

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte - zur 184. Flächennutzungsplanänderung - Nördlich Theodorstraße: Möbelfachmärkte - (Vorentwurf)

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das rund 14,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Rath, am Gewerbe- und Fachmarktstandort Theodorstraße, nördlich der Theodorstraße, östlich der Bundesautobahn A 52 und westlich der Straße Am Hülserhof.

1.2 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Gelände eines Immobilienkonzerns. Auf dem Areal befinden sich im Südwesten leerstehende Bürogebäude und zentral im Plangebiet großflächige Hallen. Die umliegend großflächig versiegelten Flächen dienen derzeit als Stellplatzflächen für den Flughafen Düsseldorf. Kunden können hier ihr Fahrzeug abstellen und per Shuttlebus zum Flughafen gelangen. Im Südosten des Plangebietes an der Theodorstraße befindet sich das gut erhaltene, aber leerstehende Gebäude eines ehemaligen Autohauses mit umliegend versiegelten Stellplatzflächen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt heute über die südlich angrenzende Theodorstraße.

Der östliche Bereich des Plangebietes entlang der Straße Am Hülserhof stellt sich als Grünfläche mit Strauch- und Baumbestand sowie einem Feuchtbiotop dar. Parallel zur Straße Am Hülserhof verläuft im Bereich des östlichen Plangebietes eine oberirdische Hochspannungsleitung. Die nördliche Plangebietsgrenze ist von Baumbestand eingefasst, der sich an der westlichen Plangebietsgrenze fortsetzt.

Parallel zur Straße Am Hülserhof verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Nördlich und westlich des ehemaligen Autohauses verläuft von der Straße Am Hülserhof zur Theodorstraße eine Ferngasleitung.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbegebietes an der Theodorstraße. In der näheren Umgebung sind als weitere Orientierungs- und Anziehungspunkte südöstlich die Multifunktionshalle ISS Dome sowie großflächige Einzelhandelsnutzungen anzutreffen. So befindet sich westlich der A 52 ein Bau- und Gartenfachmarkt, nördlich schließt sich an der Straße Am Hülserhof ein Gartencenter an. Weiter südöstlich des Plangebietes, südlich der Theodorstraße, liegen ein Autohaus und ein Küchenfachmarkt. Zudem ist südlich des Plangebietes das Firmengelände des Industrieunternehmens Vallourec, das Stahlrohre produziert, ansässig.

Das Stadtteilzentrum Rath liegt rund 2 km, die Düsseldorfer Innenstadt rund 7 km entfernt. Der Flughafen Düsseldorf befindet sich rund 3 km in nordwestlicher Richtung.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet war bisher gewerblich geprägt und stellt sich heute als untergenutzte Fläche am Gewerbe- und Fachmarktstandort Theodorstraße dar. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der gesamtstädtische Rahmenplan Einzelhandel, der vom Rat 2007 beschlossen und mit Beschluss vom 07.07.2016 fortgeschrieben wurde, definiert den Bereich des Plangebietes als Teil des Fachmarktstandortes Nord. Hier können gemäß Rahmenplan großflächige Einzelhandelsbetriebe – nach Schaffung entsprechenden Planungsrechts – mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden, darunter u. a. auch Möbelfachmärkte. Das Areal soll nun, nach Erwerb der Grundstücke durch die jetzige Eigentümerin, für die Errichtung von Möbelfachmärkten genutzt und daher entsprechend städtebaulich entwickelt werden.

Es bietet sich die Möglichkeit, den Standort einer dem Umfeld und den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel entsprechenden Nutzung zuzuführen und damit insgesamt eine Stärkung des Gewerbe- und Fachmarktstandortes Theodorstraße zu erreichen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich des Fachmarktstandortes Nord wird eine Standortentscheidung für die Ansiedlung von großflächigem Möbele Einzelhandel getroffen. Der Fachmarktstandort Nord ist auf Grund der vorhandenen Flächenpotenziale der derzeit dynamischste Fachmarktstandort im Düsseldorfer Stadtgebiet. Er verfügt über leistungsfähige Anbieter im Bau- und Gartenfachmarktsegment, im Küchenfachmarktsegment und im Autohandel. Durch die geplante Ergänzung durch Möbele Einzelhandel wird das Angebotsspektrum des Fachmarktstandortes Nord komplementiert.

