

Begründung
zur 195. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Vorentwurf)
- Nördlich und südlich Theodorstraße -
Stadtbezirk 6 – Stadtteil Rath

1. Lage des Plangebietes und örtliche Verhältnisse

1.1. Lage und Bestand

Das rund 21,6 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rath, am Gewerbe- und Fachmarktstandort Theodorstraße, nördlich und südlich der Theodorstraße. Es besteht aus zwei Teilbereichen.

Teilbereich 1 liegt nördlich der Theodorstraße und westlich der Straße Am Hülserhof und umfasst 3 ha. Teilbereich 1 stellt sich als Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand sowie einem Feuchtbiotop dar, über die eine oberirdische Hochspannungsfreileitung verläuft.

Teilbereich 2 befindet sich südlich der Theodorstraße und ist 18,6 ha groß. Im Westen von Teilbereich 2 liegt die Wendeschleife und Endhaltestelle der Stadtbahn (Rheinbahn AG), die ebenfalls von der oberirdischen Hochspannungsleitung in Nordsüdrichtung überspannt wird. Daran schließen sich entlang der Theodorstraße ein Autohaus, die Multifunktionshalle (ISS Dome) und deren Parkhaus, ein Küchenfachmarkt, ein Hotel sowie ein Parkplatz und im Osten des Plangebietes eine Brachfläche an.

Das Plangebiet wird durch die Theodorstraße und die Straße Am Hülserhof erschlossen. Der westliche Bereich des Teilbereichs 2 wird zudem durch die Straße Am Röhrenwerk und der östliche Bereich durch zwei Stichstraßen, die von der Theodorstraße abzweigen, erschlossen.

Teilbereich 1 ist unbebaut, unversiegelt und von Grünstrukturen geprägt.

Teilbereich 2 ist bis auf die im Osten gelegene Brachfläche vollständig bebaut. Die bebauten Grundstücke sind zum größten Teil versiegelt und derzeit alle genutzt.

1.2. Umgebung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbegebietes an der Theodorstraße. Südlich des Plangebietes befindet sich das Firmengelände des Industrieunternehmens Vallourec Deutschland GmbH, das Stahlröhren produziert. Westlich des Plangebietes schließen sich Bürogebäude der Firma Vallourec und ein Röhrengroßhandel an. Nördlich und östlich des Änderungsbereichs befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise Bürogebäude, Logistikbetriebe, ein Gartencenter, ein Tagungshotel sowie derzeit noch untergenutzte Brachflächen sowie ein Gewerbepark.

Die Düsseldorfer Innenstadt ist rund 7,0 km entfernt und der Flughafen Düsseldorf befindet sich rund 1,5 km Entfernung in nordwestlicher Richtung.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet war ursprünglich als industrielle Erweiterungsfläche für das südlich angrenzende Industrieunternehmen vorgesehen. Seit Anfang der 1990er Jahre wurden diese bis dahin un bebauten Flächen jedoch einer anderen Nutzung zugeführt, weil sie als Werkserweiterungsflächen nicht mehr benötigt wurden. Mittlerweile sind die westlichen Grundstücke im Teilbereich 2 des Änderungsbereichs vollständig bebaut und genutzt. Lediglich die Brachfläche im Osten des Teilbereichs 2 ist derzeit noch ungenutzt. Anlass der Planung ist die vorhandenen Nutzungen langfristig zu sichern, die Brachfläche für eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten und die Entwicklung eines attraktiven Gewerbestandortes vorzubereiten. Im Einzelnen sollen die Wendeschleife der Straßenbahn, die Veranstaltungshalle und die vorhandene Grünstruktur bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung gesichert werden. Die Flächennutzungsplanung dient somit auch der Steuerung und der Sicherung von Flächen, die für spezielle Nutzungen (Veranstaltungshalle und Verkehrsinfrastruktur) vorbehalten werden sollen. Zudem soll die bisher für die Ansiedelung eines Bau- und Gartenfachmarktes vorgesehene Fläche (wieder) für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Im Änderungsbereich befinden sich Bereiche, für die keine

Änderungen vorgesehen sind, die aber aus Darstellungsgründen in den Geltungsbereich einbezogen worden sind. Dabei handelt es sich zum einen um die Fläche des Autohauses. Hier ist und soll zukünftig auch eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Zum anderen sind der Küchenfachmarkt, das Hotel und der Parkplatz Teil des Änderungsbereichs, ohne dass hier eine Änderung geplant ist.

