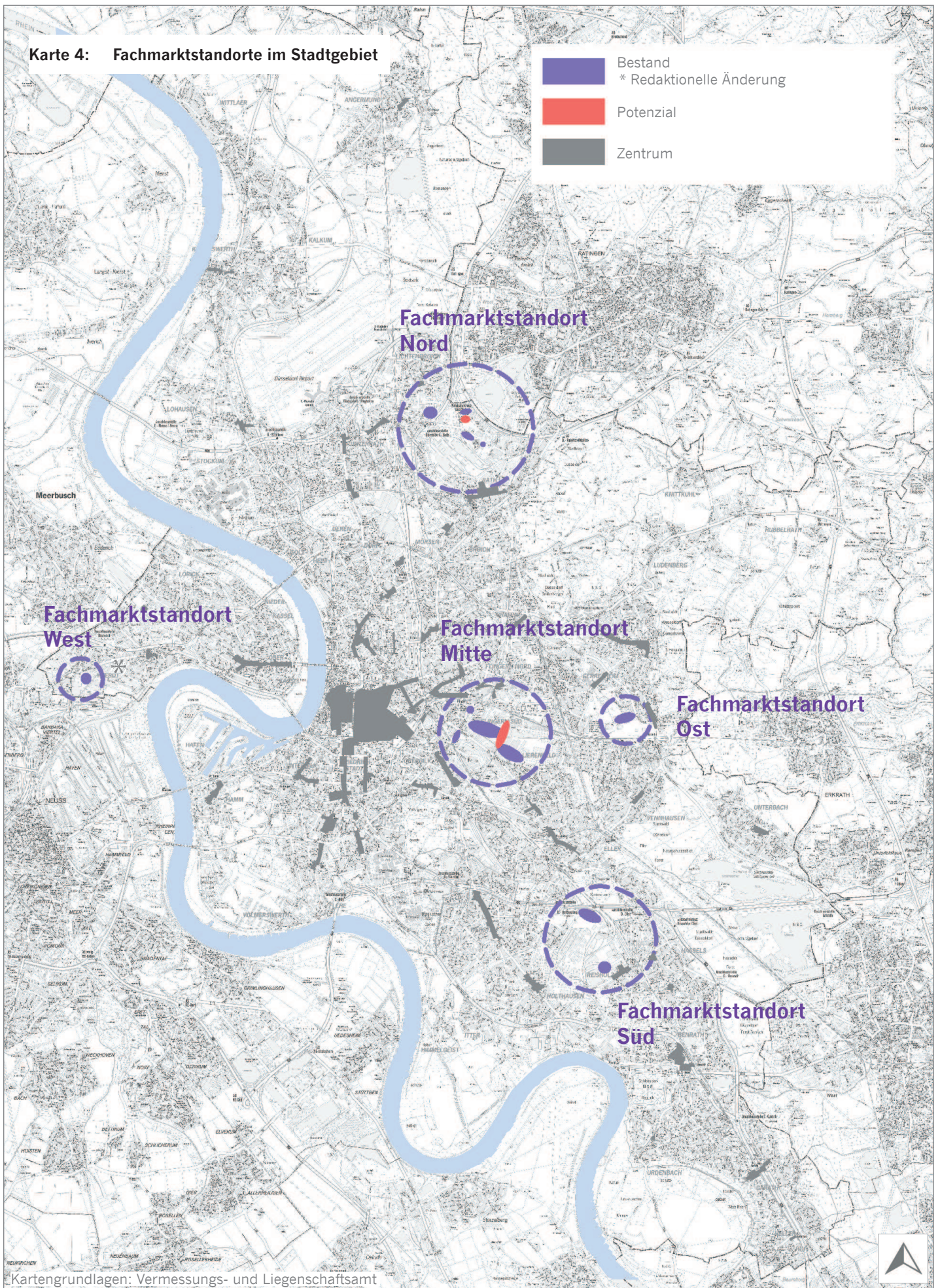


5.3 Fachmarktstandorte im Stadtgebiet

Die Übersichtskarte zeigt die fünf Fachmarktstandorte im Stadtgebiet. Violett sind die bestehenden Fachmärkte hervorgehoben und rot die Potenzialflächen gekennzeichnet. Bei diesen Potenzialen handelt es sich um Flächen, die grundsätzlich für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte in Frage kommen, für die allerdings noch kein Planungsrecht besteht. Eine abschließende Entscheidung, ob diese Potenziale für eine Fachmarktnutzung ausgeschöpft werden sollen, steht somit noch aus. So fließen in die städtebauliche Prüfung auch die Flächenansprüche anderer Gewerbenutzungen ein (wie beispielsweise Büronutzungen oder produzierendes Gewerbe). Auf Grund der Flächenknappheit muss somit jede Fläche einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung aller Belange unterzogen werden.

