

## **B e g r ü n d u n g**

**gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch  
Teil A - Städtebauliche Aspekte  
zur 112. Flächennutzungsplanänderung  
- Theodorstraße -**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

### **1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet umfasst eine derzeit überwiegend unbebaute Fläche von ca. 5,6 ha und liegt nahe der Stadtgrenze zu Ratingen. Im Süden grenzt das Gelände der Firma Vallourec & Mannesmann (früher: Mannesmann-Röhrenwerke) an. Im Norden wird es begrenzt durch die Trasse der Theodorstraße. Im Westen schließt sich die Multifunktionshalle ISS-Dome an. Südwestlich befinden sich nunmehr eine Stellplatzanlage und ein Hotel. Im Osten grenzt ein Bereich mit geplanten und zum Teil bereits realisierten gewerblichen Nutzungen an.

Ein Großteil des Plangebietes liegt brach. Die in der Vergangenheit dort ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung ist im Zuge der auf angrenzenden Flächen durchgeführten Baumaßnahmen eingestellt worden. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Küchenfachmarkt im Bau.

Nordöstlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Theodorstraße, sind überwiegend gewerbliche Nutzungen vorhanden. Sie liegen - eingebunden in den Rahmenplan Rath - innerhalb des Entwicklungsbereichs Theodorstraße. Zudem befinden sich entlang der Nordseite der Theodorstraße - allerdings bereits in deutlicher Entfernung zu dem Plangebiet nach Nordosten hin - einige wenige Wohngebäude.

Nördlich des Plangebietes sind weitere Büro- und Dienstleistungsnutzungen geplant bzw. teilweise auch bereits realisiert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vierstreifig ausgebaute Theodorstraße, sowie über zwei nach Süden abzweigende Stichstraßen, die am westlichen und am östlichen Rand des Plangebietes verlaufen.

## **2. Planungsanlass**

Die im zuvor wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmöglichkeiten, wonach eine Erweiterung der südlich gelegenen damaligen Mannesmann-Röhrenwerke in nördliche Richtung bis zur Theodorstraße vorgesehen war, sind heute nicht mehr aktuell. Für den Bereich des Plangebietes wird jetzt vielmehr die Realisierung von Fachmarktnutzungen in Ergänzung zu den Büro- und hochwertigen Gewerbenutzungen in der Umgebung angestrebt.

Die Durchführung der Bauleitplanung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicher zu stellen, insbesondere auch, um notwendige Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen verbindlich zu verankern.

## **3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im zuvor wirksamen Flächennutzungsplan war das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nördlich des Plangebietes ist die Trasse der Theodorstraße als Fläche für den Straßenverkehr (sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Sie umfassen nahezu den gesamten Entwicklungsbereich Rath sowie außerdem die südlich an diesen angrenzenden Werksflächen der Firma Vallourec & Mannesmann.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind derzeit die Bebauungspläne Nr. 5682/07 und Nr. 5782/12 in Kraft. Darin sind Industriegebiete festgesetzt.

Am 01.04.2009 hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5682/012 – Südlich Theodorstraße – gefasst, der die oben genannten Bebauungspläne innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzen soll.

### 3.3 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke - Flächennutzungsplan

#### 3.3.1 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des "Sechs-Kilometer-Kreises" des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf. Die gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Bauhöhe wird bestimmt durch eine Verbindungslinie, die von einer Höhe von 81 m über NN (im Westen) bis auf 136 m über NN (im Osten) linear ansteigt. Dies bedeutet eine zustimmungsfreie, zulässige Höhe von Gebäuden zwischen ca. 45 m und 100 Metern über dem – derzeitigen – natürlichen Gelände. Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an den "Vier-Kilometer-Kreis" des Bauschutzbereiches, in dem eine luftrechtliche Zustimmungspflicht bereits ab einer Bauhöhe von 51 m über NN besteht.

#### 3.3.2 Richtfunkstrecke

Das Plangebiet durchschneidet eine nachrichtlich dargestellte Richtfunkstrecke. Die Bauhöhenbeschränkung ist mit 167 m über NN angegeben.

#### 3.3.3 Versorgungsleitungen

Westlich des Plangebietes ist die Trasse einer oberirdischen Hochspannungsfreileitung dargestellt, die allerdings in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Entlang der Theodorstraße ist außerdem die Trasse einer unterirdischen Gasleitung dargestellt.

#### 3.3.4 Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

Nordwestlich des Plangebietes war die Festsetzung des nachrichtlich vermerkten Schutzgebietes für Grundwassergewinnung (Schutzzone III B) Am Staad in Aussicht genommen.

Am 29.01.2010 ist die Wasserschutzgebietsverordnung Am Staad rechtsverbindlich geworden. Die rechtskräftige Abgrenzung hat sich gegenüber der früheren in Aussicht genommenen Darstellung verändert. Sie befindet sich nunmehr überwiegend westlich der Autobahn A 52 und liegt damit weiter von Plangebiet entfernt. Die neue Grenze wurde in die Kartengrundlage gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch übernommen.

### 3.3.5 Sonstige Bindungen - Ausgleichsfläche

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist innerhalb des Plangebietes auf Grundlage der wasserbehördlichen Genehmigung vom 28.10.2005 eine Ausgleichsfläche festgesetzt worden. Sie beinhaltet die Entsiegelung der ehemaligen Erschließungsstraße und die Entwicklung einer Sukzessionsfläche als Kompensation für die Aufhebung des Schwarzenbachgrabens in diesem Bereich.

