



BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF

SITZUNGSVORLAGE

Sitzung Nr.	StA	VA	PA 56	RR 56
TOP			3	4
Datum			18.06.2014	26.06.2014
Ansprechpartner/in: Herr Weiß		Telefon: 0211 – 475 2406		
Bearbeiter/in: Frau Arimond		Telefon: 0211 – 475 2370		
85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Gebiet der Stadt Düsseldorf (Umwandlung GIB in ASB Theodorstraße) hier: Aufstellungsbeschluss				
<u>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Regionalrates:</u> <ol style="list-style-type: none">1. Der Regionalrat beschließt gemäß § 19 Landesplanungsgesetz die Aufstellung der 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Gebiet der Stadt Düsseldorf in der mit dieser Vorlage dargestellten Fassung.2. Die nicht ausgeräumten Anregungen und Bedenken werden zurückgewiesen.3. Der Regionalrat beauftragt die Verwaltung, die 85. Änderung des Regionalplans gemäß § 19 Abs. 6 LPIG der Landesplanungsbehörde anzuzeigen.				

gez. Anne Lütkes

Düsseldorf, den 08. Mai 2014

Inhaltsverzeichnis / kurze Sachverhaltsschilderung:

Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 beschlossen, das Verfahren zur Erarbeitung der 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) im Gebiet der Stadt Düsseldorf (Umwandlung eines GIB in ASB Theodorstraße) einzuleiten.

Die Stadt Düsseldorf regt die Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Bereich Theodorstraße an. Beabsichtigt ist die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der betreffende Bereich hat eine Größe von ca. 120 ha.

Die Darstellung im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) basierte auf den früheren Erweiterungsabsichten des südlich der Theodorstraße ansässigen Röhrenwerkes der Firma Mannesmann, heute Vallourec-Mannesmann. Nach Aufgabe dieser Absichten und Veräußerung der dafür vorgesehenen Flächen vollzieht sich jedoch seit mehreren Jahren ein Strukturwandel. Die Stadt Düsseldorf beabsichtigt, die Bauleitplanung den veränderten Verhältnissen anzupassen und die begonnene Entwicklung fortzusetzen. Durch die mit der Darstellung eines ASB verbundene Öffnung für großflächigen Einzelhandel soll auch der im Rahmenplan Einzelhandel dargestellte Fachmarktstandort Nord für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gesichert werden. Vor dem Hintergrund konkret vorliegender Ansiedlungsinteressen hat die Stadt Düsseldorf ein zeitlich drängendes Erfordernis zur Einzeländerung des Regionalplanes vor der Gesamtplanfortschreibung geltend gemacht.

Zu der geplanten Regionalplanänderung wurden 44 Behörden und Stellen aufgefordert, innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen. Insgesamt haben 18 Beteiligte eine Rückmeldung abgegeben. Sieben Beteiligte haben Bedenken vorgetragen bzw. Hinweise für das nachfolgende Bauleitplanverfahren gegeben und darum gebeten, diese im Rahmen dessen zu berücksichtigen. Zu den Bedenken wurden Ausgleichsvorschläge erarbeitet und mit den Beteiligten postalisch bzw. per E-Mail erörtert. Mit zwei Beteiligten konnte auf diesem Wege das Einvernehmen erzielt werden; mit einem Beteiligten konnte kein Einvernehmen erzielt werden. Alle Stellungnahmen wurden mit den Ausgleichsvorschlägen in einer Synopse (Anlage 3) zusammengestellt.

Parallel dazu wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, im Rahmen einer Auslegung vom 24.01.2014 bis einschließlich 24.02.2014 zur beabsichtigten Regionalplanänderung Stellung zu nehmen. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Regionalrat wird gebeten, gemäß § 19 Abs. 4 LPIG den Aufstellungsbeschluss für die 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf im Gebiet der Stadt Düsseldorf in der Fassung dieser Vorlage zu fassen.

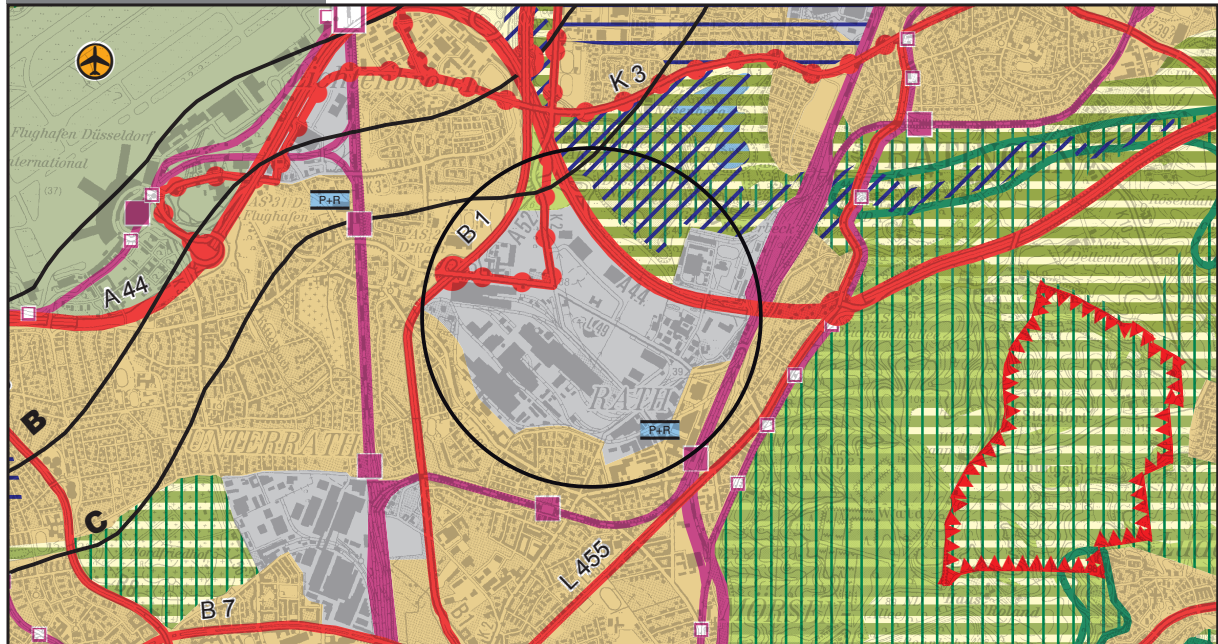
- | | | |
|----------|----------|---------------------------|
| Anlagen: | 1 | Zeichnerische Darstellung |
| | 2 | Begründung |
| | 3 | Synopse |
| | 4 | Screening-Prüfbogen |
| | 5 | Beteiligtenliste |

85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Gebiet der Stadt Düsseldorf (Umwandlung GIB in ASB – Theodorstraße)

ENTWURF (Aufstellungsbeschluss)

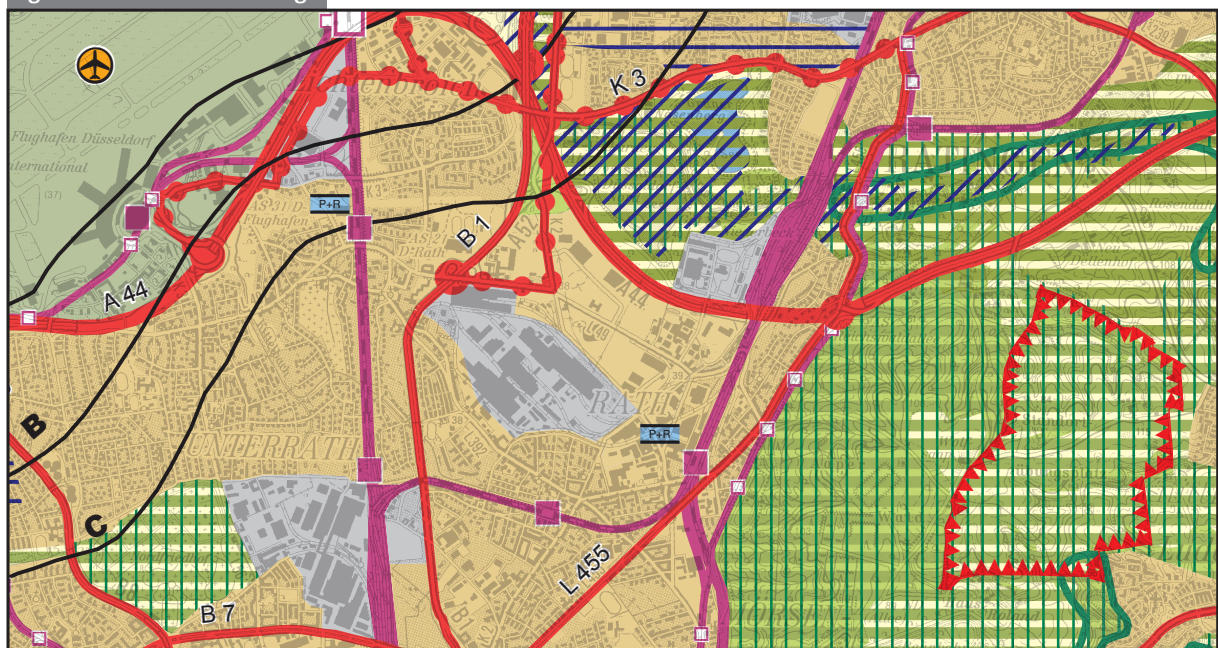
Stand: April 2014

bisherige Darstellung:



(Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans (GEP 99) – Blatt L 4706 Düsseldorf)

geänderte Darstellung:



- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

**Begründung zum Aufstellungsbeschluss
der 85. Änderung des Regionalplans
für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)
im Gebiet der Stadt Düsseldorf
(Umwandlung eines GIB in ASB Theodorstraße)**

1. Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Änderung

Gemäß den Zielen des Regionalplans (GEP 99) sollen in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gewerbliche Betriebe im Bestand gesichert, ausgebaut und angesiedelt werden. Insbesondere emittierende Betriebe sollen dort untergebracht werden. Ferner sehen die Ziele des Regionalplans die Sicherung und Entwicklung von Nutzungen wie z.B. Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen für nicht wesentlich störende bzw. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vor. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in diesen Bereichen anzusiedeln.

Die Stadt Düsseldorf regt die Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Norden der Stadt Düsseldorf im Bereich Theodorstraße an. Beabsichtigt ist die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der betreffende Bereich hat eine Größe von 120 ha.¹

Das gesamte Areal an der Theodorstraße ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) derzeit als GIB dargestellt. Der gesamte GIB umfasst derzeit eine Fläche von 198 ha auf Düsseldorfer Stadtgebiet. Damit folgte der Regionalplan den Entwicklungsabsichten des 1992 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans der Stadt Düsseldorf, der aufgrund des südlich der Theodorstraße ansässigen Röhrenwerkes der Firma Mannesmann, heute Vallourec-Mannesmann, und seiner möglichen Erweiterungsabsichten die Flächen an der Theodorstraße als gewerbliche Bauflächen darstellt. Inzwischen wurden jedoch die Erweiterungsabsichten des Röhrenwerkes aufgegeben und die dafür vorgesehenen Flächen veräußert. Zwischenzeitlich haben sich in diesem Gebiet neben anderen Gewerbebetrieben auch bereits Einzelhandelsnutzungen wie ein Gartencenter, ein Autohaus und ein Küchenstudio angesiedelt. Des Weiteren befindet sich die Multifunktionshalle ISS Dome an der Theodorstraße. Zudem befinden sich Logistikbetriebe, mehrere Bürogebäude und zwei Hotels im Areal. Zur Veranschaulichung der Nutzungsstruktur vor Ort wird auf

¹ Die marginal veränderten, groben Größenangaben im Vergleich zur Vorlage zum Erarbeitungsbeschluss vom 12.12.2013 ergeben sich aus zwischenzeitlich konkretisierten Datengrundlagen seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf.
Bezirksregierung Düsseldorf

die kartographische Darstellung in nachfolgender Abbildung 1 verwiesen. Hieraus wird ersichtlich, dass das hier in Rede stehende Gebiet in weiten Teilen den Charakter eines Gewerbegebietes mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben angenommen hat. Der von der 85. Änderung des Regionalplanes erfasste Bereich erfüllt nicht mehr die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung eines GIB mit vorrangig schwerer emittierenden Betrieben. Lediglich die das Werksgelände der Fa. Vallourec-Mannesmann und das Gelände der Fa. Hoberg und Driesch umfassende Fläche im südlichen Teil des heutigen GIB soll weiterhin zur Stabilisierung dieser Firmen als Industriegebiet erhalten bleiben. Die Stadt Düsseldorf strebt an, beide Betriebe entsprechend des Masterplans Industrie langfristig zu sichern. Insoweit ist für diesen ca. 78 ha großen Bereich der Erhalt der regionalplanerischen Darstellung GIB weiterhin gerechtfertigt.



Abbildung 1: Derzeitige Nutzungen und Entwicklungsperspektiven im Bereich Düsseldorf Theodorstraße

Die Stadt Düsseldorf hat in ihrem Einzelhandelskonzept „Rahmenplan Einzelhandel 2007“ das Areal an der Theodorstraße als einen von fünf Fachmarktstandorten im Stadtgebiet festgelegt, an denen sich der großflächige, nicht zentrenrelevante und nach heutiger Baunutzungsverordnung sondergebietspflichtige Einzelhandel konzentrieren soll. Der Rahmenplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Auch

diese sieht weiterhin die Entwicklung eines Fachmarktstandortes im in Rede stehenden Areal vor. Für ein Möbelhaus mit voraussichtlich circa 35.000 m² Verkaufsfläche und einen Bau- und Gartenfachmarkt gibt es konkrete Neuansiedlungsinteressen an der Theodorstraße, die sich mit den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel der Stadt Düsseldorf decken. Die potentiell in Frage kommenden Standorte sind ebenso in der Abbildung 1 verortet (rote Flächen, insgesamt ca. 10 ha). Daher strebt die Stadt Düsseldorf aktuell die Ausweisung von entsprechenden Sondergebieten an. Eine solche Ausweisung darf gemäß Ziel 1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW EH) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nur innerhalb von ASB erfolgen.

