

5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 (Entwurf)
- Zentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße &
Sonderstandort Nahversorgung An der Piwipp –

Sachverhalt

Ausgangslage

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen. Es handelt sich um ein Steuerungskonzept, das Anlass- und Bedarfsbezogen fortgeschrieben wird, wenn neue Rahmenbedingungen dies erfordern. In diesem Fall wird die Umstrukturierung des Bereiches Kalkumer Straße / Ulmenstraße planungsrechtlich umgesetzt.

Anlass

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 01/009 – Südlich An der Piwipp – verfolgt das Ziel, den Neubau eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters sowie die Ansiedlung eines Ersatzneubaus für das Unterrather Stadtteilbad zu ermöglichen.

An der Ulmenstraße, südlich der Straße An der Piwipp, befinden sich aktuell ein großflächiger Rewe-Markt sowie die freigemachte Fläche des ehemaligen Toom-Baumarktes. Der Rewe-Markt ist erneuerungsbedürftig und in seiner Ausprägung nicht mehr zeitgemäß. Er soll an diesem Standort in einen Neubau auf die freigemachte Fläche in nördlicher Richtung an die Kreuzung Ulmenstraße / An der Piwipp verlagert werden. Der Toom-Baumarkt wurde hingegen aufgegeben. Zeitgleich soll das Unterrather Schwimmbad von dem Standort an der Mettlacher Straße an den jetzigen Standort des REWE-Marktes verlagert werden. Mit dieser städtebaulichen Neuordnung soll ein besonderes Entree für den Stadtteil Unterrath geschaffen werden, das mit einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Nahversorgungszentrums „Kalkumer Straße / Ulmenstraße“ verbunden ist. Dies entspricht im Wesentlichen den Planungszielen aus dem Rahmenplan Einzelhandel 2016 zum Nahversorgungszentrum „Kalkumer Straße / Ulmenstraße“, die den Erhalt und die Stärkung des Supermarktes, die Verbesserung der städtebaulichen Einbindung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich, die Wiedernutzung leerstehender Ladenlokale, die Aktivierung der Potentialflächen sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorsehen. Durch den Wegfall des Baumarktes und die Verschiebung des

5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 (Entwurf)
- Zentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße &
Sonderstandort Nahversorgung An der Piwipp –

Supermarktes nach Norden gibt es jedoch eine Abweichung, die eine Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der im Profil genannten Ziele notwendig macht.

Zusätzlich soll außerhalb des Zentrumsbereiches, am sogenannten Sonderstandort „Nahversorgung An der Piwipp“ die Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe vermieden werden, weil dies die Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Kalkumer Straße / Ulmenstraße“ beeinträchtigen und somit den Planungszielen widersprechen würde. Die dort bereits vorhandenen Betriebe können im Rahmen des genehmigten Bestandes weitergeführt werden. Eine über den heutigen Bestand hinausgehende Verfestigung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Nahversorgungszentrums soll vermieden werden. Um die aus dem Rahmenplan Einzelhandel 2016 stammenden Planungsziele zum Nahversorgungszentrum „Kalkumer Straße / Ulmenstraße“ konsequent umzusetzen, wird der Sonderstandort „Nahversorgung An der Piwipp“ dementsprechend aufgegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zudem ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erarbeitet. Darin wird dargelegt, in welchem Maße die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sowohl raumordnerisch als auch versorgungsstrukturell als verträglich bewertet werden kann, ohne schädliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche in Düsseldorf zu haben.

Insgesamt ergibt sich dadurch die Notwendigkeit der 5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016.

Änderungen

Der vorliegende Entwurf der **5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016** bereitet die weitere Entwicklung des **Zentrums Kalkumer Straße / Ulmenstraße** vor.

5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 (Entwurf)
- Zentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße &
Sonderstandort Nahversorgung An der Piwipp –

1) Aktualisierung des zentralen Versorgungsbereiches

„Kalkumer Straße / Ulmenstraße“

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches soll anlässlich der städtebaulichen Neuordnung des Zentrums aktualisiert werden.

Gleichzeitig ist im Bereich des jetzigen REWE-Marktes die Darstellung als zentraler Versorgungsbereich nicht mehr erforderlich, da dort das Unterrather Schwimmbad hin verlagert werden soll. Das Nahversorgungszentrum „Kalkumer Straße / Ulmenstraße“ soll daher entsprechend der Fläche des zukünftigen REWE-Marktes angepasst werden. Die neue Abgrenzung folgt dem Sondergebiet „Nahversorgung“, das in den parallelen Bauleitplanverfahren dargestellt bzw. festgesetzt wird und umfasst die zukünftige Gebäudefläche des REWE-Marktes sowie dessen Parkplatzfläche. In diesem Zuge wird ebenfalls die Verortung des derzeitigen Einzelhandelsbestandes im Zentrum aktualisiert.

2) Entfall des Sonderstandortes „Nahversorgung An der Piwipp“

Zum Schutz des „Nahversorgungszentrums Kalkumer Straße / Ulmenstraße“ soll der Sonderstandort „Nahversorgung An der Piwipp“ entfallen. Damit wird eine über den heutigen Bestand hinausgehende Verfestigung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vermieden.

3) Aktualisierung des Zentrenprofils, inklusive der Planungsziele

Das Zentrenprofil soll an die aktuelle Bestandssituation angepasst werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 01/009 „Südlich An der Piwipp“ wird der Supermarkt gestärkt sowie die Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentrums im Bereich des Sonderstandortes „Nahversorgung An der Piwipp“ vermieden. Damit werden die entsprechenden Planungsziele erfüllt und können im Zentrenprofil entfallen.

5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 (Entwurf)
- Zentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße &
Sonderstandort Nahversorgung An der Piwipp –

Weiteres Vorgehen

Der Entwurf der 5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 soll der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung sowie durch Veröffentlichung im Internet vorgestellt werden. Zudem werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Sollten abwägungsrelevante Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung geäußert werden, so werden diese einer fachlichen Prüfung unterzogen und anschließend der Bezirksvertretung und dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung vorgestellt. Abschließend entscheidet der Rat der Stadt über die geplante 5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016.

Die vorliegende 5. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel bereitet folgenden Bauleitplan vor:

- Flächennutzungsplanänderung Nr. 178 – Südlich An der Piwipp
- Bebauungsplanverfahren Nr. 01/009 – Südlich An der Piwipp