

Dringlichkeitsentscheidung der Bezirksvertretung 10

Perspektiven der Stadtteilzentren im Stadtbezirk 10 (Vorlage APS/050/2022)

Stellungnahme der Bezirksvertretung 10 im Rahmen des Anhörungsrechtes gemäß § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung

Es wird folgende Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW in Verbindung mit § 36 Abs. 5 Satz 2 GO NRW getroffen:

Die Bezirksvertretung 10 empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine **geänderte** Beschlussfassung gemäß der beigefügten Anlage.

Düsseldorf, den 04.08.2022



Klaus Erkelenz
Bezirksbürgermeister
des Stadtbezirkes 10



Uwe Sievers
Stellv. Bezirksbürgermeister
des Stadtbezirkes 10

Begründung der Dringlichkeit:

Die Bezirksvertretung 10 tagt turnusmäßig erst wieder am 30.08.2022. Bedingt durch den Sitzungszyklus des Ordnungs- und Verkehrsausschusses (Sitzung am 17.08.22) und des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (Sitzung am 24.08.2022) ist eine rechtzeitige Stellungnahme der Bezirksvertretung 10 im Rahmen ihres Anhörungsrechtes nur durch eine Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW in Verbindung mit § 36 Abs. 5 Satz 2 GO NRW möglich.

Sachdarstellung:

Siehe Anlage.

Anlage

Die Bezirksvertretung 10 empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung folgende geänderte Beschlussfassung:

- I. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, für **Garath** Mitte die Ansiedlungsvoraussetzungen für einen Lebensmittelvollsortimenter unter Berücksichtigung der Anmerkungen der BV 10 erneut zu bewerten.
- II. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, für den Stadtteil **Hellerhof** mit potenziellen Investoren – zügig – Sondierungsgespräche zu führen und ein Verfahren zu vereinbaren, wie das Zentrum Hellerhof unter Einbeziehung der Öffentlichkeit städtebaulich weiterentwickelt werden kann. Hierbei sollen die Grundsätze der Integrierten Quartiersentwicklung und insbesondere die Aspekte Schaffung von Wohnraum, Versorgung von Senior*innen, Aufbau einer Mobilitätsstation, Aufwertung des Zentrums durch Freizeit- und Kulturangebote und Sicherung der Nahversorgung berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse zu den Ziffern I. und II. sind den Gremien in der zweiten Jahreshälfte 2022 vorzustellen.

Gründe:

I.

Mit der Beschlussvorlage APS/050/2022 wird die Bezirksvertretung 10 zu einer vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung zu treffenden Beschlussfassung zur weiteren Entwicklung der Stadtteilzentren in Garath und Hellerhof angehört. Inhaltlich geht es dabei um die Nahversorgungsstruktur in den Stadtteilen Garath und Hellerhof. Der Vorlage beigefügt ist eine sog. Gutachterliche Stellungnahme der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln. Die Unterlagen waren erst zeitnah vor der BV-Sitzung am 31.05.2022 eingegangen. Die Vorlage sieht vor, dass in Garath ein Grundstück für einen zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.000 qm gesucht werden soll; für Hellerhof wird die Alternative aufgemacht, entweder einen P+R und B+R-Parkplatz mit jeweils 300 Stellplätzen einzurichten oder mit dem Flächeneigentümer (gemeint ist Aldi-Süd) Sondierungsgespräche zur städtebaulichen Entwicklung des Areals zu führen.

Der von der Verwaltung angeregten Empfehlung kann die Bezirksvertretung so nicht

folgen. Die beigefügte „Gutachterliche Stellungnahme zu den Perspektiven der Nahversorgung im Stadtbezirk 10“ kann aus Sicht der Bezirksvertretung 10 nicht überzeugen. Das Gutachten weist erhebliche inhaltliche Defizite auf; die Alternativenbildung der Verwaltung für Hellerhof ist nicht nachvollziehbar.