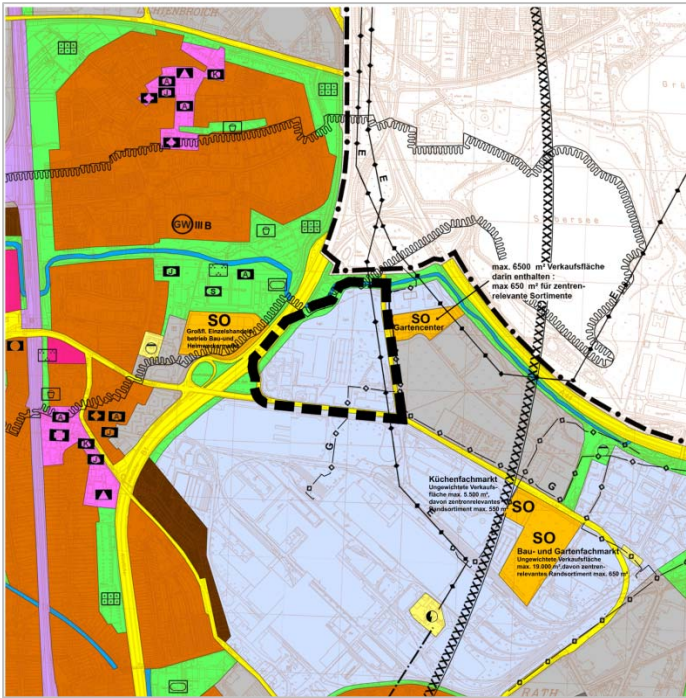
Die Erforderlichkeit der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/016 Sondergebiete festzusetzen, um die geplanten Möbelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von in Summe maximal 59.000 m² am Standort entsprechend planungsrechtlich zu ermöglichen. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind, ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes (SO) erforderlich.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht und weitere Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Entlang der Bundesautobahn A 52 ist an der westlichen Plangebietsgrenze eine Grünfläche und an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine oberirdische Hochspannungsleitung dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Düsseldorf. Im Plangebiet verläuft zudem eine unterirdische Gasleitung.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an ein Grundwasserschutzgebiet an.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

3.2 Bebauungspläne

Der Fluchtlinienplan Nr. 5682/01 aus dem Jahr 1901 setzt eine Bauflucht entlang der Theodorstraße fest. Im Weiteren gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dem rückwärtigen Gelände gilt der Fluchtlinienplan Nr. 5682/02 von 1926, der Baurecht zur Anlage eines Sportplatzes schafft.

3.3 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 07.07.2016 die Fortschreibung des Rahmenplans Einzelhandel 2007 als Rahmenplan Einzelhandel 2016 beschlossen. Damit ist der Rahmenplan Einzelhandel 2016 als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der Rahmenplan Einzelhandel besteht aus vier konzeptionellen Bausteinen:

1. Zentrenkonzept,
2. Nahversorgungskonzept,
3. Fachmarktkonzept,
4. Düsseldorfer Sortimentsliste.

Der Bereich des Plangebietes liegt nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich und auch nicht in einem Nahversorgungsbereich. Als Stadtteilzentrum von Rath ist ein Bereich um die rund 2 km vom Plangebiet entfernte Westfalenstraße ausgewiesen. Der Bereich ist als „C-Zentrum - großes Stadtteilzentrum“ mit mittlerem Handlungsdruck eingestuft.

Das Plangebiet liegt gemäß Fachmarktkonzept im Fachmarktstandortbereich Nord. Die Ansiedlung von großflächigen, nicht zentrenrelevanten Fachmärkten mit Einzugsbereichen, die über den Stadtbezirk hinausgehen, soll grundsätzlich im Bereich eines Fachmarktstandortes erfolgen. Der Fachmarktstandort Nord an der Theodorstraße eignet sich aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale und der sehr guten Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr insbesondere für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Bau- und Gartenfachmärkten und Möbelmärkte. Fachmärkte mit diesen Sortimenten haben üblicherweise einen hohen Flächenbedarf (Verkaufsfläche / Stellplätze) sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Im Rahmenplan Einzelhandel 2016 wird an der Theodorstraße unter anderem die Prüfung der Ansiedlung eines Möbelfachmarktes als Planungsziel benannt. Die Verträglichkeit insbesondere des zentrenrelevanten Randsortimentes ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen und zu bewerten und im Rahmen der Bauleitplanung auf ein zentrenverträgliches Maß zu beschränken.

3.4 Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf, innerhalb des sogenannten 4 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Die Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 (3) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten.

4. Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 99) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Entwurf des neuen Regionalplanes (Stand: Juni 2016) stellt das Gebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-G) dar.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sonderge-

bierte für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen vorgesehen und dargestellt werden. Die Planung entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

Der sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW enthält weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Im weiteren Planverfahren wird ein städtebauliches Verträglichkeitsgutachten erstellt, um auf dessen Grundlage die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des sachlichen Teilplans beurteilen zu können.

Ziel ist es, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die Abwägung bezüglich der geplanten Standortentwicklung zu erstellen. Dabei wird auch der Grundsatz 6 bezüglich des Umfangs des zentrenrelevanten Randsortimentes, das 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten soll, gutachterlich bewertet werden.

5. Verfahren, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung 184. - Nördlich Theodorstraße: Möbelfachmärkte - erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/016 - Theodorstraße / A 52.

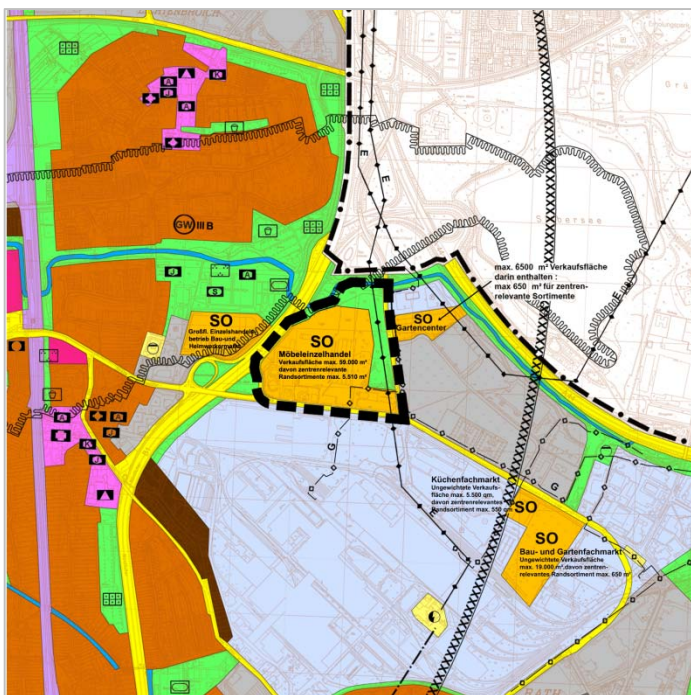
5.2 Ziele

Das derzeit untergenutzte Areal soll nach Erwerb durch eine neue Eigentümerin einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet beabsichtigt die Errichtung eines Möbelhauses, eines Möbelfachmarktes im günstigen Preissegment sowie die Umnutzung des ehemaligen Autohauses an der Ecke Theodorstraße / Am Hülserhof zu einem weiteren Möbelfachmarkt für höherwertige Möbel. Insgesamt sollen somit drei Möbelfachmärkte mit unterschiedlichen Ausrichtungen im Plangebiet errichtet werden. Das städtebauliche Konzept sieht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Möbelhaus mit rund 49.555 m² Verkaufsfläche, einen Möbelfachmarkt mit rund 5.875 m² Verkaufsfläche und einen weiteren Möbelfachmarkt für höherwertige Möbel mit einer Verkaufsfläche von rund 2.970 m² vor. Temporär soll im Bereich der Stellplatzanlage zwischen den beiden Möbelfachmärkten ein Verkaufszelt mit einer Verkaufsfläche von rund 600 m²