Die genannten tatsächlich bereits vollzogenen Änderungen der Verhältnisse, die nicht mehr dem Charakter eines GIB entsprechen, sowie die Steuerungsabsichten der Stadt Düsseldorf geben Veranlassung, den Regionalplan zu ändern und den Bereich regionalplanerisch als ASB darzustellen. Im Hinblick auf die konkret vorliegenden Ansiedlungsinteressen hat die Stadt Düsseldorf ein zeitlich drängendes Planerfordernis zum Ausdruck gebracht. Die Steuerung und Begleitung des Strukturwandels am Standort Theodorstraße soll zeitnah planungsrechtlich vorbereitet werden und kann insoweit den Abschluss des Gesamtplanverfahrens zur Fortschreibung des Regionalplanes nicht abwarten. Die zur Umsetzung der Steuerungsabsichten erforderliche Flächennutzungsplanänderung und die sich daraus ergebende Einzelhandelsentwicklung werden Gegenstand des bauleitplanerischen Verfahrens sowie des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 34 LPLG sein. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Düsseldorf auch detaillierte Fragestellungen zur Auswirkung der zentrenrelevanten Randsortimente der Einzelhandelsnutzungen auf die bestehenden Zentren auf der Basis einer gutachterlichen Untersuchung vertieft zu diskutieren. Darüber hinaus soll gemäß den Vereinbarungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf ein Abstimmungs- und Moderationsverfahren mit den beteiligten Kommunen sowie der zuständigen Industrie- und Handelskammer durchgeführt werden.

Die konkret geplanten Darstellungen im Regionalplan können der beigefügten zeichnerischen Darstellung entnommen werden (Anlage 1).

Die hier angestrebte Regionalplanänderung hat keine Neuausweisung eines GIB an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Düsseldorf zur Folge. Die Abbildung 1 zeigt, dass die im Bereich Theodorstraße über die Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels hinaus noch verbleibenden Flächenpotentiale für eine weitere gewerbliche Nutzung erhalten bleiben. Die geplanten Bürogebäude und die für den westlichen Bereich angedeuteten Umnutzungsabsichten zur Etablierung eines Gewerbeparks (orange Fläche, ca. 10 ha) können dabei auch im Rahmen des möglichen Nutzungsspektrums einer ASB-Darstellung verwirklicht werden.

Die Umwandlung von GIB in ASB als solche steht mit den o.g. landesplanerischen Zielsetzungen im Einklang (vgl. hierzu im Weiteren Kap. 4 – Regionalplanerische

Beurteilung). Die Regionalplanänderung ist zweckmäßig, um der Stadt Düsseldorf Planungsspielräume zu eröffnen.

2. Verfahrensablauf

2.1 Erarbeitungsbeschluss

Der Regionalrat hat in der Sitzung am 12.12.2013 gemäß § 19 Abs. 5 LPIG Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 03. Mai 2005 (GV.NRW 2005 S. 439; LPIG) die Erarbeitung der 85. Änderung des Regionalplans (GEP 99) beschlossen. Auf die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung wurde auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (Screening) verzichtet. Nähere Informationen zum Screening können der Sitzungsvorlage zum Erarbeitungsbeschluss entnommen werden.

2.2 Begründung für die Verkürzung der Frist gemäß § 13 Abs. 1 LPIG

Durch die Streichung der bisherigen Darstellung GIB und die zukünftige Darstellung ASB im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Erfordernisse und Gegebenheiten des Standortes. Insofern wurde eine dem Verfahrensinhalt angemessene, verkürzte Beteiligungs- und Auslegungsfrist gemäß § 10 Abs. 1 ROG i. V. m. § 13 Abs. 1 LPIG vorgesehen. Diese betragen jeweils einen Monat.

2.3 Beteiligung gemäß § 13 LPIG

Die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wurden mit Schreiben vom 18.12.2013 zur Mitwirkung aufgefordert. Anregungen konnten bis einschließlich 07.02.2014 vorgetragen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der entsprechenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Düsseldorf und bei der Stadtverwaltung Düsseldorf in der Zeit vom 24.01.2014 bis einschließlich 24.02.2014. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.01.2014 im Amtsblatt Nr. 1 der Bezirksregierung Düsseldorf und im Internet bekannt gemacht.

2.4 Stellungnahmen gemäß § 13 LPIG

Im Beteiligungsverfahren wurden 44 Behörden und Stellen aufgefordert zu der Planung Stellung zu nehmen. Insgesamt haben 18 Beteiligte Stellung genommen. Davon haben sieben Beteiligte Hinweise bzw. Bedenken vorgetragen. Diese wurden in einer Synopse (Anlage 3) zusammengestellt. Zu den Bedenken wurden Ausgleichsvorschläge erarbeitet und mit den Beteiligten postalisch bzw. per E-Mail erörtert. Mit zwei Beteiligten konnte auf diesem Wege das Einvernehmen erzielt werden; mit einem Beteiligten konnte kein Einvernehmen erzielt werden.

Die Stadt Duisburg hält an ihrer Anregung fest, dass vor der Fassung des Aufstellungsschlusses zur 85. Änderung des Regionalplanes GEP'99 das Moderationsverfahren im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf durchzuführen ist. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da die Durchführung dieses Beteiligungsverfahrens Teil des interkommunalen Abstimmungsprozesses im Rahmen der Bauleitplanung ist. Aus regionalplanerischer Sicht wird begrüßt, dass die Stadt Düsseldorf derartige Vorhabenplanungen in den regionalen Diskurs bringen möchte. Die Durchführung eines solchen Verfahrens und die damit verbundene detaillierte Betrachtung einzelner, konkretisierter Vorhabenplanungen und deren mögliche Auswirkungen sind jedoch nicht Untersuchungsgegenstand und Voraussetzung für die hier in Rede stehende Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zur Umwandlung von GIB in ASB auf Ebene der Regionalplanung.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Wahl des Standorts / Alternativenprüfung

Als Alternative zur geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) kommt die Beibehaltung der bestehenden Flächendarstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Betracht. Dies bedeutet, dass für den altindustriellen Standort eine gewerblich-industrielle Nachnutzung gefunden werden müsste. Dies ist angesichts des bereits vollzogenen Strukturwandels kaum möglich und würde heute zu erheblichen Nutzungskonflikten mit den schutzwürdigen aktuellen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung führen.

Die Umwandlung des GIB in einen ASB in Düsseldorf vollzieht einen seit mehreren Jahren stattfindenden Entwicklungsprozess nach, der sich aus dem mit der Aufgabe der industriellen Nutzungsabsichten verbundenen umfangreichen Strukturwandel ergibt.

Vor diesem Hintergrund ist zu konstatieren, dass räumliche Standortalternativen nicht existieren.

4. Regionalplanerische Bewertung

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) legt gemäß § 17 Abs. 1 LPlG NRW die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes fest. Zu beachten bzw. berücksichtigen sind hierbei gemäß § 4 ROG die Ziele und Grundsätze des LEP NRW 1995 sowie des im Juli 2013 rechtskräftig gewordenen LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Darüber hinaus zu berücksichtigen sind die Ziele des derzeit in Aufstellung befindlichen neuen LEP NRW. Am 25.06.2013 hat das Kabinett der Landesregierung den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans gebilligt und beschlossen, das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit einzuleiten. Die darin formulierten Ziele sind somit als Ziele in Aufstellung gemäß § 4 ROG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist mit den landesplanerischen Festlegungen der vorgenannten Regelwerke vereinbar.