1. Änderung



5.8 Fachmarktstandort Nord

Kurzbeschreibung

Der Fachmarktstandort entlang der Theodorstraße versorgt den nördlichen Teil von Düsseldorf. Westlich der A 52 ist der Standort durch die Errichtung eines Baumarktes bereits ausgeschöpft. Östlich der A 52 und südlich der A 44 ist eine Erweiterungsfläche in der Kartendarstellung gekennzeichnet, die derzeit für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes als Ergänzung zum vorhandenen Baumarkt vorbereitet wird. Dabei handelt es sich um eine sondergebietspflichtige Einzelhandelsnutzung, für die Bauleitplanverfahren durchgeführt werden müssen (Bebauungsplanverfahren und Änderung des Flächennutzungsplanes). In deren Rahmen wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt, auf dessen Grundlage die verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen für das Kern- und die Randsortimente ermittelt wurden.

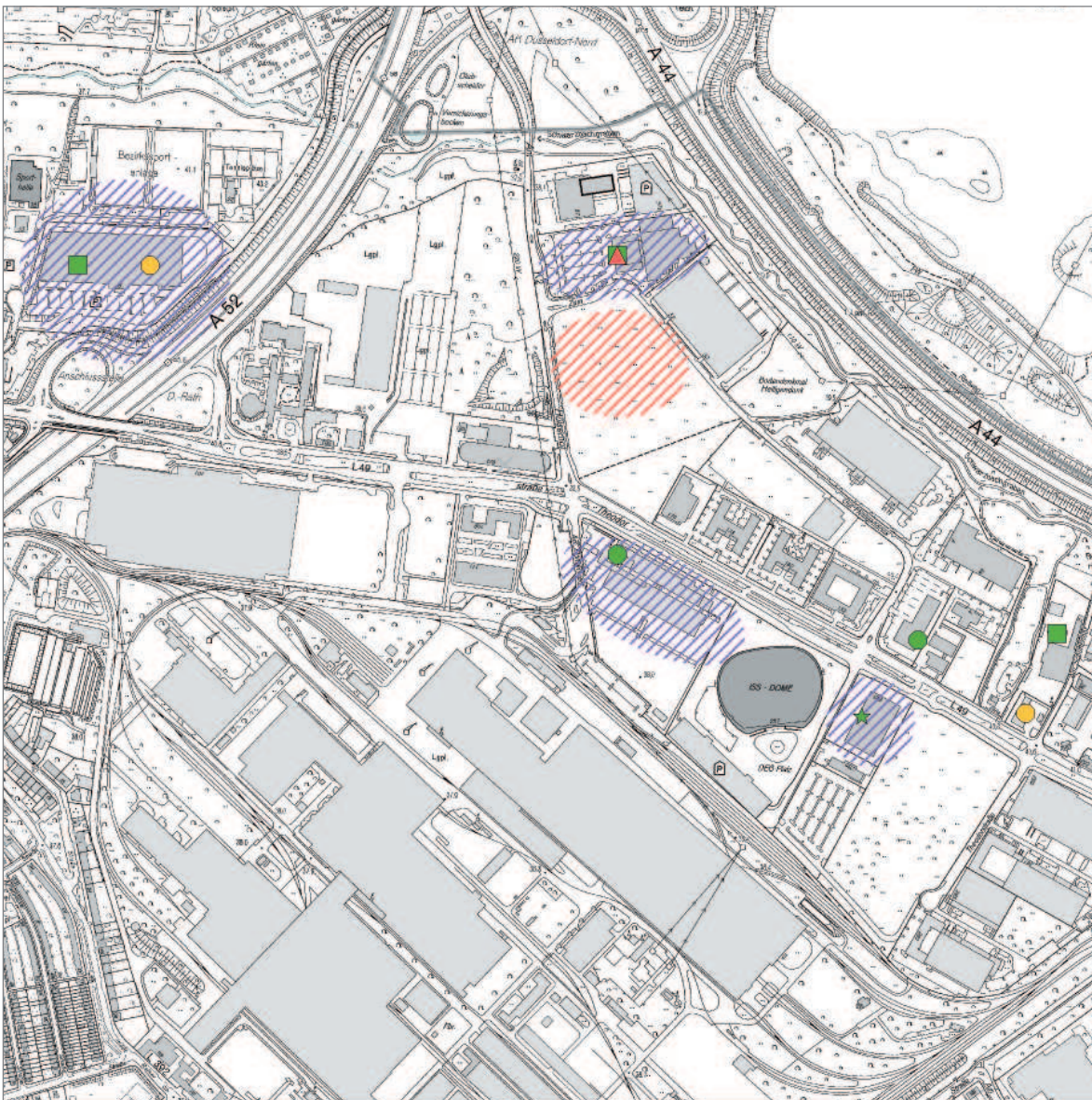
In den letzten Jahren ist der Nachholbedarf im Düsseldorfer Norden an großflächigen Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise für Bau- und Gartenfachmärkte, aufgeholt worden und die Versorgungslücken konnten weitgehend geschlossen werden. So sind in der Vergangenheit ein Autohaus, ein Gartencenter, ein Bau- und Gartenfachmarkt und zuletzt ein Küchenfachmarkt entstanden. Der Fachmarktstandort Nord ist auf Grund seiner Größe und der Konzentration unterschiedlicher Fachmärkte äußerst leistungsfähig.