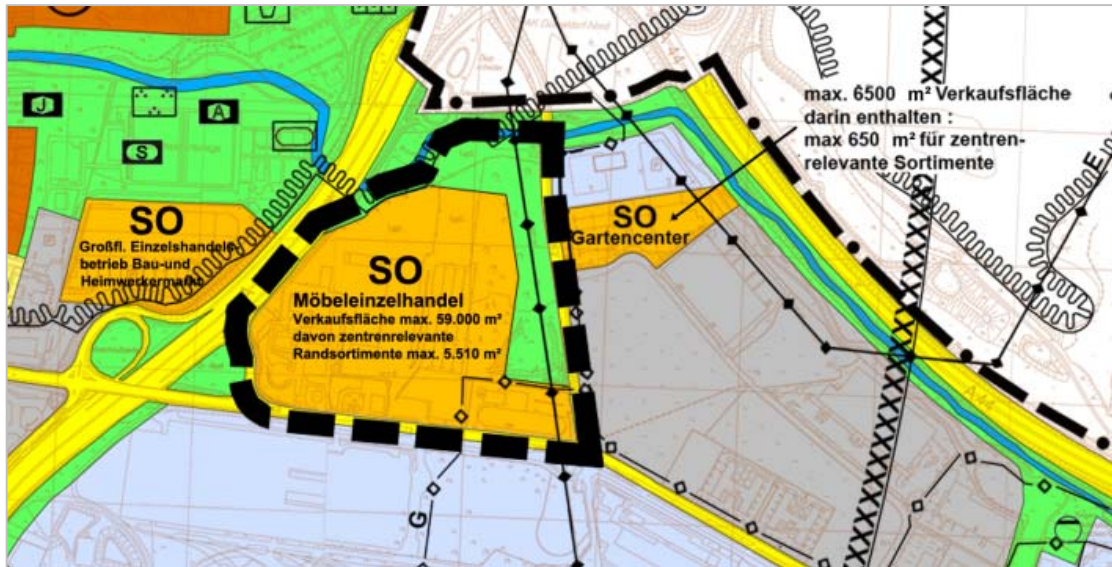
errichtet werden.

Es bietet sich nun die Chance, den Standort eine dem Umfeld und den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel entsprechenden Nutzung zuzuführen und damit insgesamt eine Stärkung des Gewerbe- und Fachmarktstandortes Theodorstraße zu erreichen.

Zur Umsetzung der Planungsziele soll mit der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbeleinzehandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 59.000 m² und davon zentrenrelevante Randsortimente maximal 5.510 m² dargestellt werden sowie untergeordnet Grünfläche.



Geplante Darstellung der 184. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 08.08.2016)



Vergrößerung der geplanten Darstellung der 184. Änderung des Flächennutzungsplans

5.2.1 Sondergebiet

Für den Großteil des Plangebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 1 (2) Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung Möbeleinzelhandel beabsichtigt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll für das Sondergebiet begrenzt werden. Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse wird derzeit untersucht, ob die angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 59.000 m² und den geplanten zentrenrelevanten Randsortimenten städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist.

5.2.2 Grünflächen

Im Norden und Osten des Plangebietes soll zur Sicherung der im Bestand vorhandenen Grünstrukturen die Darstellung Gewerbliche Baufläche zu Gunsten der Darstellung Grünfläche aufgegeben werden.

