

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0038/2014 vom 4. August 2014
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	02.09.2014

## **Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf, Flächennutzungsplanänderung Nr. 162 - Hansaallee/Böhlerstraße; Stellungnahme der Stadt gem. § 3 (2) BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt folgende Stellungnahme:

*Stellungnahme der Stadt Meerbusch gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 162 – Hansaallee / Böhlerstraße –*

### ***Verkehr***

Gegen die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen sowie eines Sondergebietes bestehen erhebliche Bedenken. Die Aussage, nach der die hoch verdichtete Wohnbebauung plus Einzelhandelsnutzungen weniger Verkehre auslöse, als der ehemals projektierte Baumarkt, ist nachzuweisen; ansonsten muss dieses Argument aus der Begründung gestrichen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Meerbusch zur damaligen Baumarktplanung eine negative Stellungnahme zur verkehrlichen Belastung abgegeben hat und die angenommenen Prognosewerte der Verkehrszunahmen heute wie damals für zu gering erachtet.

Eine Nichtbeachtung der verkehrlichen Auswirkungen auf Gebiete außerhalb des unmittelbaren Planbereichs bei der Bauleitplanung für ein neues Wohnquartier, welches nahezu allseitig von vorhandenen Gewerbenutzungen umschlossen sein wird, die bereits heute ein hohes LKW-Aufkommen mit bekannterweise steigenden Wachstumsprognosen aufweisen, kann nicht akzeptiert werden, nur weil diese Straßen oder Straßenplanungen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurden; beziehungsweise in der betroffenen Nachbargemeinde liegen, wo der Verkehr zwangsläufig – wie bisher – nur über die durch eine relativ dichte Wohnbebauung geprägte und bereits heute zu stark belastete Marienburger Straße zur A 52 gelangen kann.

Der Umweltbericht geht auf diese Problematik nach wie vor nicht ein und beschränkt sich auf Auswirkungen auf Düsseldorfer Stadtgebiet.

Die Begründung enthält weiterhin keine Aussagen darüber, wann der geplante Ausbau der Böhlerstraße sowie die Verlängerung der Böhlerstraße nach Südwesten zur Neusser Straße in Meerbusch-Büderich und damit zur Anschlussstelle Meerbusch / Neuss der A 52, der die Verkehrsproblematik beseitigen könnte, realisiert werden soll.

Die Bedenken werden nur dann gegenstandslos, wenn die beschriebene Verkehrsanlage kurzfristig, spätestens aber bis zum Inkrafttreten des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 5078/029 (neu: Nr. 04/004) realisiert, dem Verkehr übergeben und dies in der abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung zwischen beiden Städten mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf niedergelegt wird.

Die Stadt Meerbusch wird sich vorbehalten, den Anschluss der im Bebauungsplan-Vorentwurf so genannten Planstraße I an die Böhlerstraße solange zu verweigern, bis die neue Böhlerstraße ausgebaut und der Anschluss an die Neusser Straße erstellt ist. Auch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen an der Willstätter Straße werden nicht ausgeschlossen sein.

Auch wenn letztendlich erst eine Planfeststellung die Trasse für eine U 81-Straßenbahn- oder - Stadtbahnlinie festlegt, bestehen erhebliche Bedenken gegen die Darstellung einer Bahnfläche neben der vorhandenen Böhlerstraße. Diese von der Stadt Düsseldorf offenbar favorisierte Trassenführung steht im Widerspruch zu den Zielen der Meerbuscher Stadtentwicklung, die sie diesbezüglich in ihrem seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 271 niedergelegt hat.

### *Einzelhandel*

Die Ausführungen zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Büberich werden weiterhin sehr kritisch gesehen.

Die Verlagerung und die vollständige Neukonzeption eines neuen zentralen Versorgungsbereiches – nur 950 m vom vorhandenen zentralen Versorgungsbereich in Heerdt entfernt – erscheinen nicht sachgerecht. Mit der Verlagerung rückt der Einzelhandelsstandort mit Vollsortimenter und Drogeriemarkt etc. ebenfalls um 950 m näher an den zentralen Versorgungsbereich am Standort Deutsches Eck in Meerbusch-Büberich heran.

Der Ansatz, dass ein Supermarkt in Heerdt fehle, der ehemalige Schlecker-Markt aufgegeben wurde und somit der Bedarf an anderer Stelle gedeckt werden müsse, kann nicht nachvollzogen werden. Welche bauleitplanungsrechtlichen Änderungen oder wirtschaftsfördernden Maßnahmen von Seiten der Stadt Düsseldorf ergriffen wurden, um am Standort Heerdt Voraussetzungen für eine Neuansiedlung und Stärkung zu erlangen, ist nicht bekannt. Unter Beachtung der hier gewählten Vorgehensweise verfallen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Düsseldorf der Beliebigkeit. Die im Rahmen des Düsseldorfer Zentrenkonzeptes erarbeitete Zielvorstellung, die vorhandenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren als städtebaulich integrierte Geschäftslagen mit einer überwiegend stadtteil- bzw. siedlungsbezogenen Versorgung im Bestand zu sichern und strukturell zu verbessern, wird mit der vorliegenden Planung entgegengesteuert.