LEP NRW 1995

Die Planung trägt insbesondere dem Ziel (Flächenvorsorge) C.I.2-2.1 des LEP NRW 1995 dahingehend Rechnung, als dass die Regional- und Bauleitplanung durch die neue Darstellung ausreichend Allgemeinen Siedlungsbereich für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherstellt. Ebenso trägt sie dem Ziel C.I.2-2.2 dahingehend Rechnung, als dass vor der Inanspruchnahme von Freiraum die Möglichkeit zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft wird. Die Rücknahme des gewerblich-industriellen Entwicklungsziels an diesem Standort hat dabei wie zuvor bereits dargelegt keine tatsächlichen Auswirkungen auf die bedarfsgerechte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in Düsseldorf.

Gemäß dem LEP-Ziel C.II.2-2.2 sind vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für gewerbliche und industrielle Nutzung die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen, soweit städtebau- und umweltverträglich, auszuschöpfen. Auch diesem Ziel wird hier Rechnung getragen. Bauleitplanerisches Ziel ist die Steuerung der Siedlungsentwicklung in einer bereits bestehenden und sich verfestigenden Gemengelage. Hier sollen bestehende Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und gleichzeitig ungenutzte Flächen einer angemessenen Nutzung zugeführt werden.

LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (im Weiteren: LEP NRW EH) legt die landesplanerischen Ziele zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen fest. Gemäß Ziel 1 LEP NRW EH dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Wie in Kapitel 1 bereits ausgeführt, sollen gemäß den Zielen des Regionalplans (GEP 99) in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gewerbliche Betriebe – insbesondere emittierende Betriebe- im Bestand gesichert, ausgebaut und angesiedelt werden. Ein solcher Bereich wird wegen der dauerhaften Aufgabe emittierender Nutzungen auf der Vorhabenfläche nicht mehr benötigt. Mit Blick auf den sich vollziehenden Strukturwandel im Änderungsbereich steht die mit der Darstellung als ASB verfolgte Schaffung von Neuansiedlungsoptionen zur Bildung eines Fachmarktstandortes mit nicht-zentrenrelevantem Schwerpunkt nicht im Widerspruch mit der vom LEP NRW EH verfolgten Steuerungsrichtung zum Schutz der Innenstädte. Die Beachtung der weiteren einzelhandelsrelevanten Ziele des LEP NRW EH wird dann im Bauleitplanverfahren bzw. im landesplanerischen Abstimmungsverfahren nach § 34 LPIG sicherzustellen sein. Hier werden neben der Gesamtverkaufsfläche insbesondere die Dimensionierung zentrenrelevanter Randsortimente und deren mögliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsgebiete Prüfgegenstand sein. Durchführung und Abschluss des seitens der Stadt Düsseldorf in Aussicht gestellten Moderationsverfahrens im Rahmen der Vereinbarungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf sind ebenso Bestandteil der Abstimmung auf bauleitplanerischer Ebene und nicht Voraussetzung für die Fassung des Aufstellungsbeschlusses zur hier in Rede stehenden Regionalplanänderung.

Entwurf des neuen LEP NRW

Der Entwurf fordert in Ziel 6.1.1 eine bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen ausgerichtete Siedlungsentwicklung. Der neue LEP verfolgt damit eine grundsätzlich vergleichbare Steuerungsrichtung wie die vorgenannten Ziele des bestehenden LEP 1995. Die mit der 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) verfolgte Absicht steht somit auch mit dem künftigen landesplanerischen Gesamtplan in Einklang.

Regionalplan

Die Stadt Düsseldorf hat den Prozess des Strukturwandels entlang der Theodorstraße und den damit verbundenen planungsrechtlichen Handlungsbedarf nachvollziehbar dargelegt. Die Herausbildung eines Fachmarktstandortes ist eingebettet in einen gesamtstädtischen Rahmenplan zur Einzelhandelsentwicklung. Die künftige Differenzierung zwischen dem südlich als GIB verbleibenden Bereich des Werksgeländes und dem nördlich hier in Rede stehenden Änderungsbereichs in ASB vollzieht die tatsächlich eingetretene Entwicklung vor Ort im regionalplanerischen Maßstab sinnvoll nach. Ein Festhalten an der Darstellung GIB erfüllt im hier vorliegenden Fall keinen regionalplanerischen Sicherungszweck zugunsten von Flächen für stark emittierende Betriebe. Negative Folgen für die Ausnutzbarkeit der südlich verbleibenden GIB-Flächen sind durch diese Regionalplanänderung nicht zu erwarten. Soweit ggf. Einschränkungen industrieller Nutzungen auf der Zulässigkeitsebene aufgrund zu geringer Abstände zu befürchten wären, würden sich diese aus der heute faktisch bereits vorhandenen Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen vor Ort ergeben. Unmittelbar nördlich des Röhrenwerkes grenzen mit dem ISS DOME, dem Küchenfachmarkt sowie einem Autohaus gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Publikums- und Aufenthaltsverkehr an. Die neue Darstellung ASB vollzieht in diesem Bereich überwiegend vorhandene Strukturen nach. Soweit noch verfügbare Potenzialflächen im Plangebiet vorhanden sind, sollen diese gemäß Entwicklungsvorstellung der Stadt Düsseldorf auch für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen bleiben (vgl. auch Abb. 1). Nutzungskonflikte zwischen verschiedenartigen gewerblichen Nutzungen sind auf Ebene der Bauleitplanung in den Blick zu nehmen. Die Planung von Wohnbauflächen, welche eine Abstandsproblematik tatsächlich verschärfen könnte, ist nicht angestrebt.

Die Planung wird somit insgesamt als regionalplanerisch verträglich beurteilt. Sie stimmt sowohl mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch mit den kommunalen Stadtentwicklungszielen der Stadt Düsseldorf überein.

5. Geplantes weiteres Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Regionalrat wird die Regionalplanungsbehörde die Änderung des Regionalplans (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf nach § 19 Abs. 6 LPIG NRW der Landesplanungsbehörde anzeigen. Wenn die Landesplanungsbehörde innerhalb einer Frist von drei Monaten keine Einwendungen erhebt, wird die Änderung des Regionalplans im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW nach § 14 LPIG NRW bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung wird die Änderung wirksam.

Synopse

**der Anregungen und Bedenken zur 85. Änderung des
Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)
im Gebiet der Stadt Düsseldorf
- Umwandlung GIB in ASB Theodorstraße -**

Inhaltsverzeichnis

Bet.-Nr.	Beteiligter	Seite
1130	Landrat des Kreises Mettmann	1
1131	Bürgermeister der Stadt Erkrath	1
1134	Bürgermeister der Stadt Hilden	2
1137	Bürgermeister der Stadt Monheim am Rhein	4
1150	Landrat des Rhein-Kreises Neuss	4
2000	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW	4
2002	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW	4
2203	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Niederrhein	5
2404	Stadtwerke Düsseldorf AG	5
3004	Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Köln	5

Bet.- Nr.	Beteiligter	Seite
3009	Landesbetrieb Straßenbau NRW	6
4001	Handwerkskammer Düsseldorf	6
4007	Handelsverband Nordrhein-Westfalen	7
4013	IHK Düsseldorf	7
5043	Stadt Duisburg, Der Oberbürgermeister, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement	8
7000	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf - Referat K 4 - TÖB	9
7005	Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	10
8002	Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb	10

85. Änderung des Regionalplans

Synopsis der Anregungen und Bedenken zur 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Gebiet der Stadt Düsseldorf - Umwandlung GIB in ASB Theodorstraße -