### 3.4 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde im Herbst 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Fachmarktkonzeptes der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist beabsichtigt, die großflächigen Fachmärkte (die ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln und von denen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauVO ausgehen können) an fünf Standorten im Stadtgebiet räumlich zu konzentrieren. Für den Bereich an der Theodorstraße ist der Fachmarktstandort Nord ausgewiesen worden. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt somit innerhalb eines festgelegten Fachmarktstandortes. Dieser ist auch im regionalen Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (REK Westliches Ruhrgebiet/Düsseldorf, Junker und Kruse/Acocella, Dortmund/Lörrach 2004, S. 76 u.a.) enthalten und im Rahmen seiner Aufstellung mit den dabei beteiligten Kommunen abgestimmt worden.

#### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die regionalplanerische Verträglichkeit geplanter großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist durch eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsplan - LEP, Landesentwicklungsprogramm - LEPro, Gebietsentwicklungsplan – GEP), speziell den Regelungen des § 24 a LEPro, ermittelt worden. Außerdem ist der Einzelhandelserlass – Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie „Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW)“ vom 22. September 2008 - herangezogen worden.

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP '99) sind das Plangebiet und die daran angrenzenden Flächen des Entwicklungsbereiches Theodorstraße insgesamt als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zeichnerisch dargestellt. Die GIB-Darstellung ist zurückzuführen auf Planungsabsichten im Hinblick auf die damals in Erwägung gezogene Erweiterung der südlich liegenden Firma Vallourec & Mannesmann in nördliche Richtung bis zur Theodorstraße. Zwischenzeitlich sind bereits auf einem großen Teil der ursprünglich geplanten Erweiterungsflächen andere, vielfach hochwertige gewerbegebietstypische Nutzungen realisiert worden.

Die Anfrage an die Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 32 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) wurde gestellt. Das erforderliche Moderationsverfahren zur interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsansiedlung hat – mit dem Moderationstermin am 12. Oktober 2006 – stattgefunden. Mit Verfügung vom 18. Januar 2007 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine regionalplanerischen Bedenken bestehen. Die dafür von ihr genannten Voraussetzungen wurden nach Überarbeitung des Vorentwurfes erfüllt. Zum einen ist die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 19.000 qm ungewichtete (Erläuterung des Begriffs „ungewichtet“ siehe Kapitel 7.2, S. 11.) Verkaufsfläche, davon zentrenrelevantes Randsortiment max. 650 qm“ ergänzend zu der zeichnerischen Darstellung des Sondergebietes aufgenommen worden.

Zum anderen wurde die zweite Sondergebietsdarstellung konkretisiert durch die Zweckbestimmung „Küchenfachmarkt mit max. 5.500 qm ungewichtete Verkaufsfläche, davon zentrenrelevante Randsortimente max. 550 qm“. Somit ist gewährleistet, dass dort kein zweiter Bau- oder Gartenfachmarkt entstehen kann.

Mit dem am 5. Juli 2007 als Nachfolger des früheren § 24 Abs. 3 LEPro in Kraft getretenen neuen § 24 a LEPro wurden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in Nordrhein-Westfalen neu definiert. Ziel dieser neuen gesetzlichen Regelungen war es – so führte die Bezirksregierung Düsseldorf zu diesem Thema aus –, die Zentren als Handels-, Arbeits- und Wohnstandorte zu stärken, landesweit ausgewogene Versorgungsstrukturen zu erhalten und einen schonenden Umgang mit Flächen zu gewährleisten. Dazu sollten durch die Steuerung der Entwicklungen im großflächigen Einzelhandel die Innenstädte gestärkt werden. § 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro legt dar, dass Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden dürfen, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplans dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm beträgt.

Die Anfrage an die Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 32 Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde gestellt, aber nicht abschließend beantwortet. Es wurde lediglich mit Schreiben vom 22.10.2008 die Frist gemäß § 32 Abs. 5 LPIG ausgesetzt und darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) befindet. Daher wurde eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 5 LPIG gestellt, die zum Ergebnis hat, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat im Urteil vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro lediglich Grundsätze der Raumordnung enthält. Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig hat die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision mit Beschluss vom 14.04.2010 zurückgewiesen. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts ist damit rechtskräftig geworden.

Grundsätze der Raumordnung sind Abwägungsdirektiven, die im Abwägungs- und Planungsprozess berücksichtigt werden müssen. Diese können überwunden werden, wenn gewichtige städtebauliche Belange für die Planung sprechen.

Da die Stadt Düsseldorf die Innen- der Außenentwicklung vorzieht, um den Außenbereich und die dortigen Freiräume zu schützen, kommen grundsätzlich nur bereits erschlossene Bereiche für die Ansiedlung von Fachmärkten in Frage. Da das Flächenangebot in Düsseldorf auf Grund dieser Vorgaben sehr begrenzt ist, befinden sich einige ausgewiesene Fachmarktstandorte in gewerblich geprägten Bereichen, die im Gebietsentwicklungsplan als gewerblich-industrielle Bereiche ausgewiesen sind. Entgegen der Auffassung der Landesplanung, dass sich gewerblich-industrielle Bereiche nicht für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment eignen, bewertet die Stadt Düsseldorf die konkrete städtebauliche Situation entlang der Theodorstraße anders. Der Standort entlang der Theodorstraße eignet sich wegen der verkehrsgünstigen Lage sehr für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte. Die Planung ergänzt die bereits vorhandenen Fachmärkte an dieser Stelle sinnvoll. Konflikte mit angrenzenden Wohngebieten, wie sie in einem Allgemeinen Siedlungsbereich zu befürchten wären, sind hier nicht gegeben. Durch die geplante Verlängerung der Straßenbahn wird der Standort leistungsfähig mit dem ÖPNV erschlossen. Es werden auch keine industrielle Nutzungen durch die Planung verdrängt, weil die Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt wurden und lediglich als potenzielle Erweiterungsflächen vorgesehen waren, die heute nicht mehr benötigt werden. Daher ist die Planung trotz der Lage in einem gewerblich-industriellem Bereich an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Stadt Düsseldorf hat eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes nicht angeregt, weil der Änderungsbereich lediglich 5,6 ha umfasst und damit von so geringer Größe ist, dass eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans nicht sinnvoll erscheint. Außerdem entspricht die Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches an diesem Standort nicht den städtebaulichen Zielsetzungen. Es ist nicht beabsichtigt entlang der Theodorstraße Wohngebiete auszuweisen. Vorhandene Industriebetriebe sollen in ihrem Bestand und Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

