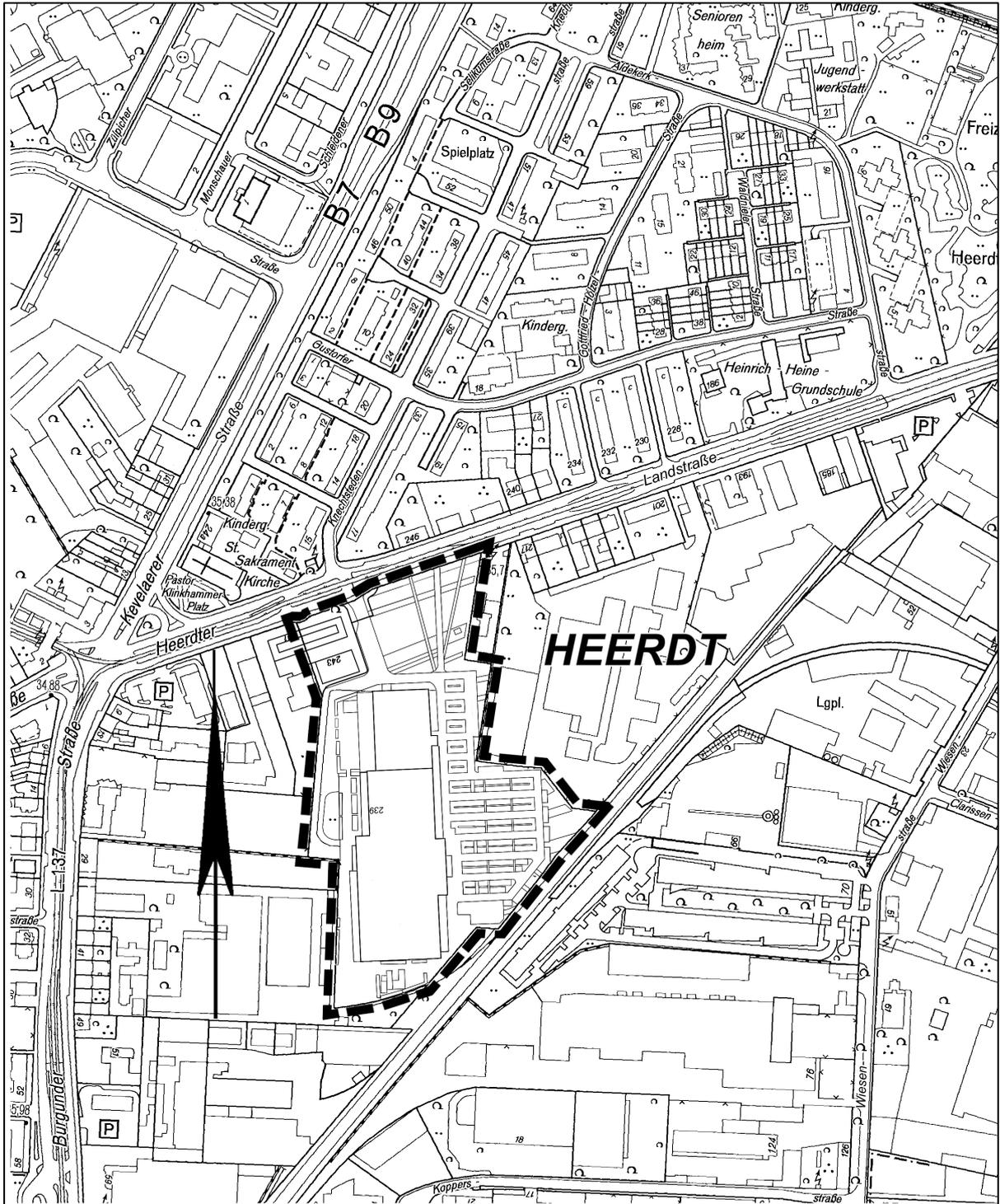


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 04/009**  
**- Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße -**  
**- Stadtbezirk 4 - Stadtteil Heerd -**



<b>Teil A - Städtebauliche Aspekte .....</b>	<b>5</b>	
1	Planungsanlass .....	5
2	Örtliche Verhältnisse.....	5
2.1	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.2	Bestand .....	5
2.3	Umgebung .....	6
2.4	Verkehr und Erschließung.....	6
2.5	Infrastruktur .....	6
3	Gegenwärtiges Planungsrecht .....	7
3.1	Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3	Landschaftsplan .....	7
3.4	Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	8
4	Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	8
4.1	Raumwerk D .....	8
4.2	Gewerbe- und Industriekernzonen .....	9
4.3	Rahmenplan Einzelhandel.....	10
5	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	11
5.1	Städtebauliches Konzept .....	12
5.2	Freiraumkonzept und Wegeführung .....	15
5.3	Verkehrskonzept .....	15
5.4	Anpassung des Planungsrechts.....	16
6	Inhalt des Bebauungsplans .....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3	Bauweise .....	22
6.4	Verkehrsflächen .....	23
6.5	Flächen für Nebenanlagen .....	23
6.6	Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt .....	23
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
6.8	Grünplanerische Inhalte .....	24
6.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	26
7	Kennzeichnung .....	27
7.1	Altablagerungen.....	27
7.2	Altstandorte .....	27
8	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise.....	27

8.1	Hochwasserschutz .....	27
8.2	Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf .....	28
8.3	Urbane Sturzfluten und Starkregen .....	28
8.4	Dachbegrünung .....	28
8.5	Luftreinhalteplan und Umweltzone .....	29
8.6	Artenschutz .....	29
8.7	Baumschutzsatzung .....	29
8.8	Gasversorgungsleitungen .....	29
8.9	Wasserversorgungsleitungen .....	29
8.10	Netzstation .....	29
8.11	Kampfmittel .....	30
8.12	Archäologische Bodenfunde .....	30
9	Verfahren .....	30
9.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB .....	30
9.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) Bau GB .....	30
9.3	Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB .....	30
	Die Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB fand vom 04.05.2023 bis 07.06.2023 statt.	30
9.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB .....	30
10	Soziale Maßnahmen .....	30
11	Bodenordnende Maßnahmen .....	31
12	Kosten für die Gemeinde .....	31
	<b>Teil B – Umweltbericht</b> .....	32
13	Zusammenfassung .....	32
14	Beschreibung des Vorhabens .....	32
15	Ziele des Umweltschutzes im Gebiet .....	33
16	Schutzgutbetrachtung .....	34
16.1	Mensch .....	34
16.1.1	Verkehrslärm .....	34
16.1.2	Gewerbeemissionen .....	34
16.1.3	Sport- und Freizeitlärm .....	35
16.1.4	Elektromagnetische Felder (EMF) .....	35
16.1.5	Störfallbetriebsbereiche .....	36
16.1.6	Beseitigung und Verwertung von Abfällen .....	36
16.1.7	Besonnung .....	37
16.2	Natur und Freiraum .....	37

16.2.1	Flächennutzung und -versiegelung.....	37
16.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	38
16.2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	39
16.3	Boden.....	39
16.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	39
16.3.2	Altablagerungen im Plangebiet.....	39
16.3.3	Altstandorte im Plangebiet.....	39
16.3.4	Vorsorgender Bodenschutz.....	40
16.4	Wasser.....	40
16.4.1	Grundwasser.....	40
16.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung.....	41
16.4.3	Urbane Sturzfluten und Starkregen.....	41
16.4.4	Oberflächengewässer.....	41
16.4.5	Wasserschutzgebiete.....	42
16.4.6	Hochwasserbelange.....	42
16.5	Luft.....	43
16.5.1	Lufthygiene.....	43
16.5.2	Umweltfreundliche Mobilität.....	44
16.6	Klima.....	44
16.6.1	Globalklima.....	44
16.6.2	Stadtklima und Klimaanpassung.....	45
16.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	46
16.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung.....	47
17	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	49
18	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	50
19	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	50
20	Weitere Angaben.....	51

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Planungsanlass**

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen der Firma Sandvik südlich der Heerdter Landstraße, die einige Zeit größtenteils brachlagen, wurden durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts revitalisiert. Im Jahr 2017 wurde der Bau- und Gartenfachmarkt eröffnet. Er versorgt den linksrheinischen Stadtbezirk 4 mit bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten und befindet sich laut Rahmenplan Einzelhandel am Fachmarktstandort West.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzung „Bau- und Gartenfachmarkt“ und damit auch der Sicherung des Fachmarktstandortes West.

Das Verfahren wird parallel zur 173. Änderung des Flächennutzungsplanes Bau- und Gartenfachmarkt – Heerdter Landstraße durchgeführt.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das circa 5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heerdt südlich der Heerdter Landstraße und umfasst die Flächen eines bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes. Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Heerdter Landstraße (in Höhe der Einmündung der Straße Knechtstedenstraße), im Osten entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Bau- und Gartenfachmarktes sowie entlang einer Bahntrasse. Die südlichen und westlichen Grenzen verlaufen wiederum entlang den Grundstücksgrenzen des Bau- und Gartenfachmarktes.

Das Gebiet weist zurzeit folgende Nutzung auf:

- Bau- und Gartenfachmarkt

#### **2.2 Bestand**

Seit 2017 besteht auf dem Plangebiet ein Bau- und Gartenfachmarkt mit rund 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 420 Stellplätzen.

### 2.3 Umgebung

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage in einem gewerblich-industriell geprägten Umfeld. Östlich des Plangebiets befinden sich Gewerbebetriebe sowie eine stillgelegte Bahntrasse, die mittlerweile stark durch ruderalen Gehölzbestand überformt ist. Westlich des Plangebietes schließen sich wieder gewerblich-industrielle Nutzungen an. Am Knotenpunkt Heerdter Landstraße / Kevelaerer Straße /Burgunderstraße / Eupener Straße (Am Handweiser) rund 200 m westlich der Einfahrt in das Plangebiet sind mehrere Schnellimbissläden ansässig. Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete.

### 2.4 Verkehr und Erschließung

Die Fläche wird über die Heerdter Landstraße erschlossen. Ein Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz wird ab dem 200 m westlich liegenden Knotenpunkt durch die nach Norden führende Kevelaerer Straße (Zufahrt zur Bundesstraße B 7 sowie zur Bundesautobahn A 52) hergestellt.

