

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nummer 06/007
– Theodorstraße/ Am Hülserhof –**

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 18.09.2017 bis einschließlich 10.10.2017 statt. Die Planung wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 26.09.2017 in der Aula der Joachim-Neander-Schule vorgestellt.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurden von den 15 Teilnehmern Anregungen zu folgenden Aspekten vorgebracht:

Bedarf für einen weiteren Bau- und Gartenfachmarkt, Größe des geplanten Fachmarktes, Zusammenhang zwischen geplantem Fachmarkt und geplanter Bürobauung, Bedarf für weitere Büroflächen, Investoren, Kapazität der Straße Am Hülserhof.

Es wurden zusätzlich zwei Stellungnahmen mit folgenden Anregungen zur Planung schriftlich vorgebracht: Verzicht auf einen weiteren Bau- und Gartenfachmarkt zugunsten der vorhandenen Fachmärkte mit Sortimentsüberschneidungen im Umfeld und in der Region, Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf unter 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche mit Rücksicht auf das Stadtteilzentrum Westfalenstraße, Attraktivierung des ÖPNV und eingangsnaher Radabstellplätze.

Die benannten Aspekte wurden im Rahmen des weiteren Verfahrens, insbesondere im Rahmen der Erstellung der Auswirkungsanalyse sowie des Verkehrsgutachtens, weiter untersucht. Die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt wurde planungsrechtlich relativ und absolut

begrenzt. Der Anregung, auf einen weiteren Bau- und Gartenfachmarkt am Fachmarktstandort Nord zu verzichten, wurde nicht gefolgt.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 – 17.12.2017 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2019 – 15.02.2019 für das Plangebiet durchgeführt. Parallel wurden die Nachbarkommunen gemäß § 2 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen wurden folgende Aspekte benannt:

- In Bezug auf die Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes: Notwendigkeit einer summarischen Betrachtung der Umsatzumlenkungseffekte, Klarstellung der Abgrenzung des Fachmarktstandortes Nord, widersprüchliche Festsetzung der absoluten bzw. relativen Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente, Notwendigkeit der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsbereiche der benachbarten Städte (Verstoß gegen interkommunales Abstimmungsgebot), sortimentscharfe Untersuchung der Umsatzumverteilungen
- In Bezug auf verkehrliche Belange: Betroffenheit des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie von Anlagenschutzbereichen, Notwendigkeit der Untersuchung der Leistungsfähigkeit im umliegenden klassifizierten Straßennetz unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zusatzverkehre, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Netz, mögliche Lärmschutz-, Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen, Wegeverbindung im Anschluss an die Grünverbindung zum Schwarzbachgraben, Sicherung notwendiger Flächen zum Abstellen von Fahrrädern, ÖPNV-Anbindung, E-Mobilität, Barrierefreiheit, Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (Ein- und Ausfahrten, Straßenbeleuchtung), keine Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen, keine Forderungsmöglichkeiten nach §§ 127 ff BauGB
- In Bezug auf technische Infrastruktur: Verlauf von zwei Ferngasleitungen und Hinweis auf außer Betrieb befindliche Leitungen und Anlagen im Plangebiet,

Verlegung einer Netzumspannstelle, vorhandene Richtfunkverbindungen, Abwasserbeseitigung im Trennsystem (ggf. Einleitbeschränkung), Überflutungsschutz / -risiko

- In Bezug auf ordnungsrechtliche Belange: städtebauliche Kriminalprävention, mögliche Existenz von Kampfmitteln, Löschwasserversorgung und Rettungswege, Einfriedungen
- In Bezug auf Umweltbelange: Kartierung besonders oder streng geschützter Arten, Berücksichtigung der Forderungen aus umweltverbessernden Planungen (beispielsweise Grünordnungsplan 2025), Schwarzbachgraben, Prognose der Umweltauswirkungen einschließlich Nullvariante, Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Begrünung der Baugebiete (Vorschläge für textliche Festsetzungen), präventiver Gesundheitsschutz (elektromagnetische Felder, Lärm, Lufthygiene, gesunde Mobilität), bedeutende Bodendenkmalsubstanz, Untersuchung der Windverhältnisse

Die benannten Hinweise wurden in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern und durch die Erarbeitung von entsprechenden Fachgutachten geprüft.

Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.08.2019 bis 20.09.2019 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- Formeller Auslegungsmangel: vom Verkehrsgutachten in Bezug genommene weitere Gutachten wurden nicht offengelegt
- Materieller Auslegungsmangel: Realisierung von Biotopstrukturen mit Verweis auf das Bebauungsplan-Verfahren Nummer 06/016 (Verstoß gegen Gebot der Konfliktbewältigung)
- Verstoß gegen interkommunales Abstimmungsgebot
- In Bezug auf Ziele und Grundsätze der Raumordnung: sortimentsbezogene Kaufkraft in der Begründung falsch benannt (Grundsatz 6.5-4)
- In Bezug auf die Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes: negative Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Versorgungsstruktur sowie eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in

Ratings, methodische Mängel im Rahmen der Auswirkungsanalyse (GMA 2018), summarische Betrachtung der Umsatzzumlenkungseffekte im Einzugsbereich der Erkrather Zentren