## 5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sieht folgende Planungsziele vor:

- Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt",
- Sondergebiet "Küchenfachmarkt".

### 5.1 Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

Der östliche Teilbereich des Plangebietes (Umfang ca. 4,8 ha Grundstücksfläche) ist als Sondergebiet für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes dargestellt worden. Die ungewichtete Verkaufsfläche wird auf insgesamt maximal 19.000 qm begrenzt. Davon dürfen maximal 650 qm für zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden.

### 5.2 Sondergebiet „Küchenfachmarkt“

Der westliche Teilbereich (Umfang ca. 0,8 ha Grundstücksfläche) ist als Sondergebiet "Küchenfachmarkt" dargestellt worden. Die dort zulässige ungewichtete Verkaufsfläche wird auf maximal 5.500 qm eingegrenzt. Davon dürfen maximal 550 qm für zentrenrelevante Randsortimente in Anspruch genommen werden. Mittlerweile wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Küchenfachmarktes auf der bisherigen Rechtsgrundlage erteilt. Der Küchenfachmarkt befindet sich zurzeit im Bau und entspricht den im Flächennutzungsplan vorgegebenen Verkaufsflächenobergrenzen.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Es handelt sich bei den beiden Teilflächen, auf denen großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden soll, um separate Areale für jeweils selbständige Gebäude und unterschiedliche Nutzungskonzepte. Daher sind auch getrennte Erschließungen geplant:

Die östliche Teilfläche wird über die bereits hergestellte Stichstraße, die östlich des Plangebietes verläuft, an die Theodorstraße angebunden.

Die westliche Teilfläche wird über die ebenfalls schon vorhandene Stichstraße im westlichen Teil des Plangebietes, die zugleich der Erschließung der westlich davon liegenden Multifunktionshalle (ISS-Dome) dient, erschlossen.

Beim Ausbau der Theodorstraße ist ein Freihaltebereich für die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie 701 über die bisherige Endhaltestelle Rath hinaus bis zum Knotenpunkt Theodorstraße / Am Hülserhof berücksichtigt worden. Direkt in Höhe des Plangebietes ist ein Haltepunkt dieser Straßenbahnlinie vorgesehen. Durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie 701 wird sich die Erreichbarkeit des Standortes mit dem öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Innenstadt verbessern.

Zurzeit ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs über die Buslinien 775 mit der Haltestelle Oberhausener Straße sowie über die Buslinien 729 und 775 mit der Haltestelle ISS Dome angebunden. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 300 m. Etwas weiter entfernt, allerdings noch in fußläufiger Entfernung, verkehren außerdem die Buslinien 756 und 758.

Die Anbindung des Standortes Theodorstraße insgesamt ist insbesondere durch günstige Anschlüsse an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Die Leistungsfähigkeit der ausgebauten Theodorstraße und der einzelnen Knotenpunkte wurde bezogen auf die gesamten städtebaulichen Planungen im Entwicklungsbereich Theodorstraße sowie die daraus resultierenden Verkehrsaufkommen gutachterlich untersucht und bewertet. Dabei wurde grundsätzlich nachgewiesen, dass die in der jetzigen Form ausgebauten Theodorstraße ausreichend leistungsfähig ist, um die zusätzlichen Verkehrsaufkommen (gerade auch resultierend aus dem Betrieb der Multifunktionshalle) bewältigen zu können.

Nach Modifikationen des planerischen Konzeptes im Zuge der Weiterentwicklung der vorliegenden Planung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5682/012 die Leistungsfähigkeit der Theodorstraße und der entsprechenden Knotenpunkte erneut untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung (Schüßler-Plan: Verkehrsuntersuchung Theodorstraße in Düsseldorf, April 2008, Köln.) zeigen, dass das Fahrtenaufkommen der geplanten Nutzungen vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Während der abendlichen Spitzenstunde sind im Fall von Veranstaltungen im benachbarten ISS-Dome Überlastungserscheinungen möglicherweise nicht auszuschließen. Diese treten jedoch nach den Angaben des Verkehrsgutachters auch heute schon auf; sie werden nicht durch die geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hervorgerufen.

Um Überlastungserscheinungen bei Großveranstaltungen im ISS-Dome vorzubeugen, sind zwei zusätzliche, ausreichend groß dimensionierte Parkplätze im Bereich der Theodorstraße eingerichtet worden. Darüber hinaus werden Verkehrslenkungsmaßnahmen bei Veranstaltungen im ISS-Dome durchgeführt, so dass die Parksuchverkehre reduziert werden konnten.

Die Theodorstraße ist außerdem Bestandteil des Haupttroutennetzes für den Radverkehr in Düsseldorf.

