

# Der Ausbau der Theodorstraße stockt

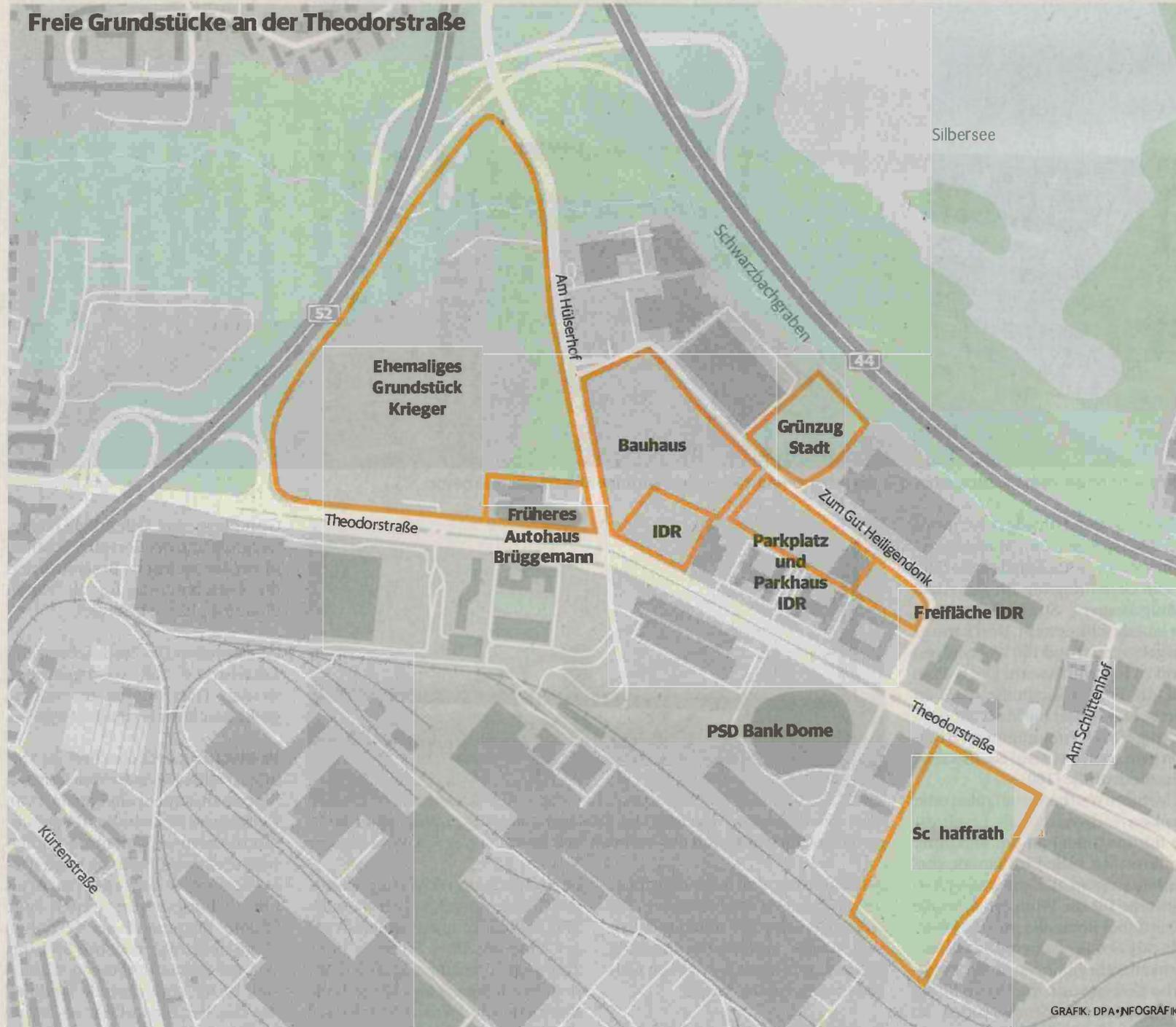
Große Freiflächen werden nicht entwickelt und liegen seit Jahren brach. Zumindest Bauhaus eröffnet dort im März.

VON JULIA HALLMANN

**RATH** Der Bauboom an der Theodorstraße hat schon lange nachgelassen. Einige der restlichen Freiflächen sind zwar bereits verplant, sollen beispielsweise zu Bürostandorten werden oder Platz für Handwerkerhöfe bieten. Doch die Zukunft von zwei großen Arealen ist zurzeit völlig offen. Eine unbefriedigende Situation für Politik und Stadtplanung. Dabei hat die Theodorstraße eigentlich eine hohe Bedeutung, denn dort besteht eines der wenigen großen, zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete in Düsseldorf, in dem noch Freiflächen und damit Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Ein rund 13 Hektar großes Areal zwischen Theodorstraße und der Autobahn 52 war ursprünglich von der Krieger Gruppe erworben worden, um dort einen (Höffner-) Möbelstandort zu realisieren. Nachdem diese Pläne über Jahre immer wieder verändert und abgespeckt wurden, hat Krieger ein rund vier Hektar großes Areal an Bauhaus verkaufte, das an diesem Standort im März einen Fachmarkt eröffnen wird. 2020 wurde, bis auf das ehemalige Autohaus Brüggemann, das erst 2008 eröffnet worden war, auch die restliche Fläche veräußert. Zum Käufer des Grundstückes und den Plänen vor Krieger für das verbliebene Areal wurde nichts bekannt, und das hat sich bis heute nicht geändert. „Uns liegen keinerlei Planungen vor. Wir wissen nicht, was der jetzige Eigentümer dort realisieren will“, erklärt Baudezernentin Cornelia Zuschke.