Das Gutachten weist bereits diverse offensichtliche handwerkliche Mängel auf. So werden Lage und Erreichbarkeit von Garath und Hellerhof falsch beschrieben (vgl. Seite 3). Die S 11 verkehrt in Garath und Hellerhof überhaupt nicht. Die S 68 fährt nicht zum Flughafen Düsseldorf und auch nicht nach Köln, sondern verstärkt gelegentlich die S 6 zu Stoßzeiten auf der Strecke zwischen Düsseldorf-Hbf und Langenfeld. Unzutreffend wird in Bezug auf Hellerhof davon ausgegangen, dass keine größeren Gewerbeflächen ausgewiesen seien (vgl. Seite 4). Auch werden die vorhandene Nahversorgung in Garath und die Konkurrenzsituation der in beiden Stadtteilen vorhandenen Märkte mit Anbietern im Umland nur unzureichend erfasst. Unberücksichtigt bleibt auch die wachsende Bedeutung von Lieferdiensten wie zB Picnic, der in Hellerhof-Ost ein Lager hat, von dem aus das Umland bedient wird.

Da es wesentliche Aspekte außer Acht lässt (s. im Einzelnen noch weiter nachfolgend), ist das Gutachten als Entscheidungsgrundlage nicht geeignet.

II. Hintergründe der Diskussion über das Hellerhofer Zentrum

Hintergrund der sich seit 2018 entwickelnden Diskussion um die Zukunft Hellerhofs war zunächst nicht die Nahversorgung. Vielmehr ging es den beteiligten Vertreter*innen der örtlichen Stadtgesellschaft um Wohnmöglichkeiten und Versorgung für Senior*innen im Stadtteil, um den eklatanten Bevölkerungsschwund, die Notwendigkeit zusätzlichen Wohnraums und die Rolle des Verkehrspunktes Hellerhof für die Mobilitätswende (P&R, Mobilitätsstation, E-Ladepunkte, Ausbau des Radschnellwegs, Attraktivierung des südlichen Stadteingangs usw.) Es gab und gibt die Befürchtung, dass ohne solche Maßnahmen auch in Hellerhof die Nahversorgung mittelfristig gefährdet ist. Zu diesen Themen hat es in der Vergangenheit vielfältige einzelne Initiativen aus allen Fraktionen und aus dem Bürgerverein Hellerhof gegeben.

III.

Aus Sicht der ortskundigen BV 10 wird im Gutachten die Ausgangslage für Garath unzureichend bewertet. Die für die dortige Nahversorgung zusätzlich relevanten Anbieter (Geschäfte für Obst und Gemüse, der Wochenmarkt) bleiben unberücksichtigt.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial von 58 Mio. EUR wird intransparent und im Ergebnis nicht nachvollziehbar ermittelt. Für Garath wird ein Kaufkraftindex

von 98,7% angenommen, obwohl Garath die höchste Arbeitslosenquote und höchste SGB-II-Quote in Düsseldorf hat; rd. 45% der Kinder unter 15 Jahren leben in Garath in einem SGB-II- Haushalt. Trotzdem wird beim Kaufkraftpotenzial einwohnerbezogen jeder Kopf mitberechnet. Nicht zuletzt aufgrund mangelnder Kaufkraft mussten in den Garather Nebenzentren vorhandene Nahversorger und Anbieter sukzessive aufgeben.

Nebenbei wird mitgeteilt, dass die in Garath vorhandenen Märkte (Aldi, Netto, Penny, Mix- Markt) unterdurchschnittliche Flächenleistungen erwirtschaften (vgl. Seite 23). Das wird aber nicht auf unterdurchschnittliche Kaufkraft zurückgeführt, sondern auf die angeblich unklare Parkraumsituation. Angesichts der vorhandenen großen Parkflächen im Umfeld eines jeden Anbieters ist diese Bewertung im Gutachten nicht nachvollziehbar.

Auch der nach den üblichen Kriterien für eine Großstadt angenommene fußläufige Einzugsbereich von 500m dürfte für Garath nicht zutreffen, da dieser Stadtteil für fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums bereits von der planerischen Konzeption her angelegt und tatsächlich erschlossen ist. Dies ist ein weiterer Grund, warum die Nebenzentren ihre Nahversorgungsfunktion verloren haben.

