nahe der Werkhalle 14 (Alma Fitness) erhebliche PAK-Belastungen, die im Rahmen von Baumaßnahmen weitergehend einzugrenzen und zu sanieren sind.

AS 1010 (ehem. Schiess)

Im zentralen Bereich wurde im Zeitraum 1994 bis 2001 eine lokal begrenzte Boden- und Bodenluftverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) (ehem. Härterei) erfolgreich saniert. Das Planumsniveau liegt aktuell ca. 3 m unter der umgebenden Geländeoberkante. Auf dem Altstandort befindet sich eine Eintragsstelle einer Grundwasserverunreinigung mit CKW, die ordnungsbehördlich aktuell noch saniert wird (vgl. Kapitel 4.4a).

AS 1012 (ehem. Lentjes)

Die Bodenverunreinigung mit Kampfer im südlichen Teil wurde im Wesentlichen 2001 mittels Aushub saniert. Im Rahmen der Neubebauung 2012 erfolgte der Aushub von Restbelastungen mit Kampfer.

Im nördlichen Teil gibt es eine Bodenverunreinigung mit Chlorbenzolen. 2001 erfolgten Bodensanierungsmaßnahmen, wobei eine Restbelastung verblieben ist. Es handelt sich um eine Altlast, da sich ausgehend von der Chlorbenzolverunreinigung eine Grundwasserverunreinigungsfahne gebildet hat. Seit 2001 erfolgt eine hydraulische Sicherung an der Eintragsstelle.

#### AS 1011 Ardagh (nördlicher Teilbereich)

Für den Altstandort liegen seit 2001 verschiedene Erkundungen vor, die durch Untersuchungen im Jahr 2013 ergänzt wurden. Die Auffüllungen zeigen in einem kleinräumig eingrenzbaeren Bereich des nördlichen Teils Überschreitungen der bodenschutzrechtlichen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden→Mensch.

#### Fazit Altablagerung und Altstandorte im Plangebiet

Generell liegen für die Altablagerung und die Altstandorte eine Vielzahl von verschiedenen Untersuchungen der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser vor. Durch die ergänzenden Untersuchungen aus dem Jahr 2013 wird bestätigt, dass auffüllungsbedingt in bestimmten Bereichen sowohl auf der Altablagerung als auch auf den Altstandorten Schadstoffe wie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Kohlenwasserstoffe (KW), polychlorierte Biphenyle (PCB) sowie verschiedene Schwermetalle festgestellt wurden, die die bodenschutzrechtlichen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden→Mensch Nutzungsart „Wohnen“ teilweise deutlich überschreiten. Zudem ist ein Austrag von CO<sub>2</sub> und Methan im Bereich der Altablagerung nicht sicher auszuschließen.

Aufgrund der Untersuchungen aus dem Jahr 2013 ist jedoch davon auszugehen, dass eine Bodenbehandlung (z.B. Sanierung durch Aushub oder Bodenaustausch) technisch, rechtlich und wirtschaftlich machbar ist und so der vorliegende Nutzungskonflikt bewältigt werden kann und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss daher für die Altablagerung und die Altstandorte geprüft werden, wie durch geeignete textliche oder zeichnerische Festsetzungen die Eintragsstellen sowie die Standorte der Sanierungsanlagen von Bebauung dauerhaft freigehalten werden könnten. Damit soll vermieden werden, dass eine weitere Sanierung in der Zukunft technisch und finanziell unverhältnismäßig erschwert wird.

#### 4.4 Wasser

##### a) Grundwasser

Der Grundwasserstand zum Jahrhunderthochwasser liegt in diesem Bereich bei 31 bis 32 m ü. NN und zum Hochwasser im März 1988 bei 29,5 m ü. NN. Der minimale Grundwasserflurabstand 1945 bis 2007 liegt im Bereich drei bis fünf Meter, wobei zu beachten ist, dass im Bereich der aktuell bestehenden Geländevertiefung im Zentralbereich mit einer Höhe von 31 m ü. NN der minimale Grundwasserflurabstand hier bei <1 m liegt.

