

**Äußerungen im Rahmen der  
Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.11.2019 bis 20.12.2019  
zur 195. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf)  
– Nördlich und südlich Theodorstraße –**

**und**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/018  
- Theodorstraße – zwischen A 52 und Wahlerstraße -**

**Stadtbezirk 6 - Stadtteil Rath**

Ort: Aula der Joachim-Neander-Schule,  
Rather Markt 2, 40472 Düsseldorf

Zeit: 03.12.2019, 18:00 Uhr - 18:40 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Ralf Thomas  
fünf Bürgerinnen und Bürger  
zwei Mitarbeiterinnen und ein Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes

Der Bezirksbürgermeister Herr Thomas eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Anwesenden und gibt den Vertretern der Verwaltung das Wort.

Herr Stranzenbach stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Im Anschluss erläutert Frau Dohmen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung erfolgt.

Herr Stranzenbach stellt anschließend den Bebauungsplanvorentwurf vor. Dieser sieht für seinen Geltungsbereich an der Theodorstraße ein Potential für Ansiedlungen

von Dienstleistungsbetrieben einschließlich Unternehmenszentralen, innovativen Gewerbeansiedlungen produktions- und handwerksorientierter Branchen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Freizeitangeboten sowie Gastronomie vor.

Im Anschluss werden folgende Fragen zu den Planverfahren gestellt und von der Verwaltung beantwortet:

1. Bestehen im Geltungsbereich Bodenbelastungen, die möglicherweise von ansässigen oder ansässig gewesenen industriellen Nutzungen stammen?

Antwort:

Die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden bis in die 1990er Jahre überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie waren potentielle Erweiterungsflächen des benachbarten Röhrenwerks, die dafür jedoch nicht genutzt wurden. Nach dem Verkauf der Flächen wurden stattdessen diverse gewerbliche Nutzungen sowie eine Veranstaltungshalle und ein Küchenfachmarkt realisiert.

Aufgrund dieser Entwicklung ist von keiner Bodenbelastung durch industrielle Nutzungen auszugehen. Untersuchungen auf Kampfmittelfreiheit oder bodenarchäologische Untersuchungen haben bereits im Rahmen verschiedener Genehmigungsverfahren stattgefunden.

2. Warum wird die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes nördlich der Theodorstraße und östlich der Straße Am Hülserhof geplant, obwohl bereits in unmittelbarer Nähe sowohl ein Bau- als auch ein Gartenfachmarkt vorhanden sind.

Antwort:

Das angesprochene Projekt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes. Es wird auf das städtebauliche Entwicklungskonzept „Rahmenplan Einzelhandel“ verwiesen, das die Fläche als Teil des dort definierten Fachmarktstandortes Nord ausweist. Somit wird die Ansiedlung einer solchen Nutzung an diesem Standort ermöglicht.

3. Ein Bürger stellt fest, dass die vorgestellte Grafik zu den Kernaussagen der Diskussionen der Workshopveranstaltung „Perspektive Lebendige Theodorstraße“ vom 03.09.2019 für einige Teilbereiche nördlich und südlich der Theodorstraße „Handwerk / Produktion“ bzw. „Freizeit / Sport / Gastronomie / Versorgung“ als Nutzungsvorschläge darstellt. Diese Vorstellungen stünden der in der Öffentlichkeit viel diskutierten potenziellen Ansiedlung eines Möbelfachmarktes entgegen.

Antwort:

Der Verwaltung liegt derzeit keine konkrete mit der Stadt Düsseldorf abgestimmte Planung zur Ansiedlung eines Möbelfachmarktes an der Theodorstraße vor, die kurzfristig umgesetzt werden könnte. Daher ist die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes an der Theodorstraße eine Option für die zukünftige Entwicklung; die Aufstellung eines Bebauungsplans mit diesem Entwicklungsziel ist vorstellbar.

4. Besteht durch die heute im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgestellten Nutzungsziele und der generellen zukünftigen Vorstellbarkeit einer alternativen Möbeleinzelhandelsnutzung nicht ein Widerspruch?

Antwort:

Die Stadt Düsseldorf steht in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, für die mit diesem Bebauungsplan neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Ausweisung für einen Möbeleinzelhandel in einem Bebauungsplan erscheint nur dann sinnvoll, wenn ein allseitiger Konsens zu einem konkreten Projekt besteht, d.h. auch der politische Wille zu dessen Umsetzung gegeben ist. Der heute vorgestellte Bebauungsplan-Vorentwurf steht in keinem Widerspruch zu einer für die Zukunft vorstellbaren alternativen Nutzung, sondern bietet gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten, die aktuell in gesamtstädtischem Interesse stehen.

5. Es wird angeregt, dass perspektivisch auch über eine Wohnnutzung an der Theodorstraße nachgedacht werden sollte.

Antwort:

Eine Wohnnutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs 06/018 aufgrund der Nähe zu bestehenden emittierenden Betrieben nicht vorgesehen und nicht möglich, da die Darstellung im Regionalplan einer Entwicklung von Wohnbauflächen entgegensteht. Zudem ist die Schaffung von Gewerbeflächen im

gesamstädtischen Interesse, was durch den Beschluss zum Gewerbe- und Industriekernzonenplan durch den Rat im letzten Jahr untermauert wurde.

6. Sind in den Gewerbegebieten Bürotürme in Planung?

Antwort:

Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf enthält in dieser frühen Entwurfsphase noch keine Aussage über geplante zulässige Gebäudehöhen. Über Festsetzungen zu Gebäudehöhen bzw. einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird im weiteren Verfahren entschieden. Eine Hochhausbebauung ist derzeit nicht vorgesehen.

7. Es wird um erneute kurze Vorstellung der Gewerbe- und Industriekernzonen gebeten.

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 gesamstädtisches Entwicklungskonzept, 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 soll aber die Ansiedlung produktions- und handwerksgeprägter 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.

8. Warum wird das Sondergebiet des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes nördlich der Theodorstraße und östlich der Straße Am Hülserhof nicht in der gezeigten Gegenüberstellung der 195. FNP-Änderung (wirksame und geplante Darstellung im FNP) dargestellt?

Antwort:

Die 188. FNP-Änderung, die die Verlagerung des Bau- und Gartenfachmarktes auf die genannte Fläche vorbereitet, befindet sich derzeit im Verfahren. Sobald das Änderungsverfahren beendet und die Änderung wirksam ist, wird die Darstellung in den FNP übernommen.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, dankt Herr Thomas allen Anwesenden für ihr Interesse und der Verwaltung für die Erläuterungen.

Die Veranstaltung wird um 18:40 Uhr beendet.