

Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 06/007

- Theodorstraße / Am Hülserhof -

- Stadtbezirk 6 - Stadtteil Rath -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	5
1 Planungsanlass	5
2 Örtliche Verhältnisse.....	5
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.2 Bestand	5
2.3 Umgebung	5
2.4 Verkehr und Erschließung.....	6
2.5 Infrastruktur	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3 Landschaftsplan	7
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, Paragraf 34, Paragraf 35 BauGB	8
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	8
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen.....	8
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	8
4.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf.....	9
4.4 Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden.....	9
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
5.1 Städtebauliches Konzept	10
5.2 Freiraumkonzept und Wegeführung	10
5.3 Verkehrskonzept	10
5.4 Anpassung des Planungsrechts.....	13
6 Inhalt des Bebauungsplans	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.1.1 Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 11 Absatz 3 BauNVO)	13
6.1.2 Gewerbegebiet (Paragraf 8 in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO).....	24
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
6.2.1 Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“.....	25
6.2.2 Gewerbegebiet	26
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	28
6.4 Abweichende Abstandsflächen.....	29

6.5	Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt	29
6.6	Ver- und Entsorgung	29
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	29
6.8	Grünplanerische Inhalte	30
6.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	31
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
7	Kennzeichnung	34
8	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	34
8.1	Bauschutzbereich	34
8.2	Anlagenschutz gemäß Paragraf 18a Luftverkehrsgesetz	35
8.3	Bodendenkmalschutz	35
8.4	Kampfmittel	35
8.5	Freiflächenplan	36
8.6	Artenschutz.....	36
8.7	Ferngasleitungen DN 400 und DN 600.....	37
8.8	Richtfunkverbindungen	37
9	Verfahren.....	38
9.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraf 3 (1) BauGB	38
9.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß Paragraf 4 (1) BauGB.....	38
9.3	Behördenbeteiligung gemäß Paragraf 4 (2) BauGB.....	38
9.4	Öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 (2) BauGB	39
10	Soziale Maßnahmen.....	39
11	Bodenordnende Maßnahmen	39
12	Kosten für die Gemeinde	39
Teil B – Umweltbericht		40
13	Zusammenfassung	40
14	Beschreibung des Vorhabens	40
15	Ziele des Umweltschutzes im Gebiet	41
16	Schutzgutbetrachtung.....	42
16.1	Mensch.....	42
16.1.1	Verkehrslärm.....	42
16.1.2	Gewerbeemissionen.....	44
16.1.3	Freizeit- und Sportlärm	45
16.1.4	Fluglärm	45
16.1.5	Elektromagnetische Felder (EMF).....	45
16.1.6	Störfallbetriebsbereiche	45
16.1.7	Beseitigung und Verwertung von Abfällen	45

16.1.8	Städtebauliche Kriminalprävention.....	46
16.1.9	Besonnung.....	46
16.1.10	Wind.....	46
16.2	Natur und Freiraum.....	48
16.2.1	Flächennutzung und -versiegelung.....	48
16.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	48
16.2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	51
16.3	Boden.....	53
16.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	53
16.3.2	Altablagerungen im Plangebiet.....	53
16.3.3	Altstandorte im Plangebiet.....	53
16.3.4	Vorsorgender Bodenschutz.....	53
16.4	Wasser.....	53
16.4.1	Grundwasser.....	53
16.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung.....	54
16.4.3	Oberflächengewässer.....	54
16.4.4	Wasserschutzgebiete.....	55
16.4.5	Hochwasserbelange.....	55
16.5	Luft.....	55
16.5.1	Lufthygiene.....	55
16.5.2	Umweltfreundliche Mobilität.....	56
16.6	Klima.....	57
16.6.1	Globalklima.....	57
16.6.2	Stadtklima.....	57
16.6.3	Klimaanpassung.....	58
16.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	60
16.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung.....	61
17	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	63
18	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	64
19	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	64
20	Weitere Angaben.....	65

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Am Standort Theodorstraße soll zum einen die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit baumarkt- bzw. gartenmarktspezifischen Kernsortimenten und zum anderen eine verdichtete Bürobebauung mit einem Hochpunkt planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die 1. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf wurde der potenzielle Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes innerhalb des Fachmarktstandortes Nord von einem Bereich südlich der Theodorstraße in das Plangebiet verlagert.

Im Kreuzungsbereich der Straßen Am Hülserhof und der Theodorstraße soll ein Hochpunkt als Landmarke für den Gewerbestandort an der Theodorstraße mit einer maximalen Gebäudehöhe von rund 60 Meter über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche entstehen.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rath und umfasst eine Fläche von rund 5,2 Hektar. Es wird eingefasst von den Straßen Zum Gut Heiligendonk im Norden, der Theodorstraße im Süden und der Straße Am Hülserhof im Westen. Östlich grenzt das Plangebiet an gewerbliche Nutzungen an.

2.2 Bestand

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Im westlichen Teil des Plangebietes verlaufen nahezu parallel der Straße Am Hülserhof sowie der Theodorstraße Ferngasleitungen. Das Plangebiet liegt überwiegend auf einer Höhe von 38 bis 39 Meter über Normalhöhennull (ü. NHN).

2.3 Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes liegen ein Gartencenter sowie ein Hotel. An der Erschließungsstraße Zum Gut Heiligendonk sind Logistikbetriebe, ein Parkhaus und ein Parkplatz für Besucher der Veranstaltungshalle ISS Dome vorhanden. Südöstlich

des Plangebietes an der Theodorstraße sind zwei Verwaltungsgebäude und ein Maschinenbaubetrieb vorhanden.

Westlich des Plangebietes an der Kreuzung Theodorstraße / Am Hülserhof befindet sich ein zweigeschossiges Ausstellungsgebäude, das früher ein Autohaus nutzte, derzeit werden hier Fahrzeuge von Fluggästen geparkt. Nördlich des ehemaligen Autohauses schließen sich eine Brachfläche und entlang der Straße Am Hülserhof ein Waldstreifen an. Auf der dem Plangebiet im Süden gegenüberliegenden Seite an der Theodorstraße besteht ein weiteres Autohaus. In der näheren Umgebung befinden sich die Veranstaltungshalle ISS Dome, ein Küchenfachmarkt, ein Hotel und ein Stahlrohrgroßhandel.

2.4 Verkehr und Erschließung

Über die Theodorstraße (L 49) und die Anschlussstelle Düsseldorf-Rath, die auf die A 52 und im weiteren Verlauf auf die A 44 und B 1 führt, ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Theodorstraße ist vollständig ausgebaut.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Plangebiet mit den Buslinien 756 und 758 über die Haltestelle Am Hülserhof. Daneben befindet sich die Haltestelle ISS Dome, die von der Buslinie 757 angefahren wird. Die Straßenbahnlinie 701 hat ihre Endhaltestelle gegenüberliegend an der Theodorstraße.