##### Grundwasserbeschaffenheit

Ausgehend von zwei Altstandorten im Plangebiet hatten sich Grundwasserverunreinigungen in Richtung Rhein ausgebreitet. Bei der vom Altstandort 1010 ausgehenden Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) erfolgten umfangreiche aktive hydraulische Sanierungsmaßnahmen an der Eintragsstelle und in der Verunreinigungsfahne. Derzeit wird noch eine räumlich eng begrenzte Restbelastung im nordöstlichen Teil des Plangebiets hydraulisch saniert. Bei der vom Altstandort 1012 ausgehenden Grundwasserverunreinigung mit Chlorbenzolen wird eine Restbelastung an der Eintragsstelle seit 2001 hydraulisch gesichert.

Die dargestellten Grundwasserverunreinigungen stellen eine Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dar. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich. Die Genehmigungsfähigkeit einer Grundwasserförderung setzt voraus, dass keine horizontale oder vertikale Verlagerung der Grundwasserverunreinigungen stattfindet. Weiterhin dürfen Sanierungsmaßnahmen weder erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden. Sollten Beeinflussungen nicht auszuschließen sein, sind entsprechende Gegenmaßnahmen (z.B. Gegenwasserhaltungen) erforderlich. Im Umfeld der Sanierungsmaßnahmen ist daher bei Baumaßnahmen bis in das Grundwasser (z.B. mehrgeschossige Tiefgarage) mit erhöhtem Aufwand zu rechnen.

##### b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) keine Anwendung. Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Altstandorte und Altablagerungen sowie der Grundwasserverunreinigung mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen und Chlorbenzolen ist eine ortsnahe Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung nicht erlaubnisfähig.

Die Erschließung ist über das vorhandene öffentliche Mischwasser-Kanalnetz gesichert. Sämtliches Abwasser sowie das Niederschlagswasser soll gemäß der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf im Rahmen der Anschluss- und Benutzerpflicht der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

c) Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

d) Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

#### 4.5 Luft

a) Lufthygiene

Den aktuellen lufthygienischen Berechnungen mittels IMMISluft zufolge ist das Plangebiet derzeit nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) betroffen. Mit der angestrebten Nutzungsänderung werden sich die Verkehrsströme verändern. In Kombination mit ebenfalls veränderten Gebäudemassen und Gebäudestellungen entsprechend der Konkretisierung im Bebauungsplanverfahren werden somit auch veränderte lufthygienische Belastungen auftreten. Ob Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> künftig zu erwarten sind, erscheint unwahrscheinlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Lufthygiene abschließend beurteilt.

#### Staub

Auf dem Gelände der Böhlerwerke befinden sich Staub emittierende Betriebsflächen und Halden, von denen allerdings auf dem Plangebiet keine relevanten Staubeinträge zu besorgen sind.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist gut mit den Nebenzentren Heerdt und Oberkassel sowie mit der Düsseldorfer Innenstadt und Meerbusch-Büderich verbunden. Es befinden sich die Haltestellen „Löricker Straße“ und „Lörick“ mit drei Stadtbahnlinien an der Hansaallee sowie eine Buslinie mit zwei Haltestellen im Umfeld der Willstätterstraße. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist in alle Richtungen gegeben. Um die Nutzung des Fahrrads zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Durch den Umbau der Böhlerstraße ist davon auszugehen, dass die Qualität der Radwege entlang der Straße verbessert wird.

Für den Fußgängerverkehr weisen die Wege entlang der Hansaallee durch Lärmimmissionen eine geringere Qualität auf. Die Anbindung an die umgebenden Stadtquartiere oder lokalen Grünzüge gestaltet sich schwierig, da unmittelbar nur gewerblich Nutzungen angrenzen und die Verknüpfungspunkte mit Grünwegen nicht gegeben sind. Es ist davon auszugehen, dass die Querungsmöglichkeiten über die neu geplanten Straßen und durch das Quartier entsprechend barrierefrei hergerichtet werden.

#### 4.6 Klima

##### a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen u. a. Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens werden planerische Grundsätze zur Minimierung des Energieverbrauches und des damit einhergehenden CO<sub>2</sub>-Ausstoßes formuliert.

Zur Vermeidung von Autofahrten sind unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die günstige Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur sowie die Schaffung von Nahversorgungsmöglichkeiten und quartiersbezogenen Aufenthalts- bzw. Erholungsräumen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 4.5b) erläutert.