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>1130 Landrat des Kreises Mettmann ID: 19 27.01.2014</p>	
<p>Aus Sicht der Kreisverwaltung Mettmann bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen die 85. Änderung des Regionalplanes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1131 Bürgermeister der Stadt Erkrath ID: 21 04.02.2014</p>	
<p>Mit der geplanten Umwandlung von GIB in ASB wird die regionalplanerische Voraussetzung geschaffen, auf dieser Fläche SO-Gebiete für den großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Düsseldorf sieht für diesen Bereich einen Fachmarktstandort vor. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebietes nicht zentrenrelevanter Einzelhandel mit den zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten angesiedelt wird. Eine Flächennutzungsplanänderung liegt der Stadt Erkrath derzeit jedoch nicht vor. Aus diesem Grund wird von Seiten der Stadt Erkrath vorsorglich angemerkt, dass der zentrale Versorgungsbereich in Erkrath durch die Ansiedlung großflächiger – insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanter - Einzelhandelsbetriebe an der Stadtgrenze zu Erkrath gefährdet sein könnte. Eine Ausweisung entsprechender SO – Gebiete wird daher vorerst kritisch betrachtet.</p>	<p><u>Ausgleichsvorschlag:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung können erst auf Ebene der Bauleitplanung untersucht werden. Die sich durch die Darstellung eines ASB ergebenden Ansiedlungsoptionen des Einzelhandels dienen laut Aussage der Stadt Düsseldorf auch künftig der weiteren Herausbildung eines Fachmarktstandortes und der Ansiedlung von Betrieben mit im Schwerpunkt nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Möbelmarkt, Baumarkt). In diesem Fall sind insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente in den Blick zu nehmen. Da detaillierte Regelungen zur konkreten Ausgestaltung der künftigen Nutzung den nachfolgenden Bauleitplanverfahren vorbehalten sind, ist</p>

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>Ergänzend wird von Seiten der Stadt Erkrath wird angeregt, in die Begründung Angaben zur Größe der überbauten sowie noch zu entwickelnden Flächen aufzunehmen. Bislang wird angeführt, dass diverse Flächen bereits einer gewerblichen oder Einzelhandelsnutzung zugeführt wurden. Diese und welche Flächen darüber hinaus zur Verfügung stehen, sollte ergänzend aufgeführt werden.</p>	<p>die seitens der Stadt Erkrath vorsorglich vorgebrachte, mögliche Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches Erkrath entsprechend auf dieser Ebene zu diskutieren.</p> <p>Die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss der 85. Änderung des Regionalplanes wird um weitere Informationen bzgl. der momentanen Flächennutzungen und Flächenpotenziale ergänzt.</p> <p>Ergebnis der Erörterung: Die Stadt Erkrath erteilt mit Schreiben vom 19.03.2014 ihr Einvernehmen.</p>
<p>1134 Bürgermeister der Stadt Hilden ID: 24 23.01.2014</p>	
<p>Für die Möglichkeit, mich zu der beabsichtigten 85. Änderung des Regionalplanes äußern zu können, möchte ich mich bedanken.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Hilden kann ich zunächst feststellen, dass die Belange der Stadt Hilden durch diesen "Einzelfall" zwar nicht beeinträchtigt werden, dass aber grundsätzliche Kritik zu üben ist.</p> <p>Gegen eine Umwandlung von GIB in ASB ist nur dann grundsätzlich nichts einzuwenden, wenn dieser Umwandlung Projekte zugrunde liegen, die für die betroffene Planungsregion einen nachhaltigen Gewinn darstellen.</p> <p>Im vorliegenden Fall geht es allerdings darum, ein weiteres großes Möbelhaus sowie einen Bau- und Gartenfachmarkt ansiedeln zu können. Dabei befindet sich bereits ein großer Bau- und Gartenfachmarkt (OBI) in unmittelbarer Nähe; die Diskussion über die Ansiedlung eines Möbelhauses ähnlicher Größe in Neuss (im Übergangsraum zwischen Düsseldorf und Neuss) hat gezeigt, dass der Markt für Möbel und Teppiche in der Region Düsseldorf längst gesättigt ist.</p> <p>Die geplante Umwandlung eines Teiles des in Düsseldorf-Rath vorhandenen GIB in ASB zerschneidet zunächst diesen GIB und lässt die</p>	<p><u>Ausgleichsvorschlag:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umwandlung von GIB in ASB im hier vorliegenden Fall dient dem Nachvollziehen des sich bereits in Gang gesetzten Strukturwandels im Änderungsbereich. Die Beibehaltung der Darstellung GIB rein zur Verhinderung potentieller Ansiedlungsoptionen des Einzelhandels ist nicht sachgerecht und kann zu keiner positiven raumordnerischen Begründung führen. Entscheidungserheblich ist die Frage, inwieweit die Flächen des hier in den Blick genommenen Änderungsbereiches noch zielführend einem überwiegend schwer emittierenden, industriellen Nutzungsspektrum zugeführt werden können. Dies ist aufgrund der bereits vorhanden sensiblen und stöempfindlichen Nutzungen aus überörtlicher Sicht nicht mehr oder nur mit unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. Insoweit soll der Stadt Düsseldorf hier eine, den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort entsprechende, sachgerechte Bauleitplanung ermöglicht werden. Die südlich verbleibende Darstellung eines GIB hingegen erfüllt die Voraussetzungen weiterhin, aufgrund des dort angesiedelten Mannesmann-Vallourec Röhrenwerkes.</p>

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>Restbereiche in Insellage zurück, nimmt ihnen dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten im industriellen Bereich. Es sei daran erinnert, dass die Stadt Düsseldorf es mit ihren Standortentscheidungen gewesen ist, die jetzt eine nachträgliche Umwandlung GIB in ASB im Regionalplan erfordern.</p> <p>Die Umwandlung in einen ASB, und damit die angestrebte Möglichkeit, im Bereich großflächigen Einzelhandel zuzulassen, geht – von evtl. Auswirkungen in Düsseldorf selbst abgesehen – insbesondere auf Kosten der Region.</p> <p>Schließlich sollen nicht "klaffende Angebotslücken" auf einem "unterversorgten" Düsseldorfer Markt geschlossen werden. Vielmehr wird eine Markbereinigung ermöglicht durch den verstärkten Verdrängungswettbewerb zwischen den einzelnen Möbelstandorten. Allein dies lässt die betroffenen Mittelzentren mittel- und langfristig mit größeren städtebaulichen Problemen zurück, in Form letztlich leerstehender mittelgroßer Möbelimmobilien an städtebaulich nicht integrierten Standorten (unabhängig von den Ausweisungen im Regionalplan).</p> <p>Weiterhin werden Erschwernisse für die umgebenden Mittelzentren durch die möglichen zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Wohnaccessoires, Haustextilien, Bettwaren) in den sog. "Fachmärkten" erzeugt. Bei einer Begrenzung dieser Nebensortimente in dem üblichen Ausmaß auf ca. 10 % der Verkaufsfläche ergeben sich angesichts der anstehenden Größenordnungen zentrenrelevante Verkaufsflächen von mehreren tausend Quadratmetern. Diese dadurch bereits absehbare Schwächung von zentralen Versorgungsbereichen in den umgebenden Mittelzentren (die sich ja nicht nur diesem "Angriff" ausgesetzt sehen) steht im Gegensatz zu den Bemühungen von Bund und Land, die städtischen Zentren wieder zu stärken.</p> <p>Die Stadt Hilden regt daher an, es bei der Ausweisung GIB im Regionalplan zu belassen; hierdurch werden nicht nur die beschriebenen negativen Auswirkungen auf die Stadtzentren der umgebenden Mittelzentren vermieden, es wird gleichermaßen ein Beitrag zur strukturellen Ausgeglichenheit im gewerblichen Bereich der Stadt Düsseldorf geleistet –</p>	<p>Die künftig verfolgte Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit im Schwerpunkt nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelhaus, Baumarkt) zur Weiterentwicklung des im Einzelhandelskonzept festgelegten Fachmarktstandortes obliegt der Planungshoheit der Stadt Düsseldorf. Im Zuge der Bauleitplanung werden dann die Auswirkungen konkreter Vorhaben und ihre Auswirkungen auf umliegende Standorte des Einzelhandels und hier natürlich insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche zu überprüfen sein. Hierzu gehört auch das dann zu initiierte Verfahren gemäß § 34 Landesplanungsgesetz, in dem Standorteignung und Dimensionierung anhand der Vorgaben des LEP-Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel durch die Regionalplanungsbehörde zu überprüfen sind. Hierbei geht es jedoch rein um die Betrachtung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen und nicht um die Bewertung oder gar den marktsteuernden Eingriff in den Wettbewerb.</p> <p>Die von der Stadt Hilden befürchteten Auswirkungen auf umliegende Mittelzentren sind entsprechend in den Verfahren auf Ebene der Bauleitplanung vorzubringen.</p> <p>Ergebnis der Erörterung: Die Stadt Hilden erteilt am 17.03.2014 telefonisch das Einvernehmen.</p>