2.5 Infrastruktur

Das Plangebiet und dessen direkte Umgebung sind durch eine gewerbliche Nutzung geprägt, soziale Infrastruktur ist daher nicht vorhanden. Innerhalb des östlich gelegenen Gewerbeparks ist vorübergehend ein jüdisches Gymnasium ansässig. Es gibt keine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im direkten Umfeld des Plangebietes.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im seit dem 13.04.2018 wirksamen Regionalplan Düsseldorf ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe (ASB-GE) dargestellt. "Innerhalb der als ASB mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) gekennzeichneten Bereiche dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des Paragraph 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur dargestellt und festgesetzt werden, wenn

diese Vorhaben über ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen." (Bezirksregierung Düsseldorf, Kapitel 3.4, Z1)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 1992 ist die Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Theodorstraße und die Straße Am Hülserhof sind als überregionale Verkehrsstraßen und die Flächen südlich der Theodorstraße und westlich der Straße Am Hülserhof als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Nördlich grenzt die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter an.

Die Planungsziele dieses Bebauungsplan-Entwurfes (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungen "Bau- und Gartenfachmarkt" und "Bürogebäude"; siehe Kapitel 1) können gemäß Paragraf 8 Absatz 2 BauGB nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren für den Teilbereich mit der geplanten Nutzung "Sondergebiet - Bau- und Gartenfachmarkt" geändert (188. Änderung des Flächennutzungsplanes).

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Kompensationsflächen sind nicht festgesetzt. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Paragraf 42 Landesnaturschutzgesetz NRW oder Paragraf 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten und insbesondere Verbotstatbestände gemäß Paragraf 44 Absatz 1 BNatSchG wurden im Rahmen einer Untersuchung zur Artenbetroffenheit von Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH mit dem Stand vom 13.11.2017 geprüft. Diese kommt zum Ergebnis, dass keine Auslösung von Verbotstatbeständen angenommen werden muss.

Bei der westlich der Straße am Hülserhof gelegenen Biotopfläche handelt es sich um ein vorhandenes und seit Jahren dokumentiertes "Trittsteinbiotop", das sowohl im Landschaftsplan, als auch im Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 enthalten ist. Der Landschaftsplan beschreibt für die Biotopfläche das Entwicklungsziel 106 - Nummer 15 "befristete Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Ziele der Bauleitplanung".

3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, Paragraf 34, Paragraf 35 BauGB

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nummer 5682/013 - Theodorstraße / A 44 vom 23.07.2005 rechtsverbindlich, der als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete festsetzt. Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes vom 31.07.2010 erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel an die aktuelle Rechtsprechung. Die darüber hinaus bestehenden Festsetzungen blieben weiterhin wirksam.

Auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts sind daher bereits im Bestand im Plangebiet rund 95.000 Quadratmeter Geschossfläche zulässig.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplans 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 Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

In der Karte zu den Gewerbe- und Industriekernzonen ist entlang der Theodorstraße eine Fläche dargestellt, die hauptsächlich für gewerbliche Nutzungen (Kategorie B) vorgehalten werden soll. Da diese Fläche gleichzeitig einen Teil des Fachmarktstandorts Nord des Rahmenplans Einzelhandel bildet, kann hier grundsätzlich auch die Ansiedlung großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe geprüft werden.

Die Flächen der Kategorie B dienen als Pufferzone für die direkt angrenzende Kategorie A, die der Sicherung von großflächigen Gewerbe- und Industriearealen dient. Im Stadtbezirk 6 sind in erster Linie die Betriebsflächen des Röhrenwerks der Kategorie A zugeordnet.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Er wird seither gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt. Im Rahmenplan Einzelhandel ist der Standort entlang der Theodorstraße als einer von

fünf Fachmarktstandorten im Düsseldorfer Stadtgebiet festgelegt, an denen sich großflächiger, nicht zentrenrelevanter und nach Baunutzungsverordnung sondergebietspflichtiger Einzelhandel konzentrieren soll. Es handelt sich um den Fachmarktstandort Nord, der am vorhandenen Bau- und Gartenfachmarkt westlich der A 52 beginnt und sich entlang der Theodorstraße sowie über die Straße Am Hülserhof bis hin zum Fachmarkt östlich des ISS Domes erstreckt. Als Planungsziel wird unter anderem die Prüfung der Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes benannt. Der Bebauungsplan-Entwurf entspricht diesem Ziel. Der Geltungsbereich beinhaltet die hierfür bisher nachrichtlich dargestellte Potentialfläche, die im Rahmen der 1. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel am 17.06.2020 vom Rat der Stadt beschlossen, von südlich der Theodorstraße in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes nördlich der Theodorstraße verlagert wurde.

4.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf aus dem Jahr 2004 ist der Fachmarktstandort Nord an der Theodorstraße bereits als Standort für weitere Fachmarktplanungen enthalten (Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf, Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse und Dr. Acocella, Dortmund / Lörrach 2004, Strategiebaustein 2, Seite 126). Es handelt sich somit um einen im regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmten Fachmarktstandort. Das im Strategiebaustein 2 empfohlene Abstimmungs- und Moderationsverfahren wurde bereits im Rahmen der 112. Flächennutzungsplanänderung, die am 22.1.2011 wirksam wurde, im Jahr 2006 durchgeführt. Die 112. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung eines Sondergebiets, um die Ansiedlung der Nutzung "Bau- und Gartenfachmarkt" zu ermöglichen. Daher wurde im Rahmen der 188. Flächennutzungsplanänderung auf die Durchführung eines erneuten Moderationsverfahrens verzichtet.

4.4 Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP) ist das Plangebiet dem Teilraum 15 - Kittelbach und Schwarzbachgraben - zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird unter anderem die "Erhaltung und in Teilen Erneuerung der Grünverbindung", hier entlang des Schwarzbachgrabens, genannt. Konkrete Handlungsempfehlungen werden für das Bebauungsplangebiet selbst nicht formuliert.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Konzept

Die brachliegende Fläche an der Theodorstraße soll neu genutzt werden, so dass sowohl der Gewerbestandort Theodorstraße nachhaltig gestärkt als auch der Fachmarktstandort Nord gemäß Fachmarktkonzept des Rahmenplans Einzelhandel weiterentwickelt werden kann. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist einerseits die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von insgesamt maximal 0,449. Dies ermöglicht beispielsweise bei einer Grundstücksfläche von rund 42.540 Quadratmeter die Ansiedlung eines leistungsfähigen Bau- und Gartenfachmarktes mit Drive-IN (befahrbarer Baustoffhalle) und dazugehörigen Frei- und Stellplatzflächen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 19.100 Quadratmeter, aber auch die Ansiedlung mehrerer, entsprechend der VKZ kleiner dimensionierter Bau- und Gartenfachmärkte zulässt. Andererseits wird im südlichen Bereich des Plangebiets weiterhin eine gewerbliche Nutzung an der Theodorstraße ermöglicht, die an die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung anschließt. Es sollen dort Baukörper ermöglicht werden, die sich in ihrer Form und Höhe in die Umgebungsbebauung einfügen. Außerdem kann im Kreuzungsbereich der Theodorstraße zur Straße Am Hülserhof ein Hochpunkt mit einem bürogenutzten Gebäude realisiert werden, der eine städtebauliche Landmarke für den gesamten Gewerbestandort an der Theodorstraße bilden kann.