##### b) Stadtklima

###### Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt gemäß der Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) im Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen. Im Norden grenzt das Gelände der Böhler-Werke an das Plangebiet, das zwar nicht in der Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf thematisiert wird, von seiner Struktur jedoch ebenfalls dem Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen zuzuordnen ist. Typisch für diese Lasträume sind erhöhte Lufttemperaturen, insbesondere in den Sommermonaten, sowie schlechte Belüftungsverhältnisse. In der Planungshinweiskarte wird empfohlen, für den Bereich des Plangebietes nach Möglichkeit Entsiegelungen und Begrünungen von Flächen vorzunehmen.

Im Nord-Osten außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet, das nur als mäßig ausgeprägter Lastraum mit überwiegend mittlerer bis lockerer Bebauung eingestuft wird. Getrennt werden diese Gebiete durch die stark frequentierte Hansaallee. Im Süd-Westen grenzen zum einen ein Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen an das Plangebiet und zum anderen im Süden wiederum ein mäßig ausgeprägter Lastraum mit überwiegend mittlerer bis lockerer Bebauung an.

Weiter südlich liegt die lokalklimatisch wirksame Grünfläche des Heerdter Friedhofes.

### Planung

Die geplante überwiegende Umnutzung und Neugestaltung als Wohnbaufläche mit ergänzenden Mischgebietsflächen birgt die Chance einer deutlichen lokalklimatischen Aufwertung des Plangebietes. Insbesondere für die geplante Wohnnutzung ist zur Verbesserung des Bioklimas und zur Verminderung der Ausbildung von „Hitzeinseln“ im Bebauungsplan ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad (Grün mit direktem Bodenanschluss im öffentlichen und privaten Raum sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen) zu verwirklichen. Dabei ist auf die Entwicklung von zusammenhängenden Grünflächen sowie deren Vernetzung mit dem Heerdter Friedhof zu setzen. Darüber hinaus können helle Oberflächenbeläge das Erwärmungspotential des Plangebietes mindern.

#### c) Klimaanpassung

Aufgrund der begonnenen Klimaveränderungen muss die Stadtplanung Möglichkeiten zur Anpassung an die geänderten Bedingungen, vor allem der zunehmenden Erwärmung sowie der vermehrten Niederschläge und Starkregenereignisse berücksichtigen. Geeignete Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens formuliert.

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Umwidmung von Gewerbegebiet und Sondergebiet (Baumarkt) in Wohnbaufläche, Misch- und Gewerbegebiet sowie Sondergebiet (Nahversorgung und Parken) sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf den vorhandenen Gebäudebestand zu erkennen. Bau- und denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Es wurden keine Alternativplanungen zur Ausweisung einer anderen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche, Misch- und Gewerbegebiet sowie Sondergebiet erarbeitet und daher auch nicht geprüft, so dass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

## **6. Mögliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Aufgrund des bestehenden Baurechts wäre im Falle der Nullvariante eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe sowie eines Baumarktes möglich. Dies würde mehr Emissionen wie beispielsweise Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Schadstoffe für das Umfeld bedeuten. Die Ansiedlung eines Wohnquartiers im Stadtgebiet könnte nicht realisiert werden. Des Weiteren sind aufgrund des bestehenden Baurechts keine Entwicklungsmöglichkeiten für das Stadtbild, die allgemeine Erholung oder das Kinderspiel gegeben. Im Fall der Nullvariante könnten erhebliche Versiegelungen vorgenommen werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird gegenüber der bestehenden Flächenausweisung die Möglichkeit im Bebauungsplanverfahren eröffnet, beispielsweise einen höheren Grünflächenanteil auszuweisen und Wegebeziehungen zu verbessern. Die Umwidmung von Gewerbe- und Sondergebiet zu Wohnbaufläche und gemischter Baufläche schafft die Voraussetzung für eine stärkere Durchgrünung und höhere Strukturvielfalt und erhöht somit die Potenziale für den Arten- und Biotopschutz. Gleichzeitig sind positive Wirkungen auf die Stadtbildgestaltung zu erwarten. Auf die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Erholung und Stadt- und Landschaftsbild sind somit gegenüber der bestehenden Ausweisungen derzeit keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltwirkungen zu erwarten. Darüber hinaus schafft die Ausweisung des Sondergebietes die Voraussetzung, die ausreichende Versorgung des Quartiers sicherzustellen und den Einzelhandel im gesamten Stadtteil Heerdt zu steuern.

## **7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 162. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

## **8. Weitere Angaben**

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der Schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln erläutert. Die Erstellung von detaillierten Gutachten erfolgt gegebenenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

## **Anlage zur 162. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hansaallee / Böhlerstraße - Entwurf zur Änderung des Rahmenplans Einzelhandel**

### **Zusammenfassung:**

#### **A. Folgende Änderung des Fachmarktkonzeptes ist vorgesehen:**

- Verlagerung des Fachmarktstandortes West von der Schiessstraße bzw. nördlich der Willstätterstraße an die Heerdter Landstraße

#### **B. Folgende Änderung des Zentrenkonzeptes ist vorgesehen:**

- Ergänzung des Zentrenkonzeptes um ein neues Zentrum: Ausweisung des neuen Nahversorgungszentrums (N-Zentrum) Willstätterstraße

### **Begründung:**

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Düsseldorf im Herbst 2007 beschlossen. Die Ziele des Rahmenplanes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Um die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und die sich daran anschließende Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 5078/029: Hansaallee / Böhlerstraße) zu ermöglichen, soll der Rahmenplan Einzelhandel an die neuen städtebaulichen Entwicklungsabsichten angepasst werden.

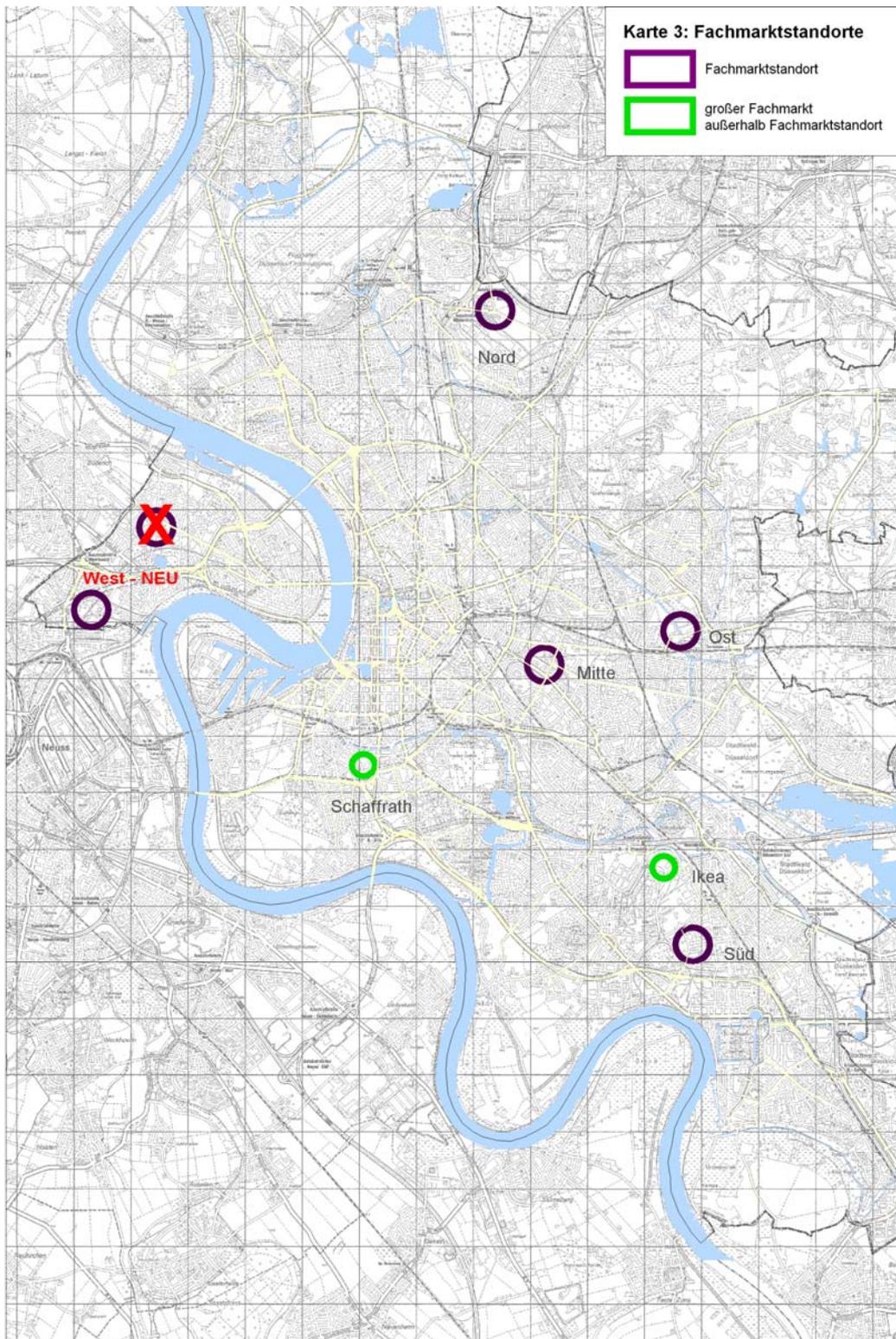
#### **A. Änderung des Fachmarktkonzeptes**

##### **Verlagerung des Fachmarktstandortes West (Bau- und Gartenfachmarkt) von nördlich der Willstätterstraße an die Heerdter Landstraße**

Im Bereich zwischen der Willstätterstraße, Schiessstraße und Hansaallee ist auf ehemals gewerblich genutzten Flächen die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers geplant. Mit dieser Umwandlung von gewerblich geprägten Flächen in ein Wohnbaugebiet geht einher, dass sich der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen verändert. Während bisher nördlich der Willstätterstraße die Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes am Fachmarktstandort West vorgesehen war, wird die Fläche heute für Wohnungsbau benötigt. Daher ist es städtebaulich erforderlich, den Fachmarktstandort von nördlich der Willstätterstraße an einen alternativen Standort zu verlagern. Für die Realisierung des Standortes nördlich der Willstätterstraße hat sich kein Investor gefunden. Der alternative Standort befindet sich südlich der Heerdter Landstraße auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Sandvik. Hier besteht bereits Investitionsbereitschaft für einen Fachmarkt.

An den grundsätzlichen Planungszielen ändert sich nichts: Der Fachmarktstandort West soll weiterhin die linksrheinischen Stadtteile im Bau- und Gartenmarktsortiment versorgen.

Die Karte 3 im Rahmenplan Einzelhandel 2007 soll wie folgt geändert werden:

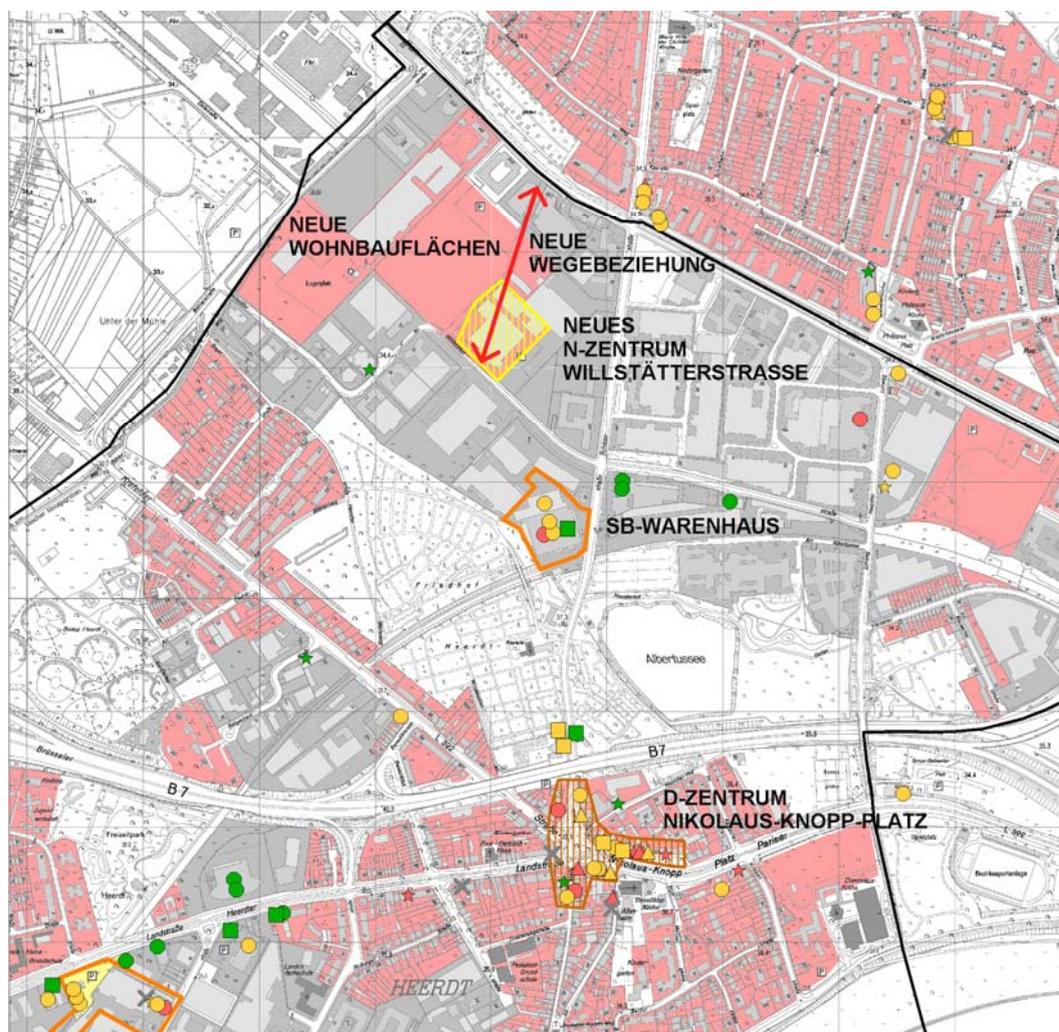


1. Entfall des Fachmarktstandortes West nördlich der Willstätterstraße
2. Neuausweisung des Fachmarktstandortes West südlich der Heerdter Landstraße

## B. Änderung des Zentrenkonzeptes

### Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums Willstätterstraße (N-Zentrum)

Es ist die Entwicklung eines Wohngebietes in einem ehemals gewerblich geprägten Bereich geplant: zwischen Willstätterstraße, Böhlerstraße und Hansaallee. Das nächstgelegene Zentrum befindet sich in mehr als einem Kilometer Entfernung am Nikolaus-Knopp-Platz. Es handelt sich um das kleine Stadtteilzentrum (D-Zentrum) in Heerd, das durch die Brüsseler Straße (B 7) und den Heerdter Friedhof von dem geplanten neuen Wohngebiet getrennt wird. Das kleine Stadtteilzentrum verfügt über keinen Supermarkt oder Drogeriemarkt und kann daher seine Versorgungsfunktion in diesem Sortimentsbereich nicht erfüllen. Um für die Bewohner des neuen Wohngebietes ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, ist es daher erforderlich, ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot im Wohnquartier sicherzustellen. Daher ist es geplant, ein zusätzliches Zentrum im Stadtteil Heerd auszuweisen und zu entwickeln.



## **Neues Zentrenprofil: 47. Heerdt**

### **Willstätterstraße**

#### **Stadtbezirk 4, Stadtteil 42**

#### **Nahversorgungszentrum N**

### **1. Kurzbeschreibung des geplanten Zentrums**

Es ist vorgesehen, nördlich der Willstätterstraße ein neues Nahversorgungszentrum (N-Zentrum) zu entwickeln. Das Zentrum wird sich von der Willstätterstraße aus in nördlicher Richtung entlang der geplanten Fußgängerzone ca. 150 Meter nach Norden (bis in Höhe des geplanten Hochhauses) erstrecken. Es dient in erster Linie der fußläufigen Versorgung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete mit Waren des täglichen Bedarfs. So sind als Magnetbetriebe ein großflächiger Supermarkt mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit max. 600 qm Verkaufsfläche vorgesehen, für die eine Sondergebietsausweisung geplant ist. Darüber hinaus stehen noch weitere Flächen zur Verfügung, die sich beispielsweise zur Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben oder Gastronomie eignen. So wäre die Ergänzung des Angebotes durch eine Apotheke, einen Zeitschriftenladen, einen Blumenladen, eine Bank, eine Reinigung, einen Frisör, eine Änderungsschneiderei oder ähnlichen Nutzungen denkbar und wünschenswert. Da sich diese Ergänzungsflächen in einem Mischgebiet befinden und es sich um eine Angebotsplanung handelt, stehen konkrete Betreiber noch nicht fest. Zudem ist es erforderlich, dem Zentrum Entwicklungsspielräume zu eröffnen, damit es sich langfristig an das Marktgeschehen anpassen kann. Um die Verträglichkeit der neuen Zentrumsplanung mit den bestehenden Zentren in Düsseldorf und in der Umgebung sicherzustellen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse durch ein Gutachterbüro durchgeführt. Anhand der Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurde die Abgrenzung des Zentrums vorgenommen und die Verkaufsflächenobergrenzen für den Supermarkt und den Drogeriemarkt festgelegt. Schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Zentren in Düsseldorf und in der Umgebung können somit ausgeschlossen werden.

