

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/018 - Theodorstraße - zwischen A52 und Wahlerstraße**

#### **Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

#### **1.    Örtliche Verhältnisse**

##### **1.1    Lage des Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rath und umfasst etwa 50 ha. Im Westen grenzt es an die Bundesautobahn A52, im Nordosten an die Straße Am Hülserhof und im Süden und Osten an das Werksgelände bzw. den Werksgleisanschluss des benachbart ansässigen Röhrenwerks.

##### **1.2.    Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Die ursprünglich unbebauten Flächen beidseits der Theodorstraße konnten seit Anfang der 1990er Jahre für eine bauliche Entwicklung genutzt werden, nachdem das benachbarte Röhrenwerk sie nicht mehr für die bis dahin beabsichtigte Werkserweiterung benötigte und verkaufte. Südlich der Theodorstraße befinden sich - von West nach Ost betrachtet - ein Röhrenhandel, ein bürogenutztes Gebäude mit dahinter liegendem Parkhaus, ein Autohaus, eine Veranstaltungshalle (ISS-Dome), ein Küchenfachmarkt, ein Hotel, eine Brachfläche und ein Gewerbepark mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen. Des Weiteren befindet sich westlich der Niederlassung des Autohauses eine neue planfestgestellte Wendeschleife der Rheinbahn AG. Nördlich der Theodorstraße befindet sich eine große Brachfläche, die zur Straße Am Hülserhof in eine Waldfläche übergeht.

##### **1.3    Äußere und innere Erschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Theodorstraße. Sie durchquert das Plangebiet in Ostwestrichtung. Mit der direkt am

Plangebiet gelegenen Anschlussstelle „Rath“ der A52 besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Das Plangebiet wird im Osten von der Buslinie 757 über die Theodorstraße und die Straße Am Hülserhof angedient. Seit Januar 2018 fährt zudem die Straßenbahnlinie 701 aus Richtung Rath S-Bahnhof bis zum ISS Dome.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird das Plangebiet größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) dargestellt. Im Westen wird es im Bereich des Röhrenhandels als Gewerbe- und Industriegebiet (GIB) dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Düsseldorf ist das Plangebiet größtenteils als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Davon ausgenommen sind der Küchenfachmarkt östlich des ISS Domes, sowie die daran angrenzende Brachfläche in Richtung Osten. Der Küchenfachmarkt wird als „Sondergebiet Küchenfachmarkt“ und die angrenzende Brachfläche als „Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt“ dargestellt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes (s. Kapitel 3) können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Im Parallelverfahren erfolgt daher die 195. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dessen Geltungsbereich ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Der Geltungsbereich südlich der Theodorstraße erstreckt sich über die neue Wendeschleife der Rheinbahn im Westen bis einschließlich der Brachfläche östlich des ISS-Domes im Osten. Die Rheinbahn Wendeschleife soll als Straßenverkehrsfläche und der ISS-Dome als „Sondergebiet Multifunktionale Halle“ dargestellt werden. Die Brachfläche östlich des ISS-Domes soll als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden, da der geplante Bau- und Gartenfachmarkt nun östlich der Straße Am Hülserhof

realisiert werden soll. Der Teilbereich nördlich der Theodorstraße soll zur Sicherung der im Bestand vorhandenen Grünstrukturen entlang der Straße Am Hülserhof als Grünfläche dargestellt werden.

### 2.3 Bebauungspläne

Der Bereich zwischen der Straße Am Röhrenwerk und dem Gleisanschluss des Röhrenwerks im Westen des Plangebietes umfasst die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 5682/007, 5781/035 und 5782/012 von 1981. Sie sehen Erweiterungsflächen für das direkt benachbarte Röhrenwerk vor und setzen daher eine industrielle Nutzungen (GI) fest. Da die Erweiterung des Werks nicht realisiert wurde, erfolgte in den vergangenen Jahrzehnten eine abweichende bauliche Entwicklung und die Bebauungspläne haben ihre Steuerungsfunktion verloren.