5.2 Freiraumkonzept und Wegeführung

Zwischen den geplanten Nutzungen ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der die Verbindung zwischen dem bestehenden Radweg an der Theodorstraße und dem am Schwarzbachgraben sichert. Im Plangebiet führt der Wegeverlauf an der derzeitigen gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen Fachmarktnutzung und Bürobebauung entlang bis zur Straße Zum Gut Heiligendonk.

5.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt für die PKW-Verkehre (Zu- und Ausfahrten) über die Straßen Am Hülserhof im Westen und Zum Gut Heiligendonk im Norden; im Nordosten liegt an dieser Straße auch eine separate Zu- und Ausfahrt für LKW-Verkehre. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Theodorstraße.

Im Vergleich zur zulässigen Ausnutzung auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts (rund 95.000 Quadratmeter zulässiger Geschossfläche / Büro) sind künftig deutlich weniger Geschossflächen / Büro zulässig (rund 31.400 Quadratmeter). Dadurch reduziert sich das durch diese Planung bedingte Verkehrsaufkommen gegenüber dem, das durch die aktuell zulässige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu erwarten gewesen wäre, in der morgendlichen Spitzenstunde um circa 60 Prozent.

Die Leistungsfähigkeit der relevanten bestehenden Verkehrsknoten in der Umgebung ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Zusatzverkehre nachgewiesen worden. Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur mit entsprechenden Anpassungen durch Zu- und Ausfahrten gewährleistet. (Spiekermann GmbH Consulting Engineers, Stand: 20.05.2020, Seite 30)

Für die Flächen nördlich und südlich der Theodorstraße verfolgt die Stadt Düsseldorf bereits seit vielen Jahren das Ziel, mit der Ausweisung von Gewerbegebieten zukunftsorientierten Unternehmen attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten mit günstigen Verkehrsanbindungen zu Autobahn und Flughafen anbieten zu können. Die Planungen erfolgen auch vor dem Hintergrund, für die Zukunft größere zusammenhängende Bauflächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu sichern. Der Standort Theodorstraße wird als ein wichtiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort Düsseldorfs entwickelt.

Dabei hat die Landeshauptstadt Düsseldorf seit dem Jahre 2000 größere Anstrengungen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur ergriffen. Die Theodorstraße wurde vierspurig ausgebaut, relevante Knotenpunkte optimiert. Weiterhin wurde eine Straßenbahnverbindung in Betrieb genommen, die – zusätzlich zu mehreren Buslinien – eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung von der Innenstadt über den S-Bahn-Haltepunkt Rath an die Theodorstraße bietet. Aufgrund der so in den vergangenen Jahren verbesserten Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht heute eine gute Anbindung mit dem sogenannten Umweltverbund (ÖPNV/ Fuß- und Radverkehr). Seit 2014 wird zudem ein stadtweites Radhauptnetz entwickelt. Es ist auf eine deutliche Steigerung des Radverkehrsanteils ausgelegt. Auch der Bereich beidseits der Theodorstraße soll an das Radhauptnetz angeschlossen werden. Beim Ausbau der Theodorstraße wurde seinerzeit entsprechend ein Radweg realisiert.

Für die Realisierung dieser aufwändigen Maßnahmen waren durch die Landeshauptstadt Düsseldorf gesonderte Anstrengungen zum Erwerb von

erforderlichen Grundflächen, für die Planung und insbesondere den Bau und die Inbetriebnahme erforderlich. Für weite Teile der Bereiche beidseits der Theodorstraße konnte zwischenzeitlich auch die gewünschte Entwicklung durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben, wie zum Beispiel eines großen Röhrenhandels, eines großen Konferenz-Hotels, eines Gartenmarktes und insbesondere des ISS Dome sowie vieler weiterer Unternehmen erreicht werden. Teile des Areals konnten jedoch aus verschiedenen Gründen noch keiner baulichen Nutzung zugeführt werden.

Den geschaffenen verkehrlichen Angeboten steht insoweit in Teilbereichen noch keine adäquate Nutzung gegenüber. Für die Landeshauptstadt ist es daher von Bedeutung, weitere Angebote zu schaffen, die die Ansiedlung von neuen zukunftsorientierten Unternehmen ermöglicht. Dies, um die erstellte verkehrliche Infrastruktur angemessen nutzen zu können, aber auch, um die mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Zielstellungen insgesamt zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass für die Flächen an der Theodorstraße insgesamt eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur vorgehalten wird. Die Theodorstraße ist hier durchgängig 4-spurig ausgebaut und weiterreichende Maßnahmen für den Umweltverbund wurden realisiert. Die Voraussetzungen für einen hohen Anteil umweltfreundlicher Mobilität sind gegeben. Mit der Anschlussstelle „Rath“ der Autobahn A 52 besteht zudem auch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Düsseldorf eine Mobilitätswende, mit der die Wegeanteile gesteigert werden sollen, die mit dem Umweltverbund (Öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr) zurückgelegt werden. Somit soll sich im Gegenzug der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) reduzieren. Ein weiterer Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zugunsten des MIV ist daher kein vorrangiges städtisches Ziel, dies gilt auch für den Bereich an der Theodorstraße.

Mit diesem Bebauungsplan soll die Zielsetzung des Rahmenplans Einzelhandel in Bezug auf den Fachmarktstandort Nord sowie die Stärkung des Dienstleistungsstandortes umgesetzt werden, dies insbesondere durch die Ansiedlung eines leistungsfähigen Bau- und Gartenmarktes auf einer Fläche nördlich der Theodorstraße, die bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen war. Mit der Realisierung einer solchen Nutzung sind keine wesentlichen Mehrverkehre zu erwarten, die die bestehende Verkehrsinfrastruktur in Bezug auf die Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsmengen vor besondere Aufgaben stellen würde. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass die durchgeführten Infrastrukturmaßnahmen die aus

dem bestehenden Planungsrecht (GE) zu erwartenden Verkehrsmengen bereits berücksichtigt haben.

5.4 Anpassung des Planungsrechts

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer 5682/013 - Theodorstraße / A 44 vom 23.07.2005 in Teilbereichen überlagert (siehe Kapitel 3.4.).