## **7. Darstellung der räumlichen und funktionalen Einordnung der Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die Sicherstellung der Verträglichkeit der Planung**

Die Vorhaben, deren Realisierung mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ermöglicht bzw. planungsrechtlich gesichert werden sollen, fügen sich räumlich und funktional in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt, wie bereits in Kapitel 4 der Begründung erläutert, außerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), dessen Vorliegen gemäß § 24 a Abs. 3 Satz 1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) grundsätzlich vorausgesetzt wird. Im regionalen Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf wird aber insofern eine Abweichung von diesem Grundsatz zugelassen, als der vorliegende Änderungsbereich explizit als einer von insgesamt fünf regional abgestimmten Fachmarktstandorten in Düsseldorf vorgesehen ist.

### **7.1 Sortimentbeschränkungen**

Als großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Um dies planungsrechtlich sicherzustellen, ist beabsichtigt, dass in der verbindlichen Bauleitplanung Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen und einer maximal möglichen Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente von 650 qm im östlichen Sondergebiet und von 550 qm im westlichen Sondergebiet sowie jeweils auch eine Obergrenze für die ungewichtete Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen weitergehende Präzisierungen hinsichtlich der zulässigen Warensortimente auf der Grundlage der Düsseldorfer Sortimentsliste erfolgen.

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, gelangt in ihrer Auswirkungsanalyse vom August 2006 sowie in ihrer ergänzenden Stellungnahmen vom April und Juli 2008 zu der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahme der Stadt Ratingen zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

In den beiden Sondergebieten sind jeweils voneinander unabhängige Vorhaben geplant, die unterschiedliche Angebotsstrukturen sowie separate Baukörper und Zufahrtswege aufweisen. Insofern ist für jedes der beiden Sondergebiete jeweils nur für sich genommen die Großflächigkeitsschwelle bei den zentrenrelevanten Randsortimenten einzuhalten. Es ist auch nicht von einem Agglomerationsfall auszugehen – zumal auf der kleineren der beiden Flächen kein zweiter Bau- und Gartenfachmarkt zugelassen wird.

#### 7.2 Verträglichkeit der Planung mit der Zentrenstruktur und der fachmarktspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Düsseldorf

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in dem Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP) aus dem Jahr 1995 als Oberzentrum der höchsten Stufe dargestellt.

Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Auswirkungsanalyse ordnen sich hinsichtlich der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Düsseldorf "die Planobjekte in Bezug auf Projektgröße, Betriebstyp und Umsatzvolumen in die Versorgungsfunktion des Oberzentrums ein. Die Ansiedlung würde das Einzelhandelsangebot in den nördlichen Stadtbereichen ergänzen und zu einer der zentralörtlichen Bedeutung der Einkaufsstadt angemessenen Kaufkraftbindung beitragen." (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH): Auswirkungsanalyse der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Düsseldorf-Rath, Theodorstraße, August 2006, Ludwigsburg, S. 78.)

Durch die für beide Sondergebiete vorgenommene Begrenzung der ungewichteten Gesamtverkaufsfläche werden mögliche sonstige negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planung verhindert. Die Verwirklichung der Planung hat infolge dessen keine wesentlichen Auswirkungen für die fachmarktspezifische Versorgungsfunktion im Einzugsbereich der Vorhaben im Stadtgebiet von Düsseldorf. Dies ist in dem vorliegendem Verträglichkeitsgutachten eingehend untersucht und festgestellt worden.

Zugleich werden die festgelegten maximalen Gesamtverkaufsflächen auch als angemessene und ausreichende Ausnutzungsmöglichkeiten der Bauflächen angesehen. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen wurde stets die ungewichtete Verkaufsfläche zugrunde gelegt, bei welcher die verschiedenen Nutzungszonen (Verkaufshallen, Drive-In, Freiflächen etc.) jeweils mit dem gleichen Faktor (100 %) entsprechend ihrem tatsächlichen Flächenanteil berücksichtigt werden. Die ungewichtete Verkaufsfläche, wurde angesetzt, um die Auswirkungsanalyse gut verständlich darstellen zu können und alle denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten der Planung abzubilden. Bei einer differenzierteren Betrachtungsweise könnte man auch die sogenannte gewichtete Verkaufsfläche ansetzen. Das bedeutet, dass Flächen mit einer deutlich geringeren Flächenproduktivität wie z.B. Freiflächen oder lediglich überdachte und unbeheizte Flächen um einen bestimmten Faktor reduziert werden. Auf die Anwendung der gewichteten Verkaufsfläche ist bei der vorliegenden Planung aus den oben genannten Gründen verzichtet worden.

- 7.3 **Verträglichkeit der Planung mit den Versorgungsbereichen benachbarter Kommunen**  
Die sich durch die Vorhaben voraussichtlich ergebenden Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Kommunen und insbesondere aus dem Stadtgebiet von Ratingen, welches Mittelzentrum ist, werden sich im Wesentlichen auf die nicht zentrenrelevanten Sortimentebenen beschränken und darüber hinaus generell in einem vergleichsweise kleinen Rahmen bleiben. Daher ist "keine wesentliche Schwächung der Versorgungsfunktion der benachbarten zentralen Orte" (Ebenda, S. 74) zu erwarten. Außerdem erfolgt in dem vorliegenden Plan eine zusätzliche Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, indem in dem westlichen Gebietsteil ein Küchenfachmarkt als einzig zulässige Hauptnutzung dargestellt wird.