Die bestehende mit Bäumen bewachsene Grünfläche an der Straße Am Hülserhof prägt den Charakter des Standortes und leitet nach Norden in die angrenzenden Freibereiche um den Silbersee und den Grünen See über. Ein im Bestand vorhandene Biotops befindet sich ebenfalls in der Grünfläche entlang der Straße Am Hülserhof. Durch die Darstellung einer Grünfläche in diesem Bereich wird zum einen die Sicherung und der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen vorbereitet und zum anderen einen Grünzug, die in den gewerblichen Bereich entlang der Theodorstraße hinragt, gesichert. Bei der Gesamtbetrachtung des Gewerbestandortes an der Theodorstraße werden damit auf Ebene des Flächennutzungsplanes die weiter östlich bereits

gesicherten Grünzüge durch einen weiteren ergänzt.

5.2.3 Hauptversorgungsleitungen

Die Darstellung Trassenverläufe der oberirdischen Hochspannungsfreileitung und der unterirdischen Gasleitung werden an den tatsächlichen Verlauf angepasst.

5.3 Verkehr

Der Stadtteil Rath liegt im nördlichen Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf und damit in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Düsseldorf. Das Plangebiet liegt am Autobahndreieck Düsseldorf-Nord mit den Bundesautobahnen A 44 und A 52 und ist somit für den motorisierten Individualverkehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

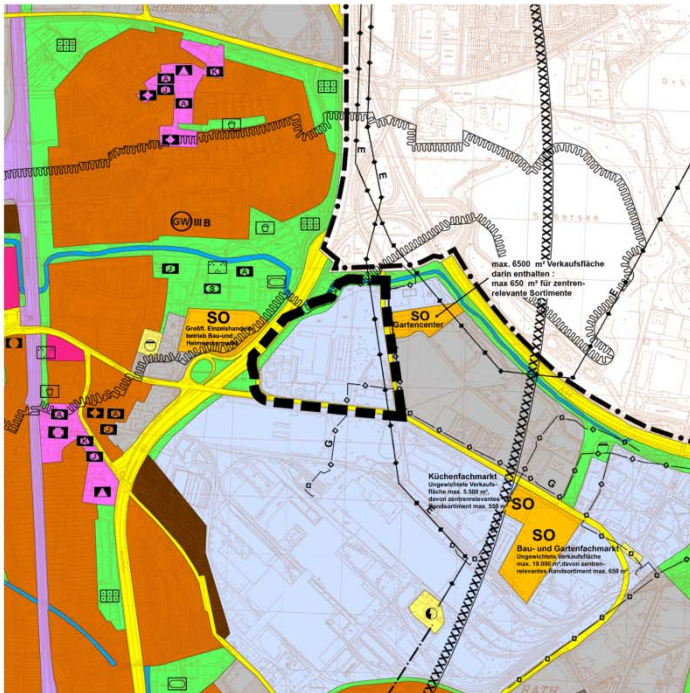
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die heutige Grundstückszufahrt an der Theodorstraße. Eine untergeordnete Zufahrt wird an der Straße Am Hülserhof eingerichtet. Um die verkehrliche Anbindung der beabsichtigten Möbelfachmärkte sicherzustellen, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Funktions- und Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes im Zuge einer Verkehrsuntersuchung überprüft.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie die S-Bahn-Haltestelle Düsseldorf-Unterrath in rund einem Kilometer Entfernung angebunden.