Der Teil des Plangebietes nördlich der Theodorstraße umfasst den Geltungsbereich des Fluchtlinienplan 5682/002 aus dem Jahr 1926. Dieser sieht für einen Bereich westlich der Straße Am Hülserhof einen Sportplatz vor. Des Weiteren umschließt das Plangebiet Teile des Bebauungsplanes 5582/033, der sich über die Theodorstraße erstreckt und für den Ausbau der Straße aufgestellt wurde.

Für den Bereich südlich der Theodorstraße zwischen A52 und der Straße Am Röhrenwerk liegen keine Bebauungspläne vor. Vorhaben sind hier nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.4 Rahmenplan Einzelhandel

Mit dem Fachmarktkonzept 1995 wurde der Standort an der Theodorstraße als Fachmarktstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten definiert. Auch der vom Rat der Stadt 2016 beschlossene Rahmenplan Einzelhandel legt den Bereich entlang der Theodorstraße als Fachmarktstandort Nord fest. Hier können - nach Schaffung entsprechenden Planungsrechtes - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Dazu zählen u.a. auch Bau- und Möbelmärkte.

Der Rahmenplan Einzelhandel ist ein dynamisches Steuerungskonzept, das bei Bedarf angepasst werden muss. Dieser Fall ist eingetreten, sodass parallel zu diesem Bebauungsplan-Vorentwurf die 1. Änderung des Rahmenplan Einzelhandels erfolgt (s. auch Vorlage 61/30/2019).

Innerhalb des Plangebietes betrifft es den Entfall der Potentialfläche für einen großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb östlich des ISS-Domes. Da sich das Grundstück in der Vergangenheit nicht für diese Nutzung aktivieren ließ, wurde eine neue Potentialfläche außerhalb des Plangebietes nördlich der Theodorstraße und östlich der Straße Am Hülserhof gefunden. Ebenso entfällt für das Grundstück nördlich der Theodorstraße die Bindung als Potentialfläche für Fachmärkte. Hier war bisher die Prüfung zur Ansiedlung eines Möbelfachmarktes vorgesehen. Ebenso entfällt die benachbarte Darstellung des ehemaligen Autohauses am Eckbereich Theodorstraße/ Am Hülserhof als Bestandsfläche für Fachmärkte. Diese Flächen sollen stattdessen, gemäß der Flächenstrategie für Gewerbe- und Industriekernzonen, für rein gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden (s. Kap. 2.5). Die Prüfung eines Möbelfachmarktes am Fachmarktstandort Nord wird jedoch nicht gänzlich aufgegeben, aber nur noch als eine von mehreren möglichen Entwicklungsoptionen gesehen.

## 2.5 Flächenstrategie für Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplans Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen - Gewerbe- und Industriekernzonen - in Düsseldorf wurde vom Rat der Stadt am 13.12.2018 beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. In der Kartendarstellung der Gewerbe- und Industriekernzonen ist entlang der Theodorstraße größtenteils eine Fläche, die hauptsächlich für gewerbliche Nutzungen (Kategorie B) vorgehalten werden soll, dargestellt. Da sich diese Fläche gleichzeitig am Fachmarktstandort Nord des Rahmenplans Einzelhandel befindet, kann hier grundsätzlich auch die Ansiedlung großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe geprüft werden. Es sollen aber produktions- und handwerksgeprägte Branchen gegenüber sonstigen gewerblichen Nutzungen zukünftig gefördert werden. Des Weiteren dienen

die Flächen der Kategorie B als Pufferzone für die direkt angrenzende Kategorie A, die der Sicherung von großflächigen Gewerbe- und Industriearealen dient. Im Stadtbezirk 6 sind in erster Linie die Betriebsflächen der Firma Vallourec der Kategorie A zugeordnet. Auf Grund des starken Bedarfs an Flächen für handwerks- und dienstleistungsorientierten Nutzungen und dem rückläufigen Bedarf an Flächen für Einzelhandel wird nunmehr das Ziel verfolgt, vordringlich gewerbliche Nutzungen auf den noch zur Verfügung stehenden Grundstücken anzusiedeln.

