

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/007

- Theodorstraße - Am Hülserhof -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rath und umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Es wird eingefasst von den Straßen Zum Gut Heiligendonk im Norden, der Theodorstraße im Süden und der Straße Am Hülserhof im Westen. Östlich grenzt das Plangebiet an gewerbliche Nutzungen an.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

1.2 Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes wird von überwiegend gewerblichen Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes liegen ein Gartencenter sowie ein Hotel. An der Erschließungsstraße Zum Gut Heiligendonk sind Logistikbetriebe und ein Parkplatz für Besucher der Veranstaltungshalle ISS Dome vorhanden. Südöstlich des Plangebietes an der Theodorstraße sind zwei Verwaltungsgebäude und ein Maschinenbaubetrieb vorhanden.

Westlich des Plangebietes wurde an der Kreuzung Theodorstraße / Am Hülserhof ein 2-geschossiges Ausstellungsgebäude für ein Autohaus errichtet, das nicht mehr genutzt wird. Der nördliche Bereich, der sich an das Autohaus anschließt, ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Auf der dem Plangebiet im Süden gegenüberliegenden Seite an der Theodorstraße besteht ein weiteres Autohaus. Weiter entfernt befinden sich die Veranstaltungshalle ISS Dome, ein Küchenfachmarkt, ein Hotel und ein Stahlrohrgroßhandel.

1.3 Verkehr

Über die Theodorstraße (L 49) und die Anschlussstelle Düsseldorf-Rath, die auf die A 52 und im weiteren Verlauf auf die A 44 bzw. B 1 führt, ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Plangebiet mit den Buslinien 755, 756 und 758 über die Haltestellen Am Hülserhof. Daneben befindet sich im Umfeld die Haltestelle ISS Dome, die von der Buslinie 755 angefahren wird. Zurzeit ist eine Stadtbahnlinie in Bau, die gegenüberliegend an der Theodorstraße ihre Endhaltestelle haben wird.

Im Umfeld des Plangebietes gibt es verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen. Die Straße Zum Gut Heiligendonk ist beidseitig mit einem Fußweg ausgebaut. An der Straße Am Hülserhof findet sich nur an der östlichen Straßenseite ein Fußweg. Die Theodorstraße verfügt über einen separaten Zweirichtungsradweg auf der südlichen Straßenseite.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft.

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden (Ziel 6.5-1). Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Ziel 6.5-6).

Im Regionalplan (GEP'99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist für den Bereich beiderseits der Theodorstraße ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit bestehen die landesrechtlichen Voraussetzungen, entlang der Theodorstraße weitere Fachmarktnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln.

Im 2. Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Düsseldorf (Stand: Juni 2016) ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe (ASB-GE) festgelegt. „Innerhalb der als ASB mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) gekennzeichneten Bereiche dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese Vorhaben über ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen.“ (Bezirksregierung Düsseldorf, Begründung Kap. 3, Z1, Stand: Juni 2016)

2.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Theodorstraße und die Straße Am Hülserhof sind als überregionale Verkehrsstraßen ausgewiesen. Die Flächen südlich der Theodorstraße und westlich der Straße Am Hülserhof sind im FNP als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Nördlich grenzt die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter an.

Die Planungsziele dieses Bebauungsplanes (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bau- und Gartenfachmarkt und eine Bürobebauung; siehe Kapitel 3) können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

2.2 Rahmenplanungen

2.2.1 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Es wird seither gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt. Im Rahmenplan Einzelhandel 2016 ist der Bereich entlang der Theodorstraße als einer von fünf Fachmarktstandorten im Düsseldorfer Stadtgebiet festgelegt, an denen sich großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel konzentrieren soll. Die Fachmarktstandorte im Düsseldorfer Stadtgebiet befinden sich abseits der Zentren und sind in der Regel verkehrsgünstig gelegen. Die Fachmarktstandorte haben sich in den letzten Jahrzehnten etabliert und sind auf die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur zurückzuführen. Neben dem traditionellen Einzelhandel ist zunehmend ein Angebot an großflächigen Fachmärkten entstanden. Fachmärkte fügen sich oftmals aufgrund ihrer Flächenanforderungen, die auch von den angebotenen großvolumigen Waren

hervorgerufen werden, und wegen der erzeugten Verkehre nur schwer in zentralen Lagen ein. Dies betrifft insbesondere die Sortimente der Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelfachmärkte und Autohäuser. Außerdem verkaufen diese Fachmärkte in großem Umfang Waren, die vielfach nicht ohne PKW transportiert werden können. Unter anderem aus diesen genannten Gründen wurden diese Sortimente in der Düsseldorfer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Im Fachmarktkonzept des Rahmenplans Einzelhandel wird dargelegt, dass für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte in der Regel ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet werden muss. Außerdem werden dort die Anforderungen an die Gestaltung von Fachmärkten (Architektur) und des städtebaulichen Umfeldes (Stellplatzanlage, Erschließung und Begrünung) formuliert. Diese Anforderungen sind im Einzelfall zu prüfen und je nach städtebaulichem Umfeld zu bewerten. An bedeutenden Standorten wie der Theodorstraße ist dementsprechend auch eine höherwertige Architektur und Umfeldgestaltung sicherzustellen. Dies gilt auch für Bau- und Gartenfachmärkte.