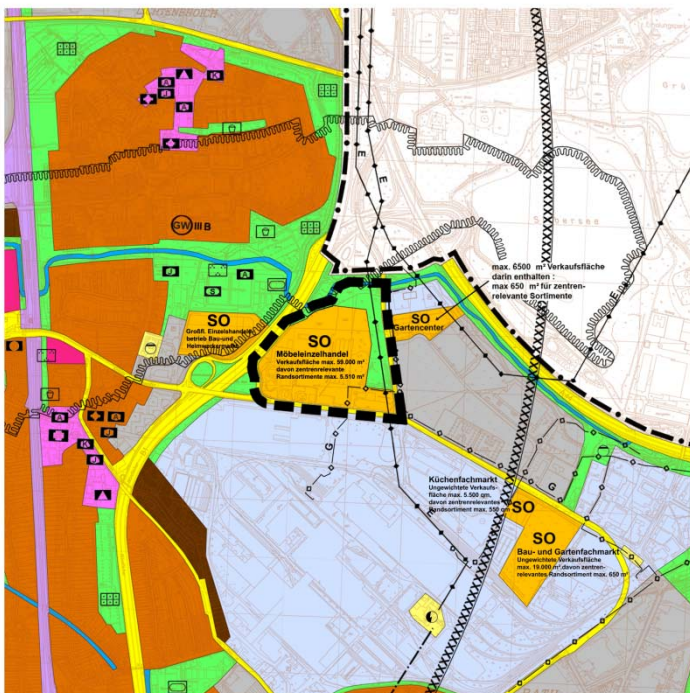
5.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Änderung der Gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbele Einzelhandel“ sind schädliche Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Nutzungen voraussichtlich nicht zu erwarten. Durch die vorgesehene Nutzung sind zwar Lärmimmissionen durch Kunden- und Lieferverkehr zu erwarten. Direkt betroffene sensible Nutzungen in der Umgebung sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch nicht zu erkennen. Das Plangebiet wird von Sondergebieten für den Einzelhandel sowie weiteren Gewerblichen Bauflächen und einem Gewerbegebiet eingefasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die von der Planung ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen zu erfassen und zu bewerten.



Bisherige Darstellung



Neue Darstellung

Landeshauptstadt Düsseldorf Flächennutzungsplan

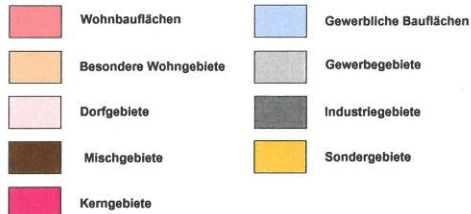
M 1 : 20 000 

Zeichenerklärung

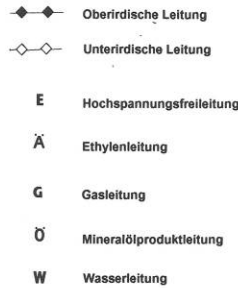
Standort für zentrale Einrichtungen



Art der baulichen Nutzung



Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



Flächen für den Gemeinbedarf



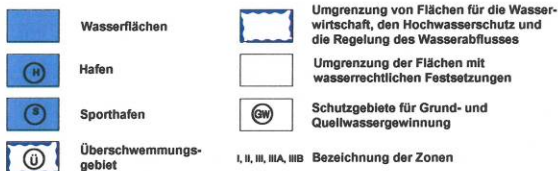
Grünflächen



Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege



Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Stoffen



Flächen für Aufschüttungen



Flächen für Land- u. Forstwirtschaft



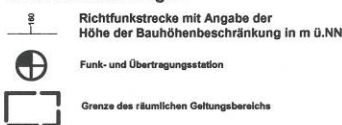
Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Sanierungsgebiete



Weitere Darstellungen



Teil B - Umweltbericht
zur 184. Flächennutzungsplanänderung
- Nördlich Theodorstraße: Möbelfachmärkte -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Zusammenfassung

2. Beschreibung des Vorhabens

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

4. Schutzgutbetrachtung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

- a) Lärm
- b) Elektromagnetische Felder (EMF)
- c) Störfallbetriebsbereiche
- d) Kinderfreundlichkeit
- e) Städtebauliche Kriminalprävention
- f) Belichtung

4.2 Natur und Freiraum

- a) Bodennutzung / Versiegelung
- b) Tiere, Pflanzen und Landschaft
- c) Artenschutzrechtliche Prüfung

4.3 Boden

- a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes
- b) Altablagerungen im Plangebiet
- c) Altstandorte im Plangebiet

4.4 Wasser

- a) Grundwasser
- b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
- c) Oberflächengewässer
- d) Wasserschutzgebiete
- e) Hochwasserbelange

4.5 Luft

- a) Lufthygiene
- b) Umweltfreundliche Mobilität
- c) Energie

4.6 Klima

- a) Globalklima
- b) Stadtklima
- c) Klimaanpassung

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

8. Weitere Angaben