

# **B e g r ü n d u n g**

## **188. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Theodorstraße Verlagerung Bau- und Gartenfachmarkt -**

### **Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

#### **1.    Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

##### **1.1    Bestand**

Die Änderungsbereiche liegen im Stadtteil Rath. Die nördlich und südlich der Theodorstraße gelegenen Teilflächen sind fast gleich groß und umfassen jeweils eine Fläche von ca. 5 ha.

Der Bereich nördlich der Theodorstraße wird eingefasst von den Straßen Zum Gut Heiligendonk im Norden, der Theodorstraße im Süden und der Straße Am Hülserhof im Westen. Östlich und südlich grenzt der Änderungsbereich an gewerbliche Nutzungen an. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach.

Der Bereich südlich der Theodorstraße umfasst ebenfalls eine bisher baulich nicht genutzte Fläche. Westlich grenzt ein Küchen-Fachmarkt an, im Süden das Gelände der Firma Vallourec (früher: Mannesmann-Röhrenwerke) und im Osten schließen sich gewerbliche Nutzungen an.

##### **1.2    Umgebung**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Im Norden des nördlichen Plangebietes liegen ein Gartencenter sowie eine Kongress- und Hotelanlage. Östlich daran anschließend bestehen entlang der Erschließungsstraße Zum Gut Heiligendonk Logistikbetriebe und ein Parkplatz für Besucher der

Multifunktionshalle ISS Dome. Im Osten entlang der Theodorstraße bestehen zwei Verwaltungsgebäude und ein Maschinenbaubetrieb. Im Westen wurde an der Theodorstraße ein Autohaus errichtet, das derzeit leer steht. Der nördliche Bereich, der sich an dieses Gelände anschließt, ist für eine gewerbliche Nutzung (Möbelfachmarkt) vorgesehen. Auf der dem Plangebiet im Süden gegenüberliegenden Seite an der Theodorstraße befindet sich ein weiteres Autohaus, die Multifunktionshalle ISS Dome (Veranstaltungszentrum) sowie ein Küchenfachmarkt und ein weiteres Hotel.

## **2. Planungsanlass**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich nördlich der Theodorstraße als Gewerbegebiet (GE) und der Änderungsbereich südlich der Theodorstraße als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt dargestellt. Das entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt Düsseldorf für diese Standorte.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Thema Einzelhandel, der Rahmenplan Einzelhandel 2016, sieht entlang der Theodorstraße den Fachmarktstandort Nord vor. Als Planungsziele für den Fachmarktstandort Nord werden die Prüfung der Ansiedlung eines Möbelfachmarktes und eines Bau- und Gartenfachmarktes benannt. Für den Änderungsbereich nördlich der Theodorstraße wird die Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes angestrebt. Dafür soll für den Änderungsbereich südlich der Theodorstraße auf die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes verzichtet werden. Mit der 112. Änderung des Flächennutzungsplans, die seit 2011 wirksam ist, wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Bau- und Gartenfachmarktes südlich der Theodorstraße geschaffen. Da dieses Planungsziel bisher nicht umgesetzt werden konnte, soll in diesem Bereich nunmehr eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden, die eine große gewerbliche Nutzungsbandbreite ermöglicht.

Die 188. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für Teile des nördlichen Änderungsbereichs gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 06/007.

### **3. Planungsrechtlich bedeutsame Planungen und Bindungen**

#### **3.1 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 Baunutzungsverordnung (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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten (Ziel 6.5-6).