Bezüglich der Verkaufsflächengrößen macht der Rahmenplan Einzelhandel folgende Aussagen: Das zur Abrundung des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes übliche Randsortiment soll nur Sortimente umfassen, die eine sinnvolle Ergänzung des Kernsortiments beinhalten. Das Randsortiment wird sowohl bezüglich der Art der Sortimente als auch in Bezug auf die Verkaufsflächengröße beschränkt. Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente soweit zu begrenzen, dass die umliegenden Stadtteilzentren nicht gefährdet werden. Diese Vorgaben werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen sein.

Durch die vorliegende Planung soll der Fachmarktstandort Nord gestärkt und ausgebaut werden. Im Fachmarktkonzept des Rahmenplans Einzelhandel wird beschrieben, dass der Fachmarktstandort Nord in erster Linie eine Versorgungsfunktion für die nördlichen Düsseldorfer Stadtbezirke übernehmen soll. Während westlich der Autobahn A 52 die Flächenpotenziale des Fachmarktstandortes Nord durch die Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes am Franz-Rennefeld-Weg bereits ausgeschöpft sind, sind östlich der Autobahn A 52 noch Flächenreserven für die Erweiterung des Standortes vorhanden. Der Fachmarktstandort Nord ist insbesondere wegen dieser Reserveflächen und seines Autobahnanschlusses für weitere Projektentwicklungen geeignet.

Am Fachmarktstandort Nord sind zurzeit folgende großflächige Einzelhandelsnutzungen vorhanden: Autohäuser, ein Bau- und Gartenfachmarkt, ein Baustoffhandel, ein Gartenfachmarkt und ein Küchenfachmarkt. Es ist geplant, die Attraktivität des Fachmarktstandortes Nord durch die Ansiedlung zweier weiterer Fachmärkte (Bau- und Gartenfachmarkt sowie Möbelfachmarkt) zu erhöhen und damit die Versorgungsfunktion im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich zu festigen.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 5682/013 – Theodorstraße/A 44 – vom 23.07.2005, der Gewerbegebiete festsetzt.

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes vom 31.07.2010 erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel an die aktuelle Rechtsprechung. Die darüber hinaus bestehenden Festsetzungen blieben weiterhin wirksam.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Ferngasleitung

Ferngasleitungen der Ruhrgas AG verlaufen neben der Straße Am Hülserhof und der Theodorstraße. Ein Schutzstreifen von vier Metern beidseits der in der Planzeichnung eingetragenen Achse der Ferngasleitung ist vorgesehen.

3. **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit Drive-In (befahrbare Baustoffhalle) mit einer Verkaufsfläche von ca. 19.000 m² sowie den dazugehörigen Frei- und Stellplatzflächen und für eine Bürobebauung im Eckbereich (siehe Anlage 1).

Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel soll im Anschluss an den vorhandenen Fachmarktstandort nördlich der Straße Zum Gut Heiligendonk erweitert werden. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Bürostandort an der Theodorstraße entwickelt. Im Kreuzungsbereich der Theodorstraße zur Straße Am Hülserhof ist ein 15-geschossiger Gebäuderiegel geplant. Der Hochpunkt soll zusammen mit zwei benachbarten 7-geschossigen Baukörpern als städtebauliche Landmarke für den Gewerbestandort an der Theodorstraße dienen und stadträumliche Funktion übernehmen. Mit den jetzt vorgesehenen 15 Geschossen (Gebäudehöhe ca. 55 –

60 m über Grund) kann dies gewährleistet werden. Die drei senkrecht zur Theodorstraße stehenden geplanten Gebäude sollen durch 2-geschossige Zwischentrakte miteinander verbunden werden.

Am westlichen, hohen Gebäude ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der die Verbindung zwischen dem bestehenden Radweg an der Theodorstraße und dem am Rather Broicher Grenzgraben sichert.

Die Erschließung des geplanten Fachmarktes erfolgt über die Straßen Am Hülserhof (K 2) und Zum Gut Heiligendonk.