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnhaltestelle Handweiser mit der Stadtbahnlinie U75 sowie durch die dort frequentierenden Buslinien 829, 830 und 863 an das Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

### 2.5 Infrastruktur

Das Plangebiet und dessen direkte Umgebung sind durch gewerbliche Nutzungen geprägt, soziale Infrastruktur ist hier nicht vorhanden. Im nördlich an die Heerdter Landstraße anschließenden Wohngebiet befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Grünstrukturen

Rund 500 m nordöstlich des Plangebietes liegt an der Heerdter Landstraße der Freizeitpark Heerdt mit großen Wiesen und Spielplatzflächen. Im Plangebiet gibt es im Norden und Osten mit Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzte Flächen. Im Süden grenzt ein Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse an.

### **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Bekanntmachung vom 12.05.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) dargestellt. Die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches ist gemäß Ziel 6.5 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Voraussetzung zur Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) können gewerbliche Bauflächen nach § 1 BauNVO und Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO geplant werden. Auch eine bauleitplanerische Umsetzung durch Sonderbauflächen ist möglich, wenn diese der Unterbringung von Nutzungen dienen, die die gleichen Standortanforderungen und Auswirkungen haben wie Gewerbebetriebe (z.B. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen). Die Darstellungen des Regionalplans stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt das Plangebiet überwiegend als Industriegebiet dar. Zudem ist entlang der Heerdter Landstraße ein Gewerbegebiet dargestellt. Über das Plangebiet hinweg verläuft eine Richtfunkstrecke in Ostwestrichtung.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04/009 geändert werden und künftig das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen in direktem Anschluss an die Heerdter Landstraße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt darstellen.

#### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW oder § 30

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

#### 3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4977/23 aus dem Jahr 1968 (rechtsverbindlich seit 16.11.1968), welcher ein Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festsetzt. Zudem ist eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche für eine Gasleitung festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan Nummer 4977/039 mit Rechtskraft am 15.07.2006 geändert, der den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Bordellen für das Plangebiet zum Ziel hatte. Er wurde im Rahmen eines Klageverfahrens aufgrund einer versagten Baugenehmigung für ein Einzelhandelsvorhaben inzident überprüft. Dabei wurde gerichtlich festgestellt, dass der Bebauungsplan unwirksame Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben enthält. Daraufhin wurde ab 2013 der Bebauungsplan Nummer 4977/039 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch förmlich aufgehoben (Rechtskraft der Aufhebung: 13.08.2016).

Für eine Teilfläche des Geltungsbereiches wurde an der Südseite der Heerdter Landstraße 1986 der Bebauungsplan 4977/33 (Rechtskraft 8.11.1986) im vereinfachten Verfahren aufgestellt, mit dem Ziel dort die Straßenverkehrsfläche geringfügig nach Süden zu erweitern. Damit sollte ein Ausfahren von größeren Lastzügen mit 18 m Länge von dem damaligen Firmengelände in östlicher und in westlicher Richtung auf die Heerdter Landstraße ermöglicht werden.

## **4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte**

### 4.1 Raumwerk D

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 15.12.2022 das „Raumwerk D“ als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es ist demnach bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangig zu bewertenden Grundwerten. Abgeleitet aus der Neuen Leipzig Charta bilden diese Grundwerte den inhaltlichen Rahmen für die Ziele und

Entwicklungsansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Grundwerte spiegeln die Haltung und das Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich alle zu berücksichtigen.

Die Leitstrukturen der räumlichen Entwicklung Düsseldorfs sind durch das Raumgerüst des Raumwerk D formuliert. Es definiert unter anderem große Netzstrukturen und verdeutlicht die großen räumlichen Zusammenhänge der Stadt. Das Plangebiet befindet sich hier innerhalb des sogenannten Siedlungsteilraums Zentrengürtel. Dieser umschließt die innere Stadt und zeichnet sich durch eine große Entwicklungsdynamik, charakterstarke urbane Zentren und vielfältige lokale Eigenheiten aus. Im Raumgerüst ist Heerdt als „produktive Stadt“ und die Heerdt Landstraße als Bestandteil des Urbanen Netzes dargestellt. Das Urbane Netz liegt innerhalb des zu stärkenden Zentrengürtels und spielt eine wichtige Rolle für die zukünftige Innenentwicklung Düsseldorfs. Entlang der darin vernetzten Achsen ist durch verschiedene Maßnahmen, wie zum Beispiel die Entwicklung und Gestaltung brachliegender Potenziale, städtebauliche Qualifizierung angestrebt. Diese Vorgaben werden im Strukturplan Gerechtes und kompaktes Düsseldorf in Form des Entwicklungsziels die „Stärkung des Urbanen Netzes als Rückgrat der Innenentwicklung“ vertieft.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich des HQextrem (Extremhochwasser, das statistisch einmal in 1.000 Jahren auftritt) ist im Plangebiet zudem eine wassersensible Stadtentwicklung zu stärken (s. Strukturplan Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf). So sind beim Weiterbauen unter anderem die hochwasserangepasste Bauweise zu fördern (Informieren, Sensibilisieren und Motivieren von Bürgerinnen und Bürgern) sowie das Hochwasserrisikomanagement zu stärken und auszubauen.

#### 4.2 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet befindet sich in der Kernzone Benediktusstraße (Nummer 4.B.1) der Kategorie B. Diese Kategorie umfasst vorwiegend Flächen, die im Regionalplan Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe

ausgewiesen sind. Die Flächen bilden eine gewerblich genutzte Pufferzone am Rande der Flächen der Kategorie A, die für große emittierende Industriebetriebe vorgesehen sind. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sind weder in Kategorie A noch in Kategorie B vorgesehen. Sonderbauflächen oder Sondergebiete für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind in Kategorie B nach den Vorgaben der Flächenstrategie zulässig. Als Zielvorgaben sollen die Flächen der Kategorie B überwiegend gewerblich genutzt werden. Um die Pufferwirkung zwischen Industriebetrieben und sensibleren Nutzungen beizubehalten, sind gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Das gilt auch für bereits bestehende Fachmarktnutzungen. Laut Flächenstrategie steht die Fachmarktnutzung in Konkurrenz zu den gewünschten gewerblichen Nutzungen und muss laut Zielvorgabe der Flächenstrategie im Einzelfall sorgfältig abgewogen werden, da produktions- und handwerksgeprägte Branchen gegenüber Einzelhandelsnutzungen gestärkt werden sollen.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine Fachmarktnutzung (Bau- und Gartenfachmarkt), sodass die Flächenkonkurrenz nicht verschärft wird. Zudem versorgt der Bau- und Gartenfachmarkt nicht nur private Endverbraucherinnen oder Endverbraucher, sondern auch gewerbliche Kundschaft wie beispielsweise Handwerksbetriebe. Damit widerspricht die Ausweisung des Sondergebietes im Bebauungsplan nicht der Flächenstrategie des Gewerbe- und Industriezonenkonzeptes.

#### 4.3 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Fachmarktkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die Lagen der Fachmarktstandorte und deren Entwicklungsziele beschrieben. Das Plangebiet umfasst den Fachmarktstandort West. Als Planungsziel wird die Ansiedlung von Bau- und Gartenfachmärkten mit einer maximalen Verkaufsfläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> genannt. Dieses Ziel wurde umgesetzt und die Versorgungslage in diesem Sortimentsbereich im Stadtbezirk 4 verbessert, indem eine Versorgungslücke geschlossen wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04/009 sollen die bereits umgesetzten Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel am Fachmarktstandort West planungsrechtlich gesichert werden.

## **5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Anlass für die Planung ist die Ansiedlung des seit 2017 bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes im Plangebiet sowie das Erfordernis, den Fachmarktstandort West langfristig zu sichern. Der vorhandene Bau- und Gartenfachmarkt übernimmt in diesem Sortimentsbereich die Versorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk 4. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist somit die planungsrechtliche Sicherung der Ansiedlung von Bau- und Gartenfachmärkten und die Festsetzung von bindenden Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Aufgrund des geltenden Bebauungsplanes Nr. 4977/23 aus dem Jahr 1968, der dort ein Industriegebiet (GI) nach der Baunutzungsverordnung 1962 festsetzt, sind Gewerbebetriebe aller Art, also auch Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung, im Industriegebiet zulässig. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt wäre dort weiterhin kein anderer Einzelhandel zulässig. Damit wird das von der Stadt Düsseldorf verfolgte Ziel, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken, unterstützt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans Einzelhandel wurden auf Grundlage gesamtstädtischer Kartierungen der Einzelhandelsbetriebe, Bevölkerungsdaten sowie Haushalts- und Kundenbefragungen jene Bereiche abgegrenzt, in denen sich der Einzelhandel konzentriert. Ziel ist es, im Rahmen der Bauleitplanung die Ansiedlung von Einzelhandel - insbesondere in Gewerbegebieten (einschließlich Industriegebiete) - auszuschließen und die Ansiedlung in bestimmte Standorte mit Versorgungsfunktion zu lenken.

Der heute an der Heerdter Landstraße angesiedelte Bau- und Gartenfachmarkt wird laut Kapitel 5 Fachmarktkonzept des Rahmenplan Einzelhandel 2016 als einziger Fachmarkt am Fachmarktstandort West im linksrheinischen Stadtgebiet genannt.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat bereits in seiner Sitzung am 16.10.2013 die Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungsplan Nr. 4977/042 - Sandvik-Gelände - und 173. Änderung des Flächennutzungsplanes) gefasst. Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt. Alle laufenden Bebauungsplanverfahren wurden im Jahr 2014 aufgrund von Umstrukturierungen mit neuen Nummern versehen. Der Bebauungsplan Nr. 4977/042 wird daher unter der Nr. 04/009 und der Bezeichnung - Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße - weitergeführt. Der

Geltungsbereich wurde auf die Flächen des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes reduziert, da nur dort Handlungsbedarf besteht.

Da es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes handelt, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in diesem besonderen Einzelfall in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt und auf eine öffentliche Erörterung vor Ort in Heerdt verzichtet.

Alle Gutachten wurden in zeitlichem Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne bis Ende 2013 erarbeitet. Im Jahr 2015 wurde die Baugenehmigung erteilt und im Jahr 2017 wurde der Bau- und Gartenfachmarkt fertiggestellt und eröffnet. Es wurde im Verlauf des Bauleitplanverfahrens auf eine erneute Erstellung der Gutachten verzichtet, da keine negativen Auswirkungen auf die in den Gutachten behandelten Inhalte seit Eröffnung des Bau- und Gartenfachmarktes festgestellt werden konnten.