Für Garath wird wegen des angeblich noch vorhandenen Kaufkraftpotenzials ein zusätzlicher (überdimensionierter) Lebensmittelvollsortimenter mit einer enormen Fläche von 2.000qm (man muss dann den notwendigen Parkraum für solch ein riesiges Geschäft noch hinzudenken) vorgeschlagen. Die Aussagen zu möglichen Umverteilungseffekten bzw. vollständigen Verdrängungen kleiner Anbieter von Obst und Gemüse bzw. des Wochenmarktes bleiben unkonkret.

Gerade im Stadtbezirk 10 hat die Bedeutung von Lieferdiensten, welche mit Elektrofahrzeugen die bestellten Lebensmittel kurzfristig bis zur Haustür bringen, deutlich zugenommen. Der Lieferdienst Picnic etwa hat in Hellerhof-Ost einen Standort mit Lager, von dem aus das Umfeld einschließlich Garath bedient wird. Gerade mit Blick auf Senioren würde es sich anbieten, Bekanntheit und Verfügbarkeit der Lieferdienste zB unter Einbeziehung des ZentrumsPlus markant zu erhöhen.

Aus Sicht der BV 10 werden im Gutachten, unabhängig davon, ob die Flächen dafür überhaupt im Garather Zentrum oder zentrumsnah vorhanden sind, die Ansiedlungsvoraussetzungen für einen Vollsortimenter und die Auswirkungen einer solchen Ansiedlung nur unzureichend erfasst und bewertet, so dass auf dieser Grundlage keine zukunftsweisende Entscheidung getroffen werden sollte.

IV.

Nicht hinreichend untersucht sind zudem die Folgen, welche für Hellerhof einträten, unterbliebe die von der Bezirksvertretung favorisierte multifunktionale Aufwertung

des Zentrums. Hier sieht die Bezirksvertretung die Gefahr, dass das vorhandene Einkaufszentrum in der Konkurrenzsituation zu Langenfeld und Monheim keinen Bestand haben könnte, besonders auch nach Eröffnung des Centers in Langenfeld-Berghausen, zu dem bereits jetzt erhebliche Kaufkraft abgezogen wird. Weitere größere Kaufkraftabflüsse sind zudem nach Eröffnung des Centers in Monheim-Baumberg zu erwarten.

Hier ist mit einer Aushöhlung des bestehenden Hellerhofer Centers zu rechnen, die den Bestand gefährden könnte.

Bei den im Gutachten in Bezug auf Einstufung als Nahversorgungseinrichtungen für das D-Zentrum Hellerhof ist die Rede von Supermarkt und Lebensmitteldiscounter. Ein Supermarkt ist definitiv nicht vorhanden. Bei dem Bio-Markt handelt es sich um ein ergänzendes, nicht mit einem Supermarkt vergleichbares Angebot für eine kaufkraftstärkere Zielgruppe, wobei insoweit auch auf Käufer außerhalb von Hellerhof gezielt wird.

Nicht in den Blick genommen ist zudem die zu erwartende künftige Bevölkerungsentwicklung in Hellerhof, die als Folge des zu erwartenden Generationenwechsels der Hauseigentümer durch ein Weichen der vorhandenen Altersmonostruktur gegenüber einer Altersdurchmischung mit einer Zunahme der Einwohnerzahl geprägt sein wird.

Der angestrebte Bau von neuen Wohnungen und damit mehr Einwohner findet keine Berücksichtigung. Das bestehende flache EKZ soll durch Mehrgeschossgebäude ersetzt werden.

Nicht hinreichend berücksichtigt ist darüber hinaus die Bedeutung des Stadtteils Hellerhof als Verkehrsknotenpunkt, da hier Pendler insbesondere aus Monheim und wegen der hiesigen Nahtstelle der Verkehrsverbände VRR und VRS auch aus Langenfeld in die S-Bahn umsteigen. Die weiteren S-Bahn-Stationen Berghausen und Langenfeld bieten an ihren P&R Parkplätzen keine direkten Einkaufsmöglichkeiten. Schon heute ist ein beträchtlicher Teil Kundschaft aus Monheim-Baumberg und Langenfeld, was sich bei einem Ausbau zu einer Mobilstation mit umfangreichen P&R-Möglichkeiten und dem baldigen Anschluss an den Radschnellweg noch steigern würde.