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt festgesetzt. Im südlichen Teilbereich entlang der Theodorstraße wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das festgesetzte Nutzungsspektrum ermöglicht es, den Gewerbestandort an der Theodorstraße nachhaltig zu stärken sowie den Bereich des Fachmarktstandortes Nord gemäß Fachmarktkonzept des Rahmenplanes Einzelhandel weiterzuentwickeln. Der Standort eignet sich für die festgesetzten Nutzungen insbesondere aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale, der sehr guten Verkehrsanbindung und der damit verbundenen leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrsaufkommens.

6.1.1 Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 11 Absatz 3 BauNVO)

Beschreibung der Nutzung "Bau- und Gartenfachmarkt"

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung großflächiger Bau- und Gartenfachmärkte mit integriertem Gastronomiebetrieb mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,449. Bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes mit 42.541 Quadratmeter ergibt sich für den Fall der Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes eine maximale Gesamtverkaufsfläche von rund 19.100 Quadratmeter. Als ergänzende Nutzungen sind ausschließlich Büroräume, Neben- und Sozialräume, Lagerräume und -flächen, Tiefgaragen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Flächen für die Anlieferung zulässig.

Die Art der Nutzung wird im Detail durch die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren maximalen Verkaufsflächenzahlen (kurz max. VKZ) bestimmt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Gesamtverkaufsfläche beziehungsweise wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche für die jeweiligen Sortimente – jeweils bezogen auf die Grundstücksfläche – zulässig sind. Als Grundstücksfläche

ist in diesem Zusammenhang ebenso wie bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach Paragraph 19 Absatz 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. 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. Das zulässige Kernsortiment umfasst die gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 3 und 4 aufgeführten baumarkt- und gartenmarktspezifischen Sortimente sowie die unter Nummer 7 genannten Sortimente wie beispielsweise Brennstoffe. Der Sortimentsschwerpunkt liegt mit fast 90 Prozent der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf den nicht zentrenrelevanten, baumarkt- und gartenmarktspezifischen Kernsortimenten. Das gartenmarktspezifische Sortiment ist zusätzlich auf eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1246 beschränkt. Zulässige nicht zentrenrelevante Randsortimente sind gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 folgende, unter Nummer 5 und 6 aufgeführte Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0188: Beleuchtungskörper und Lampen (VKZ 0,0141), Kfz-Teile und -zubehör inklusive Anhänger (VKZ 0,0035) sowie Fahrradzubehör (VKZ 0,0012).

Die nachfolgende Tabelle 1 fasst die zulässigen Sortimente gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016, die maximalen Verkaufsflächenzahlen sowie beispielhaft die durch die VKZ ermöglichten maximalen Verkaufsflächen zusammen. Dem Beispiel liegt der Fall zugrunde, dass das Baugrundstück eine Größe von 42.541 Quadratmeter hat.

Tabelle 1: Zulässige Sortimente, maximale VKZ und Beispiel VK

Sortimente	Laufende Nummer gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	Maximale Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Maximal mögliche Verkaufsfläche (VK in Quadratmeter)
Kernsortimente ohne Zentrenrelevanz			
Baumarktspezifisches Kernsortiment	3		
Gartenmarktspezifisches Kernsortiment	4	0,1246	5.300
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, technische Gase	7		
Randsortimente ohne Zentrenrelevanz		in Summe max. 0,0188 VKZ	in Summe max. 800 VK
Beleuchtungskörper und Lampen	5.4	0,0141	600
Kfz-Teile und -zubehör, inklusive Anhänger	Teilsortimente von 6.1 und 6.2	0,0035	150
Fahrradzubehör	Teilsortiment von 6.4	0,0012	50
Randsortimente mit Zentrenrelevanz (maximal 10 Prozent der realisierten Gesamtverkaufsfläche)		in Summe maximal 0,0294 VKZ und	in Summe max. 1.250 VK
Backwaren und Getränke	Teilsortiment von 1.1	0,0024	100
(Schnitt-) Blumen	1.5	0,0071	300
Wohnaccessoires, Dekorationsartikel	Teilsortiment von 2.2.1	0,0047	200
Haus- und Heimtextilien	2.2.2	0,0071	300
Glas, Porzellan und Keramik	2.2.3	0,0024	100
Kunst, Bilder, Bilderrahmen und Kunstgewerbe	Teilsortiment von 2.2.5	0,0059	250
Maximale Gesamtverkaufsflächenzahl/Gesamt-VK:		0,4490	19.100

Für zulässige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Nummer 1 und 2 der Sortimentsliste werden ebenfalls maximale Verkaufsflächenzahlen (VKZ) festgesetzt. Bezogen auf das gesamte Baugebiet SO Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Fläche von 42.541 Quadratmeter wären somit zulässig maximal 100 Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) für Backwaren und Getränke, maximal 300 Quadratmeter VK für (Schnitt-) Blumen, maximal 200 Quadratmeter VK für Wohnaccessoires, maximal 300 Quadratmeter VK für Haus- und Heimtextilien, maximal 100 Quadratmeter VK für Glas, Porzellan und Keramik und maximal 250 Quadratmeter VK für Kunst, Bilder, Bilderrahmen und Kunstgewerbe. Weiterhin wird auch eine maximale Verkaufsflächenzahl für zentrenrelevante Randsortimente von 0,0294 festgesetzt, was bezogen auf das gesamte Baugebiet SO Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Fläche von 42.541 Quadratmeter für zentrenrelevante Randsortimente eine Gesamtverkaufsfläche von 1.250 Quadratmeter ergibt (absolute Begrenzung gemäß LEP NRW, Grundsatz 6.5-6).

Es wird zudem festgesetzt, dass das zentrenrelevante Randsortiment in Summe maximal 10 Prozent der realisierten Gesamtverkaufsfläche jedes einzelnen Bau- und Gartenfachmarktes ausmachen darf (relative Begrenzung gemäß LEP NRW, Ziel 6.5-5). Das bedeutet für den Fall, dass deutlich weniger als die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche realisiert werden sollte, nicht der Fall eintreten kann, dass die 10 Prozent-Grenze überschritten wird. Hierdurch kann dem landesplanerischen Ziel 6.5–5 LEP NRW zur relativen Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente Rechnung getragen werden. Durch diese relative Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenze wird die absolute Begrenzung nicht ersetzt.

Die Gesamtverkaufsfläche verteilt sich auf Innenverkaufsflächen (Warm-, Kalthalle), Freiflächen (überdacht, nicht überdacht) sowie mit Kfz-befahrbar Flächen (Kalthalle drive-in). Da für die Ermittlung der Umsatzleistung eines Bau- und Gartenfachmarktes gewichtete Verkaufsflächen in Ansatz gebracht werden, wird der prozentuale Anteil der Verkaufsflächen für die Kernsortimente auf Innenverkaufsflächen beziehungsweise überdachten Freiflächen und mit Kfz-befahrbaren, umbauten Flächen (Kalthalle, drive-in) beschränkt.

Die Gewichtung des Bundesverbands Deutscher Heimwerker- und Baumärkte, Köln (BHB), die in der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA; Stand März 2020 – wird im Folgenden als GMA März 2020 zitiert) zugrunde gelegt wird, setzt für Innenverkaufsflächen (warm und kalt) 100 Prozent, für überdachte Freiflächen und mit Kfz-befahrbar, umbaute Flächen (Kalthalle drive-in) hingegen nur 50 Prozent

der Verkaufsflächen an. Eine Gewichtung bestimmter Verkaufsflächen ist bei der gutachterlichen Bewertung von Bau- und Gartenfachmärkten eine gängige Verfahrensweise, weil die Umsätze auf Freiflächen und in mit Kfz-befahrbaren, umbauten Flächen (Kalthalle, drive-in) geringer sind als in Warmhallen. Daher werden in den textlichen Festsetzungen die in der Auswirkungsanalyse untersuchten Gesamtverkaufsflächen bis maximal 58 Prozent in geschlossenen Hallen und bis maximal 26 Prozent auf überdachten Freiflächen sowie mit Kfz-befahrbaren, umbauten Flächen ermöglicht.

Auswirkungen des Bau- und Gartenfachmarktes

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. Gleichzeitig soll, insbesondere im Hinblick auf die Beschränkung nicht zentrenrelevanter Sortimente, sichergestellt werden, dass der Versorgungsauftrag umliegender Gemeinden durch die Planung nicht beeinträchtigt werden kann.

Die Verträglichkeit der Festsetzungen des Sondergebietes ist durch die Auswirkungsanalyse (GMA März 2020) geprüft und bewertet worden. Für das vorliegende Gutachten wird von einem einzigen Bau- und Gartenfachmarkt ausgegangen, da es sich dabei um den realitätsnahen Worst Case handelt (GMA März 2020, Kapitel III, 2.). Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt die Düsseldorfer Sortimentsliste 2016. Neben den möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen liegt der Untersuchungsschwerpunkt des Gutachtens darauf, "welche Umsatzumverteilungen durch das Ansiedlungsvorhaben auf die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Düsseldorf und des benachbarten Mittelzentrums Ratingen ausgelöst werden können und welche städtebaulichen Auswirkungen hieraus gegebenenfalls resultieren" (GMA März 2020: Seite 6).

Die Größe des Baugebietes mit circa 42.540 Quadratmeter ist zur Unterbringung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes mit oberirdischen Kundenstellplätzen geeignet. Der Trend bei Neueröffnungen geht zu größeren Einheiten mit 15.000 Quadratmeter bis 20.000 Quadratmeter ungewichteter Verkaufsfläche. Der Begriff ungewichtet bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Verkaufsfläche (die bei der zuvor genannten Größe des Baugebietes maximal 19.100 Quadratmeter beträgt) nicht durch einen Multiplikationsfaktor reduziert wurde. Unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplatzflächen lässt sich im Bebauungsplan Nr. 06/007

Sondergebiet ein Bau- und Gartenfachmarkt dieser Größenordnung errichten. Die Errichtung kleinerer Bau- und Gartenfachmärkte ist aufgrund der Marktentwicklung nicht zu erwarten und in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander mehr als unwahrscheinlich.

Der Einzelhandelsgutachter stellt dar, dass die höchsten Umverteilungseffekte im Kernsortiment (baumarkt- und gartenmarktspezifische Sortimente) am Fachmarktstandort Nord (Zone Ia) auftreten werden. Dort befinden sich bereits ein Bau- und Gartenfachmarkt sowie ein Gartencenter. Der Gutachter führt aus, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen in Höhe von bis zu 20 Prozent zu einer Betriebsschwächung führen könnten. Da der betroffene Bau- und Gartenfachmarkt derzeit nahezu eine Alleinstellung im Düsseldorfer Norden besitzt, ist anzunehmen, dass er deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistungen erwirtschaften kann, sodass der Gutachter nicht von einer Betriebsgefährdung bei Realisierung des hier betrachteten realitätsnahen Worst Case ausgeht. Der Gutachter führt zudem an, dass langfristig mögliche Umsatzrückgänge durch die Stärkung des Fachmarktstandortes Nord in Sinne von Agglomerationseffekten (Standortcluster mit weiteren Einzelhandelsbetrieben) ausgeglichen werden können. Auch gegenüber dem benachbarten Gartencenter an der Straße Am Hülserhof prognostiziert der Gutachter Umsatzumverteilungswirkungen, die allerdings keine unmittelbare Gefährdung des Betriebes befürchten lassen. Zudem sind Spezialanbieter wie Fliesenfachmärkte und Baustoffhändler im Einzugsgebiet des Vorhabens von Umverteilungswirkungen betroffen. Diese sind auf Grund ihrer hohen Spezialisierung nur bedingt als Wettbewerber einzustufen. Auf Grund der Höhe der Umsatzumverteilungen kann der Gutachter Betriebsschließungen nicht in allen Fällen ausschließen. Da es sich um Betriebe in Gewerbegebietslagen handelt, genießen diese grundsätzlich keinen Schutzanspruch im Sinne des Baugesetzbuches. (GMA März 2020: Seiten 56 und 57)

Der zentrale Versorgungsbereich in Rath (Zone Ia), der dem Planvorhaben am nächsten liegt, ist das große Stadtteilzentrum entlang der Westfalenstraße. Dieses C-Zentrum ist von den höchsten Umsatzumverteilungen, die durch das Planvorhaben in zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden, betroffen. Die Umsatzumverteilungen werden durch die Sortimentsüberschneidungen im zentrenrelevanten Randsortiment des Vorhabens verursacht. Die Umsatzumverteilungen betragen maximal 6 bis 7 Prozent und betreffen sogenannte filialisierte Mehrfachbranchenunternehmen (wie beispielsweise Center Shop, Thomas Philipps, Kodi, Tedi et cetera). Diese Unternehmen können die Umsatzrückgänge in den Teilsortimenten kompensieren, sodass der Gutachter keine unmittelbaren

städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen für das Zentrum ableiten kann. (GMA März 2020: Seite 57)

Im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße war bis Anfang 2019 ein kleiner Baumarkt an der Ulmenstraße betroffen, der nach einem Brand im Mai 2019 geschlossen wurde. Derzeit verfolgt die Stadt Düsseldorf gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer im Bereich des Eckgrundstückes Ulmenstraße / An der Piwipp, auf dem sich der Bau- und Heimwerkermarkt befand, das Ziel der städtebaulichen Aufwertung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches. Insofern bietet der Entfall des Bau- und Heimwerkerfachmarktes die Möglichkeit, das Nahversorgungszentrum durch die geplante Umstrukturierung zeitgemäß zu entwickeln. Es können allenfalls marginale Umverteilungen auftreten, die bei den zentrenrelevanten Randsortimenten unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen, so dass keine Existenzgefährdungen abzuleiten sind.

Gegenüber bestehenden Systemwettbewerbern in Zone Ib (Ratingen-Zentrum, -West, -Tiefenbroich) des abgegrenzten Einzugsgebietes werden Umverteilungswirkungen in Höhe von maximal 15 Prozent wettbewerbswirksam. Die höchsten Umverteilungswirkungen sind gegenüber den Anbietern in Gewerbegebietslage zu verzeichnen, die insgesamt mit Umsatzeinbußen zwischen 17 bis 18 Prozent des projektrelevanten Umsatzes tangiert werden. Die Betriebe profitieren derzeit von der geringen Wettbewerbssituation. Eine Betriebsschwächung oder –aufgabe dieser Betriebe kann wegen geringer Verkaufsflächen in Verbindung mit einem begrenzten Sortimentsangebot auf mittel- bis langfristige Sicht nicht ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung ist unabhängig von der geplanten Ansiedlung von Bau- und Gartenfachmärkten im Plangebiet. Wesentliche negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind jedoch nicht abzuleiten.

Gegenüber bestehenden Betrieben im Innenstadtzentrum der Stadt Ratingen (Zone Ib) werden Umverteilungswirkungen in Höhe von 4 bis 5 Prozent des projektrelevanten Umsatzes ermittelt. Negative städtebauliche Folgewirkungen sind angesichts der geringen Höhe der Umverteilungswirkungen hier auszuschließen. Das große Stadtteilzentrum Münsterstraße / Rather Straße (Zone IIa) ist ebenfalls von Umsatzumverteilungen betroffen. Der Gutachter prognostiziert in diesem zentralen Versorgungsbereich rund 8 bis 9 Prozent Umsatzumverteilung. Hier ist in erster Linie ein Sonderpostenmarkt betroffen, der das Kernsortiment (Bau- und Heimwerkerbedarf) auf Teilflächen anbietet, aber auch zentrenrelevante Randsortimente. Vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Größenordnung der Umverteilungswirkungen ist ein Rückzug dieses Anbieters nicht zu erwarten.

Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht abzuleiten. Auch im kleinen Stadtteilzentrum Professor-Neyses-Platz im Stadtteil Derendorf können städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. (GMA März 2020: Seite 58)

Im zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum (kleines Stadtteilzentrum) Niederrheinstraße (Stadtteil Lohausen) können Umsatzrückgänge des projektrelevanten Umsatzes eintreten. Hier befinden sich unter anderem ein Fahrradfachgeschäft sowie zwei Anbieter von Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, die potenziell Umsatzrückgänge erfahren könnten. Aufgrund der vorhandenen Dienstleistungsorientierung dieser Anbieter und der nur eingeschränkten Bedeutung der angebotenen Sortimente für den projektierten Bau- und Gartenfachmarkt ist nicht von einem Rückzug von einem dieser Anbieter auszugehen.

Im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Lintorf (Zone IIb) in Ratingen werden Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 6 bis 7 Prozent erwartet. Die Anbieter der zentrenrelevanten Randsortimente sind nur in begrenztem Maße betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten eines Bau- und Gartenfachmarktes mögliche Umsatzverluste kompensieren können. Einzelbetriebliche Schwächungen sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Diese weisen aufgrund ihres Angebotes jedoch nur eine begrenzte Prägung für einen zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum) auf.

Weitere Anbieter aus dem Bau- und Gartenmarktsegment in Zone IIb, die von Umsatzumverteilungen in Höhe von 14 bis 15 Prozent betroffen sein können, liegen außerhalb schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche.

Im zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum (Stadtbereichszentrum) Nordstraße (Pempelfort, Zone III) sind Umsatzumverteilungen in Höhe von 4 bis 5 Prozent des projektrelevanten Umsatzes zu erwarten. In den zentralen Versorgungsbereichen der C-Zentren (große Stadtteilzentren) Kaiserswerther Markt / Klemensplatz (Kaiserswerth, Zone III) und Rethelstraße (Düsseltal, Zone III) sind Umsatzumverteilungen in Höhe von 3 bis 4 Prozent zu erwarten. Die Umverteilungswirkungen in den kleineren zentralen Versorgungsbereichen der D-Zentren (kleine Stadtteilzentren) Angermunder Straße (Angermund, Zone III) und Grafenberger Allee (Grafenberg, Zone III) liegen auf einem nicht mehr nachweisbaren Niveau.

Umsatzumverteilungen in Höhe von bis zu 14 Prozent werden für ein Gartencenter in Solitärage im Düsseldorfer Stadtteil Wittlaer erwartet. Es handelt sich jedoch nicht

um eine schützenswerte Lage, so dass dieser Betrieb die Umsatzumverteilungen als Wettbewerb hinzunehmen hat.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens nicht zu erwarten ist.

Gegebenenfalls können jedoch Schwächungen vorhandener Betriebe mit dem Schwerpunkt im Kernsortiment oder aber im Bereich der nicht zentrenrelevanten Randsortimente innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes ausgelöst werden.

(GMA März 2020: Seite 56ff)

Versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadt Ratingen (Zone Ib und IIb) beziehen sich sowohl bei den Kernsortimenten als auch bei den zentrenrelevanten Randsortimenten vor allem auf konkurrierende Bau- und Gartenfachmärkte, hingegen kaum auf Fachgeschäfte. Der Gutachter zeigt auf, dass es in den zentralen Versorgungsbereichen Ratinger Innenstadt und Nebenzentrum Lintorf zu keinen versorgungsstrukturellen Auswirkungen kommt.

Zudem konnte die Stadt Ratingen im Jahr 2017 erfolgreich einen weiteren modernen und leistungsfähigen Baumarkt im Stadtgebiet ansiedeln. Berücksichtigt man die nach Realisierung des Planvorhabens erreichte Zentralität von voraussichtlich circa 37, wird deutlich, dass auch Betrieben im Mittelzentrum Ratingen ein ausreichendes Nachfragepotenzial verbleibt, da im Düsseldorfer Norden auch nach der Realisierung der Planungsziele noch eine Unterausstattung besteht.

Untersuchung der möglichen Agglomerationseffekte

Aktuell wird keine Bauleitplanung für die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes am Fachmarktstandort Nord betrieben.

Wettbewerbsentwicklungen sind gegenwärtig daher nicht zu untersuchen.

Abgleich mit den landesplanerischen Vorgaben

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:

Ziel 6.5-1 LEP NRW: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des Paragraf 11 Absatz 3

Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Da sich der Geltungsbereich

innerhalb eines im Regionalplan Düsseldorf festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs mit der Zweckbestimmung Gewerbe befindet, wird das Ziel 6.5–1 eingehalten.

Ziel 6.5–2 LEP NRW: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Da durch die geplante Sondergebietsfestsetzung großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglicht wird, ist wie im vorliegenden Fall auch ein Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Ziel 6.5–3 LEP NRW: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des Paragraph 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Hier wird auf die vorangehenden Ausführungen zu den prognostizierten Auswirkungen verwiesen, die im Ergebnis darlegen, dass von den geplanten zentrenrelevanten Randsortimenten zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Grundsatz 6.5–4 LEP NRW: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des Paragraph 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweiligen Festsetzungen ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden als Worst Case 19.100 Quadratmeter ungewichtete bzw. 14.213 Quadratmeter gewichtete Verkaufsflächen (ohne Backshop / Bistro) untersucht. Die gutachterliche Prüfung des – in Bezug auf den Gesamtumsatz – ungünstigen Falles der Ansiedlung nur eines Bau- und Gartenfachmarktes ergab einen prognostizierten Gesamtumsatz des Bau- und Gartenfachmarktes von circa 29,2 Millionen Euro, davon entfallen circa 22,6 Millionen Euro auf bau- und gartenfachmarktrelevante Kernsortimente. Diesem Gesamtumsatz steht eine Kaufkraft der Einwohner im Einzugsgebiet für bau- und gartenfachmarktrelevante Sortimente in Höhe von circa 195,3 Millionen Euro gegenüber; in Zone Ia allein circa 44,7 Millionen Euro. Dieser Vergleich macht deutlich, dass das Kaufkraftpotential bei Weitem den zu erwartenden Gesamtumsatz überschreitet. Damit entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz 6.5–4.

Ziel 6.5–5 LEP NRW: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des Paragraf 11 Absatz 3

Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Ziel 6.5–5 wird entsprochen, weil der Bebauungsplan-Entwurf zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässt, deren Anteil 10 Prozent der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes nicht überschreiten darf.

Grundsatz 6.5–6 LEP NRW: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des Paragraf 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Da für zentrenrelevante Randsortimente im Bebauungsplan-Entwurf einer VKZ von 0,0294 festgesetzt werden und die Gesamtfläche des Baugebietes 42.541 Quadratmeter umfasst, wird sichergestellt, dass der Grundsatz 6.5–6 erfüllt wird.

Ziel 6.5–8 LEP NRW: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist, gegebenenfalls können jedoch Schwächungen dort ansässiger Betriebe mit dem Schwerpunkt im Kernsortiment oder aber im Bereich nicht zentrenrelevanter Randsortimente ausgelöst werden.

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 geplante Festsetzung des Sondergebietes – Bau- und Gartenfachmarkt - ist an die Ziele der Raumordnung gemäß Paragraf 1 Absatz 4 BauGB angepasst.

6.1.2 Gewerbegebiet (Paragraf 8 in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)

Das Plangebiet soll der Unterbringung gewerblicher Nutzungen mit dem Schwerpunkt Büronutzung dienen. Daher und aufgrund der Bedeutung der Flächen für das Stadtklima (Frischluftdurchzug) wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, von denen keine erheblichen Luftverunreinigungen wie Gerüche, Gase oder Stäube ausgehen. Darüber hinaus sind öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste beschränkt. Ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 Quadratmeter. Dadurch wird einerseits die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten aufgrund der nicht integrierten Lage des Gewerbestandortes eingeschränkt, andererseits aber der Versorgungsbedarf der im Gebiet zu erwartenden Arbeitnehmerschaft anerkannt. Nachbarschaftsläden bieten Waren des täglichen Bedarfs häufig gekoppelt mit Dienstleistungen an. Überwiegend werden nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Nummer 1 der Düsseldorfer Sortimentsliste verkauft. Das Kernsortiment eines Nachbarschaftsladens umfasst Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften, Schnittblumen sowie Drogeriewaren. Obwohl der sogenannte Convenience Store (convenience = Bequemlichkeit, Verbraucherfreundlichkeit) sprachlich nicht mit dem Nachbarschaftsladen deckungsgleich ist, wird er hier mit dem Begriff Nachbarschaftsladen gleichgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig, da diese Nutzungen in direkter Umgebung des Plangebietes bereits bestehen und nicht dem Planungsziel entsprechen. Um das Thema "Ansiedlung von Störfallbetrieben" im Plangebiet eindeutig zu regeln, wird gemäß Paragraf 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von Paragraf 3 Absatz 5 a BImSchG explizit ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht dem Planungsziel entspricht. Vergnügungsstätten und Bordelle werden ebenfalls

ausgeschlossen, da sie sich nicht in das beabsichtigte städtebauliche Gefüge einordnen würden und die Qualität des Bürostandortes negativ beeinflussen können.

Im festgesetzten Gewerbegebiet können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Auch im rechtswirksamen Bebauungsplan Nummer 5682/013 – Theodorstraße / A44 –, der durch den Bebauungsplan Nummer 06/007 – Theodorstraße / Am Hülserhof – nur teilweise überplant wird, können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Insofern wird der immissionsschutzrechtliche Konflikt durch die Planung nicht verschärft. Wohnungen, die nicht durch die genannten Personengruppen genutzt werden, sind nicht zulässig. Der Schutzanspruch bezieht sich auch für die Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete.

Darüber hinaus können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie im Gewerbegebiet zusätzlich durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als eindeutiger oberer Bezugspunkt bei der Ermittlung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

6.2.1 Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ entspricht somit der Obergrenze für Sondergebiete gemäß Paragraph 17 BauNVO. Die mit Baugrenzen definierte überbaubare Fläche unterschreitet die planungsrechtlich zulässige Grundfläche sogar deutlich.

Die GRZ darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des Paragraph 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Gelände lediglich unterbaut wird) sowie von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 maximal überschritten werden. Die für einen Bau- und Gartenfachmarkt typische Anordnung oberirdischer Stellplätze in guter Erreichbarkeit zu den Ein-/

Ausgängen bedingt einen hohen Flächenbedarf für notwendige Stellplätze. Um eine gute Sichtbeziehung aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Stellplatzanlage herzustellen, ist die Stellplatzanlage dem Baukörper vorgelagert. Damit wird zugleich erreicht, dass der geplante Hochpunkt stadträumlich den Einmündungsbereich der Straße Am Hülserhof auf die Theodorstraße dominiert. Der hohen Versiegelung wird durch Begrünungsmaßnahmen (Pflanzstreifen, Begrünung der Stellplatzanlage und Dachbegrünung) entgegengewirkt, sodass ein Begrünungsanteil von mindestens 10 Prozent erreicht werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden kann. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar.

Für die überbaubare Fläche im Sondergebiet parallel zur Straße Am Gut Heiligendonk wird eine maximale Gebäudehöhe von 51 Meter über NHN festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer der Nutzung "Bau- und Gartenfachmarkt" entsprechenden typischen Höhe (maximal 13 Meter über Grund).

Für den Werbepylon wird eine maximal zulässige Höhe von 65 Meter über NHN festgesetzt, das entspricht ungefähr 26 Meter über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der Werbepylon entwickelt eine gewisse Fernwirkung, die städtebaulich allerdings vor dem dominierenden Hochpunkt im Kreuzungsbereich wieder zurücktritt.

