

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 15.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 17.01.2006

Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf, 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, nördlich Willstädter Straße Stellungnahme zum erneut offengelegten Entwurf

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften beschließt, zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Düsseldorf – nördlich Willstädter Straße – keine Bedenken vorzubringen.

Vorsorglich weist die Stadt Meerbusch jedoch darauf hin, dass die Realisierung des Baumarktes erst dann erfolgen darf, wenn die Finanzierung der verlängerten Böhlerstraße bis zur Anschlussstelle Buderich an der A 57 gesichert ist und mit dem Bau dieser Straße begonnen wurde. Diese verlängerte Böhlerstraße ist unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens, da ansonsten eine stadtverträgliche Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen, die durch die bereits errichteten und geplanten Vorhaben ausgelöst werden auf dem Stadtgebiet Meerbuschs, nicht gegeben ist. Allein der Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung für die verlängerte Böhlerstraße kann nicht als gesicherte Erschließung angesehen werden.

Begründung:

Die Stadt Düsseldorf betreibt seit Mitte der 90iger Jahre ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für den Bereich südlich der Böhlerstraße zwischen Hansaallee und Willstädter Straße mit dem Ziel, die durch die Einstellung der industriellen Produktion freigewordenen Grundstücke einer anderweitigen Nutzung u.a. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel zuzuführen. Zu diesen Planungszielen hat die Stadt Meerbusch im Rahmen der Beteiligung an den Bauleitplanverfahren mehrfach, letztmalig am 08. März 2002, Stellung genommen. Über die Stellungnahme der Stadt Meerbusch vom 08. März 2002 hat die Stadt Düsseldorf wie folgt entschieden:

Stellungnahme Stadt Meerbusch

1. „Die vorgesehene Darstellung eines MK-Gebietes für den nordwestlichen Teilbereich sollten auf die unmittelbaren, an die Gehwegverbindung zwischen Willstädter Straße und Hansaallee angrenzenden Baugebiete begrenzt werden, da sich allein hier die allgemeine Zweckbestimmung bzw. der Gebietscharakter eines MK widerspiegelt. In den übrigen Baugebieten sei eine gewerbliche Nutzung (Bürogebäude) vorhanden bzw. geplant und sollte deshalb auch so dargestellt werden.

2. Für das Sondergebiet „Fachmärkte“ sei die Obergrenze der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche (300 m²) zu begrenzen. Des weiteren werde angeregt, die Zweckbestimmung der Fachmärkte zu konkretisieren, um die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben besser beurteilen zu können.“

Entscheidung der Stadt Düsseldorf

Zu 1. „Der Anregung der Stadt Meerbusch kann nicht gefolgt werden. Aufgrund der Änderung der planerischen Zielvorstellungen haben sich die Rahmenbedingungen dahingehend verändert, dass auf die Ausweisung eines Kerngebietes ganz verzichtet wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 2. Der Anregung der Stadt Meerbusch kann nur teilweise gefolgt werden. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Düsseldorf innerhalb des Planbereiches einen Fachmarktstandort (Baumarkt) mit einer max. Verkaufsfläche von 15.000 m² festsetzt, ist zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens eine Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt worden, die zu dem Schluss kommt, dass bei den gegebenen Rahmenbedingungen negative städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Meerbusch nicht zu erwarten sind.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.“

Inhalt des Entwurfes der z.Zt. öffentlich ausliegt, ist die

- Umwandlung des zwischenzeitlich dargestellten Kerngebietes in Gewerbegebiet,
- Umwandlung eines Industriegebietes in Gewerbegebiet,
- Umwandlung eines zwischenzeitlich dargestellten Sondergebietes (Fachmärkte) in Gewerbegebiet,
- Darstellung eines Sondergebietes – Baumarkt – mit 15.000 m² Verkaufsfläche,
- Begrenzung der Verkaufsfläche im Bereich des Sondergebietes – Warenhaus – auf 6.900 m² Verkaufsfläche sowie
- Erweiterung des Plangebietes – s. hierzu auch Anlage 1 (bisherige Darstellung im FNP) und Anlage 2 (neue Darstellung im FNP).

