

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Garather Zentrum - Beschluss  
Potentialfläche Frankfurter Straße

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

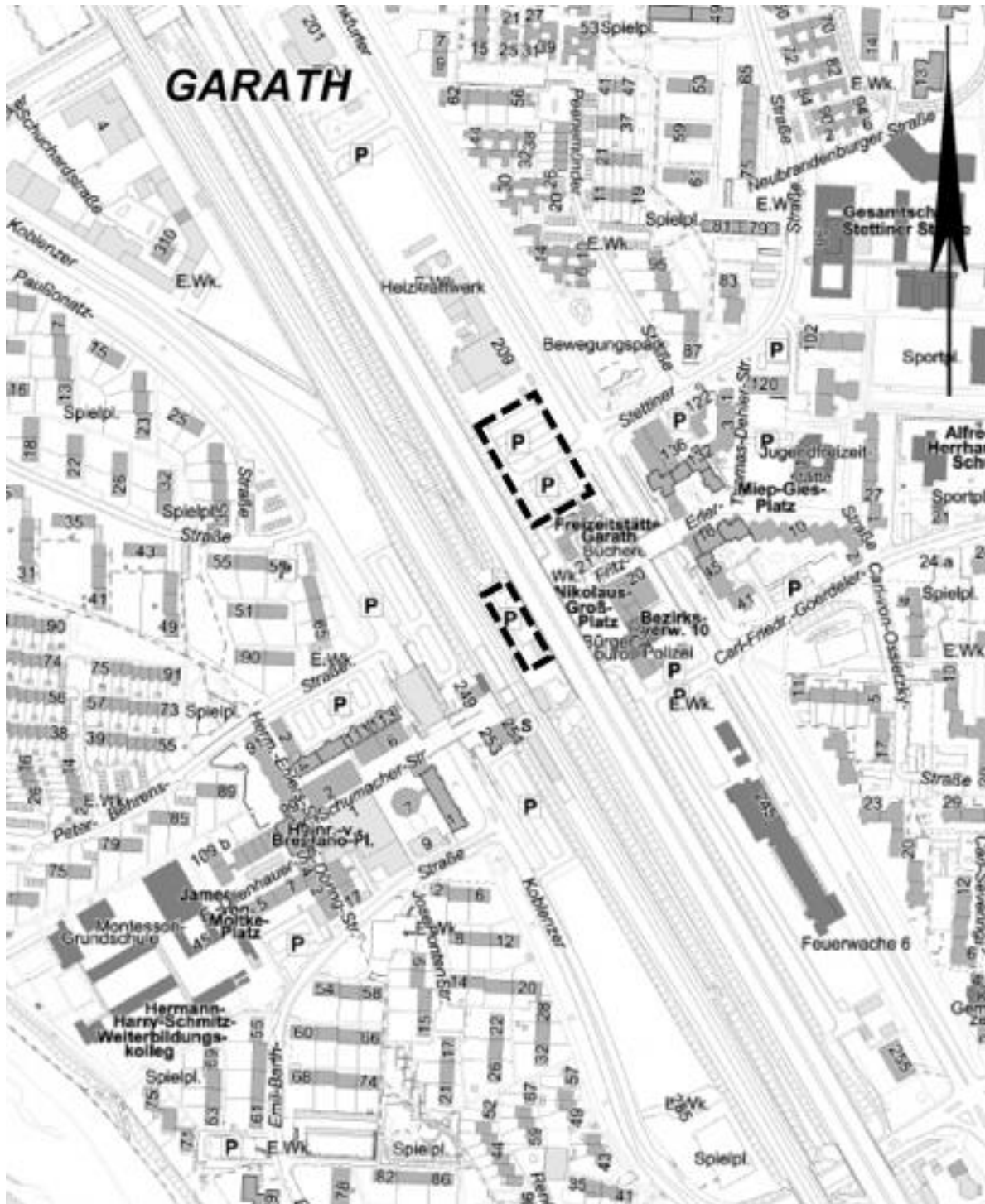
Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 10	24.06.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.06.2025	Entscheidung

Ansiedlung eines  
Lebensmittelvollsortimenters  
im Garather Zentrum

Beschluss Potenzialfläche  
Frankfurter Straße



## **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Garather Zentrum**

- Vorantreiben der Entwicklung des Standortes Frankfurter Straße
- 

### Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 10 wird hiermit gemäß § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zur städtebaulichen Entwicklung der Potenzialfläche an der Frankfurter Straße (Flurstück 862, Flur 8, Gemarkung 053109 Urdenbach) für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung stimmt der städtebaulichen Entwicklung der Potenzialfläche an der Frankfurter Straße (Teilfläche aus Flurstück 862, Flur 8, Gemarkung 053109 Urdenbach) für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu.