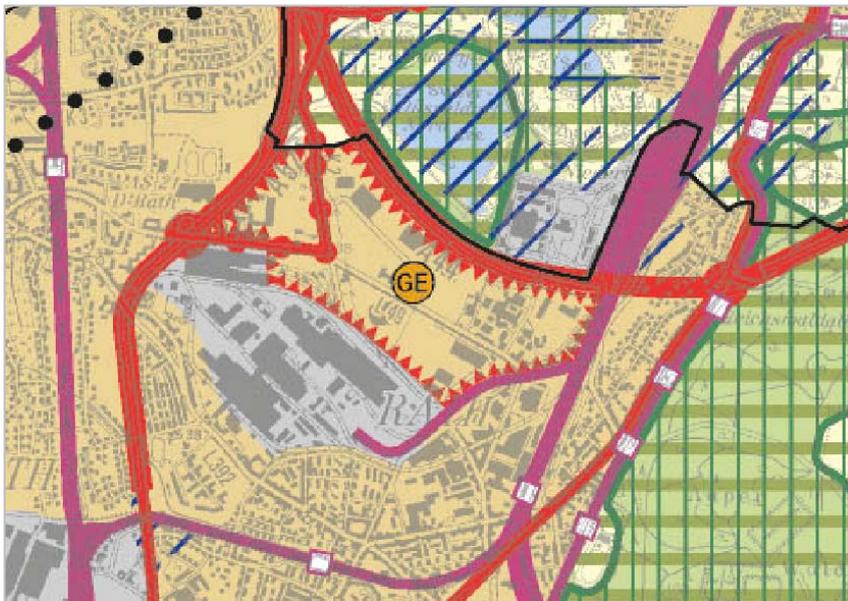
Am 3.9.2019 fand im Plangebiet ein Workshop zur Entwicklung einer neuen Perspektive für eine lebendige Theodorstraße statt. Gemeinsam mit Unternehmern, Gewerbetreibenden, politischen Vertretern, Planungsexperten und der interessierten Öffentlichkeit wurde an Ideen für die zukünftige Entwicklung der Theodorstraße gearbeitet. Hierbei standen neben der Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes ergänzende Nutzungen (wie beispielsweise zusätzliche gastronomische Angebote, Dienstleistungen und Freizeitnutzungen) im Fokus. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet diese angestrebte Nutzungsmischung vor, in dem sie vorhandene belebende Nutzungen wie die Multifunktionshalle sichert, vorhandene Grünvernetzungen stärkt und die Aktivierung der vorhandenen Brachfläche im Osten des Änderungsbereichs vorbereitet. Inwiefern nahversorgungsrelevante kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zur Abrundung der gewünschten Nutzungsmischung erforderlich sind und wenn ja, in welcher Größenordnung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/018 - Theodorstraße / Zwischen A 52 und Wahlerstraße durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

3.1. Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) dargestellt. Damit wird sichergestellt, dass in diesem Bereich Flächen für gewerbliche Nutzung gesichert werden.



Auszug aus dem wirksamen Regionalplan im Bereich Theodorstraße

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) und im Bereich des Küchenfachmarktes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Küchenfachmarkt mit einer ungewichteten Verkaufsfläche von maximal 5.500 m², davon zentrenrelevante Randsortimente mit maximal 550 m², dargestellt. Im Bereich der heutigen Brachfläche ist ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt mit einer ungewichteten Verkaufsfläche von maximal 19.000 m², davon zentrenrelevante Randsortimente mit maximal 650 m², dargestellt. Über das Plangebiet hinweg verläuft eine oberirdische Hochspannungsleitung und es liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Düsseldorf. Im Plangebiet verlaufen zudem unterirdische Gasleitungen.