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der über die Heerdter Landstraße erschlossene Bau- und Gartenfachmarkt besitzt eine Verkaufsfläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> und eine Stellplatzanlage mit rund 420 Stellplätzen. Unmittelbar an der Heerdter Landstraße liegen Grünflächen, Zufahrts- und Ausfahrtsbereiche sowie fußläufige Anbindungen. Des Weiteren ist im südlichen Grundstücksbereich eine Außenausstellungsfläche für Gewächshäuser, Carports, Wintergärten, Musterzäune und Erdspeicher vorhanden.

Die Verkaufsflächen teilen sich wie folgt auf:

<b>Sortimente</b>	<b>Verkaufsflächen [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Nicht zentrenrelevante Kernsortimente:</b> Bau- und Heimwerkerbedarf, Farben, Bodenbeläge, Kfz-Zubehör, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen	12.760
<b>Nicht zentrenrelevante Randsortimente:</b> (Küchen-)Möbel, Teppiche, Lampen, Leuchten, Fahrräder und Zubehör	960
<b>Zentrenrelevante Randsortimente:</b> Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Haus- und Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst, Bilder, Kunstgewerbe, Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohnaccessoires, Bastelwaren, Spielwaren, Sportgeräte, Camping, Arbeitsbekleidung, Backwaren (Stehcafé)	1.380
<b>Insgesamt</b>	<b>15.100</b>

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Fachmarktes auf die Einzelhandelssituation und die zentralen Versorgungsbereiche liegt die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines OBI-Bau- und Gartenmarktes an der Heerdter Landstraße“, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2013 vor.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Bau- und Gartenfachmarkt keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind. Die Umsatzumverteilungen in den Zentren sind in der Regel auf die zentrenrelevanten Randsortimente des Bau- und Gartenfachmarktes zurückzuführen. Die zentrenrelevanten Randsortimente des Bau- und Gartenfachmarktes orientieren sich an den Themen Einrichtung, Dekoration und Gestaltung. Der Gutachter führt aus, dass die prognostizierten Umsatzverluste bei Wettbewerbern innerhalb der Zentren nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe in Frage stellen, weil allenfalls Teilbereiche des Sortimentes betroffen sind. Bezogen auf den Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe sind Umsatzumverteilungen in nur sehr geringfügiger Größenordnung zu erwarten. Diese Betriebe werden nicht in dem Maße von Umsatzeinbußen betroffen, dass ihr Fortbestand gefährdet wäre. Somit schließt

der Gutachter auch eine Gefährdung der Zentren aus. Die höchste Umsatzumverteilungsquote prognostiziert der Gutachter für das Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße (N-Zentrum) in Höhe von 7 %. Im Wesentlichen war der damals noch im Zentrum ansässige Toom-Baumarkt von diesen Wettbewerbswirkungen betroffen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unabhängig von der Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes in Heerdt dieser Baumarkt auf Grund des hohen Modernisierungsbedarfs bereits damals im Bestand bedroht war. Für das kleine Stadtteilzentrum war der Toom-Baumarkt kein wichtiger Frequenzbringer, so dass selbst im schlimmsten Fall einer Schließung der zentrale Versorgungsbereich Kalkumer Straße / Ulmenstraße nicht als gefährdet angesehen wurde.

Mittlerweile hat sich der Bau- und Gartenfachmarkt im Plangebiet seit einigen Jahren am Markt etabliert. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Standorte mit Angeboten im Bau- und Gartenmarktsegment eingetreten. Der im Gutachten betrachtete Toom-Baumarkt im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße musste auf Grund eines Brandes schließen und wurde nicht wiedereröffnet. Auf den Flächen des ehemaligen Toom-Marktes südlich der Straße An der Piwipp wird derzeit die städtebauliche Entwicklung des Bereichs geplant. Es sind die Verlagerungen des Hallenbades und des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird das Zentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße gestärkt werden. Negative Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße sind durch die Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes in Heerdt nicht eingetreten.

Bei den Auswirkungen auf vorhandene Fachmärkte ging der Gutachter davon aus, dass in erster Linie direkte Mitbewerber, also Bau- und Heimwerkerfachmärkte und Gartencenter, von den Umsatzumverteilungen betroffen sein würden. Dabei betragen die Umverteilungsquoten bei den Düsseldorfer Hauptwettbewerbern bis zu 14 % (maximal 10,2 Mio. Euro) und bei den Neusser Hauptwettbewerbern bis zu 11 % (2,7 Mio. Euro). Für die in den Städten Meerbusch und Kaarst ansässigen Hauptwettbewerber wird eine Umverteilungsquote von 7 bzw. 7 – 8 % prognostiziert. Der Gutachter stellt fest, dass sich die Umsatzumverteilungen des Bau- und Gartenfachmarktes auf eine Vielzahl von Betrieben beziehen werden, die sich fast alle außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden. Bei den größeren Bau- und Gartenmärkten im Untersuchungsgebiet geht der Gutachter davon aus, dass bei den prognostizierten Umverteilungswirkungen von teilweise über 10% des derzeitigen Umsatzes angesichts der Leistungsstärke und der positiven

Standortbedingungen der betroffenen Betriebe keine unmittelbare Gefährdung dieser ausnahmslos an dezentralen Standorten ansässigen Hauptwettbewerber abzuleiten ist.

Der realisierte Bau- und Gartenfachmarkt wurde 2016 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.038 m<sup>2</sup> genehmigt. Der Auswirkungsanalyse wurde nur eine Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die maximale Gesamtverkaufsfläche soll im Bebauungsplan auf 15.100 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Aus Sicht der Einzelhandelsbelange ist die geringfügige Überschreitung der begutachteten Gesamtverkaufsfläche, durch den Anbau eines in der bisherigen Planung nicht berücksichtigten Windfanges, unbedenklich. Es wird eine geringe Erweiterungsfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> für das nicht zentrenrelevante Kernsortiment vorgesehen, damit zukünftig Änderungen im Bestand möglich sind. Da der Bau- und Gartenfachmarkt bereits über eine leistungsfähige Größe verfügt, sind darüber hinaus gehende Erweiterungsmöglichkeiten nicht erforderlich.

Der Bau- und Gartenfachmarkt ist seit 2017 am Markt, daher kann mittlerweile festgestellt werden, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen hervorgerufen werden.

## 5.2 Freiraumkonzept und Wegeführung

Im Bereich zwischen der Heerdter Landstraße und der Gebäude- bzw. Stellplatzfläche ist eine freiraumplanerisch geordnete Grünzone angelegt, durch die die notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie die durch Poller begrenzte Rettungszufahrt verläuft.

## 5.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt für die PKW-Verkehre (Zu- und Ausfahrten) über die Heerdter Landstraße.

Der mit der Umsetzung des Marktes einhergehende Verkehr lässt sich ohne wesentliche Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz abwickeln bzw. abbilden. Seit der Eröffnung des Bau- und Gartenfachmarktes im Jahr 2017 sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen hervorgerufen worden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit keine weiteren, verkehrsregelnden Maßnahmen erforderlich.

#### 5.4 Anpassung des Planungsrechts

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer 4977/23 aus dem Jahr 1968 außer Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan 4977/33 wird überlagert.

### **6 Inhalt des Bebauungsplans**

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt festgesetzt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Zur Regulierung der maximalen Verkaufsfläche wird eine Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,32303 festgesetzt. Bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes mit 46.745 m<sup>2</sup> ergibt sich eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 15.100 m<sup>2</sup>. Als ergänzende Nutzungen sind ausschließlich Büroräume, Neben- und Sozialräume, Lagerräume und -flächen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Flächen für die Anlieferung zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Gesamtverkaufsfläche bzw. wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche für die jeweiligen Sortimente in Relation zur Grundstücksfläche zulässig sind. Als Grundstücksfläche ist in diesem Zusammenhang ebenso wie bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die Quadratmeterzahl dieser Fläche ist mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren, um die zulässige Größe der Verkaufsfläche zu erhalten. Eine gebietsbezogene und damit unzulässige Kontingentierung stellt die Begrenzung der Verkaufsfläche nicht dar, weil sich die Verkaufsflächenzahlen auf die Größe des jeweiligen Baugrundstücks beziehen.

Festsetzungen zum Einzelhandel:

Die Art der Nutzung wird im Detail durch die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren maximalen Verkaufsflächenzahl (kurz max. VKZ) bestimmt.

### Kernsortiment

Das im Plangebiet zulässige Kernsortiment umfasst die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 3 und 4 aufgeführten baumarkt- und gartenmarktspezifischen Sortimente sowie die unter Nr. 6 aufgeführten Kfz-spezifischen Sortimente. Der Sortimentsschwerpunkt liegt somit mit 90 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf den nicht zentrenrelevanten, baumarkt- und gartenmarkt- und Kfz-spezifischen Kernsortimenten. Die Verkaufsflächenzahl für das nicht zentrenrelevante Kernsortiment beträgt inkl. der möglichen geringen Erweiterungsfläche insgesamt 0,2730.

### Randsortiment zentrenrelevant

Das im Plangebiet zulässige zentrenrelevante Randsortiment umfasst die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter folgenden Nummern aufgeführten Sortimente: 1.1 (nur Backwaren); 1.4; 2.1.1.; 2.2, 2.3.1; 2.3.7 (nur Sportgeräte und Campingartikel). Die Verkaufsflächenzahl für die zentrenrelevanten Randsortimente beträgt insgesamt 0,0295. Es wird zudem festgesetzt, dass das zentrenrelevante Randsortiment in Summe maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche jedes einzelnen Bau- und Gartenfachmarktes ausmachen darf (relative Begrenzung gemäß LEP NRW, Ziel 6.5-5).

### Randsortiment nicht zentrenrelevant

Das im Plangebiet zulässige nicht zentrenrelevante Randsortiment umfasst die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter folgenden Nummern aufgeführten Sortimente: 5.1; 5.4; 5.5 und 6.4 aufgeführten Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0205.