Dieser kann weiterhin das Grundstück einfach nur brach liegen lassen oder weiterverkaufen. Eine Bebauung kann nicht erzwungen werden. „Das Recht vor Eigentum in Deutschland ist ein ganz großes. Um das überwinden zu können, muss schon einiges passieren“, sagt die Baudezernentin. Erschwerend käme hinzu, dass es für eine Entwicklung auch die entsprechende Nachfrage geben müsste. „Zurzeit sind der Büromarkt und der Einzelhandel aber eher verhalten.“ Dass das Biotop und ein Teil des Waldbestandes auf



dem Areal erhalten bleiben sollen, würde zudem Interessenten zögern lassen. Zurzeit wird das Areal als Abstellfläche für Mercedes-Sprinter zwischengenutzt.

Stillstand herrscht auch schon länger rund um ein gut vier Hektar großes Grundstück an der Theodorstraße in der Nachbarschaft zum

PSD Bank Dome, welches der Firma Schaffrath gehört. Diese wollte dort ursprünglich auch ein Möbelhaus mit Küchenstudio bauen. „Wir haben Schaffrath 2020 einen passgenauen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan angeboten. Danach ist leider nichts erfolgt“, sagt Zuschke. Schaffrath selbst teilt auf Anfrage

mit, dass man zum aktuellen Zeitpunkt keine Auskünfte zur Theodorstraße geben könne.

„Die beiden großen, brachliegenden Grundstücke sind für uns ein riesiges Ärgernis“, sagt Bezirksbürgermeisterin Birgit Schentek (CDU). Sie fragt sich inzwischen, ob an dem Gerücht, Schaffrath und Krieger hätten

ihre Flächen nur erworben, um das jeweils andere Möbelhaus zu verhindern, vielleicht etwas dran sein könnte. Die Bezirkspolitik hat einen Möbelstandort an der Theodorstraße begrüßt und dafür gekämpft, weil sie sich davon eine Belebung der Straße und des Stadtteils erhofft hatte.

Eine weitere freie Fläche an der Straße Zum Gut Heiligendonk, die zurzeit als Parkplatz genutzt wird, besitzt die Stadttochter IDR. Dort soll aber in den nächsten Jahren ein Handwerkerhof mit Gewerbeflächen entstehen. „Dafür nehmen wir nur noch kleine Anpassungen am Bauantrag vor und wollen diesen dann schnell einreichen und erwarten im Jahr 2024 eine Baugenehmigung“, teilt ein Sprecher der IDR mit. Gebaut wird dann allerdings erst, wenn es Mieter für das Objekt gibt. Dieses kann auch in Teilabschnitten – abhängig von der Nachfrage – realisiert werden. „Die Parkfläche war immer nur als Zwischenlösung gedacht und dafür ist auch nicht mehr der Bedarf da, denn inzwischen ist die Theodorstraße an den ÖPNV angebunden.“

Zwei weitere Flächen im Besitz der IDR – an der Theodorstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauhaus und ein Eckgrundstück an der Straße Zum Gut Heiligendonk – sind Vorratsgrundstücke der IDR für die Realisierung von Bürogebäuden. Entsprechende B-Pläne liegen schon vor. „Allerdings ist das Interesse an Bürogebäuden aufgrund der aktuellen Marktlage sehr gering. Deshalb lassen wir die Grundstücke zurzeit ruhen, bis wir Mietverträge abschließen können.“

Für ein städtisches Grundstück an der Straße Zum Gut Heiligendonk wird zurzeit keine Entwicklung angestrebt. Dieses soll als Grünfläche erhalten bleiben und stellt zudem eine fußläufige Verbindung von der Theodorstraße zum Grünzug entlang der A44 sicher.

Mit der Schließung von Vallourec wird in Nachbarschaft zur Theodorstraße ein 98 Hektar großes Areal für neue Nutzungen frei. „Diese weitere große Fläche wird sich aber nicht negativ auf die Entwicklungen an der Theodorstraße auswirken, da beide Bereiche unterschiedliche Befähigungen haben“, sagt Cornelia Zuschke. So soll auf dem Vallourec-Gelände wieder eine industrielle Nutzung entstehen. Rund um die Theodorstraße ist hingegen Gewerbe, Handwerk und Büros vorgesehen.

GRAFIK: DPA • INFOGRAFIK