## **Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) hat mit Beschluss vom 24.08.2022 (APS/050/2022) die Verwaltung beauftragt, auf Basis der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den Perspektiven der Nahversorgung im Stadtbezirk 10“ (Stand: April. 2022) geeignete Flächen für die Ansiedlung eines **Lebensvollsortimenters** in Garath zu suchen.

Gemäß des Rahmenplan Einzelhandel (2016) verfügt der Stadtbezirk 10 über zwei zentrale Versorgungsbereiche: das große **Stadtteilzentrum Garath Mitte** und das kleine **Stadtteilzentrum Hellerhof**. Das große Stadtteilzentrum Garath Mitte ist weitestgehend als Fußgängerzone gestaltet. Es befindet sich im Süden Düsseldorfs, entlang der Fritz-Erler-Straße und Kurt-Schumacher-Straße und schließt unmittelbar an den S-Bahnhof Garath an. Die Nahversorgung wird dort aktuell durch mehrere Lebensmitteldiscounter, einen Drogeriemarkt sowie ergänzend durch kleinteilige Versorgungsangebote abgedeckt. Das kleine Stadtteilzentrum Hellerhof befindet sich westlich der Bahntrasse Düsseldorf/Köln und schließt unmittelbar an den S-Bahnhaltepunkt „Hellerhof“ an. Derzeit ist das Stadtteilzentrum Hellerhof durch einen Lebensmitteldiscounter und ergänzende Angebote (z.B. kleinteilige Versorgungsangebote und Dienstleister) sowie eine Park-and-Ride-Anlage (P&R) geprägt. Bis vor Kurzem war an diesem Standort noch ein Bio-Supermarkt ansässig.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial in Garath (ca. 19.000 Einwohner\*innen) ist aufgrund der deutlich größeren Einwohnerzahl des Stadtteils höher als in Hellerhof (ca. 6.000 Einwohner\*innen). Darüber hinaus ist das große Stadtteilzentrum Garath gemäß Rahmenplan Einzelhandel und der dort festgelegten städtischen Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche mit der Einstufung als C-Zentrum über dem kleineren Stadtteilzentrum Hellerhof mit der Einstufung als D-Zentrum eingeordnet. Mit seiner Größe und Verkaufsflächenausstattung soll das C-Zentrum einen Versorgungsauftrag für den gesamten Stadtbezirk 10 erfüllen. Daher wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer angemessenen Betriebsgröße in Garath verfolgt, um die qualitative Angebotsvielfalt des Zentrums zu erweitern. Dabei sind weitere Flächenbedarfe, wie zum Beispiel Lagerflächen und Arbeitsflächen für die Frischtheke, ebenfalls zu beachten. Ziel ist es außerdem, eine maximale Einzelhandelsentwicklung in Hellerhof zu ermöglichen, ohne dadurch negative städtebauliche Auswirkungen im Garather Zentrum oder benachbarten Zentren zu verursachen. Es wird angestrebt, eine maßstäbliche Nahversorgung an beiden Standorten zu realisieren. Dabei soll

einerseits die langfristige Versorgungsfunktion und Leistungsfähigkeit in Garath gesichert und andererseits Entwicklungsperspektiven für Hellerhof geschaffen werden. Für den Stadtteil Hellerhof wurde ein Workshop-Verfahren zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Zentrums durchgeführt (APS/106/2024). Eine vorgezogene oder mindestens zeitgleiche Einzelhandelsentwicklung in Garath vor Hellerhof wird als Voraussetzung für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung betrachtet, um Kaufkraftabflüsse und negative Auswirkungen auf das Garather Zentrum zu vermeiden.

Auf dieser Grundlage wurden gemäß oben genannten APS-Beschlusses potenzielle Flächen im Stadtteilzentrum Garath Mitte auf ihre Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit dem zuvor genannten Flächenbedarf geprüft.

Grundsätzliche Prüfkriterien waren: **Städtebau, Einzelhandel und bautechnische Realisierbarkeit**

Basierend auf diesen Kriterien wurden geeignete Standorte identifiziert und ungeeignete Standorte verworfen (siehe Anlage 01). Insgesamt wurden zehn Flächen untersucht, von denen acht nach einer ersten Phase ausgeschlossen wurden, da sie den Anforderungen der Prüfkriterien nicht gerecht wurden.