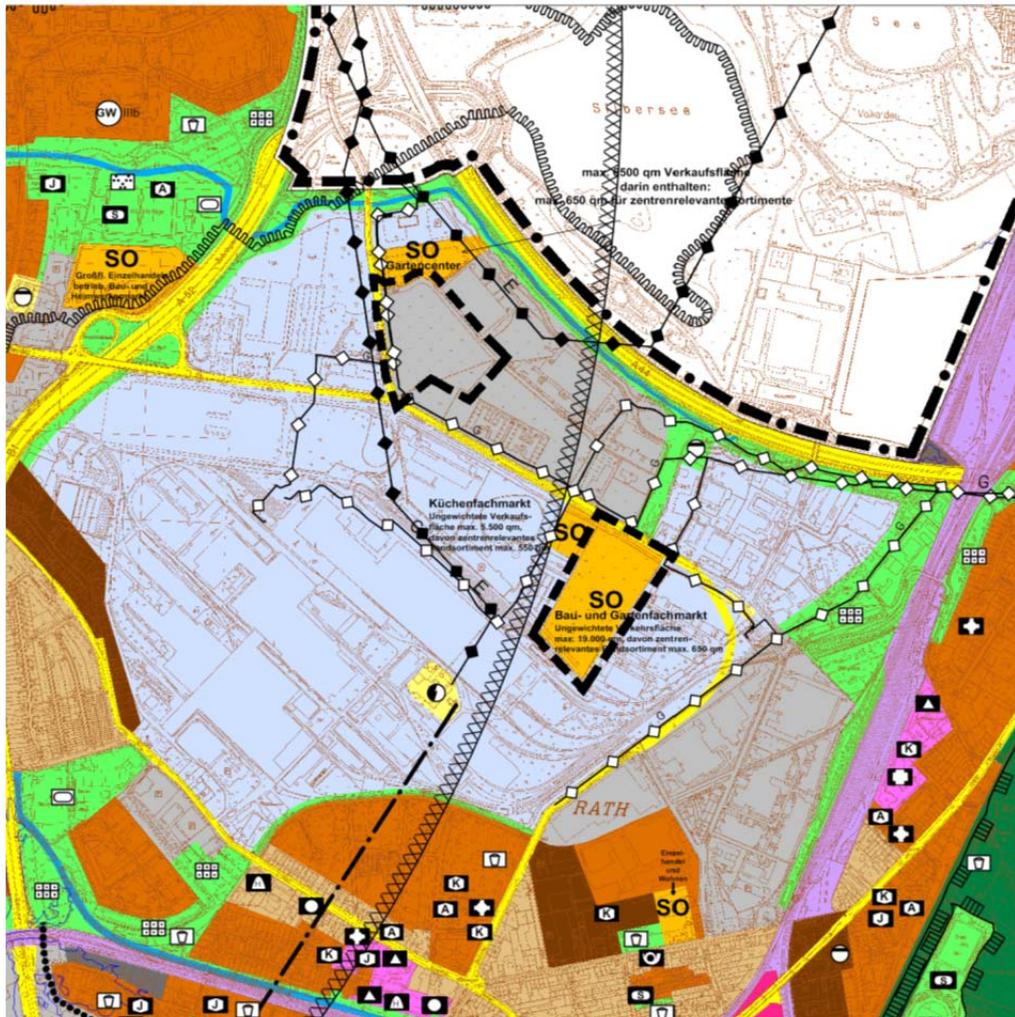
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist nach der 85. Änderung des Regionalplans sowohl für den Änderungsbereich nördlich als auch für den Änderungsbereich südlich der Theodorstraße ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Mit der Änderung des Regionalplans bestehen die landesrechtlichen Voraussetzungen, nördlich der Theodorstraße weitere Fachmarktnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln.

Im 2. Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Düsseldorf (Stand: Juni 2016) sind beide Änderungsbereiche 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 Kapitel 3, Z1, Stand: Juni 2016) Somit wird die geplante Änderung des Flächennutzungsplans auch an die zukünftigen Ziele der Raumordnung angepasst sein.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich nördlich der Theodorstraße als Gewerbegebiet (GE) und der Änderungsbereich südlich der Theodorstraße als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt dargestellt. Die Theodorstraße und die Straße Am Hülserhof sind als überregionale Ver-

kehrstraße dargestellt. Die angrenzenden Flächen südlich der Theodorstraße und westlich der Straße Am Hülserhof sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich nördlich der Theodorstraße liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5682/013 – Theodorstraße/ A 44. Im Änderungsbereich ist hier ein Gewerbegebiet festgesetzt.

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.

Für diesen Änderungsbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/007 im Parallelverfahren geplant.

Der Änderungsbereich südlich der Theodorstraße liegt innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5682/007, 5682/012 und 5781/35, die hier alle ein Industriegebiet (GI) festsetzen.