Die nachfolgende Tabelle 1 fasst die zulässigen Sortimente gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016, die maximalen Verkaufsflächenzahlen sowie die aus der Größe des Baugebietes somit resultierenden Verkaufsflächen zusammen:

<b>Sortimentsgruppe</b>	<b>VK in m<sup>2</sup></b>	<b>VKZ gerundet</b>
<b>Nicht zentrenrelevante Kernsortimente</b> inkl. mögliche Erweiterungsfläche (max. 50 m <sup>2</sup> )	<b>12.760</b>	<b>0,2730</b>
Bau-/Heimwerkerbedarf, Farben, Bodenbeläge, Kfz-Zubehör	7.810	0,1671
Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen	4.900	0,1048
<b>Nicht zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>960</b>	<b>0,0205</b>
(Küchen-)Möbel	360	0,0077
Teppiche	50	0,0011
Lampen, Leuchten	520	0,0111
Fahrräder und Zubehör	30	0,0006
<b>Zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>1.380</b>	<b>0,0295</b>
Tiere	290	0,0062
Tiernahrung, Zooartikel	290	0,0062
Haus- und Heimtextilien	55	0,0012
Glas, Porzellan, Keramik	350	0,0075
Kunst, Bilder, Kunstgewerbe	80	0,0017
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohnaccessoires	160	0,0034
Bastelartikel, Spielwaren	40	0,0009
Sportgeräte, Camping	40	0,0009
Arbeitsbekleidung	25	0,0005
Backwaren (Stehcafé)	50	0,0011
<b>Gesamt</b>	<b>15.100</b>	<b>0,3230</b>

Die Beschränkung der Verkaufsflächen sowohl im Hinblick auf die Gesamtverkaufsfläche als auch im Hinblick auf die sortimentsbezogenen Obergrenzen hat den Zweck, Umsatzzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen gering zu halten, um die Entwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sicher zu stellen.

#### Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Bei der Planung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind die Ziele der Raumordnung zu beachten. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan

Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und den Regionalplan Düsseldorf (RPD) vorgegeben. Die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe – Bau- und Gartenfachmarkt – erfüllt die im LEP NRW vorgegebenen Leitlinien für die Planung sondergebietspflichtiger Einzelhandelsprojekte wie folgt:

In Ziel 6.5-1 wird festgelegt, dass Kerngebiet und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Da sich die geplante Flächennutzungsplanänderung in einem Allgemeinen Siedlungsbereich befindet, wird dieses Ziel erfüllt. Auch die in Anlage 1 zum LEP NRW aufgeführten zentrenrelevante Sortimente werden in der vorliegenden Planung beachtet.

Ziel 6.5-2 befasst sich mit Standorten für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Da es sich bei einem Bau- und Gartenfachmarkt um ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, findet dieses Ziel keine Anwendung.

Gemäß Ziel 6.5-3 darf von Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Der Bau- und Gartenfachmarkt verfügt im Randsortiment über zentrenrelevante Sortimente. Laut BBE Köln 2013 waren keine nachteiligen Auswirkungen durch das zentrenrelevante Randsortiment auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Diese Prognose ist eingetroffen. Von dem Bau- und Gartenfachmarkt sind keine nachteiligen Auswirkungen ausgegangen.

Grundsatz 6.5-4 legt dar, dass von der Darstellung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der ermöglichten Einzelhandelsnutzung die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplante Sortimentsgruppen nicht überschreiten soll. Laut BBE Köln 2013 unterschreitet der Planumsatz mit rund 20,1 Mio. Euro durch die projektbezogene Kaufkraft der Stadt Düsseldorf mit rund 387,2 Mio. Euro deutlich. Somit wird dieser Grundsatz insgesamt und auch hinsichtlich der einzelnen Sortimentsgruppen eingehalten. (BBE Köln 2013, Seite 35)

In Ziel 6.5-5 wird festgelegt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden dürfen, wenn der Umfang des zentrenrelevanten Sortiments maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesem Sortiment um Randsortimente

handelt. Die Planung erfüllt dieses Ziel, da der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments durch Festsetzung des Bebauungsplans auf maximal 10 % begrenzt wird.

Grundsatz 6.5-6 besagt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet zentrenrelevante Sortimente auf maximal 1.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Dem Grundsatz 6.5-6 wird somit entsprochen.

Ziel 6.5-7 regelt die Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel und betrifft somit den vorliegenden Planungsfall. Von den Festlegungen in den vorgenannten Zielen und Grundsätzen (6.5-1 bis 6.5-6) darf bei vorhandenen Standorten abgewichen werden, wenn der Bestand auf die vorhandenen Verkaufsflächen begrenzt wird. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erfolgen. Da die Planung die Ziele und Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-6 erfüllt, ist es nicht erforderlich auf die Ausnahmeregelung in Ziel 6.5-7 zurückzugreifen.

Ziel 6.5-8 befasst sich mit Einzelhandelsagglomerationen und legt fest, dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken haben. Darüber hinaus haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Die Gemeinden haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Es handelt sich bei der Planung um einen Fachmarktstandort mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Allgemeinen Siedlungsbereich. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird im Umfeld durch den Bebauungsplan Nummer 4977/040 beiderseits Wiesenstraße gesteuert, sodass keine ungewollten Agglomerationen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entstehen können.

Die Planung ist somit mit den Festlegungen der Raumordnung, die sich mit großflächigem Einzelhandel befassen, vereinbar und an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass der Bau- und Gartenfachmarkt nunmehr seit 2017 eröffnet ist und bis heute keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche festgestellt werden können.

Die relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden beachtet bzw. berücksichtigt. Die Darstellung eines Sondergebiets mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist gemäß Ziel 1 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) zulässig. Gemäß Grundsatz 2 ist der Standort an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Festsetzung des Sondergebietes – Bau- und Gartenfachmarkt - ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Als eindeutiger oberer Bezugspunkt bei der Ermittlung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage einschließlich Attika maßgeblich.

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die GRZ entspricht somit dem Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die mit Baugrenzen definierte überbaubare Fläche unterschreitet die planungsrechtlich zulässige Grundfläche sogar deutlich. Die Festsetzung entspricht dem allgemeinen Ortsbild und lässt zukünftig auch andere Planungen im Sinne des Zwecks „Bau- und Gartenfachmarkt“ zu. Die GFZ wird abweichend vom Orientierungswert für Sondergebiete festgesetzt. Hierdurch soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Gebäudehöhe und der für einen Baumarkt üblichen Geschosshöhe eine gewisse Flexibilität in der Planung ermöglicht werden, die die Ausdehnung des Baukörpers jedoch optisch nicht zu dominant erscheinen lässt.

Die für einen Bau- und Gartenfachmarkt typische Anordnung oberirdischer Stellplätze in guter Erreichbarkeit zu den Ein-/Ausgängen bedingt einen hohen Flächenbedarf für notwendige Stellplätze. Der hohen Versiegelung wird durch Begrünungsmaßnahmen (Pflanzstreifen, Begrünung der Stellplatzanlage und Dachbegrünung) entgegengewirkt, so dass ein Anteil von unversiegelten Flächen von mind. 20% erreicht wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden kann. Für die überbaubare Fläche wird eine (maximale) Gebäudehöhe von 44 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung sichert die vorhandene bauliche Anlage und ermöglicht die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Nutzung Bau- und Gartenfachmarkt entsprechend den typischen Höhen.

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Dachaufbauten für technische Anlagen um maximal 2,5 m überschritten werden, wenn sie mindestens einen Abstand zu der jeweiligen nächstliegenden Außenwand von maximal 0,5 des Maßes der Höhenüberschreitung einhalten. Damit wird zukünftig technisch-baulichen Erfordernissen Rechnung getragen. Zugleich bleibt aber die aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbare Gebäudehöhe begrenzt. Vom erforderlichen Abstand ausgenommen sind Lichtkuppeln und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

### 6.3 Bauweise

#### Abweichende Bauweise

Im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um die städtebauliche Anordnung des Baufensters und der zugehörigen Stellplatzflächen zu sichern werden in offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m geplant.

#### Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Im sonstigen Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Überdachungen und Vordächer dürfen diese Baugrenzen um maximal 5 m auf einer Länge von maximal 15 m überschreiten. Die Baugrenzen orientieren sich an dem genehmigten Baukörper des seit 2017 bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes, um diese Bebauung zu sichern sowie um eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Gebäudekubatur zu ermöglichen.

#### 6.4 Verkehrsflächen

Für die planungsrechtliche Sicherung der Erschließungsfunktion wird im Bereich der Anbindung an die Heerdtter Landstraße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 6.5 Flächen für Nebenanlagen

Im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind Unterstände für Einkaufswagen (Einkaufswagen-Boxen) als Nebenanlagen gemäß §§ 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der mit St festgesetzten Stellplatzbereiche allgemein zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Sicherung der bestehenden Nebenanlagen für Einkaufswagen auf der Stellplatzfläche des Bau- und Gartenfachmarktes. Es handelt sich hierbei um eine nutzungstypische Anlage, die daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zugelassen werden soll.

Im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung der Versorgung des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung A (Außenausstellungsfläche) südlich der Stellplatzfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen ausschließlich die für einen Bau- und Gartenfachmarkt spezifischen und der Nutzung gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO dienenden, Ausstellungsobjekte wie z.B. Musterzäune, Gewächshäuser, Wintergärten, Fertiggaragen, Erdspeicher sowie Garten- und Baustoffausstellung auf maximal 480 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 4 m, beziehungsweise bis maximal 39 m über NHN ausgestellt werden. Die Festsetzung ermöglicht die Sicherung der bestehenden Außenausstellungsfläche des Bau- und Gartenfachmarktes.

#### 6.6 Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Im Sondergebiet sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Sicherung der städtebaulichen Anordnung der bestehenden großflächigen Stellplatzanlage für 420 Stellplätze auf der Fläche östlich des Bau- und Gartenfachmarktes. Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig.

## 6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das Plangebiet führen Versorgungsleitungen (Gasleitungen) der Stadtwerke Düsseldorf. Um deren Verlauf weiterhin zu ermöglichen wird im Bebauungsplan im betreffenden Bereich eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist. Dabei ist über das Leitungsrecht hinaus auch ein Geh- und Fahrrecht durch Grunddienstbarkeiten zu sichern, dass den Betrieb, die Instandhaltung, die Erneuerung und Baumaßnahmen an den Leitungen im erforderlichen Umfang ermöglicht.

Darüber hinaus werden zum Bestandserhalt auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks die zu den Leitungen gehörende Netzstation sowie eine Gas- und eine Wasserversorgung inkl. der zugehörigen Station durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Auch hier gilt, dass das Geh- und Fahrrecht den Betrieb, die Instandhaltung, die Erneuerung und Baumaßnahmen an den Leitungen im erforderlichen Umfang ermöglichen muss.

Darüber hinaus wird an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets ein Schutzstreifen für eine außerhalb des Plangebiets verlaufende Wasserleitung eingetragen.