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
es werden hierfür auch industrielle Arbeitsplätze benötigt.	
1137 Bürgermeister der Stadt Monheim am Rhein ID: 13 10.01.2014	
Seitens der Stadt Monheim am Rhein bestehen gegen die 85. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf im Gebiet der Stadt Düsseldorf (Umwandlung GIB in ASB Theodorstraße) keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1150 Landrat des Rhein-Kreises Neuss ID: 14 07.01.2014	
Aus Sicht des Rhein-Kreises Neuss werden im Verfahren zur 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2000 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW ID: 20 29.01.2014	
<p>Mit Bezugsschreiben beteiligen Sie das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) an oben genanntem Vorhaben und bitten um die Abgabe einer Stellungnahme.</p> <p>Nach Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen hat das LANUV keine weiteren Anregungen und Bedenken gegen die dargestellte Änderung eines GIB in einen ASB.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2002 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW ID: 25 06.02.2014	
Namens und in Vollmacht der drei anerkannten Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU NRW teile ich Ihnen mit, dass von Seiten der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>Naturschutzverbände keine Bedenken gegen die von Ihnen geplante 85. Änderung des Regionalplans Düsseldorf bestehen.</p>	
<p>2203 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Niederrhein ID: 17 08.01.2014</p>	
<p>Im Schreiben des Regionalforstamtes Niederrhein vom 29.08.13 hatten wir zu o. a. Verfahren KEINE Bedenken geäußert. Diese Stellungnahme behalten wir bei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2404 Stadtwerke Düsseldorf AG ID: 22 30.01.2014</p>	
<p>Gegenüber der o. g. 85. Änderung des Regionalplanes bestehen seitens der Stadtwerke Düsseldorf AG keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3004 Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Köln ID: 27 10.02.2014</p>	
<p>Soweit aus den mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen ersichtlich, sind von den Maßnahmen keine Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes betroffen, Insofern bestehen von meiner Seite keine Bedenken gegen die Maßnahmen.</p> <p>Sollten wider Erwarten Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes betroffen sein, bitte ich mir Unterlagen vorzulegen, aus denen die Betreiber der jeweiligen Gleisanlagen und die Grundstücksgrenzen eindeutig erkennbar sind. Grundsätzlich wäre dann auch das entsprechende Eisenbahninfrastrukturunternehmen am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>3009 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Betriebssitz Gelsenkirchen, HA Planung ID: 29 13.02.2014</p>	
<p>Gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan der Stadt Düsseldorf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Gegebenenfalls ist als Folge der Bebauung mit einer zunehmenden Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz - insbesondere an den empfindlichen Knotenpunkten - zu rechnen, sodass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrsabwicklung im klassifizierten Straßennetz auch über die Stadtgrenze hinaus durch ein Verkehrsgutachten zu beurteilen sind.</p> <p>Der Umfang der Untersuchung ist zu gegebener Zeit mit der zuständigen Regionalniederlassung abzustimmen.</p> <p>Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit auf den betroffenen Bundesfern- und Landesstraßen sind durch die Stadt/den (die) Investor(en) zu tragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird hier zur Kenntnis genommen. Sie muss im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung erneut vorgetragen werden.</p>
<p>4001 Handwerkskammer Düsseldorf ID: 26 06.02.2014</p>	
<p>Mit Ihrem Schreiben vom 18. Dezember 2013 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Planung.</p> <p>Zur vorliegenden Änderung des Regionalplans tragen wir auch weiterhin keine Bedenken oder Anregungen vor und verweisen auf unsere Stellungnahme zur überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen vom 30. August 2013.</p> <p>Stellungnahme vom 30. August 2013</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 1. August 2013 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.</p> <p>Zur vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls sowie den darauf basierenden Schlussfolgerungen der Regionalplanungsbehörde tragen wir keine Bedenken oder Anregungen vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>4007 Handelsverband Nordrhein-Westfalen ID: 28 10.02.2014</p>	
<p>Mit der vorgesehenen Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf soll die Umwandlung bisher für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesener Bereiche in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) erfolgen. Die Stadt Düsseldorf strebt hierdurch eine Sicherung von Arealen an, die im Rahmenplan Einzelhandel als Fachmarktstandort für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden sollen.</p> <p>Die grundsätzliche Perspektive als Fachmarktstandort erfolgte bereits im gültigen Rahmenplan Einzelhandel, ein konkretes Ansiedlungsinteresse erfordert nun die planungsrechtliche Absicherung des Areals. Zur angestrebten Regionalplanänderung werden von unserer Seite daher keine Einwände vorgebracht. Die angeregte und angestrebte zügige Planungsabwicklung wird gleichermaßen von uns begrüßt und unterstützt.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4013 IHK Düsseldorf ID: 15 09.01.2014</p>	
<p>Mit Schreiben vom 18. Dezember 2013 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu oben genannter Planung bis zum 7. Februar 2014.</p> <p>Der rund 115 Hektar große Änderungsbereich, der im Regionalplan Teil eines 195 Hektar großen GIB ist, liegt im Norden von Düsseldorf, beiderseits der Theodorstraße. Hier sind beispielsweise ein Gartencenter, ein Autohaus, ein Küchenstudio und eine Multifunktionshalle (ISS Dome) angesiedelt worden. Damit entspricht die aktuelle Nutzung nicht mehr der in einem Industriegebiet, sondern der eines Gewerbegebietes. Des Weiteren ist das Areal laut Einzelhandelskonzept "Rahmenplan Einzelhandel 2007" der Landeshauptstadt einer von fünf Fachmarktstandorten im Stadtgebiet,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>an dem sich großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel konzentrieren soll. Aktuell besteht ein Ansiedlungsinteresse seitens eines Möbelhauses und eines Bau- und Gartenfachmarktes.</p> <p>Die IHK hat gegen diese Änderung nichts einzuwenden, da die aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches keiner Ausweisung eines GIBs bedarf, sondern ASB-typisch ist.</p> <p>Mit Blick auf den südlich des Änderungsbereiches angrenzenden GIB und die hierin vorhandenen industriellen Nutzungen regt die IHK aber an, im Fortschreibungsprozess des Regionalplanes für den Änderungsbereich ASB "Gewerbe" festzusetzen, wenn die Regionalplanungsbehörde im Fortschreibungsprozess diese Gebietskategorie neu einführt. Denn mittels dieser Kategorie, in der Wohnen ausgeschlossen werden soll, könnte sichergestellt werden, dass der ausschließlich gewerbliche Charakter des Änderungsbereiches auch langfristig erhalten bleibt. Dieses wäre zum Schutz des südlich angrenzenden GIB und seiner industriellen Nutzungen wichtig, damit dessen Funktionsfähigkeit zukünftig nicht durch eine neue heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt wird. Denn in einem ASB kann die Kommune bauleitplanerisch auch Wohnbebauung entwickeln.</p>	
<p>5043 Stadt Duisburg, Der Oberbürgermeister, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement ID: 18 17.01.2014</p>	
<p>Die Stadt Duisburg hat keine Bedenken gegen die 85. Änderung des Regionalplans, die eine Umwandlung von GIB ins ASB im Bereich Theodorstraße beinhaltet. Hierbei geht es auch um die Schaffung der landesplanerischen Voraussetzungen für eine Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf, die einer Öffnung des Areals für großflächigen Einzelhandel und der Sicherung des Fachmarktstandortes Nord für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die Stadt Düsseldorf sich dahingehend erklärt hat, im Rahmen der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung zur Umsetzung der Steuerungsabsichten auch detaillierte Fragestellungen zur Auswirkung der zentrenrelevanten Randsortimente der Einzelhandelsnutzungen auf die</p>	<p><u>Ausgleichsvorschlag</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Duisburg werden keine Bedenken vorgetragen. Gleichwohl wird zu der künftig beabsichtigten Weiterentwicklung eines Fachmarktstandortes und hierfür erforderlicher Bauleitplanverfahren ein Hinweis zum Moderationsverfahren gegeben. Es wird begrüßt, dass die Stadt Düsseldorf beabsichtigt im Rahmen der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ein Abstimmungsverfahren gemäß der Vereinbarungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf durchzuführen. Dabei wird davon ausgegangen, dass dies noch vor der avisierten Fassung des</p>