Für einen fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsstandort würde Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit an diesem Standort völlig ausreichen. Selbst die Ansiedlung eines 799 m<sup>2</sup>-Discounters wäre städtebaulich eher nachvollziehbar, da hier auf Grund der unterschiedlichen Sortimentsausprägungen keine direkte Konkurrenz zum bestehenden Real-Markt (Vollsortimenter in einem fußläufigen Abstand von nur 400 m) bestehen würde und eher mehrheitlich Synergieeffekte generiert würden (tägliches Einkauf vs. wöchentlicher Großeinkauf). Mit der hier vorliegenden Planung wird der zentrale Versorgungsbereich am Deutschen Eck in Meerbusch-Büberich unnötig beeinträchtigt (Umsatzverteilungen von 10 bis 11 % bei den Drogeriesortimenten) und der gewachsene zentrale Versorgungsbereich am Nikolaus-Knopp-Platz elementar geschwächt.

Dabei ist zu beachten, dass am geplanten Standort nicht gesichert werden kann, ob sich ausreichend zusätzliche notwendige Dienstleistungsangebote (Post, Ärzte, Verwaltung, Versicherungen, etc.) ansiedeln und somit die Voraussetzungen für die Qualifizierung eines zentralen Versorgungsbereiches jemals entstehen werden, die die Darstellung eines integrierten Versorgungsbereiches zukünftig überhaupt erst rechtfertigen. Bei der Planung handelt es sich eben nicht um die Planung eines gänzlich neuen Stadtteils „auf der grünen Wiese“ ohne vorhandene funktionierende Infrastruktur und weit abgelegen von vorhandenen Versorgungsbereichen.

Selbst im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes / „Belsenpark“ ist im Zuge der Realisierung dieser Planung nur kleinflächiger Einzelhandel vorgesehen. Nachvollziehbar wäre eher hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels (... „um die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten“ ...), da sich das Belsenpark-Baugebiet in räumlicher Nähe zum großen zentralen Versorgungsbereich Luegallee befindet. Gerade dort ist der geplante kleinflächige Einzelhandel intensiven Wettbewerbsverflechtungen ausgesetzt und weniger am Standort Willstätter Straße.

In der Potential- und Auswirkungsanalyse der GMA wird weiterhin die Festsetzung der gewerblichen Nutzungen im Sinne eines baulichen Schallschutzes entlang der Böhlerstraße negiert und nur die dahinterliegende Wohnsiedlung erwähnt. Es wird klargestellt, dass das neue Böhler-Wohngebiet dem zentralen Versorgungsbereich Meerbusch-Büderich zuzuordnen ist. Die im Gutachten großzügig angenommenen sogenannten "Streuumsätze" durch Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches offenbaren die durch die Großflächigkeit eintretende Ausweitung des Einzugsbereiches über die reine Nahversorgung hinaus und den damit absehbaren und nicht hinnehmbaren Umsatzverteilungen in Meerbusch-Büderich.

Darüber hinaus wurde bei der Auflistung der "wesentlichen Anbieter in Meerbusch" der Penny-Markt am Hessenweg vergessen. Dieser ist nachzutragen und bei den Berechnungen der GMA neu zu berücksichtigen.

Es wird gefordert, die Planung erneut auf städtebauliche Überlegungen hin in der Weise zu überprüfen, dass alternativ Ansätze für eine Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche aufgezeigt sowie für den Einzelhandel und auch für den Lebensmitteleinzelhandel im Plangebiet die Verkaufsflächen auf eine Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit im parallelen Bebauungsplan beschränkt werden. Ebenso sind die zentrenrelevanten Sortimente jeweils auf 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

Auf die Festlegung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs und die Darstellung eines Sondergebietes kann dann verzichtet werden.

Des Weiteren wird angeregt, unter Berücksichtigung der zukünftig hohen Belastung der neuen Böhlerstraße – analog zu den Festsetzungen des Meerbuscher Bebauungsplanes Nr. 271 – entlang der Böhlerstraße auf die Darstellung einer Wohnbaufläche zu verzichten und hier die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung weiterzuführen.

### **Alternativen:**

keine

### **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat sich in jüngerer Vergangenheit bereits mehrfach mit dem Projekt befasst und folgende Stellungnahmen beschlossen:

- 7. Mai 2013: Stellungnahme zur 162. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 5078/029 gemäß § 4 (1) BauGB
  - 15. Oktober 2013: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5078/029 gemäß § 4 (2) BauGB
  - 19. November 2013: Stellungnahme zur 162. FNP-Änderung gemäß § 4 (2) BauGB, beschlossen
- Allen drei Stellungnahmen war der Tenor gemeinsam, dass Voraussetzung für eine Zustimmung der Stadt Meerbusch zu der Planung die Fertigstellung der Verlängerung der Böhlerstraße vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5078/029 zu gewährleisten sei. Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels wurde ebenfalls kritisch gesehen.

Mit Schreiben vom 16.05.2014 hat die Stadt Düsseldorf über die öffentliche Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB informiert. Da die Offenlage vom 20. Mai 2014 bis 24. Juni 2014 stattfand, war eine Stellungnahme innerhalb dieser Frist abzugeben. Diese wurde von der Verwaltung mit Datum vom 18. Juni 2014 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Ausschusses in der im Beschlussvorschlag wiedergegebenen Fassung abgegeben.

Gemäß § 5 (3) (a) der Zuständigkeitsordnung des Rates und seiner Ausschüsse entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften über derartige Stellungnahmen.

**Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard  
Technischer Beigeordneter