Das geplante Zentrum wird eine wichtige Versorgungsfunktion für einige Bereiche des Stadtteils Heerdt sowie des Stadtteils Lörick übernehmen.

### **2. Planungsziele**

- Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums im Stadtteil Heerdt
- Sicherstellung der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete

### 3. Fazit

Der Stadtbezirk 4 verfügte bisher über zwei Zentren: Das große Stadtteilzentrum Luegallee (C-Zentrum) und das kleine Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz (D-Zentrum), die in weiten Teilen die Versorgung des linksrheinischen Stadtteils sicherstellen. Im kleinen Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz besteht allerdings nach Schließung des Supermarktes und Drogeriemarktes dringender Ansiedlungsbedarf in diesen Sortimentsbereichen.

Zukünftig wird dieses Zentrenggefüge um das Nahversorgungszentrum Willstätterstraße (N-Zentrum) ergänzt, das insbesondere eine Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Bereiche des Stadtteils Heerdt und für die südlichen Bereiche des Stadtteils Lörick übernehmen wird. Während der Stadtteil Lörick mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften etc.) zurzeit nicht gut versorgt ist, ist der Stadtteil Heerdt statistisch betrachtet mit Lebensmittelbetrieben gut ausgestattet. Die Besonderheit im Stadtteil Heerdt besteht allerdings darin, dass sich diese Betriebe ausschließlich an dezentralen Standorten befinden. Damit sind Standorte gemeint, die sich in gewerblich geprägten Bereichen befinden und die in erster Linie von Kunden aufgesucht werden, die mit dem Kfz kommen. Diese Standorte können auf Grund ihrer Lage keine oder nur eine äußerst eingeschränkte Nahversorgungsfunktion übernehmen. Es handelt sich zum einen um die Fachmarkttagglomeration an der Heerdtter Landstraße (drei Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt, ein Tierfutterfachmarkt etc.) sowie um ein SB-Warenhaus an der Schiessstraße.

Das Einzelhandelsgutachten, das zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Ausweisung des neuen Nahversorgungszentrums an der Willstätterstraße erstellt worden ist, kommt zu dem Schluss, dass die Umsatzumverteilungen diese dezentralen Standorte betreffen werden und Betriebsschließungen möglich sind. Da sich die Betriebe allerdings nicht in schützenswerten Lagen oder in zentralen Versorgungsbereichen befinden, werden diese Folgen in Kauf genommen. Die Entwicklung eines integrierten Nahversorgungszentrums zur Aufwertung des neuen Wohngebietes ist ein wesentlich wichtigeres städtebauliches Ziel als der Erhalt des Status-quo von nahversorgungsrelevanten Betrieben, die sich in Gewerbegebieten ohne Wohngebietsbezug befinden.

Die Größenordnung des geplanten Supermarktes überschreitet mit 1.500 qm Verkaufsfläche die im Rahmenplan Einzelhandel 2007 empfohlene Obergrenze für einen Supermarkt in einem Nahversorgungszentrum von 1.200 qm Verkaufsfläche. Diese Überschreitung und Abweichung von den Vorgaben des Rahmenplans sind aus folgenden Gründen erforderlich:

- In der Nähe befindet sich ein SB-Warenhaus in einem Gewerbegebiet. Das SB-Warenhaus verfügt über 6.400 qm Verkaufsfläche. Der Einzelhandelsgutachter kommt zu dem Schluss, dass ein neuer Supermarkt, der sich im Einzugsgebiet des SB-Warenhauses befindet, mehr als 1.200 qm Verkaufsfläche haben sollte, um die langfristige Tragfähigkeit des Betriebes sicher zu stellen.