Im Vergleich zum Vorentwurf (Darstellung eines Sondergebietes „Nicht-zentrenrelevante Fachmärkte / nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“) hat sich der Zulässigkeitsmaßstab verkleinert. Die Auswirkungsanalyse stellt dar, dass ein Küchenfachmarkt - im Vergleich zu anderen ebenfalls als verträglich eingestuften Fachmarktnutzungen (wie z.B. Fachhandel für Bad, Sanitär, Fliesen oder Fachhandel für Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten) - diejenige Einzelhandelsnutzung sein wird, die die geringsten Auswirkungen erwarten lässt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf verzichtet insofern auf ein breiteres, durchaus auch als verträglich eingestuftes Nutzungsspektrum.

Auch wird durch diese Beschränkung die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Gartenfachmarktes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verhindert.

Voraussichtlich entstehende Kaufkraftabflüsse, auch solche aus dem Stadtgebiet von Ratingen, werden insgesamt keine rechtlich relevante Schwächung der Versorgungsfunktion verursachen. In den zentralen Lagen in Ratingen, die im neuen Einzelhandelskonzept (Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, April 2008, Dortmund) für die Stadt Ratingen definiert sind, werden die Planungen in der Theodorstraße aller Voraussicht nach keine Bestandsgefährdungen auslösen. Wesentliche negative Auswirkungen auf die gemäß Einzelhandelskonzept schützenswerten Lagen oder die gesamtstädtische Versorgungsstruktur Ratingens sind nicht zu erwarten.

((GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh): Gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen, Juli 2008, Köln, S. 4.)

**Teil B - Umweltbericht**  
**gemäß § 2a BauGB**  
**zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Theodorstraße -**

**Stadtbezirk 6    Stadtteil Rath**

**1. Zusammenfassung (gemäß § 2a BauGB)**

Das ehemals ackerbaulich genutzte Plangebiet wird überwiegend von einer durch Hochstauden und Gräser geprägten, im Süden bereits verbuschenden Ruderalflora eingenommen. Im nordwestlichen Bereich wird eine Teilfläche baulich genutzt. Der südliche Rand wird durch eine mit Sträuchern unterpflanzte Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze der Firma Vallourec & Mannesmann geprägt. Die ansonsten offene Fläche des Plangebiets gibt den Blick von der Theodorstraße auf den bewaldeten Rand der Mittelterrasse, in den sich die Türme der Rather St. Josef-Kirche einfügen, frei und ist somit für das Landschaftsbild von Bedeutung. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor und sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung derzeit nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung verhält sich die Flächennutzungsplanänderung neutral. Sowohl für die Ausweisung als gewerbliche Baufläche als auch als Sondergebiet gehen bisher baulich nicht vorgenutzte, unversiegelte Flächen sowie die Vegetationsstrukturen, die sich im Zuge der Sukzession bereits eingestellt haben, verloren. Aufgrund der aktuell geringen Bedeutung für die Erholung sind hier keine negativen, aber auch keine fördernden Auswirkungen absehbar.

Eine Ausgleichsfläche mit einer Breite von rund 12 m liegt im Süden des Plangebietes. Diese Ausgleichsfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Das Plangebiet zählt kleinräumig zu den Gebieten mit klimatisch positiven Auswirkungen. Über zwei nördlich angrenzende Grünbänder, die auf Grundlage des Rahmenplans Rath als freizuhaltende Frischluftschneisen festgelegt sind, hat es Anschluss an die jenseits des Stadtgebietes liegenden, großen zusammenhängenden Frei- und Gewässerflächen Ratingens und profitiert durch die von dort herantransportierte Frischluft.

Die angrenzenden Frischluftschneisen weisen jeweils eine Breite von 58 m auf und werden zeichnerisch in dem nachfolgenden Bebauungsplan dargestellt.

Insgesamt wird sich die derzeitige Frei- bzw. Brachfläche durch eine entsprechende Bebauung der geplanten Sondergebietsfläche zu einem bioklimatischen Lastraum wandeln. Durch eine großflächige Versiegelung mit vermutlich großen Hallen- und Gebäudekomplexen kommt es zu einer bioklimatisch belastenden stärkeren Aufheizung. Dem kann durch die Fortführung der Frischluftschneisen und ein Ausschöpfen von möglichen Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan zu regeln sind (Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Pflanzungen auf den Abstands- und Stellflächen), entgegengewirkt werden.

Für die vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen sind schutzbedürftige Nutzungen auf der Nordseite der Theodorstraße (östlich des Plangebietes liegende Wohnnutzungen) zu berücksichtigen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist dort die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts erforderlich. Konkrete Anforderungen an die Begrenzung der Emissionen werden im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Beschreibung der Änderung der Darstellungen sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Düsseldorfer Stadtteil Rath, südlich der Theodorstraße und nördlich des ehemaligen Mannesmann Röhrenwerkes.

Die derzeit größtenteils brach liegende, etwa 5,6 ha große Fläche war im Flächennutzungsplan zuvor als gewerbliche Baufläche dargestellt. Geplant sind an dieser Stelle jedoch Fachmarktnutzungen. Aus diesem Grunde weist der Flächennutzungsplan zwei Sondergebiete aus.

### **3. Ziele Umweltfachplanungen im Gebiet**

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Stadtklima und Grünordnung. Die Aussagen der Klimaanalyse Düsseldorf sind im Abschnitt Stadtklima, die grünplanerischen Empfehlungen des Biotopverbundkonzeptes für den Stadtbezirk 6 (1993) und des städtebaulichen Rahmenplanes Rath (2002) im Abschnitt Natur und Landschaft wiedergegeben.