- In Bezug auf verkehrliche Belange: Datengrundlagen des Verkehrsgutachtens, Betroffenheit des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie von Anlagenschutzbereichen, Notwendigkeit der Untersuchung der Leistungsfähigkeit des umliegenden klassifizierten Straßennetzes unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zusatzverkehre
- In Bezug auf städtebauliche Dichte: Überschreitung der Obergrenzen des Paragraf 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung
- In Bezug auf technische Infrastruktur: Verlauf von zwei Ferngasleitungen, Richtfunkverbindungen
- In Bezug auf ordnungsbehördliche Belange: Städtebauliche Kriminalprävention, Verlegung Trafostation, Löschwasserversorgung und Rettungswege, Ausschluss von Werbeanlagen
- In Bezug auf Umweltbelange: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Überschreitung zulässiger Immissionsrichtwerte im Bereich der nördlich angrenzenden Bebauung, Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, Ausschluss von Betriebswohnungen, Luftreinhalteplanung, Ausschluss von Störfallbetrieben

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 wurde eine Überarbeitung der Planunterlagen erforderlich. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung nicht zulässig, weil es dafür keine Rechtsgrundlage in der Baunutzungsverordnung gibt. Im Rahmen der Überarbeitung wurden in diesem Zusammenhang folgende Änderungen vorgenommen:

- Festsetzung maximal zulässiger Verkaufsflächenzahlen
- Entfall der Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben im Sondergebiet
- Änderung der Festsetzung zu maximalen Verkaufsflächen in geschlossenen Hallen, auf überdachten Freiflächen und befahrbaren umbauten Flächen

Der Plan mit seiner Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag bezüglich der im Erläuterungsplan dargestellten Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 15.12.2020 bis einschließlich 26.01.2021 zu jedermanns Einsicht erneut aus.

Im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung** sowie der parallelen **erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- Formeller Auslegungsmangel: unvollständige Kenntlichmachung der erfolgten Änderungen im Rahmen der erneuten Auslegung
- Materieller Auslegungsmangel: Änderungen aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts
- In Bezug auf die Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes: negative Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Versorgungsstruktur sowie eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in Ratingen, methodische Mängel im Rahmen der Auswirkungsanalyse (GMA 2018), keine städtebaulichen Gründe für Ansiedlung, fehlende Nachvollziehbarkeit der Festsetzung „Verkaufsflächenzahl“, unklare Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment
- In Bezug auf verkehrliche Belange: Betroffenheit des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie von Anlagenschutzbereichen, Notwendigkeit der Untersuchung der Leistungsfähigkeit im umliegenden klassifizierten Straßennetz unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zusatzverkehre, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Netz, mögliche Lärmschutz-, Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen, Datengrundlage nicht aktuell und nicht nachvollziehbar
- In Bezug auf ordnungsrechtliche Belange: Erdbebengefährdung, städtebauliche Kriminalprävention
- In Bezug auf technische Infrastruktur: Richtfunkverbindungen, Glasfasernetze, Ferngasleitungen, Telekommunikationsanlagen
- In Bezug auf Umweltbelange: lärmoptimierte Grundrissgestaltung, Verwendung von Mutterboden, Ausschluss von Betriebswohnungen, fehlerhafte Bewertung artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde die Begründung in den Kapiteln 1. (Planungsanlass), 3.2 (Anpassung an 195. FNP-Änderung), 6.1.1 (Beschreibung der Nutzung Bau- und Gartenfachmarkt), 5. (Beschreibung der Planung), 6.7 (keine Kabelschutzrohranlagen im Plangebiet) und 8.9 (Schutz des Mutterbodens) ergänzt beziehungsweise berichtigt. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Zudem wurden die Textlichen Festsetzungen um einen Hinweis bezüglich des Schutzes des Mutterbodens redaktionell ergänzt.

Umweltbelange

Gemäß Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB wurden die mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen, die durch das Planvorhaben entstehen, ermittelt und entsprechend im Umweltbericht dargelegt. Die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten wurden berücksichtigt.

Prüfung von Alternativen

Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts

Das Plangebiet ist Teil eines großen Gewerbegebietes entlang der Theodorstraße, das nördlich der Theodorstraße planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nummer 5682/013 - Theodorstraße / A 44 vom 23.07.2005 gesichert ist. Auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts sind im Plangebiet rund 95.000 Quadratmeter Geschossfläche zulässig. Falls der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht in Kraft treten würde, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer 5682/013 – Theodorstraße / A 44 rechtsverbindlich.

Standort großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt südlich der Theodorstraße

Im Rahmen der 112. Flächennutzungsplanänderung war ein großflächiger Fachmarktstandort Bau- und Gartenfachmarkt südlich der Theodorstraße geplant. Diese Fläche wurde im Rahmen der 188. Flächennutzungsplanänderung in das Plangebiet nördlich der Theodorstraße verlegt. Der Standort südlich der Theodorstraße soll künftig gewerblicher Nutzung zur Verfügung stehen.

Fachgutachten

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) und faunistische Stichproben zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, Normann Landschaftsarchitekten, 13.11.2017
- Grünordnungsplan (GOP III), Normann Landschaftsarchitekten, 12.03.2019 / (Fortschreibung der Fassung vom 10.08.2018)
- Verkehrsuntersuchung, Ansiedlung eines Baumarktes und eines Bürokomplexes an der Theodorstraße und Am Hülserhof in Düsseldorf Rath, Spiekermann GmbH Consulting Engineers, 10.09.2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/007 Theodorstraße / Am Hülserhof in Düsseldorf, Bericht-Nr. F 8227-1.1, Peutz Consult GmbH, 15.01.2018
- Untersuchung der Windverhältnisse zum Bebauungsplan Nr. 06/007 Theodorstraße / Am Hülserhof in Düsseldorf, Bericht FA 8227-1, Peutz Consult GmbH, 13.12.2017
- Bericht zur Archäologischen Sachverhaltsermittlung OV 2018/1009, Minerva-X, 18.03.2019
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 11.03.2020 / angepasst September 2020

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 01.07.2021

61/12-B-06/007
Düsseldorf, 18.10.2021

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