#### 3.4 Rahmenplan Einzelhandel

Im Rahmenplan Einzelhandel 2016 ist das Areal an der Theodorstraße als einer von fünf Fachmarktstandorten im Stadtgebiet festgelegt, an denen sich der großflächige, nicht zentrenrelevante und nach Baunutzungsverordnung sondergebietspflichtige Einzelhandel konzentrieren soll. Es handelt sich um den Fachmarktstandort Nord. Als Planungsziele werden für den Fachmarktstandort Nord die Prüfung der Ansiedlung eines Möbelfachmarktes und eines Bau- und Gartenfachmarktes benannt. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dieser Zielrichtung.

#### 3.5 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke - Flächennutzungsplan

##### 3.5.1 Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

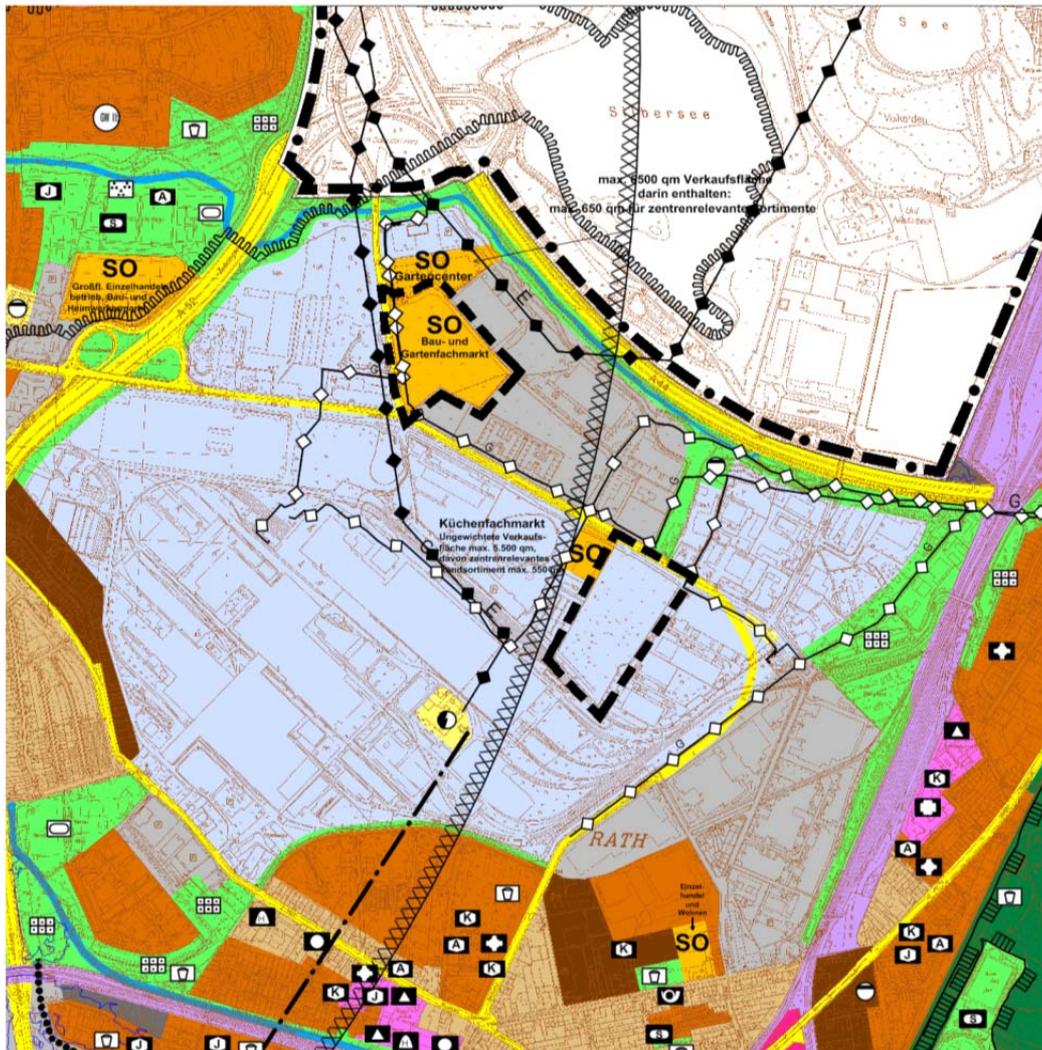
Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km und 6 km Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die vorgegebene Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

##### 3.5.2 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.

#### 4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarktes nördlich der Theodorstraße und der Darstellung einer gewerblichen Baufläche südlich der Theodorstraße.