### **4. Schutzgutbetrachtung**

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

#### **4.1 Auswirkungen auf den Menschen**

##### **a) Lärm**

Für die vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen sind schutzbedürftige Nutzungen auf der Nordseite der Theodorstraße (östlich des Plangebietes) zu berücksichtigen. Die vorhandenen Wohnhäuser (Hausnummern 292 – 302) genießen Bestandsschutz und sind - unter Einbeziehung der Gewerbelärmvorbelastung - bei der Beurteilung der Immissionen zu berücksichtigen obwohl der Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist dort die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts erforderlich. Konkrete Anforderungen an die Begrenzung der Emissionen werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Auf das Plangebiet selbst wirken vielfältige Gewerbelärmimmissionen aus umgebenden Nutzungen ein. Deren Auswirkungen auf die geplante Bebauung und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im Bebauungsplanverfahren untersucht.

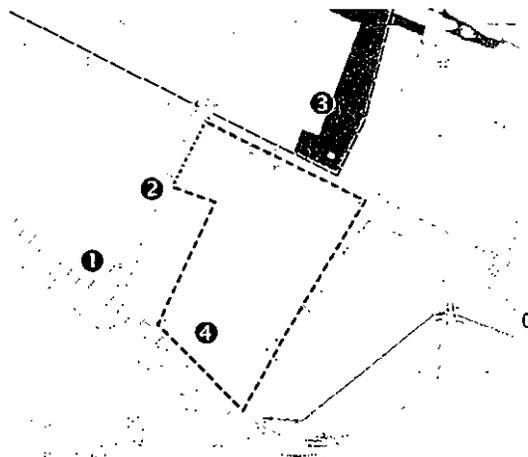
Auf das Plangebiet wirken außerdem Verkehrslärmimmissionen von der Theodorstraße ein.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden jedoch bereits am Rand des Plangebietes weitgehend eingehalten.

#### 4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft (inkl. Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde)

##### a) Ausgangssituation

Das ehemals ackerbaulich genutzte Plangebiet wird überwiegend von einer durch Hochstauden und Gräser geprägten, im Süden bereits verbuschenden Ruderalflora eingenommen. Im nordwestlichen Bereich wird eine Teilfläche baulich genutzt. Mit dem Bau des ISS-Domes im Westen, der Erweiterung der Theodorstraße im Norden und der Errichtung eines Bürokomplexes im Osten, dem Bau einer Stellplatzanlage südwestlich des Änderungsbereichs vollzieht sich im unmittelbaren Umfeld eine dynamische Entwicklung mit Wirkungen in das Plangebiet hinein – z.B. durch die Inanspruchnahme der Randzonen als Baustelleneinrichtungsfläche. Der südliche Rand wird durch eine mit Sträuchern unterpflanzte Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze der Vallourec & Mannesmann-Röhrenwerke geprägt. Die ansonsten offene Fläche des Plangebiets gibt den Blick von der Theodorstraße auf den bewaldeten Rand der Mittelterrasse, in den sich die Türme der Rather St. Josef-Kirche einfügen, frei und ist somit für das Landschaftsbild von Bedeutung. Die sich im Zuge der Sukzession einstellende Vegetation ist für brachliegende Ackerflächen charakteristisch. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor und sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung derzeit nicht zu erwarten.



b) Freirauminformationssystem (FIS)

Im FreiraumInformationssystem (FIS) ist das Plangebiet aufgrund seiner hohen Bedeutung als Regulator für den Wasser- und Stoffhaushalt mit Vorbehaltsfunktion für den Bodenschutz belegt. Die im Südosten angrenzenden Sukzessionsflächen um die Werks- gleise der Firma Vallourec & Mannesmann sind als Vorbehaltsfläche für den Arten- und Biotopschutz sowie die Erholung dargestellt. Sowohl im Biotopverbundkonzept für den Stadtbezirk 6 (1993) als auch im städtebaulichen Rahmenplan Rath (2002) ist daran anknüpfend die Entwicklung einer Grün- bzw. Biotopverbundachse entlang der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gleistrasse vorgesehen (1).

Eine weitere – auch stadtklimatisch bedeutsame – Grünachse soll laut Rahmenplan in der westlichen Randzone des Plangebiets freigehalten werden und sich nördlich der Theodorstraße bis zur Stadtgrenze fortsetzen (2).

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

Der Grünordnungsplan (GOP I) trifft für das Gebiet selbst keine Aussagen, weist jedoch gegenüber dem Plangebiet nördlich der Theodorstraße eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zwischen Theodorstraße und dem neu geschaffenen Grünzug Schwarzbachgraben aus, die als weitere Belüftungsschneise gleichzeitig von lokalklimatischer Bedeutung ist (3).

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets ist laut wasserbehördlicher Genehmigung vom 28.10.05 die Entsiegelung der ehemaligen Erschließungsstraße und Entwicklung als Sukzessionsfläche als Kompensation für die Aufhebung des Schwarzbachgrabens festgesetzt, aber noch nicht realisiert (4).

c) Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung verhält sich die Flächennutzungsplanänderung neutral. Sowohl für die Ausweisung als gewerbliche Baufläche als auch als Sondergebiet gehen bisher baulich nicht genutzte, unversiegelte Flächen sowie die Vegetationsstrukturen, die sich im Zuge der Sukzession bereits eingestellt haben, verloren. Ferner wird die Sichtbeziehung zwischen Theodorstraße und Waldkante unterbunden. Aufgrund der aktuell geringen Bedeutung für die Erholung sind hier keine negativen, aber auch keine fördernden Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die potenzielle Erholungsfunktion, die mit der Entwicklung eines Grünzugs entlang der Südwest-Grenze verbunden ist, lassen sich auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes nicht bestimmen, da hierfür die Ausnutzung und Gestaltung des Grundstücks entscheidend ist.