Die im Rahmen der Analyse verbliebenen zwei Flächen wurden insbesondere im Hinblick auf ihre verfügbaren Flächengrößen vertiefend untersucht. Hierbei handelt es sich um eine Fläche nördlich der Fritz-Erler-Straße zwischen der Bahntrasse und der Autobahn sowie um eine Fläche westlich der Frankfurter Straße und nördlich des Kulturhaus Süd/Freizeitstätte Garath. Beide Flächen werden derzeit als Parkplätze genutzt.

Standort Fritz-Erler-Straße:

Die Potenzialfläche befindet sich an der Fritz-Erler-Straße nördlich der Hausnummer 30, im Bereich zwischen der Bahntrasse und der Autobahn A 59. Positiv hervorzuheben ist, dass ein Teil der Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Garath liegt und unmittelbar an die Fußgängerzone grenzt. Bei näherer Betrachtung zeigt sich die Umsetzung insbesondere aufgrund der erforderlichen baulichen Höhe einer Einzelhandelsimmobilie (Anforderung ca. 5 Meter inkl. weiterer technischer Anforderungen; z.B. Ver- und Entsorgungsschächte) sowie der erhöhten Anforderungen an die Erschließung – insbesondere im Hinblick auf die Zufahrtsmöglichkeiten für Lieferfahrzeuge und die begrenzte Durchfahrtshöhe der A59-Brücke – jedoch als eine Herausforderung dar. Die Fläche ist derzeit teilweise

mit einem eingeschossigen Bestandsgebäude bebaut und umfasst ca. 1.800m<sup>2</sup>, was die Realisierbarkeit eines Vollsortimenters in der beabsichtigten Größe erschwert. Weiterhin bestehen komplexe Eigentumsverhältnisse, da neben städtischen Flächen auch private Eigentümer betroffen sind.

Standort Frankfurter Straße:

Die Potenzialfläche befindet sich an der Frankfurter Straße und liegt aktuell außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Garath, grenzt jedoch unmittelbar an das Kulturhaus Süd/Freizeitstätte Garath an. Die Fläche befindet sich vollständig im städtischen Eigentum, umfasst ca. 5.100m<sup>2</sup> und bietet somit geeignete Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters.

Die Fläche ist sowohl für die Fußgänger als auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) verkehrsgünstig gelegen, was eine hohe Erreichbarkeit und attraktive Standortbedingungen gewährleistet. Die fußläufige Wegeverbindung von der Fußgängerzone aus ist in ihrer Gestaltung derzeit jedoch wenig attraktiv und bedarf einer Qualifizierung. Die fußläufige Nähe zum Kulturhaus Süd/Freizeitstätte Garath sowie zum Nikolaus-Groß-Platz schafft synergetische Potenziale für eine gute Vernetzung und Integration in die bestehende Infrastruktur. Ferner würde die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an diesem Standort zur Stärkung der Versorgung des Siedlungsraumes östlich des Infrastrukturbandes von Garath beitragen.

Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen wird verwaltungsseitig die **Fläche an der Frankfurter Straße** als **bevorzugter Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters in Garath** empfohlen.

Weiteres Vorgehen:

Um die Entwicklung dieser städtischen Fläche weiter voranzutreiben, wird vorgeschlagen, diese als finalen Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters in Garath festzulegen. Aktuell wird die Fläche als Parkplatz mit etwa 110 Stellplätzen genutzt. Darüber hinaus erfüllt sie wichtige Erschließungsfunktionen für das nördlich gelegene Kraftwerk, die südlich angrenzende Kulturhaus Süd/Freizeitstätte Garath sowie weitere Angebote (z.B. Einzelhandel, Gastronomie etc.) am Nikolaus-Groß-Platz. Diese Erschließungsfunktionen und erforderliche Parkplatzflächen sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und zu sichern. Als nächster Schritt ist ein Aufstellungsbeschluss vorgesehen, in dem die Ziele der Verbesserung des Nahversorgungsangebotes über eine Angebotsergänzung durch einen

Lebensmittelvollsortimenter formuliert werden sollen. Mit diesem Vorgehen soll Planungssicherheit geschaffen werden, um die Nahversorgung im Quartier zu sichern und die städtebauliche Entwicklung zielgerichtet voranzubringen. Der Aufstellungsbeschluss soll den politischen Gremien in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Um eine Realisierung zu gewährleisten muss anschließend ein Verfahren zur Auswahl eines Investors vorbereitet werden, um einen Partner für die weiteren Schritte zu gewinnen.

**Anlagen:**

1. Übersicht untersuchter Standorte
2. Liegenschaftskarte Potenzialfläche Frankfurter Straße