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>bestehenden Zentren auf der Basis einer gutachterlichen Untersuchung vertieft zu diskutieren und beabsichtigt, hierzu ein Abstimmungs- und Moderationsverfahren mit den beteiligten Kommunen gemäß den Vereinbarungen des regionalen Einzelhandelskonzepts für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf durchzuführen. Die Untersuchung sollte sich aber auf das Gesamtvorhaben des Möbelhauses einschließlich des genannten Bau- und Gartenmarktes beziehen und ggf. auch die weiteren Optionen für die Entwicklung dieses Fachmarktstandortes mit betrachten.</p> <p>Die Stadt Duisburg geht davon aus, dass der Aufstellungsbeschluss für die 85. Änderung des Regionalplans erst dann gefasst wird, wenn das vorstehend genannte Beteiligungsverfahren stattgefunden hat.</p>	<p>Aufstellungsbeschlusses zur 85. Änderung des Regionalplanes (GEP'99) erfolgt.</p> <p>Zu dieser Anregung bedarf es der Klarstellung, dass die Durchführung dieses Beteiligungsverfahrens Teil des interkommunalen Abstimmungsprozesses im Rahmen der Bauleitplanung ist. Seitens der Regionalplanungsbehörde wird begrüßt, dass die Stadt Düsseldorf derartige Vorhabenplanungen in den regionalen Diskurs bringen möchte. Die Durchführung eines solchen Verfahrens und die damit verbundene detaillierte Betrachtung einzelner, konkretisierter Vorhabenplanungen und deren mögliche Auswirkungen ist jedoch nicht Voraussetzung für die hier in Rede stehende Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zur Umwandlung von GIB in ASB auf Ebene der Regionalplanung.</p> <p>Ergebnis der Erörterung: Die Stadt Duisburg hält – wie telefonisch am 05.03.2014 erörtert und mit E-Mail vom 11.03.2014 mitgeteilt – trotz der ergänzenden Ausführungen des Ausgleichsvorschlages an der Anregung hinsichtlich des Moderationsverfahrens fest.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Zur Begründung wird auf den o.g. Ausgleichsvorschlag verwiesen.</p>
<p>7000 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf - Referat K 4 - TÖB ID: 23 24.01.2014</p>	
<p>Mit Ihrem Schreiben vom 18.12.2013 beteiligten Sie mich erneut an o.a. Planung.</p> <p>Hierzu habe ich bereits am 21.08.2013 Stellung genommen. Änderungen zwischen den Planungsunterlagen sind mir nicht aufgefallen.</p> <p>Meine Stellungnahme vom 21.08.2013 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag / Ergebnis der Erörterung / Beschlussvorschlag
<p>Sollten – entgegen meiner Einschätzung – dennoch zwischen den beiden Abstimmungsverfahren Änderungen eingetreten sein, so bitte ich mir diese mitzuteilen. Für diesen Fall bitte ich dieses Schreiben als Zwischennachricht zu werten.</p> <p>Schreiben vom 21.08.2013:</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass – unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – <u>meinerseits grundsätzlich keine Bedenken</u> gegen die Realisierung der o. a. Planung bestehen.</p>	
<p>7005 Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ID: 30 10.02.2014</p>	
<p>Gegen die beabsichtigte Änderung des o. g. Regionalplanes tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen weist jedoch darauf hin, dass dem Planungsraum Düsseldorf auch weiterhin ausreichend Flächen für die gewerblich-industrielle Nutzung zur Verfügung stehen müssen, da eine Akzeptanz neuer GIB-Ausweisungen gerade in dicht besiedelten Ballungsräumen nur schwer zu erreichen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8002 Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb ID: 16 10.01.2014</p>	
<p>Es bestehen meinerseits keine Bedenken gegen die o. a. Änderung des Regionalplans.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Screening-Prüfliste zur Vorprüfung des Einzelfalls bei geringfügigen Änderungen von Regionalplänen