#### Boden

##### a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Altablagerungen. Die Untersuchungsergebnisse aus dem Bodenluftmessprogramm zeigen keine relevanten Auffälligkeiten. Auswirkungen durch Gasmigration sind nicht zu besorgen, das heißt nicht zu befürchten.

##### b) Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

#### 4.3 Wasser

##### a) Grundwasser

Entsprechend den der Stadt Düsseldorf, Umweltamt, vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände für das Plangebiet bei 33,50 m ü.NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 37,00 m ü.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 mehr als 5 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 39 m ü.NN können demnach im ungünstigen Fall Grundwasserstände von ca. 34 m ü.NN auftreten.

Die allgemeine Grundwassergüte weist im Bereich des Plangebietes keine großflächigen Auffälligkeiten auf.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird erstmals bebaut, so dass eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vorzusehen ist. Aufgrund der Immissionen des benachbarten Industriestandortes und der künftigen Nutzungen im Plangebiet als Sondergebiet für Fachmärkte mit hohem Fahrzeugaufkommen und hoher Frequentierung, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht für eine Versickerung geeignet.

Das Gebiet kann an die vorhandene Trennkanalisation in der Theodorstraße angeschlossen werden. Somit werden die Anforderungen nach § 51 a LWG erfüllt.

c) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Beseitigung des am Südrand verlaufenden alten Schwarzbachgrabens wurde mit wasserrechtlichem Plangenehmigungsbescheid vom 30.09.2005 an die Vallourec & Mannesmann Deutschland GmbH geregelt.

Im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 25.11.2003 zur Verlegung des alten Schwarzbachgrabens durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Düsseldorf mbH wurde jedoch mit 1. Plangenehmigungs-Änderungsbescheid vom 28.10.2005 die Lage einer Ausgleichsfläche in dem von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Gebiet geregelt. Diese Ausgleichsfläche mit einer Breite von rund 12 m liegt im Süden des Plangebietes. Diese Ausgleichsfläche wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

4.4 Luft

a) Lufthygiene

Derzeit besteht für das vorliegende Plangebiet Baurecht für ein Industriegebiet. Lufthygienische Belastungen sind von daher aus dem Verkehr durch An- und Abtransportvorgänge sowie eventuell aus industriellen Fertigungsprozessen zu erwarten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zu Sondergebieten für Fachmarktnutzungen werden künftig industrielle Emittenten ausgeschlossen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen - insbesondere der Pkw-Verkehr - deutlich zunehmen wird.

Es kann festgestellt werden, dass die Flächennutzungsplanänderung mit einer Verschiebung der Anteile der Emissionsquellen einhergehen wird. Eine Bewertung, ob der angestrebte Zustand zu einer Verbesserung oder einer Verschlechterung der lufthygienischen Gesamtbelastung führen wird, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich.

Ob bzw. in welchem Maße Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. Bundesimmissionschutzverordnung zu besorgen sind, wird im Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

#### b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist derzeit nur unterdurchschnittlich an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz angebunden. Durch die in Planung befindliche Realisierung einer Straßenbahnlinie in der Theodorstraße wird sich dies in Zukunft jedoch erheblich verändern.

Ein ausreichend dimensionierter Fahrradweg befindet sich an der neugebauten Theodorstraße und stellt eine gefahrenarme Verbindung von Rath nach Unterrath dar.

#### 4.5 Stadtklima

Nach der Klimaaanalyse der Stadt Düsseldorf 1995 gehört das Plangebiet zu einem übergeordneten Lastraum mit ehemaligen sowie geplanten Gewerbeflächen. Hier sind Entseigelung und Begrünung, die Reduzierung des Verkehrs sowie Emissionsschutzpflanzungen zur angrenzenden Bebauung anzustrebende Planungsziele. Die geplanten Gewerbeflächen sind laut der Klimaaanalyse möglichst intensiv zu begrünen; Grünflächen und Freiräume sind zu schaffen, auszubauen und zu vernetzen.

Das Plangebiet zählt kleinräumig zu den Gebieten mit klimatisch positiven Auswirkungen. Über zwei nördlich angrenzende Grünbänder, die auf Grundlage des Rahmenplans Rath als freizuhaltende Frischluftschneisen festgelegt sind, hat es Anschluss an die jenseits des Stadtgebietes liegenden, großen zusammenhängenden Frei- und Gewässerflächen Ratingens und profitiert durch die von dort herantransportierte Frischluft.

Laut Freirauminformationssystem (FIS 2000) zählt das Gebiet zu einem regional bedeutsamen Ausgleichsraum (Vorbehaltsfläche), der nur unter bestimmten Bedingungen einer Bebauung zugeführt werden kann und soll.

Auf der Grundlage der Klimaanalyse ergeben sich folgende Planungsempfehlungen:

- Begrünung von Flächen,
- Sicherung, Ausbau und Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Straßenraumbegrünung (Erschließungsstraßen, Parkplatzflächen, Abstandsflächen), vor allem hohe Vegetation (z.B. Schatten spendende Bäume auf den Stellplatzflächen),
- angrenzende Frischluftschneisen aufnehmen und fortführen.

Diese Empfehlungen sind vorwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Insgesamt wird sich die derzeitige Frei- bzw. Brachfläche durch eine entsprechende Bebauung der geplanten Sondergebietsfläche zu einem bioklimatischen Lastraum wandeln. Durch eine großflächige Versiegelung mit vermutlich großen Hallen- und Gebäudekomplexen kommt es zu einer bioklimatisch belastenden stärkeren Aufheizung.

Dem kann und sollte durch die Fortführung der Frischluftschneisen und ein Ausschöpfen von möglichen Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplanverfahren zu regeln sind (Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Pflanzungen auf den Abstands- und Stellflächen), entgegengewirkt werden.