Derzeit befindet sich ein weiteres Änderungsverfahren im Bereich der Theodorstraße in Bearbeitung. Es handelt sich um die 188. Änderung des Flächennutzungsplans, die die Verlagerung der Sondergebietsdarstellung für einen Bau- und Gartenfachmarkt südlich der Theodorstraße auf die Fläche nördlich der Theodorstraße und östlich der Straße Am Hülserhof, zum Ziel hat.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der nördliche Bereich des Teilbereichs 1 wird durch den Fluchtlinienplan Nr. 5682/002 aus dem Jahr 1926 erfasst, der dort einen Sportplatz festsetzt.

Die Teilbereiche 1 und 2 werden zudem von dem Bebauungsplan Nr. 5582/033 aus dem Jahr 2005 tangiert, der entlang der Anschlussstelle A52 und der Theodorstraße eine Verkehrsfläche festsetzt.

Der Teilbereich 2 wird zwischen der Straße Am Röhrenwerk und der Stichstraße Theodorstraße vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5682/007 aus dem Jahr 1981 abgedeckt. Kleine Bereiche im Osten von Teilbereich 2 werden von den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 5782/012 und Nr. 5781/035 aus dem Jahr 1981 erfasst. Diese Bebauungspläne sehen Erweiterungsflächen für den industriellen Röhrenproduzenten vor und setzen jeweils ein Industriegebiet fest. Da die Erweiterung des Werksgeländes nicht realisiert wurde, erfolgte über die Jahre eine abweichende bauliche Entwicklung von den Bebauungsplänen.

Bei der Teilfläche westlich der Straße Am Röhrenwerk handelt es sich um eine planfestgestellte Fläche für Betriebszwecke der Stadtbahn. Der Bereich südlich der Wendeschleife ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die 195. Flächennutzungsplanänderung – Nördlich und südlich Theodorstraße - erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/018 - Theodorstraße / Zwischen A 52 und Wahlerstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wesentlich größer als der der Flächennutzungsplanänderung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht die städtebauliche Anforderlichkeit größere Bereiche planungsrechtlich zu steuern.

3.4. Rahmenplan Einzelhandel

Der gesamtstädtische Rahmenplan Einzelhandel wurde 2016 vom Rat der Stadt beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1

Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Fachmarktstandortes Nord, der im Fachmarktkonzept des Rahmenplans Einzelhandel beschrieben wird. Im Änderungsbereich befinden sich ein Autohaus und ein Küchenfachmarkt. Derzeit wird die 1. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel am Fachmarktstandort Nord vorbereitet. Diese Änderung hat zum Ziel, die im Plangebiet im Bereich der heutigen Brachfläche dargestellte Potentialfläche für einen großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb entfallen zu lassen. Diese Potentialfläche war bisher für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes vorgesehen. Da sich das Grundstück in der Vergangenheit nicht für diese Nutzung aktivieren ließ, wurde eine neue Potentialfläche nördlich der Theodorstraße und östlich der Straße Am Hülserhof gefunden. Diese Planung wird derzeit durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

3.5. Flächenstrategie für Gewerbe- und Industriekernzonen

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 Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch, 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 sollen aber produktions- und handwerksgeprägte 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. Auf

Grund des starken Bedarfs an Flächen für handwerks- und dienstleistungsorientierten Nutzungen und dem rückläufigen Bedarf an Flächen für Einzelhandel wird nunmehr das Ziel verfolgt, rein gewerbliche Nutzungen auf den noch zur Verfügung stehenden Grundstücken anzusiedeln. Hier stehen insbesondere die Ansiedelungen von Dienstleistungsbetrieben einschließlich Unternehmenszentralen, innovative Gewerbebetriebe in produktions- und handwerksorientierten Branchen sowie Unternehmenscampusse im Fokus. Dies unterstreicht die gemischte Nutzungsstruktur entlang der Theodorstraße.

3.6. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, Hinweise – Flächennutzungsplan

3.6.1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Große Teile des Plangebietes liegen im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf, innerhalb des sogenannten 4 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Es gelten die Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 Absatz 3 Luftverkehrsgesetz. Durch die geringe Entfernung des Plangebietes zu den Radaranlagen des Flughafens können zudem Belange der Deutschen Flugsicherung, die unter die Regelungen des Anlagenschutzes des § 18a Luftverkehrsgesetz fallen, berührt sein.