Regionalplanänderung für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Gebiet „Theodorstraße“, Stadt Düsseldorf		
1) Geringfügigkeit der Planänderung		
Flächengröße der vorgesehenen Planänderung im Vergleich zum Plangebiet	<input type="checkbox"/> teilträumlich	<input checked="" type="checkbox"/> lokal
Größe und Größenverhältnis	- Bisherige Darstellung: 195 ha GIB (Stadtgebiet Düsseldorf) - Neue Darstellung: 115 ha ASB	
Veränderung des bisherigen planerischen Grundkonzeptes	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Bisherige Ausweisungen und Festlegungen:	GIB	
2) Merkmale des Plans – Angaben zur vorgesehenen Planänderung		
Ausmaß der Rahmensetzung		
Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 des UVPG	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Rahmensetzung für FFH-VP-pflichtige Vorhaben	<input type="checkbox"/> zu prüfen	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
Rahmensetzung über Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben		
Zum Bedarf	<input type="checkbox"/> ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Zum Standort	<input type="checkbox"/> ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Zur Größe	<input type="checkbox"/> ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Zur Inanspruchnahme von Ressourcen	<input type="checkbox"/> ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne		
Rahmensetzung für die Bauleitplanung	<input checked="" type="checkbox"/> Rahmensetzung gegeben	<input type="checkbox"/> unerheblich
Rahmensetzung für die Fachplanung	<input checked="" type="checkbox"/> Rahmensetzung gegeben	<input type="checkbox"/> unerheblich
Bedeutung für die Einbeziehung von Umwelterwägungen		
Schwerpunkt der Einbeziehung von Umweltaspekten	<input type="checkbox"/> in der Regionalplanung/ in der Planänderung	<input checked="" type="checkbox"/> in nachgeordneten Verfahren
Ausmaß umweltbezogener Wirkungen und Probleme		
Rahmensetzung für Vorhaben mit folgenden Wirkfaktoren:		
Flächeninanspruchnahme:	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Lärm- und Stoffemissionen:	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Abfall, Abwasser:	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Visuelle Wirkungen:	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Trennwirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> unerheblich
Ressourcenverbrauch:	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Energieverbrauch:	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> unerheblich
Bedeutung für die Durchführung von Umweltvorschriften		
Zur Umsetzung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften notwendig	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

3) Merkmale des voraussichtlich betroffenen Gebiets		
Betroffenheit von Schutzgebieten		
Natura 2000-Gebiet	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
Naturschutzgebiet	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
Nationalpark	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
gesetzlich geschützter Biotop	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet Überschwemmungsgebiete	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Umweltqualitätsnorm im Gebiet bereits überschritten	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften	<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> kann ausgeschlossen werden
Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung		
Boden	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
Klima/Luft	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
Grund- und Oberflächenwasser	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
Tiere und Pflanzen; Biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich gegeben	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	<input type="checkbox"/> Nachgeordnete Verfahren voraussichtlich mit Artenschutz nicht vereinbar	<input checked="" type="checkbox"/> Nachgeordneten Verfahren voraussichtlich mit Artenschutz vereinbar
	Geschützte Arten:	
Landschaft	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten

4) Merkmale der möglichen Auswirkungen		
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		
Intensität der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		
Grenzüberschreitende Auswirkungen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht gegeben
Kumulative Wirkungen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt		
Unfallrisiko	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
Umfang und räumliche Ausdehnung der Wirkungen		
Umfang der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich, großräumig	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich, lokal

Beteiligtenliste

zur 85. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Gebiet der Stadt Düsseldorf - Düsseldorf-Theodorstraße (GIB in ASB)

Hinweis: Die Nummerierung der Beteiligten bezieht sich auf die Gesamtbeteiligtenliste für
Regionalplan-Verfahren

1130	Landrat des Kreises Mettmann	Postfach	40806	Mettmann
1131	Bürgermeister der Stadt Erkrath	Postfach 11 54	40671	Erkrath
1134	Bürgermeister der Stadt Hilden	Postfach 8 80	40708	Hilden
1135	Bürgermeister der Stadt Langenfeld Rhld.	Postfach 15 65	40740	Langenfeld
1137	Bürgermeister der Stadt Monheim am Rhein	Postfach 10 06 61	40770	Monheim am Rhein
1138	Bürgermeister der Stadt Ratingen	Postfach 10 17 40	40837	Ratingen
1150	Landrat des Rhein-Kreises Neuss	Postfach	41513	Grevenbroich
1151	Bürgermeister der Stadt Dormagen Fachbereich Städtebau	Postfach	41438	Dormagen
1156	Bürgermeister der Stadt Meerbusch	Postfach 16 64	40641	Meerbusch
1157	Bürgermeister der Stadt Neuss	Postfach	41456	Neuss
2000	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW	Leibnizstraße 10	45659	Recklinghausen
2002	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW	Ripshorster Str. 306	46117	Oberhausen
2200	Der Direktor der Landwirtschaftskammer NRW als Landesbeauftragter	Siebengebirgsstraße 200	53229	Bonn
2201	Landesbetrieb Wald und Holz NRW -Zentrale-	Albrecht-Thaer-Straße 34	48147	Münster
2204	Landwirtschaftskammer NRW	Siebengebirgsstraße 200	53229	Bonn

2206	Waldbauernverband NRW e. V.	Kappeler Str. 227	40599	Düsseldorf
2207	Landwirtschaftskammer NRW Bezirksstelle für Agrarstruktur Düsseldorf	Gereonstraße 80	41747	Viersen
2404	Stadtwerke Düsseldorf AG	Höherweg 100	40200	Düsseldorf
3000	Verkehrsverbund Rhein-Ruhr AöR	Augustastraße 1	45879	Gelsenkirchen
3004	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Köln	Werkstattstr. 102	50733	Köln
3005	Eisenbahn-Bundesamt Zentrale	Heinemannstraße 6	53175	Bonn
3007	Deutsche Bahn Netz AG Niederlassung West	Hansastraße 15	47058	Duisburg
3008	DB Services Immobilien GmbH	Deutz-Mülheimer Straße 22 - 24	50679	Köln
3009	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Betriebssitz Gelsenkirchen HA Planung	Wildenbruchplatz 1	45888	Gelsenkirchen
3101	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	Tulpenfeld 4	53113	Bonn
3208	NRW.INVEST GmbH	Völklinger Str. 4	40219	Düsseldorf
4000	Regionaldirektion Nordrhein- Westfalen der Bundesagentur für Arbeit	Josef-Gockeln-Str. 7	40474	Düsseldorf
4001	Handwerkskammer Düsseldorf	Georg-Schulhoff- Platz 1	40221	Düsseldorf
4002	Landesvereinigung der Unternehmensverbände Nordrhein-Westfalen e. V.	Uerdinger Str. 58 - 62	40474	Düsseldorf
4004	DGB Bezirk NRW	Friedrich-Ebert- Straße 34 - 38	40210	Düsseldorf
4006	dbb nrw beamtenbund und tarifunion	Gartenstraße 22	40479	Düsseldorf
4007	Handelsverband Nordrhein-Westfalen	Kaiserstraße 42a	40479	Düsseldorf
4013	IHK Düsseldorf	Ernst-Schneider Platz 1	40212	Düsseldorf

5032	Regionalverband Ruhr	Kronprinzenstraße 35	45128	Essen
5043	Stadt Duisburg Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement	Postfach	47049	Duisburg
7000	Wehrbereichsverwaltung West	Wilhelm-Raabe- Straße 46	40470	Düsseldorf
7001	Landessportbund Nordrhein Westfalen e.V.	Postfach 10 15 06	47015	Duisburg
7003	Städte- und Gemeindebund NRW	Kaiserswerther Straße 199 - 201	40474	Düsseldorf
7005	Architektenkammer Nordrhein- Westfalen	Postfach 19 02 26	40112	Düsseldorf
7100	Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH	Roßstraße 120	40476	Düsseldorf
7103	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Zentrale	Mercedesstrasse 12	40470	Düsseldorf
7300	Stadt Mülheim Gleichstellungsstelle	Ruhrstr. 32 - 34	45468	Mülheim an der Ruhr
8001	LVR c/o Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	Endenicher Straße 133	53115	Bonn
8002	Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb	De-Greiff-Str. 195	47803	Krefeld