Darstellung der geplanten Flächennutzungsplanänderung

#### 5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des nördlichen Änderungsbereichs erfolgt über die Straßen Zum Gut Heiligendonk und Am Hülserhof (K 2). 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 ange-

bunden. Der südliche Änderungsbereich wird über die Theodorstraße und deren Verlängerung als Stichstraße erschlossen.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Plangebiet mit den Buslinien 756, 758 und 755 über die Haltestellen Am Hülserhof und die Haltestelle ISS Dome, die von der Buslinie 755 angefahren wird. Zurzeit ist eine Stadtbahnlinie in Bau, die südlich der Theodorstraße ihre Endhaltestelle haben wird.

Im Umgriff 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.

#### **6. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung**

Die regionalplanerische Verträglichkeit geplanter großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist durch eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsplan – LEP, Regionalplan – GEP) zu gewährleisten. Bereits im Verfahren zur 112. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes vorbereitet. Bereits in diesem Verfahren konnte die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sichergestellt werden. Die landesplanerischen Anfragen gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) werden im weiteren Verlauf des Verfahrens gestellt werden.

#### **7. Darstellung der räumlichen und funktionalen Einordnung der Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die Sicherstellung der Verträglichkeit der Planung**

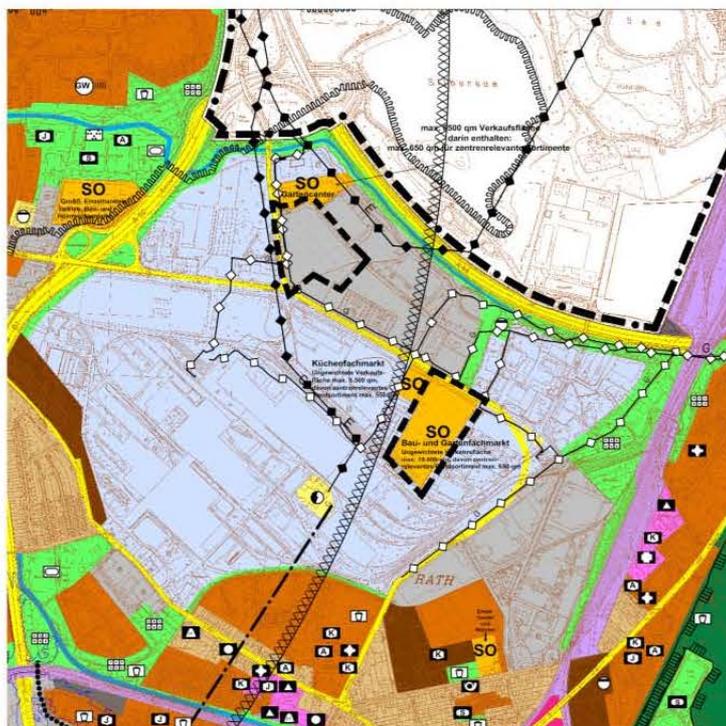
Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt, wie bereits in Kapitel 3.1 der Begründung erläutert, innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs. Dabei handelt es sich um eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines sondergebietspflichtigen Einzelhandelsprojektes. Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Vorhaben, dessen Realisierung mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ermöglicht bzw. planungsrechtlich gesichert werden soll,

sich wie bereits die 112. Flächennutzungsplanänderung räumlich und funktional in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen wird.

