

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5682/012

- Südlich Theodorstraße -

1. Örtliche Situation

Das ca. 7 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Rath zwischen der Theodorstraße und dem Röhrenwerk der Firma Vallourec & Mannesmann.

Das früher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt heute brach. Stichstraßen, die von der Theodorstraße abzweigen, erschließen am westlichen Rand die Multifunktionsarena "ISS Dome" und am östlichen Rand einen Gewerbepark, der z.Z. realisiert wird.

2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil des sog. "Entwicklungsgebietes Theodorstraße". Hier bestehen große umzunutzende Flächen, die zu einem Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Die Lage ist insbesondere wegen der Nähe zum Düsseldorfer Flughafen und zur Messe und wegen der unmittelbaren Erreichbarkeit des Autobahnnetzes attraktiv für die Ansiedlung neuer Firmen und Gewerbebetriebe.

Neben Büro- und Geschäftsgebäuden sollen weitere Nutzungen ermöglicht werden, so dass die städtebaulich angestrebte Nutzungsmischung entstehen kann. Außer dem fertiggestellten ISS Dome als Multifunktionshalle ist ein Autohaus in hochwertiger Architektur im Bau, ein Weiteres ist geplant. Im Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf ist die Theodorstraße als "Fachmarktstandort Nord" definiert, d.h. hier ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich.

Im Plangebiet ist daher die Festsetzung von Sondergebieten (SO) mit folgender Nutzungsmischung vorgesehen: ein Baufachmarkt mit Gartencenter und "Drive-In" auf einer großen Fläche sowie kleinere Fachmärkte ohne bau- und gartenmarkttypischem Sortiment (z.B. ein Küchenfachmarkt), Geschäfts- und Bürogebäude und ein Hotel. Mit dem Nutzungsangebot soll im nördlichen Stadtgebiet das Angebot mit nicht-zentrenrelevanten Fachmarktsortimenten arrondiert werden. Dieser Ausbau entspricht auch der zentralörtlichen Bedeutung der Landeshauptstadt Düsseldorf als Oberzentrum. Hinsichtlich der Architektur wird eine dem Standort entsprechend hohe Qualität angestrebt.

Die Baukörperanordnung erfolgte unter Berücksichtigung der Freihaltung von Belüftungsbahnen, deren Erforderlichkeit durch klimatische Untersuchungen festgestellt und die in dem Bebauungsplan für die Flächen nördlich der Theodorstraße räumlich definiert wurden. Dementsprechend orientiert sich die Bebauung an zwei 58 m breiten Frischluftdurchzugsbereichen, die von Nord-Ost nach Süd-West verlaufen: in der östlichen Schneise sind die Stellplätze für den Bau- und Gartenfachmarkt vorgesehen und in der westlichen Schneise liegen die Stichstraße, die den ISS Dome erschließt und die Vorflächen der anderen o.g. baulichen Nutzungen. Für die beiden Bereiche werden besondere Gestaltungen definiert werden.

Die Anlieferbereiche sind jeweils an den Rückseiten der Gebäude oder zwischen den Gebäuden untergebracht, so dass sich die Baukörper gut zu den öffentlichen Straßenräumen präsentieren können. Die Mitarbeiterstellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Theodorstraße sowie die beiden hiervon abzweigenden Stichstraßen. Ca. 1 km westlich des Plangebietes führt die Theodorstraße zur Autobahnanschlussstelle Düsseldorf-Rath der A 52. Von hier können in Richtung Süden das Stadtzentrum und Richtung Norden das Ruhrgebiet schnell erreicht werden; darüber hinaus bestehen über die nahe A 44 direkte Verbindungen an die A 3 und nach Westen Richtung Holland.

Die Theodorstraße wurde als zentrale Erschließungsachse der beidseitig gelegenen Entwicklungsflächen zu einer 4-spurigen Haupterschließungsstraße ausgebaut und wird als mit Bäumen bestandene Allee gestaltet. Auf dem Mittelstreifen sind Flächen für eine Stadtbahn freigehalten, für deren Bau z.Z. ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 701 wird eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung zum S-Bahn-Haltepunkt Rath und weiter Richtung Innenstadt bilden. In Höhe des Plangebietes ist ein Haltepunkt dieser Straßenbahnlinie vorgesehen. Heute verkehren auf der Theodorstraße Buslinien.

4. Grüngestaltung

Das Plangebiet wird an allen Seiten von Pflanzstreifen eingefasst, die u.a. mit Reihen großkroniger Bäume gestaltet werden. Baumreihen entlang den Grundstücksgrenzen gliedern die einzelnen Teilflächen.

Die dem Bau- und Gartenfachmarkt vorgelagerten Stellplatzflächen werden wegen der Lage im Frischluftdurchzugsbereich als teilversiegelte Flächen erstellt.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind in Teilen Dachbegrünungen vorgesehen.

Nennenswerter Aufwuchs ist nicht vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Grün- und Freiflächenplanung erstellt, die eine positive Eingriffsbilanzierung zum Ziel hat.