

**Stadtplanung zur Diskussion  
Vorstellung und Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung**

**zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 06/007  
- Theodorstraße / Am Hülserhof -**

**und der 188. Änderung des Flächennutzungsplans  
- Theodorstraße / Verlagerung Bau- und Gartenfachmarkt -**

**Stadtbezirk 6**

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

**Zeit:** 26.09.2017, 18 Uhr bis 18:30 Uhr

**Anwesend:** Herr Bezirksbürgermeister Thomas  
ca. 15 Bürgerinnen und Bürger sowie Mitglieder der  
Bezirksvertretung  
von der Verwaltung: Frau Naujoks, Frau Bach, Frau Meier-Ewert.

Herr Bezirksbürgermeister Thomas begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitglieder der Bezirksvertretung und Verwaltung. Im Anschluss stellt Frau Naujoks die aktuelle Planung für das Grundstück an der Theodorstraße vor und weist auf Beteiligungsmöglichkeiten hin. Geplant ist die Errichtung von einem Bau- und Gartenfachmarkt und einem 15-geschossigen Bürokomplex. Frau Bach erläutert, dass der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert wird.

Im Anschluss an die Projektvorstellung eröffnet Herr Bezirksbürgermeister Thomas die offene Diskussion. Die vorgetragenen Fragen und Anregungen werden im Folgenden zu Themengebieten zusammengefasst.

## 1. Geplante Nutzungen

*1.1 Es gebe doch bereits ein Gartencenter (Dehner) und einen Baumarkt (OBI) in unmittelbarer Umgebung. Wieso solle nun ein weiterer Bau- und Gartenfachmarkt errichtet werden?*

### Antwort:

Die Flächen rund um die Theodorstraße sind im Rahmenplan Einzelhandel 2016 als einer von fünf Fachmarktstandorten in Düsseldorf festgelegt, an denen sich großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel konzentrieren soll. Es handelt sich um den Fachmarktstandort Nord. Der neu geplante Bau- und Gartenfachmarkt soll eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes darstellen, die dem Kunden ein vielfältiges Angebot und damit eine große Auswahl bei insgesamt kurzen Wegen eröffnet. Die Sortimente der einzelnen Betriebe sind zudem durchaus unterschiedlich.

Der Gartenfachmarktanteil ist deutlich untergeordnet, gehört aber zu einem leistungsfähigen Baufachmarkt dazu.

*1.2 Wie sei das Größenverhältnis von dem bestehenden OBI im Vergleich zum neu geplanten Bau- und Gartenfachmarkt?*

### Antwort:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen modernen und leistungsfähigen Fachmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 19.000 m<sup>2</sup>. Der angesprochene OBI-Markt ist mit einer planungsrechtlich definierten Maximalgröße von 14.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergleichsweise kleiner. Der Fachmarkt soll kleiner werden als der bestehende Bau- und Gartenfachmarkt in Gerresheim (Bauhaus, Nach den Mauresköthen) und größer als der Fachmarkt in Heerdt (OBI, Heerdtter Landstraße).

*1.3 Gehöre das Bürogebäude zu dem Bau- und Gartenfachmarkt? Wie hoch solle das Gebäude werden?*

### Antwort:

Die drei Bürogebäude sind unabhängig von dem Bau- und Gartenfachmarkt. Die Nutzungen werden nur aufgrund ihrer räumlichen Nähe in einem gemeinsamen Planverfahren entwickelt. Die Bürogebäude sollen 7 bzw. 15 Vollgeschosse erhalten.

*1.4 Gebe es überhaupt Bedarf für die Büroflächen? Entlang der Theodorstraße stünden bereits Bürogebäude leer. Sei die Stadt der Bauherr?*

Antwort:

Die Stadt ist nicht Bauherr. Es handelt sich um das Vorhaben eines privaten Investors. Auf Basis dieser Investitionsentscheidung ist da-von auszugehen, dass es auch Interessenten für die Nutzung gibt. Der Standort ist grundsätzlich geeignet für eine Büronutzung.

## **2. Verkehr**

*Habe die Straße Am Hülserhof eigentlich die Kapazitäten, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen?*

Antwort:

Die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und die verträgliche Abwicklung des Verkehrs sind Voraussetzung für die geplante Entwicklung. Daher wird ein Verkehrsgutachten erstellt, in dessen Rahmen die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz eingehend geprüft werden.

## **3. Flächennutzungsplan (FNP)**

*3.1 Wieso erfolge ein Flächentausch im FNP (Anmerkung: die Nutzung SO Bau- und Gartenfachmarkt wird neu dargestellt für das Plangebiet, das bislang gewerbliche Baufläche ist, dafür wird die bislang als SO Bau- und Gartenfachmarkt gekennzeichnete Fläche südlich der Theodorstraße nun zu gewerblicher Baufläche)?*

Antwort:

Der Eigentümer der Fläche südlich der Theodorstraße stellt das Grundstück nicht mehr für eine Nutzung als Bau- und Gartenfachmarkt zur Verfügung.

*3.2 Welche Nutzung sei auf der Fläche südlich der Theodorstraße geplant?*

Antwort:

Für die Fläche südlich der Theodorstraße gibt es noch kein konkretes Entwicklungskonzept. Die Fläche wird im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt, daher sind diverse Gewerbenutzungen denkbar.

Als keine weiteren Fragen mehr bestehen, schließt Herr Bezirksbürgermeister Thomas die Veranstaltung um 18:30 Uhr.