## 6.8 Grünplanerische Inhalte

Begrünung im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

Im Sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sollen für eine ausgewogene Durchgrünung des gesamten Gebiets Pflanzbereiche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung angelegt werden. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> ist mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang von 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Stammhöhe oder vergleichbar und einer Endhöhe zwischen 10 m bis 20 m sowie Endbreite zwischen 6 m bis 15 m) zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

Hierdurch werden die Vorgaben mindestens 15% der Grundstücksfläche zu begrünen erfüllt.

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der an die Heerdter Landstraße anschließenden nördlichen Pflanzfläche sind versiegelte Flächen für die Anlage von notwendigen Fußwegen und die Feuerwehrezufahrt auf einer Breite von maximal 5,0 m auf maximal 5 % der

Pflanzfläche zulässig, um die notwendige verkehrliche Infrastruktur des Plangebiets zu sichern.

#### Stellplatzbegrünung

Um eine grüne Gestaltung der nicht überdachten Parkplatzflächen zu gewährleisten, und um die Stellplatzanlagen gliedern zu können, soll je angefangene 6 oberirdische Pkw-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang von 25 – 30 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) oder vergleichbar und einer Endhöhe zwischen 10 m bis 20 m sowie Endbreite zwischen 6 m bis 15 m gepflanzt werden.

#### Dachbegrünungen

Um für eine ausgewogene Durchgrünung des Quartiers zu sorgen und das Mikroklima dauerhaft zu verbessern, wird festgesetzt, dass Flachdächer (mit 0-15° Dachneigung) extensiv zu begrünen sind. Es gilt, dass alle Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Sedum) auszustatten sind. Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind durch diese Festsetzung z.B. verglaste Flächen, Flächen von erforderlichen Revisions- und Wartungswegen und technische Aufbauten bis zu einem maximalen Flächenanteil an der Dachfläche von insgesamt 40%. Damit wird gewährleistet, dass nur tatsächlich für die Dachbegrünung geeignete Flächen begrünt werden und genügend Flexibilität besteht, damit andere dort zulässige und benötigte Nutzungen (wie Verglasungen bzw. Fenster, Aufbauten und insbesondere technische Anlagen) umgesetzt werden können. Im Hinblick auf den Klimawandel sind Dachbegrünungen sinnvolle Maßnahmen, um der Hitzeentwicklung im Siedlungsraum vorzubeugen sowie im Falle von Starkregenereignissen durch die festgesetzte Mindestsubstratstärke von 8 cm unterstützend auf die Verzögerung des Spitzenabflusses durch die Retention des Niederschlagswassers hinzuwirken. Die Kombination von aufgeständerten Solarmodulen und Dachbegrünung ist grundsätzlich möglich. Zur fachgerechten Umsetzung wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik in Form der FFL-Richtlinien abgestellt.

#### Baumpflanzungen

Um eine qualitativ hochwertige Durchgrünung bereits zum Zeitpunkt der Anpflanzung zu gewährleisten und damit die Begrünung ihre Wirkung erfüllen kann, sollen Bäume in der festgesetzten Qualität angepflanzt werden. Die Pflanzqualitäten wurden entsprechend dem vorgenannten Ziel gewählt, sodass auch ein Anpflanzenerfolg gewährleistet werden kann.

## Dauerhafter Erhalt der Bepflanzung

Um eine dauerhafte Durchgrünung des gesamten Plangebietes zu gewährleisten, gilt für sämtliche getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dass diese fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

## 6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Dachform und Dachneigung

Für die Sicherung eines Einfügens in die Dachlandschaft des Ortsbildes ist zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes eine für Gewerbe- und Einzelhandel typische Dachform „Flachdach mit  $DN < 15^\circ$ “ zulässig. Hierin ist auch die typische Sheddach-artige „Gewächshausarchitektur“ berücksichtigt. Hierdurch wird auch die vorgesehene Dachbegrünung ermöglicht.

### Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter

Dauerhafte Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter, die nicht in Gebäude integriert sind, sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen einzufassen. Damit soll einerseits der städtebaulichen Ordnung und der angemessenen Ortsbildgestaltung Rechnung getragen werden. Andererseits sollen bereits durch den Bebauungsplan Möglichkeiten geschaffen werden, um unerlaubte Fremdabladungen im gewerblichen Kontext vorzubeugen.

### Einfriedungen

Um die für die vorgesehene/vorhandene Nutzung erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Grundstücks zu gewährleisten, sind Einfriedungen in Form von Gitterzäunen sowie (elektrischer) Tür- und Toranlagen zur Abgrenzung und Sicherung der Freiverkaufsflächen, Anlieferzonen und Lagerflächen bis zu einer maximalen Höhe von 4,5 m zulässig.

### Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen sind im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ unzulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,

- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), e-ink oder e-paper Anlagen
- Kombinationen solcher Anlagen.

Dadurch sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert werden. Darüber hinaus sollen unerwünschte Lichtemissionen, Blendwirkungen sowie Ablenkung (z.B. auf Verkehrsteilnehmer oder umliegende Anwohner) vermieden werden. Gleichzeitig soll eine städtebaulich vertretbare Flexibilität im Umgang mit Werbeanlagen ermöglicht werden.

## **7 Kennzeichnung**

Im Bebauungsplan wurden textliche und zeichnerische Kennzeichnungen aufgenommen. Diese Kennzeichnungen dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung. Nähere Informationen zu Art und Umfang sind im Kapitel 16.3 Boden aufgeführt.

### 7.1 Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Katasternummer 276.

### 7.2 Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 1064 und 3945.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

Im Bebauungsplan sind verschiedene nachrichtliche Übernahmen sowie textliche Hinweise enthalten. Diese nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Dies sind im Einzelnen folgende **nachrichtlichen Übernahmen**:

### 8.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes des Rheins. Es kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) sowie bei Versagen von

Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem mittleren Hochwasser (HQ100) überflutet werden.

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de)) wird das gesamte Areal des Bebauungsplanes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) mit einer Tiefe von bis zu 4 Meter überflutet. Angaben zu Fließgeschwindigkeiten liegen nicht vor. In den Risikogebieten ergeben sich gemäß § 78b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz, die Berücksichtigung finden sollen. Diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden.

## 8.2 Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 2808), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

Sowie folgende **Hinweise**:

## 8.3 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spielt der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht. Zu KAKDUS gehören entsprechende Kartenwerke. Die Starkregengefahrenkarte wurden aktualisiert und ist unter <https://maps.duesseldorf.de/starkregen> einsehbar. Diese Karte gibt Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Für das vorliegende Plangebiet trifft eine solche Betroffenheit zu. Es ist hier nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen hohe Wasserstände erreicht werden können. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von Urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.

## 8.4 Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie

eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen. (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn)

#### 8.5 Luftreinhalteplan und Umweltzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone von Düsseldorf.

#### 8.6 Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

#### 8.7 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist zu beachten.

#### 8.8 Gasversorgungsleitungen

Für die innerhalb des Plangebiets verlaufenden, festgesetzten Versorgungsleitungen DN 200 ST MD und DN 300 ST MD Gas sind die Bestimmungen und die Schutzanweisung des Betreibers der Versorgungsleitungen zu beachten.

#### 8.9 Wasserversorgungsleitungen

Für die innerhalb des Plangebiets verlaufende, festgesetzten Wasserversorgungsanlagen und -leitungen 63 PE-HD sowie der außerhalb des Plangebiets und mit ihrem Schutzabstand innerhalb des Plangebiets befindlichen Leitung 80 St sind die Bestimmungen und die Schutzanweisung des Betreibers der Versorgungsanlagen /-leitungen zu beachten.

#### 8.10 Netzstation

Im Norden des Plangebiets befindet sich die Versorgungsanlage Netzstation T 2998 zur Stromversorgung. Die Netzstation wird weiterhin benötigt und ist zu erhalten. Die Bestimmungen und die Schutzanweisung des Betreibers der Netzstation sind zu beachten.

### 8.11 Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde vor der Errichtung der heute bestehenden Gebäude benachrichtigt.

### 8.12 Archäologische Bodenfunde

Bei Erdingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

## 9 Verfahren

### 9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 25.11.2019 bis zum 20.12.2019 statt. Durch Planaushang wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit vorgestellt. Zu diesem Beteiligungsschritt wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### 9.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) Bau GB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vom 05.01.2018 bis zum 06.02.2018 statt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen behandelten insbesondere die Themen Starkregenereignis, Hochwasser, Begrünungsmaßnahmen und die Notwendigkeit der Verlegung vorhandener Gasleitungen auf dem Grundstück.

### 9.3 Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB fand vom 04.05.2023 bis 07.06.2023 statt.

### 9.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 10 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird sich nicht nachteilig auf Wohn- oder Arbeitsverhältnisse auswirken. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

## **12 Kosten für die Gemeinde**

Zur Sicherung und Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor des Bau- und Gartenfachmarktes geschlossen.

## **Teil B – Umweltbericht**

### **13 Zusammenfassung**

Das etwa 4,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Heerdt und umfasst das Gelände, auf dem im Jahr 2017 ein Bau- und Gartenfachmarkt mit Stellplätzen und einer Ausstellungsfläche errichtet wurde.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll die Flächennutzung als zweckgebundenes Sondergebiet für Bau- und Gartenfachmärkte festgesetzt werden. Die zulässige Einzelhandelsnutzung soll reglementiert werden.

Da die Bebauung des Plangebietes schon abgeschlossen ist, sind keine relevanten Umweltauswirkungen auf die bestehenden Vegetationsstrukturen sowie den Boden-Wasserhaushalt und das Klima durch die Schaffung des Planrechts im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

### **14 Beschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 4 - Stadtteil Heerdt südlich der Heerdter Landstraße im Gewerbe- und Industriegebiet Wiesenstraße. Im Westen und Osten schließen gewerblich genutzte Bereiche an das Plangebiet an. Unmittelbar südöstlich verläuft eine ehemalige Bahntrasse, die sich derzeit als Sukzessionsfläche mit Gehölzbestand darstellt. Weiter südlich befinden sich wiederum gewerblich genutzte Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad. Im Norden wird das Plangebiet durch die Heerdter Landstraße sowie die daran anschließende Wohnbebauung begrenzt.

