

B e g r ü n d u n g

zur 112. Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf)

- Südlich Theodorstraße -

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Örtliche Verhältnisse

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. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Festsetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Derzeit sind für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (noch) die Bebauungspläne Nrn. 5682/07 und 5782/12 in Kraft.

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 5682/012 - Südlich Theodorstraße - aufgestellt, welcher die v. g. Bebauungspläne ersetzen soll.

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb des "Sechs-Kilometer-Kreises" des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf. Die gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Bauhöhe liegt zwischen ca. 45 m und 100 Metern über dem - derzeitigen - Gelände. Am südwestlichen Rand des Plangebietes liegt außerdem eine kleinere Fläche innerhalb des "Vier-Kilometer-Kreises" des Bauschutzbereiches, in der eine luftrechtliche Zustimmungspflicht ab einer Bauhöhe von 61 m über NN besteht.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP '99) sind das Plangebiet und die daran angrenzenden Flächen als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB) dargestellt. Weil der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nur ca. 7,0 ha umfasst und damit im Rechtssinne kleinflächig ist, ist eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans nicht erforderlich. Mit ihrer Verfügung vom 18. Januar 2007 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine regionalplanerischen Bedenken bestehen. Das erforderliche Moderationsverfahren zur interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsansiedlung hat - mit dem Moderationstermin am 12. Oktober 2006 - bereits stattgefunden.

4. Ziele und Inhalte der geplanten Flächennutzungsplanänderung

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.

Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmöglichkeiten, wonach noch eine Erweiterung der südlich gelegenen damaligen Mannesmann-Röhrenwerke in nördliche Richtung bis zur Theodorstraße vorgesehen ist, sind heute nicht mehr aktuell.

Für den Bereich des Plangebietes werden vielmehr - in Ergänzung zu den Büro- und Gewerbenutzungen in der Umgebung - jetzt Fachmarktnutzungen angestrebt: Im Rahmen des Fachmarktconceptes der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 1995 (sowie ebenfalls in dem aktuell vorliegenden Entwurf einer Fortschreibung¹) ist beabsichtigt, die großflächigen, nicht zentrenrelevanten Fachmärkte an fünf Standorten im Stadtgebiet räumlich zu konzentrieren. Für den Bereich an der Theodorstraße ist der "Fachmarktstandort Nord" ausgewiesen. Dieser ist auch in das "Regionale Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf"² aufgenommen worden.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes sollen zudem auch Büro- und Geschäftsgebäude für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandelsbezug sowie Beherbergungsbetriebe (Hotels) errichtet werden, um in dieser städtebaulich exponierten Lage (direkt "gegenüber" des ISS Dome) eine adäquate Bebauung zu erreichen.

¹ Vgl. Rahmenplan Einzelhandel (Entwurf), 2007.

² REK Westliches Ruhrgebiet/Düsseldorf, Junker und Kruse/Acocella, Dortmund/Lörrach 2004, S. 76 u.a.

Für das Plangebiet werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellungen getroffen:

- Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt",
- Sondergebiet "nicht-zentrenrelevante Fachmärkte ohne bau- und gartenmarkttypisches Sortiment / nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen / Hotels".

5. Räumliche und funktionale Einordnung der Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen nach § 24 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen (LEPro) erfüllt: Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt zwar außerhalb eines im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsschwerpunktes, aber innerhalb eines Siedlungsbereiches.

Es sind nur Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen in den Sondergebieten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsflächen sowie eine Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes auf eine Verkaufsfläche von maximal 700 qm festgesetzt werden. Darüber hinaus erfolgen weitergehende Präzisierungen hinsichtlich der Warensortimente in Form von Sortimentslisten. In ihrer Auswirkungsanalyse von August 2006 gelangt die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH³ zu dem Ergebnis, dass aufgrund dessen negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

³ Auswirkungsanalyse der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Düsseldorf-Rath, Theodorstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, August 2006.

Ausschluss von nicht akzeptablen Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur sowie die fachmarktspezifische Versorgungsfunktion im Stadtgebiet von Düsseldorf

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in dem Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP) aus dem Jahr 1995 als Oberzentrum eingestuft.

Soweit nach Maßgabe des Einzelhandels-Erlasses - aber auch entsprechend der im Entwurf vorliegenden neuen Vorschrift des § 24 a LEPro - die Kaufkraftbindung der Nutzung *"den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich"* überschreiten soll, ordnen sich nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Auswirkungsanalyse

*"die Planobjekte in Bezug auf Projektgröße, Betriebstyp und Umsatzvolumen in die Versorgungsfunktion des Oberzentrums ein. Die Ansiedlung würde das Einzelhandelsangebot in den nördlichen Stadtbereichen ergänzen und zu einer der zentralörtlichen Bedeutung der Einkaufsstadt angemessenen Kaufkraftbindung beitragen."*⁴

Durch die für beide Sondergebiete vorgenommene Begrenzung der Gesamt-Verkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten Randsortimente werden negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planung verhindert.

⁴ Auswirkungsanalyse der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Düsseldorf-Rath, Theodorstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, August 2006, S. 78.

Keine nicht hinzunehmenden Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen

Die sich durch die Vorhaben voraussichtlich ergebenden Kaufkraftzuwächse aus dem Stadtgebiet von Ratingen und aus anderen benachbarten Zentren werden sich im Wesentlichen auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschränken und darüber hinaus in einem vergleichsweise kleinen Rahmen bleiben. Infolgedessen ist *"keine wesentliche Schwächung der Versorgungsfunktion der benachbarten zentralen Orte"*⁵ zu erwarten.

⁵ Auswirkungsanalyse der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Düsseldorf-Rath, Theodorstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, August 2006, S. 74.