Weitere Fragen wirft es auf, wenn das Gutachten auf der Annahme fußt, dass die Versorgungsfunktion des großen Stadtteilzentrums Garath auf den Stadtbezirk ausgelegt ist (Bl. 24). Es mag zwar sein, dass eine überkommene Rahmenplanung das so vorsieht. Den tatsächlichen Verhältnissen wird das nicht gerecht.

Die Bezirksvertretung favorisiert die städtebauliche Weiterentwicklung und Aufwertung des Zentrums in Hellerhof.

Hierfür sprechen verschiedene Gründe:

Hellerhof benötigt als Basis für ein funktionierendes, lebendiges Einkaufszentrum zusätzliche Wohnungen und Betreuungsmöglichkeiten für Senior*innen und den Zuzug von jungen Familien mit Kindern in freiwerdende Wohnungen.

Das vorhandene Zentrum steht allerdings in Konkurrenz zu neuen Einkaufsmöglichkeiten in Berghausen und in Monheim. Um attraktiv zu bleiben und gar den Verlust des Zentrums in Hellerhof zu vermeiden, muss sich dieses der Konkurrenz gewachsen zeigen, wozu eine stetige Verbesserung gehört. Der etwaige Verlust des Zentrums in Hellerhof hätte zur Folge, dass nicht mehr fußläufig eingekauft werden kann, vielmehr die Menschen zum Einkauf das Auto benötigen, was auch nicht im Sinne des Umweltschutzes sein kann.

Dieses führte auch nicht dazu, dass mehr in Garath eingekauft wird. Vielmehr wäre der Abfluss von Kaufkraft ins Umland zu befürchten.

Die Modernisierung und Erweiterung des vorhandenen Zentrums böte die Möglichkeit zum dringend notwendigen Neubau von Wohnungen, welche in den oberen Etagen eines mehrgeschossigen Gebäudes errichtet werden könnten.

Es kommt zudem die Errichtung eines Fitnesszentrums mit dem Potenzial einer Begegnungsstätte in Betracht, was angesichts der gegebenen Altersstruktur erstrebenswert erscheint. Demgegenüber gehören die im Gutachten angedachten Anbieterergänzungen Zoohandlung und Jysk (ehemals Dänisches Bettenlager) für Ortskenner in die Kategorie absurd (vgl. Seite 27).

Potenzial hat ein modernisiertes Einkaufszentrum auch unter dem Gesichtspunkt des Pendlerverkehrs. Insoweit kommt in Betracht, dass insbesondere Monheimerinnen und Monheimer im Zuge des Umstiegs die Einkaufsmöglichkeit in Hellerhof nutzen.

Schließlich hängt die Beurteilung, welche der von der Verwaltung vorgeschlagenen Varianten zu priorisieren ist, auch davon ab, welche am ehesten eine Chance auf Realisierung hat. Das hängt zum einen von Investoren zum anderen von der bebaubaren Fläche ab. Insoweit ergibt sich aus dem Gutachten, dass in Hellerhof die erforderliche Fläche für ein modernisiertes mehrgeschossiges Einkaufszentrum mit Wohneinheiten vorhanden ist, wenn auch mit der Notwendigkeit der Berücksichtigung vorhandener Gasleitungen.

Ausdrücklich lehnt die Bezirksvertretung die isolierte Realisierung der Variante „eine Verbesserung des bereits vorhandenen Mobilitätsangebotes auf der Fläche der P&R-Anlage in Hellerhof zu initiieren“ ab. Grundlage hierfür sollen nach der Anregung der Verwaltung die seitens des Amtes für Verkehrsmanagement geäußerten

Überlegungen (300 P&R- und 300 B&R-Stellplätze, Fahrradbügel, Fahrradboxen, Mobilitätsstation, Aufwertung der S-Bahn-Unterführung) sein.

Die isolierte Realisierung dieses Projekts würde zu einer Verödung des Hellerhofer Zentrums führen und es in einen großen Parkplatz verwandeln. Diese Idee ist zu verwerfen.

Die Weiterentwicklung des Hellerhofer Zentrums und die integrale Schaffung zusätzlicher P+R und B+R-Plätze schließen sich nicht aus. So sehen die von Projektentwicklern für Hellerhof erstellten Pläne eine Integration von zusätzlichen P&R + B&R Plätzen sowie einer Mobilstation konzeptionell bereits vor.