



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Lebensmittelvollsortimenter auf der Fläche "Am Fettpott", Angermunder Straße 9-17
- Weiteres Vorgehen

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	30.09.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Entscheidung

Lebensmittelvollsortimenter auf der Fläche „Am Fettpott“ (Angermunder Str. 9-17)

Beschlussvorlage

Beschlussentwurf:

BV 5 Die Bezirksvertretung 5 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Ergebnis der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für einen Lebensmittelvollsortimenter auf der Fläche „Am Fettpott“ angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

APS Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt das in der Anlage beschriebene Ergebnis der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für einen Lebensmittelvollsortimenter auf der Fläche „Am Fettpott“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Planung in Zusammenarbeit mit einem Investor fortzuführen und das hierfür erforderliche Investorenauswahlverfahren vorzubereiten.

Sachdarstellung:

Die Verwaltung wurde per Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung – nach Vorberatung in der Bezirksvertretung 5 und im Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung – beauftragt, die Fläche „Am Fettpott“ im Stadtteil Angermund als Nahversorgungsstandort zu entwickeln (Vorlage „Perspektiven für den Düsseldorfer Norden“, Vorlagen Nr. 61/8/2018), das Projekt wurde dabei in die Kategorie II „mittelfristiger Planungsstand“ eingeordnet.

Ziele

Das damit verbundene übergeordnete Ziel besteht darin, das Zentrum von Angermund langfristig zu stärken und somit eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils zu fördern. Dabei soll die vorhandene Freifläche behutsam und mit großer Rücksichtnahme auf die bestehende Umgebung nur teilweise und gezielt für Ansiedlung eines Vollsortimenters genutzt werden. Es ist von besonderer Bedeutung, dass das Landschaftsfenster, also der offene Blick und Zugang zum angrenzenden Freiraum, erhalten bleibt. Insbesondere die Lage der Fläche in einem regionalen Grünzug gem. Regionalplan erfordert eine intensive städtebauliche Auseinandersetzung mit der Einbindung des geplanten Baukörpers in den Landschaftsraum und einer entsprechenden Einbindung der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Vollsortimenter, soll die Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner mit alltäglichen Waren sicherstellen. Der zu entwickelnde Baukörper muss so gestaltet sein, dass er sich harmonisch in das bestehende Stadtbild und die Umgebung einfügt.

Aktueller Arbeitsstand

Zurzeit befindet sich die Verwaltung in der Prüfung eines – gemeinsam mit einem externen Planungsbüro entwickelten – möglichst flächensparenden und zugleich funktionalen Lösungskonzepts, zunächst auf städtebaulicher Ebene. Dieses zielt darauf ab, die vorhandenen Freiräume bestmöglich zu berücksichtigen und die Eingriffe in die Landschaft möglichst gering zu halten. In diesem Zusammenhang wurde bewusst auf weitergehende Nutzungen, wie zum Beispiel zusätzlichen Wohnungsbau, verzichtet, um den Charakter und die Qualität des Freiraums nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurde die übliche oberirdische Stellplatzanlage in den neuen Gebäudekörper integriert.

Entsprechend der Flächenskizzen in der Vorlage „Perspektiven für den Düsseldorfer Norden“ wird das Gebäude auf der Ostseite des Freiraums verortet. Damit verbleibt auf der westlichen Seite ein Landschaftsfenster und der direkte Zugang in den Freiraum bleibt ebenso erhalten. Der Baukörper schließt an die bestehende Bebauungskante der Angermunder Straße an. Die auf Straßenniveau befindlichen Zugänge zum Markt und dem ergänzenden Angebot einer Bäckerei sind zu dieser ausgerichtet. Damit sind kurze Wege zur Haltestelle Am Fettpott gewährleistet. An der nordwestlichen Gebäudekante entsteht ein kleiner Vorplatz, der auch für Außengastronomie, der ebenfalls im Baukörper untergebrachten Bäckerei, genutzt werden kann. An dessen Seite beginnt die Wegeverbindung in den Freiraum, entlang

der Westseite des Marktes.

Der Baukörper selbst ist zweigeschossig ausgebildet, nutzt allerdings die vorhandene Topographie. So kann zur Angermunder Straße eine barrierefreie ebenerdige Zugänglichkeit in die Handelsflächen hergestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden dann direkt im Gebäudekörper unterhalb der Marktflächen verortet. Das nach Süden abfallende Gelände ermöglicht dann, dass dies nicht in einem Tiefgaragengeschoss erfolgt, sondern eine natürliche Belüftung und Belichtung auf der Südseite möglich ist.

Das südliche Ende des Baukörpers bildet mit dem östlich benachbarten Gebäuden eine gemeinsame Siedlungskante aus. Hier ist eine intensive Begrünung angedacht. Der ebenfalls im Planbereich befindliche Freiraum bis zur weiter südlich in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegeverbindung wird damit freigehalten.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von knapp 2.000 qm und ermöglicht damit einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von knapp 1.200 qm und einer ergänzenden Lagerfläche von gut 400 qm. Mit der vorliegenden Entwurfsskizze ist die grundsätzliche Machbarkeit der gewünschten Nutzung an diesem Standort nachgewiesen und eine aus Sicht der Verwaltung gute Integration auf städtebaulicher Ebene gelungen. Es bedarf aber selbstverständlich nun einer vertiefenden Betrachtung in den nächsten Maßstabebenen um diese Integration auch durch architektonische Entwürfe und Details weiterzuentwickeln.

Weiteres Vorgehen

Nach der politischen Beteiligung und der verwaltungsinternen Abstimmung strebt die Stadtverwaltung die Einleitung eines Investorenauswahlverfahrens an. Ziel ist es, einen geeigneten Investor zu finden, der auf Basis der Prüfergebnisse gemeinsam mit der Stadt die Fläche weiterentwickelt und eine hochwertige Architektur sicherstellt. Neben der Herstellung eines Vollsortimenters werden dabei die Anregungen aus Politik und Verwaltung ebenso in das Verfahren eingespeist, wie auch die besondere Lage des Plangebiets mit ihrer Bedeutung für den vorhandenen Landschaftsraum. Dabei soll sich die Architektur an den umliegenden Grünstrukturen orientieren, klimaschonend gestaltet werden und auf diese Weise nicht nur einen Schwerpunkt auf die Funktionalität, sondern auch die ästhetische und ökologische Qualität des Landschaftsbildes legen um diese nachhaltig zu erhalten. Zur Sicherung der planerischen Zielrichtung ist zudem ein Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Anlagen:

1. Entwurf Am Fettpott 1-2000
2. Entwurf Am Fettpott
3. Karten und Schnitt