Neben der Potentialfläche, die für die Ansiedlung des Bau- und Gartenfach-

marktes vorgesehen ist, sind noch weitere Entwicklungsflächen entlang der Theodorstraße vorhanden. Auf einer dieser Flächen war die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes geplant. Dieses Planungsziel wird allerdings nicht mehr primär verfolgt, weil sich die Möbelbranche derzeit im Umbruch befindet und die bereits sehr weit gediehenen Projekte (Möbelhaus und Möbelmitnahmemarkt) nicht umgesetzt werden konnten. Der Grundstücksmarkt in Düsseldorf ist sehr angespannt. Wegen der geringen Anzahl an Flächen im Stadtgebiet, die noch baulich entwickelt werden können, besteht eine große Flächenkonkurrenz. Daher soll jetzt die Chance ergriffen werden, diese wenigen Flächenpotentiale auch für produzierende und handwerksorientierte Betriebe und für Dienstleistungsbetriebe (auch als Unternehmenszentrale in Form eines Campus) zu nutzen.

Durch eine Flächenvorsorge für rein gewerbliche Nutzungen können die Ziele der im Rahmen des Masterplans Industrie erstellten Flächenstrategie für Gewerbe- und Industriekernzonen gestärkt werden. Es handelt sich dabei, wie beim Rahmenplan Einzelhandel, um ein vom Rat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept.

Im Ergebnis bedeutet dies für den Gewerbe- und Fachmarktstandort Nord, dass die vorhandene Nutzungsmischung in Zukunft in erster Linie zugunsten von produzierendem Gewerbe und Unternehmenszentralen gestärkt werden soll.



Abgrenzung des Fachmarktstandortes

Legende: Seite 81

Die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes wird derzeit erneut geprüft. In der Übersichtskarte des Fachmarktstandortes Nord sind die vorhandenen Standorte mit einer violetten Schraffur belegt. Die Potenzialfläche ist mit einer roten Schraffur gekennzeichnet.

Planungsziele

- Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes
- Begrenzung des Umfangs und der Zusammensetzung des zentrenrelevanten Randsortimentes auf ein zentrenverträgliches Maß

- Sicherung der weiteren Entwicklungsflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, dienstleistungsorientiertes Gewerbe sowie innovative Unternehmen
- Ansiedlung weiterer Fachmärkte (z.B. Möbel) als Option, die zum gegebenen Zeitpunkt einer weitergehenden Prüfung bedarf

Fazit

Der Fachmarktstandort Nord ist auf Grund der Verkaufsflächenausstattung, der Angebotsvielfalt und der verkehrlichen Anbindung sehr leistungsfähig.