3.6.2. Leitungstrassen

Bei den vorhandenen Leitungstrassen handelt es sich um eine oberirdische Höchstspannungsfreileitung und zwei unterirdische Gasleitungen, die entsprechend ihres Trassenverlaufs dargestellt sind.

3.6.3. Bodendenkmal

Es ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der östlichen Brachfläche im Änderungsbereich bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Im Bereich der derzeitigen Brachfläche hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in den Jahren 2000 und 2003 archäologische Untersuchungen durchgeführt. Diese haben ergeben, dass sich Relikte von metallzeitlichen Siedlungen erhalten haben. Diese Relikte befinden sich relativ flach unter dem anstehenden Humus, sodass bei Erdarbeiten von

einer Aufdeckung und Freilegung der archäologisch relevanten Befunde ausgegangen werden muss. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist eine Überplanung des Bereichs möglich, wenn das Gelände so erhöht wird, dass die archäologischen Befunde erhalten bleiben. Wenn eine Erhöhung des Geländes nicht in Frage kommt, sind vollflächige bauvorbereitende archäologische Untersuchungen nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen erforderlich.

4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sollen durch diese Flächennutzungsplanänderung langfristig gesichert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dabei handelt es sich zum einen um die Darstellung der Wendeschleife der Straßenbahn als Fläche für den überörtlichen Verkehr und zum anderen um die Darstellung eines Sondergebietes für die Multifunktionshalle, den ISS Dome, in dem regelmäßig sportliche und kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Zugleich soll das bisher geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt zugunsten einer gewerblichen Baufläche entfallen.

4.1. Sondergebiet Multifunktionale Halle

Die Multifunktionshalle, der ISS Dome, und das zugehörige Parkhaus werden als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Multifunktionale Halle dargestellt.

4.2. Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Die planfestgestellte Fläche für die Endhaltestelle und Wendeschleife der Straßenbahn wird als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

4.3. Gewerbliche Baufläche

Der Bereich südlich der Fläche für den überörtlichen Verkehr, die Fläche des östlich anschließenden Autohaus, sowie die Flächen des Hotels und des Parkplatzes östlich des ISS Domes, werden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist hier ebenfalls eine

gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass in diesen Bereichen keine geänderte Bauflächenausweisung vorgesehen ist.

Die Brachfläche im Osten des Teilbereichs 2 soll zukünftig ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Hier soll die Sondergebietsdarstellung mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt entfallen. Die Ansiedelung eines Bau- und Gartenfachmarktes wird jetzt nördlich der Theodorstraße planungsrechtlich ermöglicht, sodass es keine Erforderlichkeit für das dargestellte Sondergebiet mehr gibt. Zudem gibt es in Düsseldorf einen hohen Bedarf an Grundstücken für handwerksorientierte und produktionsbezogene Branchen. Daher soll diese Teilfläche des Änderungsbereichs wieder Teil einer großen zusammenhängenden gewerblichen Baufläche werden.

4.4. Sondergebiet Küchenfachmarkt

Die Darstellung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Küchenfachmarkt mit einer ungewichteten Verkaufsfläche von maximal 5.500 m² Verkaufsfläche und mit maximal 550 m² zentrenrelevante Randsortimente wird ohne Änderung beibehalten. Mit dem Begriff ungewichtete Verkaufsfläche ist eine Verkaufsfläche gemeint, die nicht durch unterschiedliche Faktoren reduziert worden ist. Die ungewichtete Verkaufsfläche entspricht somit der tatsächlich vor Ort vorhandenen Verkaufsfläche.

4.5. Grünfläche

Im Teilbereich 1 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 die Straße Am Hülserhof und leitet nach Norden in die angrenzenden Freibereiche um den Silbersee und den Grünen See über. Ein vorhandenes Biotop 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 (u.a. Wald) vorbereitet und zum anderen ein

bestehender Grünzug, der in den gewerblichen Bereich entlang der Theodorstraße hineinragt, 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.