#### 4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im gesamten Plangebiet ist von der Existenz insbesondere bronze- und eisenzeitlicher Siedlungsbefunde auszugehen. Eine vertiefte Prüfung und Darstellung dieses Sachverhaltes einschließlich einer Beschreibung des Ausgleichs der negativen Auswirkungen auf das Kulturgut wird in den weiteren Verfahren durch die Stadt Düsseldorf, Untere Denkmalbehörde, erfolgen.

### 5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Im Fachmarktconcept der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, ist vorgesehen, die großflächigen, nicht zentrenrelevanten Fachmärkte an fünf Standorten im Stadtgebiet räumlich zu konzentrieren. Für den Bereich an der Theodorstraße ist der Fachmarktstandort Nord ausgewiesen.

Alternativen sind im Rahmen der Erarbeitung des Fachmarktkonzeptes geprüft und als weniger geeignet eingestuft worden. Von daher stehen günstigere anderweitige Lösungsmöglichkeiten zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht zur Verfügung.

#### **6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Das Plangebiet wurde bisher nicht industriell oder gewerblich genutzt und liegt überwiegend brach. Bei Fortbestand des derzeitigen Zustandes bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, sowie den Boden und den Wasserhaushalt. Durch eine bereits derzeit planungsrechtlich mögliche Neunutzung würden jedoch die natürlichen, grundwasserschützenden Deckschichten verringert, unterirdische Abwasserleitungen verlegt, eventuell Heizöltanks eingebaut und große Bereiche versiegelt. Zusätzlich ist von einem hohen Verkehrsaufkommen und einer hohen Nutzungsintensität im Gebiet auszugehen.

Damit wird der Flächenanteil des Bodens, der für natürliche Bodenfunktionen zur Verfügung steht, verringert, das wasserwirtschaftliche Mengenregime verändert und das Risiko von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser erhöht.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung verhält sich die Flächennutzungsplanänderung im Vergleich zur derzeitigen Darstellung neutral. Sowohl für die zuvor gültige Ausweisung als gewerbliche Baufläche als auch als Sondergebiet gehen bisher baulich nicht genutzte, unversiegelte Flächen sowie die Vegetationsstrukturen, die sich im Zuge der Sukzession bereits eingestellt haben, verloren. Ferner wird die Sichtbeziehung zwischen Theodorstraße und Waldkante unterbunden. Im Fall der Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) ist zu erwarten, dass die planfestgestellte Ausgleichsfläche umgesetzt würde. Mit der Umsetzung der Ausgleichsfläche ist allerdings auch bei Durchführung der Planung zu rechnen.

Die zuvor gültige Darstellung als gewerbliche Baufläche hätte grundsätzlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art zugelassen und damit potenziell höhere Lärmemissionen erzeugt als die Darstellung zweier Sondergebiete für Fachmärkte.

In beiden Fällen ist allerdings die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben nur in eingeschränkter Form möglich, da deren Emissionen wegen der Wohnnutzung in der Umgebung im Bebauungsplan bzw. durch Auflagen in der Baugenehmigung beschränkt werden müssen.

## 7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die 112. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

## 8. Weitere Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung des Schutzguts bezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln erläutert. Die Erstellung von detaillierten Gutachten erfolgt gegebenenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Technische Lücken und fehlenden Kenntnisse sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 30.09.2010

61/12- FNP M2  
Düsseldorf, 01.10.2010

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
Im Auftrag



**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 (5) BauGB  
zur 112. Flächennutzungsplanänderung**

- Theodorstraße -

Zu Beginn des Planverfahrens wurde ein Moderationstermin durchgeführt, der dazu diente die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung vorzustellen und das Einzelhandelsgutachten zu erläutern. Die Nachbarkommunen und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden auf diese Weise frühzeitig über die Planungsabsichten informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erkundigte sich ein Vertreter eines benachbarten Baumarktes, ob die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Gartenfachmarktes in Konkurrenz zu den bestehenden Betrieben gerecht abgewogen sei. Da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Vorfeld der Planung gutachterlich untersucht und Potenzial für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte festgestellt wurde, wird das Planverfahren zur Stärkung des Fachmarktstandortes Nord weiterverfolgt.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese betrafen die Themenbereiche Verkehr, Begrünung und Niederschlagswasser, Auswirkungen der Planung auf die Stadt Ratingen und den Kreis Mettmann sowie die Sondergebietsdarstellung.

Einige Stellungnahmen (insbesondere zu den Themenbereichen Verkehr, Begrünung und Niederschlagswasser) konnten im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigt werden, weil sie auf konkrete bauliche Maßnahmen Bezug nehmen, die nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sein können.

Die Befürchtungen der Stadt Ratingen, dass sich die Planung in beträchtlichem Maße auf raumordnerische Belange und die städtebauliche Ordnung auswirken könnten, wurden nach eingehender gutachterlicher Prüfung nicht geteilt. Die Äußerungen bezüglich der Konkretisierung der Sondergebietsdarstellungen wurden berücksichtigt. Keine der Stellungnahmen hatte Auswirkungen auf die grundsätzlichen Planungsziele, im Bereich des Fachmarktstandortes Nord zwei weitere Fachmärkte anzusiedeln.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der zeitgleichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden vier Stellungnahmen, die der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen, abgegeben. Diese betrafen die Formulierung der Zweckbestimmungen in den Sondergebieten, Schutzbereiche von Leitungstrassen, Verkehrsemissionen und die generellen Planungsziele. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und abgewogen. Eine Planänderung hat sich daraus nicht ergeben.

Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Sonstige Belange stehen der 112. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.