## 2.6 Nachrichtliche Übernahmen

### Bauschutzbereich des Düsseldorfer Verkehrsflughafens

Das Plangebiet liegt bis ungefähr einschließlich des ISS-Domes im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Verkehrsflughafens, innerhalb des sogenannten 4 km-Kreises und des 6 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Die Beschränkungen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für Bauvorhaben sind zu beachten.

### Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone BAB 52

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 52 (40 m bzw. 100 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand). Die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz sind zu beachten. Abweichungen bedürfen einer Einzelfallprüfung und Einzelfallentscheidung durch die Straßenbauverwaltung.

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

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes stellen das letzte große zusammenhängende Entwicklungsgebiet in Flughafen- und Messenähe dar und eignen sich daher besonders für mögliche Unternehmensansiedlungen sowie produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe auf Düsseldorfer Stadtgebiet. Der APS hat dazu am 08.05.2019 mit einem Änderungsantrag (61/72/2019) beschlossen, das Areal an der Theodorstraße als Potential für Ansiedlungen von Dienstleistungsbetrieben einschließlich Unternehmenszentralen, innovative Gewerbeansiedlungen produktions- und handwerksorientierter Branchen, nicht zentrenrelevanter Einzelhandels- und Freizeitangeboten sowie Gastronomie zu sichern.

Am 03.09.2019 fand ein Workshop zur Entwicklung einer neuen Perspektive für eine lebendige Theodorstraße statt. Gemeinsam mit Unternehmern, Gewerbetreibenden, politischen Vertretern, Planungsexperten und der interessierten Öffentlichkeit wurde an Ideen für die zukünftige Entwicklung der Theodorstraße gearbeitet. Hierbei standen neben der Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes ergänzende Nutzungen (wie beispielsweise zusätzliche gastronomische Angebote, Dienstleistungen und Freizeitnutzungen) im Fokus. Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf bereitet diese angestrebte Nutzungsmischung vor. Die ebenfalls diskutierte Wohnnutzung ist nicht mit der Flächenstrategie für Gewerbe- und Industriekernzonen gemäß den Kategorien A und B verträglich und wird daher nicht weiter verfolgt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes entlang der Theodorstraße ist somit die Entwicklung gewerblicher Nutzungen, unter Berücksichtigung der im Workshop genannten Nutzungen. Zudem sollen alle bestehenden Nutzungen gesichert werden.

Zur Sicherung der Düsseldorfer Zentrenstruktur und der zu berücksichtigenden Belange der Nachbargemeinden wird mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf auch das Ziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu steuern. Inwiefern nahversorgungsrelevante kleinflächige

Einzelhandelsbetriebe zur Abrundung der gewünschten Nutzungsmischung erforderlich sind und wenn ja, in welcher Größenordnung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

#### Nutzungskonzept

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen: als Sondergebiete (SO) sollen der ISS-Dome sowie der östlich angrenzende Küchenfachmarkt festgesetzt werden. Die Ausweisung Industriegebiet (GI) soll für den Röhrenhandel im Westen des Plangebietes erfolgen. Der größte Teil innerhalb des Plangebietes soll als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Dazu zählen nördlich der Theodorstraße die Brachfläche sowie das ehemalige Autohaus. Südlich der Theodorstraße sollen die westlich der Rheinbahn Wendeschleife bestehende bürogenutzte Bebauung mit Parkhaus, sowie östlich davon die Niederlassung eines Autohauses, eine Brachfläche, ein Hotel und ein Gewerbepark als gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden.

Nördlich der Theodorstraße befindet sich zudem entlang der Straße Am Hülserhof sowie dem angrenzenden Schwarzbachgraben eine größere Fläche mit Bäumen und Sträuchern, die als Wald bzw. Grünfläche festgesetzt werden soll.

#### **4. Umweltbelange**

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren (Teil B Umweltbericht) erfolgen.