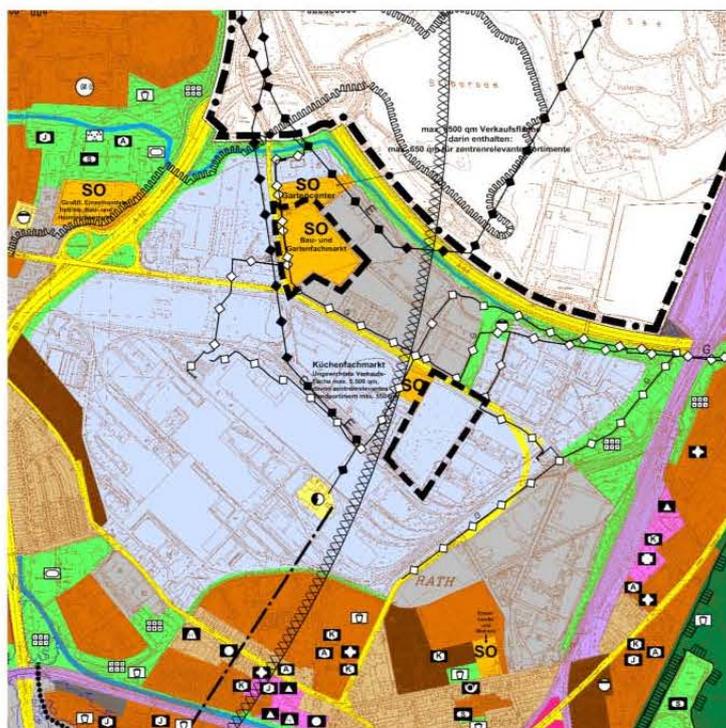
Im regionalen Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf ist der Standort als einer von insgesamt fünf regional abgestimmten Fachmarktstandorten in Düsseldorf vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird erneut ein Einzelhandelsgutachten erstellt, das die Auswirkung des Planvorhabens, die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen sowie in Bezug auf die Zentrenstruktur und der fachmarktspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Düsseldorf untersucht. Die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens werden die weitere Planung einfließen.

## Flächennutzungsplanänderung Nr. 188 Theodorstraße - Verlagerung Bau- und Gartenfachmarkt



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

# Flächennutzungsplan

## Zeichenerklärung

GRENZEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GEMEINBEDARFSEINRICHTUNG
Stadtgrenze  Stadtbezirksgrenze  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 	Wohnbaufläche  Besonderes Wohngebiet  Gemischte Baufläche  Dorfgebiet  Mischgebiet  Kerngebiet  Gewerbliche Bauflächen  Gewerbegebiet  Industriegebiet 	Fläche für den Gemeinbedarf  Öffentliche Verwaltungen  Schulen  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindergarten  K Einrichtung der Jugendhilfe  J Einrichtung der Altenhilfe  A Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  Post  Schutzbauwerk  Feuerwehr  F
VERKEHR	VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN	LEITUNGEN
Autobahnen und autobahn-ähnliche Straßen  A Autobahn Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen  Bundesstraße B Landstraße L Kreisstraße K Ruhender Verkehr  P Bahnanlagen Bahnhof  S - Bahn - Haltestelle  Stadtbahn Stadtbahn - Haltestelle  Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr  Flughafen  Segelfluggelände 	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen  Elektrizität  Gas  Fernwärme  Wasser  Abfall  Abwasser 	oberirdisch  unterirdisch  Hochspannungsfreileitung E Gasleitung G Wasserleitung W Mineralölproduktenleitung O Äthylenleitung A
		LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT
		Fläche für die Landwirtschaft  Fläche für Wald 
	WASSERFLÄCHEN	
	Wasserfläche 	Zweckbestimmung: Hafen 
GRÜNFLÄCHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN U.A.	
Grünfläche  Parkanlage  Dauerkleingärten  Sportplatz  Spielplatz  Zeltplatz  Badeplatz, Freibad  Friedhof  Festplatz  Gehwegverbindung zwischen Grünflächen 	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  Naturschutzgebiet  Landschaftsschutzgebiet  Fauna - Flora - Habitat Schutzgebiet  Überschwemmungsgebiet  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone, z.B. II  Richtfunkstrecke mit Angabe der Bauhöhen-schränkung in m ü. NN, 100 m beiderseits der eingetragenen Achse 	Umgrenzung des Bauschutz-bereichs gem. Luftverkehrs-gesetz (bezogen auf Endausbau)  Umgrenzung des Fluglärm-schutzgebietes gem. Landes-entwicklungsplan Schutz vor Fluglärm v. 17.08.1998 Schutzzone A  Grenzen des Fluglärm-schutzbereichs aufgrund des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550) und der (Fluglärm)schutzverordnung Düsseldorf - FluLärmDüsseldorfV vom 25. Oktober 2011 (GV.NRW. 2011 S.502) Tag - Schutzzone 1 x 1 x Tag - Schutzzone 2 x 2 x Nacht - Schutzzone x N x
		SONSTIGES
		Umgrenzung des Sanierungsgebietes  Siedlungsschwerpunkt nach dem Landesentwicklungsprogramm - LEPro - vom 05.10.1989 und Rd.Erl. des Innenministers NRW vom 05.10.1976 