Das Plangebiet ist durch gewerbliche und industrielle Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes Wiesenstraße geprägt. Im Plangebiet selbst wurde ein Bau- und Gartenfachmarkt errichtet, der über die Heerdter Landstraße erschlossen wird. Der Fachmarkt verfügt über rund 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 420 oberirdische Stellplätze. Unmittelbar an der Heerdter Landstraße liegen Grünflächen, Zufahrts- und Ausfahrtsbereiche sowie fußläufige Anbindungen. Des Weiteren sind in diesem Bereich Ausstellungsflächen für Gewächshäuser, Carports, Wintergärten, Musterzäune und Erdspeicher vorhanden.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung des Bau- und Gartenfachmarktes und die Festsetzung von bindenden Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt ist dort zukünftig kein anderer

Einzelhandel zulässig. Damit wird das von der Stadt Düsseldorf verfolgte Ziel unterstützt, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken.

## **15 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**

Umweltschutzziele werden auf der Ebene der Europäischen Union, auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene festgelegt.

Für die Bauleitplanung wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielsweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus fachplanerischen Grundlagen.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise auf anzustrebende Umweltqualitäten im Planungsraum. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen die Ziele als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und zur Auswahl geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Für dieses Planverfahren fachlich relevante Planungen gibt es zum Beispiel auf den Gebieten Grünordnung, Stadtklima, Hochwasser- und Überflutungsschutz und Luftreinhaltung.

Die grünplanerischen Empfehlungen des „gesamstädtischen Grünordnungsplans 2025 - rheinverbunden -“ (GOP I) finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ sowie weitere Planungshinweise im „Grünordnungsplan für den Stadtbezirk 4“ (GOP II). Die Aussagen der „stadtklimatischen Planungshinweiskarten für die Tag- und Nachtsituation“ aus der Klimaanalyse für die Landeshauptstadt Düsseldorf von 2020 sind im Abschnitt „Stadtklima und Klimaanpassung“ wiedergegeben.

Mit dem „Klimaanpassungskonzept (KAKDus)“ liegt ein strategisches Handlungskonzept vor, dessen Leitlinien im Abschnitt „Klimaanpassung“ behandelt werden. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich mit Ratsbeschluss vom 04. Juli 2019 zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an dem klimaschädigenden Kohlenstoffdioxid bis zum Jahr 2035 auf 2 Tonnen pro Jahr und Einwohner zu begrenzen. Eine wichtige Maßnahme hierzu ist die Minimierung des Energiebedarfs von Neubaugebieten und eine emissionsarme Deckung desselben. Der Masterplan Green-City Mobility beinhaltet kurzfristige Maßnahmen und Perspektiven zur Reduktion des

Luftschadstoffes Stickstoff(di)oxid. Die Maßnahmen, Projekte und Perspektiven dieser Konzepte betreffen nur zum Teil die Bauleitplanung.

## **16 Schutzgutbetrachtung**

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

Mögliche temporäre Auswirkungen auf die Umwelt während der Bauphase sowie deren Vermeidung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Hierbei sind beispielsweise Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Beregnungsmaßnahmen zur Verminderung der Staubentwicklung bei Abrissarbeiten zu nennen.

### 16.1 Mensch

#### 16.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die nördlich verlaufende Heerdter Landstraße belastet. Die Beurteilungspegel liegen am Plangebietsrand bei bis zu 72 dB(A) am Tag und bis zu 67 dB(A) in der Nacht. Nach Süden nehmen die Belastungen deutlich ab, sodass die schalltechnischen Orientierungswerte für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, das mit einem Gewerbegebiet vergleichbar ist, von 65 /55 dB(A) für tags / nachts mit Abstand zur Straße eingehalten werden können.

Es ist davon auszugehen, dass es durch die geänderte Ausweisung von einem Industriegebiet zu einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, zu keinen Verschlechterungen der Verkehrslärmsituation führen wird. Das Vorhaben ist bereits seit 2017 umgesetzt.

#### 16.1.2 Gewerbeemissionen

Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die DIN 18005. Demnach werden die Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm berechnet.

Das Plangebiet ist bisher in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Zukünftig soll der bestehende Bau- und Gartenfachmarkt planungsrechtlich gesichert werden, indem ein Sondergebiet mit nur dieser Zweckbestimmung festgesetzt werden soll. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu weiteren gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen im Bestand. Die Wohnnutzungen liegen in einem reinen Wohngebiet (WR, Bebauungsplan von 1966). Dieses Wohngebiet grenzt an die stark frequentierte Heerdter Landstraße und südlich, auf der anderen Straßenseite, befinden sich industrielle und gewerbliche Gebiete. Diese sind Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Industriestandortes. Das Nebeneinander dieser unterschiedlichen Nutzungen stellt eine alte gewachsene Gemengelage dar.

Zur Ermittlung und Bewertung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen des Bau- und Gartenfachmarktes wurde bereits 2013 eine schalltechnische Untersuchung (IGS, Projekt A6038, 12.11.2013) durchgeführt. Das Gutachten ist auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch aussagekräftig. Der Gutachter prognostiziert Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm am Tag an 4 Immissionsorten im nördlich gelegenen reinen Wohngebiet (WR). Er geht trotzdem von einer konfliktfreien Situation aus, weil er hier eine Gemengelage zwischen dem bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt und der nördlich bestehenden Wohnbebauung begründet. Die Immissionsrichtwerte werden zum Teil nur geringfügig überschritten und bei Annahme eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Seltene, kurzzeitige Geräuschspitzen können an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Änderung des ehemaligen Industriegebiets (GI) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt führt zu keinem Konflikt im Bereich des betrieblichen Immissionsschutzes.

#### 16.1.3 Sport- und Freizeitlärm

Das Plangebiet wird nicht durch Freizeit- oder Sportlärm belastet. Entsprechende Emissionen gehen von dort nicht aus.

#### 16.1.4 Elektromagnetische Felder (EMF)

Da der Bau- und Gartenfachmarkt schon errichtet und eröffnet wurde, hat bereits auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eine Prüfung der EMF-Verträglichkeit für sensible Nutzungen stattgefunden.

Dabei wurden die Vorgaben der 26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beim Neubau und bei Heranrücken schützenswerten Nutzungen an bestehende Anlagen berücksichtigt.

#### 16.1.5 Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

#### 16.1.6 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Bodenmaterialien, die bei geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremd Beimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG i. V. m. § 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung - BBodSchV). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z.B. wasserrechtliche Erlaubnis verbindlich geregelt werden.

Da der Bau- und Gartenfachmarkt schon errichtet und eröffnet wurde, ist derzeit keine Entsorgung oder Verwertung von Bauabfällen notwendig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zwar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des bereits bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt sowie etwaigen späteren, dazu im Einklang stehenden Modernisierungsmaßnahmen etc. geschaffen, jedoch werden derzeit keine unmittelbaren Baumaßnahmen bzw. Abbrucharbeiten vorbereitet.

Die Entsorgung und Verwertung von Abfällen und Wertstoffen ist über die hierzu bestehende Infrastruktur gesichert. Dazu bestehen am südwestlichen Rand des

Plangebiets Container für u.a. Holzabfälle und Papier/Pappe sowie im südlichen Bereich Container für Altglas.

#### 16.1.7 Besonnung

Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist Verschattung innerhalb des Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich ausreichende Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörpern einerseits sowie zwischen den geplanten Baukörpern und der Bestandsbebauung andererseits einzuhalten. Die Einhaltung der in § 6 Abs. 5 Bauordnung NRW geregelten Abstandsflächen soll unter anderem eine ausreichende Besonnung sicherstellen.

#### 16.2 Natur und Freiraum

##### 16.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

Das Plangebiet wird bereits heute durch einen Bau- und Gartenfachmarkt genutzt und ist durch die baulichen Anlagen, die Stellplatzanlagen mit Zufahrten und die Lagerflächen großflächig versiegelt.

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 4977/23 (Rechtskraft 1968), der ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 festsetzt, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04/009 -Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße- theoretisch zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/009 nur die bestehende Nutzung rechtlich gesichert werden soll (das Vorhaben wurde bereits 2015 errichtet), ist diese „ermöglichte Versiegelung“ bereits vorhanden. Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes wird also durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/009 keine zusätzliche Versiegelung bewirkt.

Einen Überblick bietet die nachfolgende Versiegelungsbilanz.

Tabelle 1: Versiegelungsbilanz

	<b>Versiegelt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>	<b>Teilversiegelt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>	<b>Unversiegelt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>	<b>Summe (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Bestand</b> (altes Planungsrecht)	32.700	70	0	0	14.000	30	46.700
<b>Planung</b> (bereits realisiert)	37.400	80	0	0	8.300	20	46.700
<b>%-Bilanz</b>	4.700	<b>+10</b>	0	<b>0</b>	-5.700	<b>-10</b>	0

### 16.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) beziehungsweise § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden. Für die Umweltprüfung ist die Auswertung vorhandener Daten ausreichend.

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 22 – Oberkassel bis Heerdt – zugeordnet. Generelle Handlungsempfehlung ist die „Integration einer quantitativ ausreichenden und qualitätsvollen Freiraumplanung in die städtebauliche Neuordnung“, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umzusetzen ist.

Im „Grünordnungsplan für den Stadtbezirk 4“ (GOP II) wird die südlich des Plangebietes verlaufende ehemalige Güterbahntrasse als Sukzessionsfläche mit darauf geplanter Rad- und/oder Fußwegeverbindung dargestellt. Entlang der Heerdtter Landstraße wird eine bestehende Baumreihe/-allee mit Leitfunktion dargestellt. Das Plangebiet selbst ist mit der Darstellung „Bebauungsplan im Verfahren“ belegt.

Im Rahmen der Beantragung des Bau- und Gartenfachmarktes wurde 2014 ein Begrünungskonzept erarbeitet, das die allgemeinen Festsetzungen zur Bepflanzung für Bebauungsplanverfahren beinhaltet. Folgende Maßnahmen wurden gefordert und umgesetzt:

- Mindestens 15 % des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche auszubilden und zu bepflanzen.
- Je 250 m<sup>2</sup> dieses Flächenanteils ist 1 Laubbaum mit Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden angerechnet.
- Je 6 oberirdische Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 25 – 30 cm zu pflanzen.
- Flachdachflächen mit Ausnahme von Glasdächern, Belichtungsbändern und Technikaufbauten sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mindestens 8 cm stark anzulegen.

Um die Begrünungsmaßnahmen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und damit bei zukünftigen baulichen Maßnahmen oder im Einklang mit dem Bebauungsplan stehenden Modernisierungsmaßnahmen keine qualitative Verschlechterung eintritt,

sind die Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aufzunehmen.