In der Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen auf den Verkehr und auf die infrastrukturelle Ausstattung folgendes ausgeführt:

„Für den gesamten linksrheinischen Stadtbereich wurde deshalb ein Verkehrskonzept entwickelt, dass in kurz-, mittel- und langfristigen Ausbaustufen realisiert werden soll. Dabei wurde die Planungen der Stadt Meerbusch zur Entwicklung eines langfristig ca. 28,5 ha großen Gewerbeparks im Bereich des Böhlergeländes mit berücksichtigt. Trotz des durch die zukünftige bauliche Verdichtung anwachsenden Verkehrs muss eine Mehrbelastung der innerstädtischen Verbindung Hansaallee / Luegallee in Grenzen gehalten werden. Deshalb soll der Verkehr teilweise nach Westen über die verlängerte Böhlerstraße geführt werden. Die dafür notwendige Bauleitplanung für die verlängerte Böhlerstraße befindet sich kurz vor dem Abschluss (Anmerkung der Stadt Meerbusch: Der Bebauungsplan der Stadt Düsseldorf ist seit dem 24.12.2005 rechtskräftig.), so dass hier die Voraussetzungen für den Bau des Anschlusses über die Krefelder Straße an die Bundesautobahn 52 geschaffen sind und die Erschließung gesichert ist.

Auch der Baumarkt auf dem ehemaligen Schießgelände wird von Süden über die Willstätter Straße erschlossen.“

Lösung:

Gegen das Fachmarktkonzept der Stadt Düsseldorf und den in der Standortanalyse für den Fachmarktstandort West konkretisierten Standortbereich für Fachmärkte an der Willstätter Straße der regional abgestimmt ist, bestehen aus Sicht der Stadt Meerbusch grundsätzlich keine Bedenken. Insofern bestehen auch gegen die beabsichtigte Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ und einer max. Verkaufsfläche von 15.000 m² sowie der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Warenhaus“ mit einer Verkaufsfläche von max. 6.900 m² für das dort vorhandene SB Warenhaus Real keine Bedenken. Da der Fachmarktstandort West im Stadtteil Heerdt jedoch nicht zentrenintegriert ist, wurde entsprechend dem Einzelhandelserlass, Ziffer 3.1.2.3 „Aus-

nahmen“ ein Abstimmungsverfahren zwischen der Stadt Düsseldorf und den Nachbargemeinden Meerbusch und Neuss sowie den zuständigen Kammern durchgeführt. Im Rahmen dieser Anhörung hat die Stadt Meerbusch die bereits o.g. Stellungnahme abgegeben und Bedenken erhoben. Vor dem Hintergrund der bevorstehenden erneuten Offenlage des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung hat die Stadt Düsseldorf am 24. November 2005 nochmal zu einem Abstimmungs- und Erörterungstermin bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingeladen. Ergebnis dieser Diskussion war im wesentlichen, dass in der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes eine ungewichtete Verkaufsfläche von max. 15.000 m² festgesetzt werden kann. Von einer Festsetzung der Obergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung abgesehen. Diese detaillierten Festsetzungen zur Regelung der zentrenrelevanten Randsortimente werden auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung getroffen.

Die Stadt Düsseldorf bekräftigt ihre Ansicht, die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes über entsprechende Bauleitplanverfahren zu ermöglichen. Eine Genehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB wird verneint.

Die Verwaltung schlägt vor, gegen die beabsichtigten zeichnerischen Darstellungen zum Entwurf der 41. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Düsseldorf keine Bedenken vorzubringen. Vorsorglich soll die Stadt Düsseldorf darauf hingewiesen werden, dass mit dem Bau des Baumarktes erst dann begonnen werden darf, wenn auch der Bau der verlängerten Böhlerstraße sichergestellt ist, d.h. dass die Finanzierung zwischen den Städten Düsseldorf und Meerbusch sowie dem Zuschussgeber geregelt und absehbar ist, wann mit dem Bau begonnen werden kann. Die Verlängerung der Böhlerstraße bis zur Anschlussstelle Buderich an der A 57/ B 7 ist unabdingbare Voraussetzung für den Baubeginn des Baumarktes, um die verkehrlichen Auswirkungen der bereits errichteten und geplanten Vorhaben im Bereich der Willstädter Straße stadtvträglich abwickeln zu können. Allein der Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung für die verlängerte Böhlerstraße kann nicht als gesicherte Erschließung angesehen werden.

Kosten/Deckung:

./.

Personalaufwand:

./.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter