Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 06/0018
- Theodorstraße – zwischen A52 und Wahlerstraße -

Stadtbezirk 6 **Stadtteil Rath**

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** haben Bürgerinnen und Bürger Fragen und Anregungen zur Planung vorgebracht:

Die Frage nach Bodenbelastungen durch industrielle Vornutzungen konnte verneint werden. Die Gewerbe- und Industriekernzonenkarte wurde auf Nachfrage erläutert. Bei der Frage zum Widerspruch der Ansiedlung eines Möbelmarktes zum Planentwurf wurde auf die fehlende konkrete Absicht des Eigentümers hingewiesen. Die Anregung an der Theodorstraße Wohnnutzungen zu ermöglichen, musste aufgrund der Nähe zu bestehenden emittierenden Betrieben verneint werden. Auch wurde vermittelt, dass Bürotürme bzw. Hochhausbebauungen derzeit nicht vorgesehen seien.

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine weiteren Anregungen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt:

Im Plangebiet befinden sich eine Höchstspannungsfreileitung, eine Erdgashochdruckleitung, ein Fernmeldekabel (LWL-Trasse), Ferngasleitungen, der 6 Kilometer Radius des Bauschutzbereiches des Flughafens, Relikte metallzeitlicher Siedlungen, Anbaubeschränkungs- und Anbauverbotszonen der Autobahn 52, Altablagerungen- und Altstandorte, Frischluftdurchzugsbereiche, eine Kompensations- und eine planfestgestellte Fläche zur Wiederherstellung des alten Schwarzbachgrabens; die Anregungen wurden zeichnerisch und/ oder textlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten, da neue verkehrsintensive Nutzungen, wie zum Beispiel großflächige Einzelhandelsbetriebe, nicht geplant werden. Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm wurden auf Basis der Stellungnahmen erstellt. Aufgrund der ermittelten Werte erfolgten Festsetzungen an den Baugrenzen hinsichtlich des Verkehrslärms. Zudem wurden Festsetzungen zur Anpflanzung, zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, zur Dachbegrünung und zur Begrünung von Tiefgaragen angeregt und getroffen.

Der Bebauungsplan sieht nördlich der Theodorstraße eine „Fläche für Wald" vor. Die ausgewiesene „Fläche für Wald" entspricht in ihrer Größe der am 25.10.2016 zu Grunde liegenden dauerhaften und befristeten Waldumwandlungsgenehmigung. Der Wald kann somit insgesamt im Verhältnis 1:1 wiederhergestellt werden. Ebenfalls nördlich der Theodorstraße ist das Niederschlagswasser über ein festzusetzendes Regenrückhaltebecken in den Neuen Schwarzbachgraben einzuleiten.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) gefordert, da eine erhebliche Betroffenheit der Kreuzkrötenpopulation vermutet wurde. In der ASP wurde herausgestellt, dass CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung der Kreuzkrötenpopulation getroffen werden müssen, da ansonsten Verbotstatbeständen nach Paragraf 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Eine Bebauung des Grundstücks ist erst nach Bestätigung einer erfolgreichen Umsiedlung der Population durch die Untere Naturschutzbehörde möglich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** zur Planung Stellung zu nehmen. Parallel wurde die öffentliche Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** durchgeführt. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Es wurde der Ausschluss von Betriebsbereichen im Sinne von Paragraf 3 Absatz 5a BImSchG (Störfallbetriebe) angeregt. Durch die Regelungen in den nachfolgend erforderlichen Verwaltungsverfahren nach BImSchG ist dies jedoch nicht erforderlich.

Die Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm wurden auf Basis der Stellungnahmen überarbeitet und die Festsetzungen angepasst. Der Betrieb der ansässigen Unternehmen im und ums Plangebiet konnte somit gesichert werden. Hierzu erfolgte auch eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Ebenso wurde die Gebietsausweisung „GEe" nördlich der Theodorstraße in „GE 1" geändert, sodass die Fläche nun auch für das produzierende Gewerbe genutzt werden kann. Das entspricht dem Gewerbe- und Industriekernzonenplan. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan gemäß Anregung nun Festsetzungen zu Werbeanlagen.

Die Planungen dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit und den Verkehrsfluss des Straßennetzes führen. Das künftige Verkehrsaufkommen hängt in hohem Maße von der Entwicklung des Plangebietes ab, d.h. die Verkehrsentwicklung

wird beobachtet. Sollte die Leitungsfähigkeit nicht sichergestellt sein, werden Maßnahmen seitens der Stadt Düsseldorf getroffen.

Es erfolgte eine erneute Beteiligung gemäß **§ 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB,** da insbesondere das Gutachten zum Gewerbelärm überarbeitet werden musste und das „GEe" nördlich der Theodorstraße in ein GE 1 geändert wurde. In der erneuten Beteiligung wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen ein.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurde die Aufnahme einer textlichen Festsetzung gefordert, die eine Einzelfallprüfung zu Störfallbetrieben vorsieht. Wie bereits erläutert ist dies nicht erforderlich.

Die Autobahn GmbH äußert, dass Flächen der Straßenbauverwaltung nicht mit Festsetzungen belegt werden dürfen. Sofern die Festsetzungen jedoch anderen Fachplanungen nicht entgegenstehen ist dies grundsätzlich möglich.

Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I)
- Gutachtliche Stellungnahme zum Verkehrslärm
- Gutachtliche Stellungnahme zum Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm

In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Es mussten insbesondere Festsetzungen aufgrund der erhöhten Lärmbelastungen hinsichtlich Gewerbe und Verkehr getroffen werden. Ebenso wurde eine Betroffenheit der geschützten Kreuzkrötenpopulation festgestellt und CEF-Maßnahmen getroffen.

Prüfung von Alternativen

Der Bebauungsplan bereitet eine Nutzungsmischung vor, die im September 2019 in einem Workshop mit Unternehmern, Gewerbetreibenden, politischen Vertretern, Planungsexperten und der interessierten Öffentlichkeit zur Entwicklung einer lebendige Theodorstraße erarbeitet wurden. Die diskutierte Wohnnutzung ist nicht möglich.

Für den Teilbereich nördlich der Theodorstraße wurde eine Umsetzung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 5682/011 aufgegeben, der einen „Business-Park" mit

Dienstleistungsunternehmen und Firmen mit zentraler Verwaltung mit entsprechenden Büro- und Gewerberäumen sowie einem Angebot gemeinsam zu nutzender Infrastruktur vorsah.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06/016 (Theodorstraße / A52) sah die Ansiedlung eines Möbelhauses, eines Möbelfachmarktes und eines rückwärtigen Lagergebäudes in Sondergebieten vor. Auch die Umsetzung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs wurde nicht realisiert.

Für die Brachfläche südlich der Theodorstraße wurde die Umsetzung eines Bau- und Gartenfachmarktes aufgegeben, die Planung erfolgt nun außerhalb des Plangebietes.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 02.06.2021
61/12- B-06/018
Düsseldorf, 28.06.2021
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 271