Das Plangebiet wird bereits heute durch einen Bau- und Gartenfachmarkt genutzt und ist zum größten Teil versiegelt. Gliedernde Vegetationsstrukturen sind ein großes Pflanzbeet mit einzelnen Bäumen in der Eingangszone an der Heerdter Landstraße, Pflanzstreifen mit jungen Bäumen auf dem Parkplatz sowie eine größere zusammenhängende Pflanzfläche im Bereich der Anlieferung. Die Grünflächen befinden sich noch in der Entwicklungsphase und haben daher noch keine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und die Stadtbildgestaltung, besitzen jedoch Entwicklungspotenzial. Für die Erholung sind sie nicht von Belang.

Von stadtökologischer Bedeutung sind die extensive Dachbegrünung auf ca. 60 % des Marktgebäudes und mittelfristig der neue Baumbestand durch die zunehmende Beschattung der versiegelten Stellplatzflächen.

#### 16.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Vegetations- und Nutzungsstruktur zu erwarten, da der Bau- und Gartenfachmarkt einschließlich der Außenanlagen und der Erschließungsmaßnahmen auf der Heerdter Landstraße bereits realisiert wurde. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) ist deshalb nicht erforderlich.

### 16.3 Boden

#### 16.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Katasternummern 277, 278 und 279.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse des Bodenluftmessprogramms (1990/1991) und den Entfernungen zum Plangebiet sind Auswirkungen auf dieses durch Gasmigration nicht zu befürchten.

#### 16.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Katasternummer 276. Die Auffüllungen bestehen aus Schotter, Asche, Schlacke und Kriegsschutt.

#### 16.3.3 Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 1064 und 3945.

#### AS 1064

Der Altstandort wurde in der Vergangenheit unter anderem von einer Fabrik zur Herstellung technischer Fette und Öle und einer Firma zur Herstellung von Zeichengeräten und Zelluloidhüllen genutzt.

#### AS 3945

Der Altstandort wurde unter anderem von einer Firma zur Herstellung von Werkzeugen genutzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des vorhandenen Bau- und Gartenfachmarktes wurde die Altlastensituation im Plangebiet systematisch untersucht. Die im Plangebiet ermittelten Bodenverunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen wurden im Rahmen des Bauvorhabens mittels Aushubes entfernt. Die übrigen Auffüllungen wurden ebenfalls zum größten Teil durch Aushub entfernt. Weitere Untersuchungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig.

#### 16.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit ausgewiesenen schutzwürdigen Böden gemäß § 1 Absatz 1 Satz 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG).

Das Plangebiet war seit den 70er Jahren fast vollständig versiegelt und teilweise bebaut. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Bau- und Gartenfachmarkt wurden Bodenverunreinigungen beseitigt. Im Vergleich zur Vornutzung sind derzeit größere Grundstückanteile nicht versiegelt.

#### 16.4 Wasser

##### 16.4.1 Grundwasser

Grundwasserstände:

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei 30,0 bis 31,0 m über Normalnull (NN) (HGW 1988 – höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei circa 33,0 bis 34,0 m über NN (HHGW 1926 – höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von größer 2 bis 3 m.

Die Schwankungsbreite der Grundwasserganglinien bei Brunnen im Umfeld des Plangebietes lässt deutlich den Rheineinfluss erkennen.

Grundwassertemperatur:

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt bei 13,8°C (ermittelt aus Grundwasserprobenahmen im Umfeld).

Grundwasserbeschaffenheit:

Großflächige Grundwasserverunreinigungen sind in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.

Die CKW-Konzentrationen liegen seit 2000 im Mittel bei 3, 7 µg/l. Die Grundwassersituation ist insgesamt für diesen urbanen, industriell-gewerblich geprägten Bereich derzeit eher unauffällig.

#### 16.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW), da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 kanaltechnisch erschlossen und bebaut wurde.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gedrosselt mit einer vorgeschalteten Rückhaltung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Heerdter Landstraße. Die abwassertechnische Erschließung ist dadurch gesichert.

#### 16.4.3 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Düsseldorf besteht besonders im Bereich der nördlichen Parkplätze bei Starkregen großflächig die Gefahr einer Überflutung von bis zu 30 cm. In einzelnen Geländemulden können sogar Wassertiefen von bis zu 50 cm erreicht werden. Angaben zu kritischen Fließgeschwindigkeiten liegen nicht vor. Grundstückseigentümer / Hausbesitzer sind selbstverantwortlich in der Pflicht, den Erhalt ihres Eigentums zu sichern. Bei bestehenden Immobilien, wie dem Bau- und Gartenfachmarkt, sind bauliche Anpassungen allerdings nur bedingt möglich.

#### 16.4.4 Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Südlich der Planfläche des Bebauungsplans Nr. 04/009 verläuft in rund 0,7 km Entfernung der Rhein.

#### 16.4.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

#### 16.4.6 Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung benötigt werden. Durch Rechtsverordnung werden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) zu erwarten ist (§ 76 Absätze 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Das Plangebiet würde jedoch bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) bei gleichzeitigem Versagen der Hochwasserschutzanlagen (hier Rheindeich) vollständig überflutet.

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein (HQ<sub>extrem</sub>) mit einer Tiefe von bis zu 4 Meter überflutet werden.

Sollte es zu einem solchen Ereignis kommen, ist mit erheblichen Sachschäden im Plangebiet zu rechnen. Zudem ist eine Gefahr für Leben und Gesundheit nicht auszuschließen.

Zuständige Behörde für das Überschwemmungsgebiet ist die Bezirksregierung Düsseldorf. Die Hochwassergefahrenkarten für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>) sowie die Hochwasserrisikogebiete (HQ<sub>extrem</sub>) für das Teileinzugsgebiet „Rheingraben-Nord“ können online beim „Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen“ (MKULNV) eingesehen werden unter:  
<https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> (Abfrage: August 2023).

In den Risikogebieten ergeben sich gemäß Paragraph 78b WHG erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz, die Berücksichtigung finden sollen. Diese betreffen den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist zudem gemäß Paragraph 5 Absatz 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren

verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist dabei an die möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Extreme Hochwasserereignisse sind Katastrophenfälle, die an großen Gewässern wie zum Beispiel dem Rhein bis zu einem gewissen Grad vorhersehbar sind, sodass die Möglichkeit besteht die Öffentlichkeit zu warnen sowie sich als Einwohner selbständig zu informieren. Informationen, wie man sich selbst bei bevorstehendem Hochwasser schützen kann, sind beispielsweise auf der Homepage der Feuerwehr der Landeshauptstadt Düsseldorf zu finden unter:

<https://www.duesseldorf.de/feuerwehr/abteilungen/vorbeugender-brandschutz/praevention-feuerwehrplaene-stoerfallbetriebe-und-bevoelkerungsschutz/katastrophenschutz> (Abfrage August 2023).

Grundsätze und Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise sind beispielsweise der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Februar 2022)“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu entnehmen:

[https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02\\_Hochwasserschutzfibel\\_9.Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf) (Abfrage August 2023)

Diese Erläuterungen dienen der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

## 16.5 Luft

### 16.5.1 Lufthygiene

Gemäß den stadtweiten Berechnungen mittels IMMISluft für das Bezugsjahr 2018 sind entlang der Heerdter Landstraße auf Höhe des Plangebietes keine Grenzwertverletzungen für die Luftschadstoffe PM10 und NO<sub>2</sub> gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) berechnet worden. Anhaltspunkte für Grenzwertverletzungen gemäß 39. BImSchV im Bereich des Plangebietes liegen ebenfalls nicht vor.

Die vorgelegte Planung sieht im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung vor. Es ist von davon auszugehen, dass auch künftig keine Grenzwertverletzungen gemäß 39. BImSchV in der Fläche des Plangebietes sowie an seinen Rändern zu erwarten sind.

### 16.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

Die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt seit 2014 ein aus rund 700 Einzelmaßnahmen bestehendes stadtweites Radhauptnetz. Dieses soll unter der Prämisse der Erhöhung der Radverkehrssicherheit insbesondere für den Alltagsverkehr genutzt werden. Es ist auf eine größtmögliche Steigerung der Radverkehrsmengen ausgelegt. Innerhalb des Stadtgebietes sollen Hauptverbindungswege für Radfahrende entstehen, die diesen überall eine einfache und gute Orientierung ermöglichen.

Das Plangebiet ist über die Heerdter Landstraße an das Radhauptnetz der Stadt Düsseldorf angeschlossen. Die Heerdter Landstraße ist in beiden Fahrtrichtungen mit Fahrradwegen ausgestattet. Der Bau- und Gartenfachmarkt verfügt über Fahrradstellplätze in der Nähe des Einganges.

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnhaltestelle „Handweiser“ mit der Stadtbahnlinie U 75 sowie mehreren Buslinien erschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine Maßnahmen zur E-Mobilität getroffen, da es sich um die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung, in Bezug auf Einzelhandelsnutzung handelt.

## 16.6 Klima

### 16.6.1 Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Dem Einsatz regenerativer Energieträger kommt eine zunehmende Bedeutung zu.

Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (siehe Bauordnung NRW in Verbindung mit dem Gebäude Energie Gesetz).

Neben der Vermeidung von Treibhausgasemissionen ist die Nutzung von CO<sub>2</sub>-Senken bedeutsam. So beginnt eine Speicherung schon mit einer extensiven Dachbegrünung, eine intensive Dachbegrünung steigert diesen Effekt. Weitere Depositionsleistungen gelten für Feinstäube, Stick- und Schwefeloxide. Auch trägt

die Dachbegrünung zu einem geringeren Energiebedarf für Gebäudekühlung und -heizung bei.

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sowie zur verkehrstechnischen Anbindung des Gebiets mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln finden sich in Kapitel Umweltfreundliche Mobilität (16.5.2).

#### 16.6.2 Stadtklima und Klimaanpassung

Im Rahmen des B-Planverfahrens soll die seit 2017 bestehende Einzelhandelsnutzung des Gebietes durch einen Bau- und Gartenfachmarkt planungsrechtlich gesichert werden. Neben dem Verkaufsgebäude werden Flächen für den Parkplatzbereich und für Außenausstellungsflächen sowie eine Grünfläche ausgewiesen.

