B e g r ü n d u n g

zur 155. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Bochumer Straße / Am Gatherhof -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Rath südlich der Bochumer Straße und westlich der Straße Am Gatherhof. Die südliche Grenze bildet die Fläche eines ehemals hier verlaufenden Werksgleises.

Das Plangebiet ist mit einem sechsteiligen Hallenkomplex bebaut, der zwischen 1950 und 1970 entstanden ist. Diese Hallen wurden früher zur Lagerung und zum Umschlag von Industrieerzeugnissen der Mannesmannröhren-Werke AG genutzt. Der heutige Eigentümer des Grundstücks nutzt seit 2003 die östlichen drei Hallen zur Lagerung und Kommissionierung von Textilien. Die westlichen drei Hallen dienen der Lagerung von Lagergütern. Seit 2007 wird die westlichste Halle als Kinder-Indoor-Spielfläche genutzt.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand eines größeren Gewerbegebietes. Im Norden liegen die Stahlröhrenwerke von Vallourec & Mannesmann Tubes. Östlich grenzt rund um die Wahlerstraße ein Gewerbegebiet an. Entlang der Straße Am Gatherhof befindet sich Wohnbebauung mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen. Südlich des Plangebiets liegt die fast 7 ha große Brachfläche der Betriebe Paguag (heute C.F. Gomma) und Sack & Kiesselbach. Angrenzend an diese Fläche befinden sich im Süd-Westen des Plangebietes entlang der Straße „In den Diken“ mehrere zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe, die Teil des großen Stadtteilzentrums entlang

der Westfalenstraße sind. Im Westen besteht Wohnbebauung in Form von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

2. Planungsanlass

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die Zulässigkeit von Einzelhandel gesteuert werden. Zugleich ist vorgesehen, das bestehende Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln.

Die westlichste Halle auf dem Grundstück wird bislang als Kinder-Indoor-Spielfläche (Bobolino) genutzt. Im Dezember 2009 ist für diese Halle eine Nutzungsänderung angefragt worden, die einen Lagerverkauf auf einer Fläche von 750 qm vorsieht. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit.

Der Standort befindet sich außerhalb des nahe gelegenen Stadtteilzentrums entlang der Westfalenstraße. Dieses Zentrum leidet bereits heute unter sog. „Trading-Down“-Tendenzen (Attraktivitätsverlust, u.a. durch Leerstände und die Ansiedlung von Billigdiscountern oder Spielcasinos) und benötigt Impulse durch die Niederlassung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zentrum selbst. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Zentrums könnte zu einem Kaufkraftabzug und damit zu einer Schwächung der Zentrenstruktur führen. Aus diesem Grund soll auf der Ebene des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet gesteuert werden.

Zugleich wird das Verfahren zum Anlass genommen, das vorhandene Industriegebiet in ein Gewerbegebiet zu ändern. Die bisherige Ausweisung als Industriegebiet begründet sich damit, dass die Fläche früher zur Lagerung und zum Umschlag von Industrieerzeugnissen der Mannesmannröhren-Werke AG genutzt worden ist. Diese Nutzung ist jedoch bereits vor Jahren aufgegeben worden. Heute dient der vorhandene Hallenkomplex zwar noch immer der Lagerung von Gütern, ist jedoch als Gewerbe einzustufen. Die Neueinstufung als Gewerbegebiet entspricht somit der aktuellen Nutzung, unterstützt aber auch die geplante Entwicklung auf dem südlich angrenzenden Betriebsgelände der beiden Firmen Paguag GmbH (heute C.F. Gomma) und Sack & Kisselbach Maschinenfabrik GmbH. Dieses Gebiet soll städtebaulich neu geordnet werden mit dem Ziel, im nördlichen Bereich Wohnbauflächen und im Süden

an der Westfalenstraße Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan 5681/16 entsprechend geändert.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Industriegebiet (GI), einen kleinen Teilbereich im Westen als Gewerbegebiet (GE) dar.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan 5681/16 (rechtskräftig seit dem 19.03.1966) setzt für das Plangebiet ein Industriegebiet (GI) fest.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (innerhalb des 6km-Radius). Gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) unterliegen Bauvorhaben dort der Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörde, wenn bestimmte Höhenbegrenzungen überschritten werden.

3.4 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde im Herbst 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist der Bereich beiderseits der Westfalenstraße als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) ausgewiesen.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist das gesamte Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet. Zugleich ist vorgesehen, das bestehende Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht daher als Planungsziel die Darstellung eines Gewerbegebietes vor.

Laut Rahmenplan Einzelhandel sind im Stadtbezirk 6 die Bereiche beidseits der Westfalenstraße (südlich der im Süden des Plangebietes angrenzenden Brachfläche) als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) klassifiziert, das ein abgerundetes Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bereithält.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in den gewachsenen Stadtteil- und Nachbarschaftszentren zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, besonders mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll daher, soweit wie möglich, nur in den dafür vorgesehenen Zentren stattfinden. Auch wegen der sich abzeichnenden Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung ist es wesentlich, die Versorgung in den Zentren zu konzentrieren, da nur diese eine ausreichende Erreichbarkeit auch für nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerungsschichten besitzen. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wichtigen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem auch weitere Versorgungsangebote bereitgestellt werden.

Das Zentrum Westfalenstraße hat zwar eine gute Nahversorgung, leidet aber bereits jetzt unter sog. „Trading-Down“-Tendenzen. Deswegen benötigt es Impulse durch die Ansiedlung von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten im Zentrum selbst. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Zentrums könnte zu einem Kaufkraftabzug und damit zu einer Schwächung der Zentrenstruktur führen. Ein Lagerverkauf im Plangebiet stünde somit den Bemühungen, das Zentrum zu stärken, entgegen. Da nach dem bestehenden Baurecht (GI) das Vorhaben genehmigt werden müsste, ist die Umwandlung in ein Gewerbegebiet notwendig. Zur Umsetzung dieser Ziele werden Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, zum Schutz des Zentrums Westfalenstraße im parallel laufenden Bebauungsplan ausgeschlossen.