- Der geplante Supermarkt stellt den Magnetbetrieb für das Nahversorgungszentrum dar und ist damit von zentraler Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Zentrums. Das Zentrum wiederum stellt die Versorgung des geplanten Wohngebietes sicher. Daher ist es aus städtebaulichen Gründen wichtig, ein langfristig leistungsfähiges Zentrum zu entwickeln.
- Der Supermarkt wird planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan mit einer Sondergebietsfestsetzung, die eine Verkaufsflächenobergrenze vorsieht, ermöglicht. Die dort festgesetzte maximale Verkaufsfläche stellt eine Obergrenze dar, die den Betrieb auf lange Zeit bindet, so dass es städtebaulich sinnvoll ist, bereits heute Erweiterungsspielräume vorzusehen. Insofern stellt die geplante maximale Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 qm auch die langfristige Entwicklungsperspektive sicher.
- Großflächige Supermärkte verfügen häufig über einen integrierten Backshop mit gastronomischem Angebot sowie über einen Getränkemarkt. Diese zusätzlichen Angebote sind meistens als betriebliche Einheit zu werten und können zu einer Überschreitung der im Rahmenplan Einzelhandel 2007 empfohlenen Obergrenze von 1.200 qm für einen Supermarkt bei hoher Bevölkerungsdichte führen.

Die oben genannten städtebaulichen Gründen rechtfertigen die Abweichung der im Rahmenplan Einzelhandel empfohlenen Obergrenze um 300 qm für den geplanten Supermarkt.

Aus städtebaulicher Sicht besteht ein hoher Handlungsdruck zur Entwicklung des neuen Nahversorgungszentrums.

## N-Zentrum Willstätterstraße

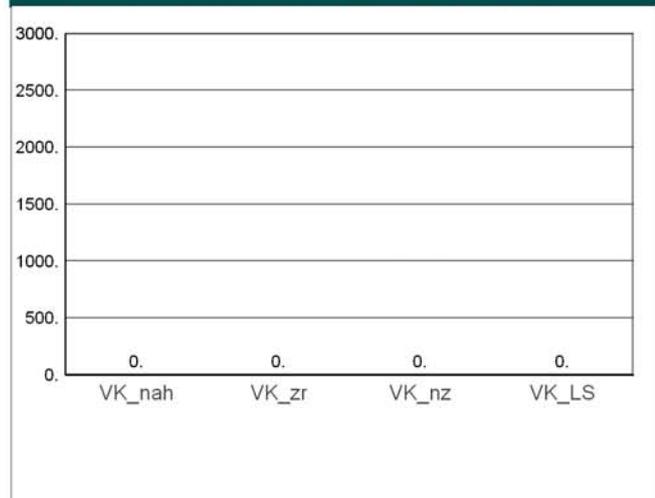
## Heerdt



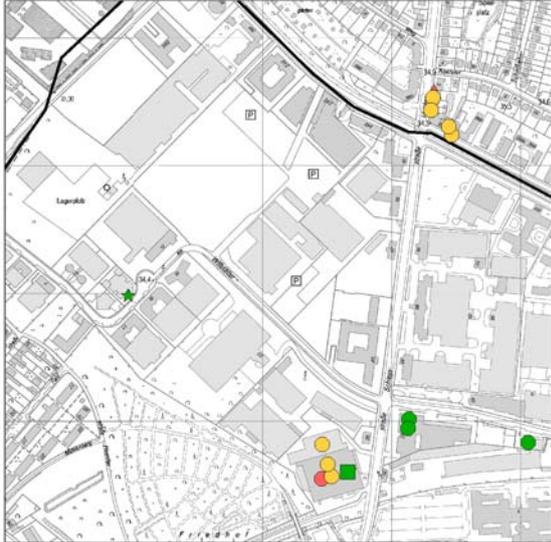
Lage im Stadtgebiet



Verkaufsfläche im Zentrum nach Branchen [qm]



## Änderung des Rahmenplans Einzelhandel (Entwurf) Nahversorgungszentrum Willstätterstraße



Bisherige Darstellung: kein Zentrum



Geplante Darstellung N-Zentrum