Gemäß den Planungshinweiskarten für die Tag- und Nachtsituation aus der Klimaanalyse für die Landeshauptstadt Düsseldorf von 2020 wird die Bebauungsplanfläche bioklimatisch zur Gänze dem Wirkungsraum (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zugeordnet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads, des weitgehenden Fehlens von Grünflächen und der nur geringen Anzahl verschattender Strukturen weist die Fläche aktuell sowohl tagsüber wie auch nachts eine überwiegend ungünstige bis sehr ungünstige bioklimatische Belastungssituation und damit eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Das Plangebiet ist bereits aktuell ganztags als bioklimatisch hochbelasteter Siedlungsbereich anzusehen. Auch ohne weitere bauliche Verdichtung würde sich die bioklimatische Belastung in diesem Gebiet durch den Klimawandel gemäß Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (2017) zukünftig in die höchstbelastete Stufe (sehr ungünstig) weiter erhöhen. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind daher auch im Bestand weiterhin notwendig und prioritär:

##### → Thermisches Wohlbefinden im Außenraum

- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen möglichst hohen Grünanteil  
(intensive Begrünung der Frei-, Dach- und Terrassenflächen; Fassadenbegrünung),
- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch die Anlage von blauen Strukturen

(großflächige Verdunstungsbecken; Installation von Brunnen und Wasserspielen),

- Erhöhung der Verschattungsmöglichkeiten im Bereich der Freiflächen (z.B. bauliche Verschattungselemente wie Sonnensegel, Markisen, Pavillons Pergolen),
- Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen (z.B. Beschattung versiegelter Flächen und Fassadenflächen, Nutzung von Materialien mit hohen Albedowerten, klimasensible Auswahl der Oberflächenmaterialien/-farben),

→ Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum

- Einsatz passiver Systeme zur Reduktion von Wärmelasten (Sonneneinstrahlung) (z.B. außenliegende Sonnenschutzelemente wie Markisen, Jalousien, Rollläden),
- Verminderung des Energiebedarfs durch ressourcenschonende Gebäudetechnik (z.B. Nachtlüftungskonzepte, klimagerechte Gebäudeklimatisierung),
- Verringerung des Wärmeeintrags (z.B. Beschattung von Gebäudefassaden, großflächige Dach- und Fassadenbegrünung).

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial) die Klimaanpassung.

## 16.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet innerhalb der Kulturlandschaft Rheinschiene. In der Kulturlandschaft Rheinschiene ist die Dynamik des schnellen, technisch bedingten Umwandlungsprozesses deutlich ablesbar, wobei die Industrialisierung eine wichtige raumprägende Phase der Kulturlandschaftsentwicklung darstellt. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Plangebietes zu betrachten.

Bodendenkmalpflege:

Im archäologischen Fundverzeichnis der Unteren Denkmalbehörde liegen keine Eintragungen für das Plangebiet vor. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan.

## 16.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

Bei der Beurteilung von Umweltauswirkungen sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen, da sich die Schutzgüter nicht immer eindeutig voneinander trennen lassen. Die einzelnen Schutzgüter erfüllen jeweils bestimmte Funktionen in Natur und Landschaft, stehen aber oftmals auch in Beziehung zu anderen Schutzgütern und sind dort ebenfalls von Bedeutung. In der nachstehenden Matrix wird ein Überblick gegeben:

Tabelle 2: Übersicht über die verfahrensrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im B-Plan Nr. 04/009 „Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße“

Wirkung von → Wirkung auf ↓	Mensch	Pflanzen/ Tiere/ Landschaft	Boden/ Fläche	Wasser	Klima/ Luft	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		Erholungsraum (+) Vielfalt der Arten und Strukturen verbessert die Erholungswirkung (+)	Standort für Siedlung und Verkehr (+)	Wassernutzung (+)	Frischlucht (+) Ausgleichsfunktion (+)	
Pflanzen/ Tiere/ Landschaft	Lebensraum- u. Landschaftsverlust (-) Störungen von Tieren (-) Artverschiebungen (-)		Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)	Wassernutzung (+) Lebensraum (+)		
Boden/ Fläche	Verlust von Bodenfunktionen (-) Schadstoffeinträge (-) Verdichtung (-)	Erhalt von Bodenfunktionen (+)		Stoffverlagerung (-)		Versiegelung (-)
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildung (-) Erhöhung Oberflächenabfluss (-) Schadstoffeinträge (-)	Ungestörte Grundwasserneubildung (+) Filterung von Schadstoffen durch Pflanzen (+)	Speicher, Filter und Pufferfunktion (+)			
Klima/ Luft	Emissionen (-) Behinderung des Luftaustausches (-) Aufheizung durch Versiegelung (-)	Frischlucht (+) Kaltluftproduktion (+)	Klimatischer Ausgleichsraum (+) Kaltluftproduktion (+) Staubbildung (-)			
Kultur- u. Sachgüter						

**Legende:** (+) positive Wirkung, (-) negative Wirkung

**Quelle:** in Anlehnung an Storm/ Bunge: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung 2020, 2. Band, Kapitel Wechselwirkungen

**Lesebeispiel:** Wirkung von Schutzgut Wasser auf Schutzgut Klima/Luft:  
klimatischer Ausgleichsraum und Kaltluftproduktion (positive  
Wirkungen)

Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erwarten, da weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Plangebiets Natura 2000-Gebiete vorhanden sind.

Kumulative Wirkungen entstehen aus dem Zusammenwirken verschiedener Einzeleffekte. Durch die Häufung von Einwirkungen, die einzeln betrachtet ggf. als geringfügig einzuschätzen sind, ergeben sich unter Umständen in Summe erhebliche negative Umweltauswirkungen. Deshalb sind im Rahmen der Umweltprüfung in der Bauleitplanung auch die voraussichtlichen Umweltauswirkungen eines Planvorhabens im Zusammenwirken mit bereits bestehenden und geplanten Bebauungsplänen relevant.

Grundsätzlich werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter in jedem Bauleitplanverfahren gesondert erfasst und beurteilt. Dabei werden kumulative Wirkungen im Rahmen der Berücksichtigung von Vorbelastungen teilweise auch indirekt mit einbezogen, beispielsweise spielt bei der Beurteilung der Luftqualität die Hintergrundbelastung eine Rolle. Darüber hinaus werden im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich getroffen, um negative Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 04/009 - Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße - ist im Hinblick auf mögliche kumulative Umweltauswirkungen ein Überschreiten von Erheblichkeitsschwellen nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit, Maßnahmen zu ergreifen, besteht somit nicht.

## **17 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Da der aufzustellende Bebauungsplan der Bestandssicherung dient, entfällt die Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten.

Die Realisierung des Fachmarktstandortes West im Stadtbezirk 4 war ursprünglich im Bereich der Willstätterstraße vorgesehen. Dort war auch das Planungsrecht für einen Bau- und Gartenfachmarkt geschaffen worden. Dieser Standort konnte allerdings über viele Jahre nicht entwickelt werden. Ein nachteiliger Standortfaktor war die relativ klein bemessene Grundstücksfläche, sodass eine zweigeschossige Bauweise

des Bau- und Gartenfachmarktes erforderlich geworden wäre. Nachdem die Firma Sandvik an der Heerdter Landstraße den Standort verlassen hatte, bestand die Möglichkeit den Fachmarktstandort West auf ein gut erschlossenes und ausreichend großes Grundstück zu verlagern. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit um eine Alternativplanung. Im Bereich der Willstätterstraße wurde die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers eingeleitet, die bereits zum großen Teil umgesetzt worden ist.

### **18 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das Plangebiet weiterhin das Planungsrecht des Bebauungsplanes 4977/23, der ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 festsetzt.

Bei einer industriellen Nutzung sind im Vergleich zum Bestand sowie auch zur Vorhabenplanung weitere Umweltauswirkungen besonders im Bereich Schadstoffemissionen und Gewerbelärm möglich.

### **19 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der stadtweiten kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist.

Die gutachterlich prognostizierten Verkehrs-Lärmimmissionen sind anhand der regelmäßig aktualisierten Verkehrslärmkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf auf Abweichungen zu überprüfen.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen grünplanerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) beobachtet werden.

Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung erkannt werden. Nachteilige Veränderungen können beispielsweise durch defekte Kanäle oder den unsachgemäßen Umgang mit Chemikalien verursacht werden.

Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so kann der Umgang damit dann, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Das Monitoring beginnt fünf Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem Fünfjahresturnus regelmäßig durchzuführen. Fünf Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

## **20 Weitere Angaben**

Die angewendeten Techniken entsprechen dem anerkannten Stand der für dieses Vorhaben gültigen Regeln. Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe und die zur Anwendung vorgesehenen Materialien den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und aufsichtsbehördlich zugelassen sind. Weitere Angaben und/oder Auflagen werden im nachfolgenden Baugenehmigungs-verfahren formuliert.

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln und in den zugrundeliegenden Gutachten erläutert. Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung traten im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine technischen oder inhaltlichen Schwierigkeiten auf (Anlage 1, Abs. 3a BauGB).

Referenzliste der verwendeten Quellen:

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, Dezember 2016
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Gesamtstädtischer Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden, April 2014
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Grünordnungsrahmenplan Stadtbezirk IV (GOP II), 2004
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf, 2020
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Klimaanpassungskonzept Düsseldorf (KAKDUS), April 2017
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Starkregengefahrenkarten - Abfrage über Maps Düsseldorf/Aktuelles/Starkregengefahrenkarte: <https://maps.duesseldorf.de> (Abfrage August 2023)

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Masterplan Green-City Mobility, Juli 2018
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf, März 2017
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Raumwerk D - ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Zukunft Düsseldorfs, Dezember 2022
- Geoportal NRW: IS BK 50 Bodenkarte von NRW, M 1:50.000, <https://www.geoportal.nrw>, Abfrage August 2023

Die Auflistung der Gutachten erfolgt in der Reihenfolge der thematischen Abhandlung im Umweltbericht analog wie folgt:

- Baugrundgutachten: IGC Geoconsult GmbH: Neubau eines OBI-Baumarktes mit Gartenfachmarkt in 40549 Düsseldorf, Heerdter Landstraße, 23.02.2013
- Schalltechnische Untersuchung: IGS Ingenieuregesellschaft Stolz mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Baumarktes an der Heerdter Landstraße in Düsseldorf, 12.11.2013.
- Verkehr: Runge + Kückler: Verkehrsuntersuchung Baumarkt Heerdter Landstraße in der Landeshauptstadt Düsseldorf, November 2013.