4.6. Hauptversorgungsleitung: Oberirdische Hochspannungsleitung

Den Änderungsbereich kreuzt in Nord-Südrichtung eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung. Der Trassenverlauf dieser oberirdischen Hochspannungsleitung wird entsprechend des Bestandes dargestellt.

4.7. Hauptversorgungsleitung: Unterirdische Gasleitungen

Im Plangebiet verlaufen im Teilbereich 2 Gasleitungen von unterschiedlichen Betreibern, die entsprechend des tatsächlichen Verlaufs dargestellt werden. Dabei handelt es sich um eine unterirdische Gasleitung, die östlich des ISS Domes im Bereich der Stichstraße der Theodorstraße verläuft, und eine unterirdische Gasleitung, die entlang der Theodorstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegt.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1. Individualverkehr

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Flughafens Düsseldorf. Es liegt am Autobahndreieck Düsseldorf-Nord mit den Bundesautobahnen A 44 und A 52 und ist mit der direkt westlich liegenden Anschlussstelle Düsseldorf-Rath somit für den motorisierten Individualverkehr sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Theodorstraße, deren Stichstraßen sowie die Straße Am Röhrenwerk und Am Hülserhof.

5.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch seine Lage zwischen den beiden S-Bahn-Haltestellen Düsseldorf-Unterrath und Düsseldorf-Rath, die sich in rund einem Kilometer Entfernung befinden, sehr leistungsfähig angebunden. Das Plangebiet wird zudem durch die Straßenbahn (Linie 701) mit den Haltestellen Dome / Am Hülserhof und ISS Dome erschlossen. Außerdem verkehrt die Buslinie 757 im westlichen Bereich der Theodorstraße.

5.3. Radverkehr

Beim Ausbau der Theodorstraße wurde ein Radweg realisiert. Dieser ist Teil des Radwegenetzes.

5.4. Fußwegevernetzung

Der Änderungsbereich wird über Fußwege entlang der Theodorstraße und deren Stichstraßen sowie der Straße Am Hülserhof erschlossen.

6. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

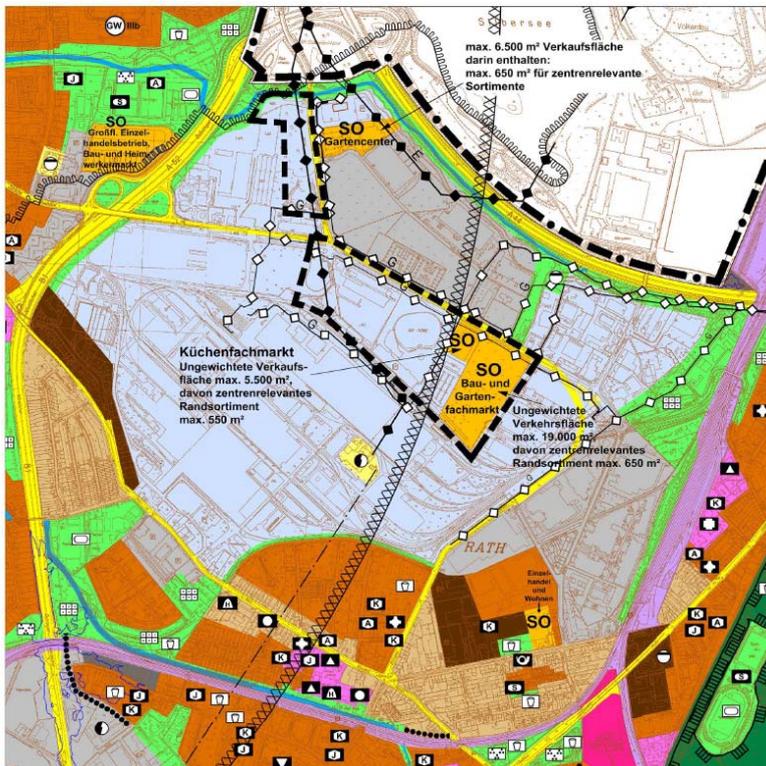
Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz hat ergeben, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

7. Umweltbelange

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren (Teil B Umweltbericht) erfolgen.

Flächennutzungsplanänderung Nr. 195

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