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Dachaufbauten für technische Anlagen um maximal 3,5 Meter überschritten werden, wenn sie mindestens 2 Meter Abstand zu der jeweiligen nächstliegenden Außenwand haben. Damit wird zukünftigen technisch-baulichen Erfordernissen Rechnung getragen. Zugleich bleibt aber die aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbare Gebäudehöhe begrenzt. Auf einer Gesamtlänge von maximal 45 Meter darf die Gebäudehöhe durch Werbeanlagen um maximal 4 Meter überschritten werden.

6.2.2 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 3,5 sowie einer differenzierten Festsetzung der zulässigen Zahl von Vollgeschossen und zulässigen maximalen Gebäudehöhe in Meter über NHN bestimmt.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß Paragraph 17 BauNVO entsprochen und die planungsrechtlich zulässige Intensität der Flächenausnutzung des bestehenden Gewerbegebiets aufgegriffen.

Im Gewerbegebiet sind entlang der Theodorstraße maximal 7 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 68 Meter über NHN zulässig, das entspricht rund 29 Meter über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Geschossigkeit orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nummer 5682/13 - Theodorstraße / A 44, dessen Geltungsbereich sich östlich dieses Bebauungsplanentwurfs an der Theodorstraße anschließt. Im Kreuzungsbereich der Theodorstraße zur Straße Am Hülserhof sind maximal 15 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 99 Meter über NHN zulässig, das entspricht rund 60 Meter über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Hierdurch wird ein baulicher Hochpunkt ermöglicht, der den Gewerbestandort an der Theodorstraße städtebaulich prägt und eine Landmarke bildet. Die maximale Höhe orientiert sich hierbei an dem nördlich des Plangebietes gelegenen Hochpunkt (Hotelnutzung).

Die festgesetzte GFZ von 3,5 liegt über der in Paragraf 17 BauNVO definierten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 2,4. Dies ist durch die Herausbildung des städtebaulich wünschenswerten Hochpunkts im Eckbereich Theodorstraße / Am Hülserhof bedingt. Die Ausnutzbarkeit der Dichte konzentriert sich auf den zuvor genannten Bereich. Hierdurch entsteht weder im Hochpunkt selbst noch in der direkten Umgebung eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die im GE festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird negativen Umweltauswirkungen entgegengewirkt.

Für den geplanten Hochpunkt im Gewerbegebiet und dessen Umfeld wurde eine Untersuchung der Windverhältnisse durchgeführt (Peutz Consult GmbH, Bericht FA 8227-1, Stand: 13.12.2017). In dieser "sollen auf Grundlage von Windfeldberechnungen [...] Aussagen zum Windkomfort und möglichen Windgefahren im Bereich der Planung und im Umfeld auf Grundlage der Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen gemäß dem Bebauungsplanvorentwurf getroffen werden. [...] Sollten sich ein ungünstiger Windkomfort oder Windgefahren ergeben, werden mögliche Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen." (Peutz Consult 2017: Seite 3).

Zur Beurteilung des Windkomforts werden drei verschiedene Bereichstypen (Verkehrsflächen, Bewegungsflächen und Verweilflächen) betrachtet, hinsichtlich der Überschreitungshäufigkeit mittlerer Stunden-Grenz-Windgeschwindigkeiten gemäß NEN 8100 untersucht und in drei Komfortstufen (gut, mäßig, unbefriedigend) eingestuft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass entlang der Straße Zum Gut Heiligendonk ein guter Windkomfort, im unmittelbaren Umfeld des Hochpunktes ein guter bis mäßiger Windkomfort und im Nahbereich des Hochpunktes (nord- und

südwestlicher Eckbereich) ein mäßiger Windkomfort vorliegt. (Peutz Consult 2017: Seite 7-9 und 13-14)

Zudem wird das Plangebiet hinsichtlich möglicher Windgefahren zum Beispiel durch Windböen begutachtet. Durch Betrachtung der Überschreitungshäufigkeit einer Windgeschwindigkeit von 15 m/s im Stundenmittel gemäß NEN 8100 kann eine Gefahreinstufung erfolgen. Aufgrund der Berechnungsergebnisse der Windfeldberechnungen ist von keinen Windgefahren auszugehen. (Peutz Consult 2017: Seite 10 und 14)

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Dachaufbauten für technische Anlagen um maximal 3,5 Meter überschritten werden, wenn sie mindestens 2 Meter Abstand zu der jeweiligen nächstliegenden Außenwand haben. Damit wird zukünftigen technisch-baulichen Erfordernissen Rechnung getragen.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

Im Sondergebiet werden neben der überbaubaren Fläche für den Hauptbaukörper, die sich im Nordosten entlang der Straße Zum Gut Heiligendonk erstreckt, zwei weitere kleinflächige Baufenster festgesetzt, die zum Einen, nördlich des Fuß- und Radweges gelegen, als Aufstellfläche für Gartenhäuser und zum Anderen, im Kreuzungsbereich Am Hülserhof / Theodorstraße gelegen, zur Errichtung eines Werbepylons dienen sollen. Im Gewerbegebiet orientiert sich die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche am angrenzenden Bestand an der Theodorstraße.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise Rampen, Treppenanlagen, Treppenräume und Vordächer, Nebenanlagen gemäß Paragraf 14 BauNVO (jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung), Anlagen für regenerative Energieversorgung, eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und unterirdische Gebäudeteile zugelassen werden. Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

Unterbauungen von öffentlichen bzw. zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

6.4 Abweichende Abstandsflächen

Für das Sondergebiet wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H festgesetzt. Das Maß begründet sich gemäß der Gestattung des Paragraf 6 Absatz 5 BauO NRW durch die gewerbliche Nutzung des Sondergebiets als Bau- und Gartenfachmarkt und dessen Umfeld.

6.5 Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Im Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer großflächigen zentralen Stellplatzanlage für circa 370 PKW, die über die Straße Am Hülserhof erreicht wird. Hier können auch die notwendigen Fahrradstellplätze untergebracht werden.

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze ober- und unterirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der überwiegende Anteil wird bei Ausnutzung des festgesetzten Baufeldes in Tiefgaragen unterzubringen sein. Um Besucherstellplätze zu ermöglichen, sind Stellplätze zudem innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) in geringem Umfang auch oberirdisch zulässig.

Der Nachweis der notwendigen Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geführt.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung kann über die vorhandene öffentliche Trennkanalisation sichergestellt werden. Somit werden die Anforderungen an eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz erfüllt.

Die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes vorhandene Netzumspannstelle wird in Absprache mit der Netzgesellschaft Düsseldorf GmbH auf eine circa 4 Meter x 6 Meter große Fläche innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt verlegt. Die Trafo-Station soll am östlichen Ende der festgesetzten Aufstellfläche für Gartenhäuser platziert werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. In Abhängigkeit der späteren Nutzung sind gegebenenfalls weitere Trafostationen konkret zu planen und Maßnahmen im Rahmen der privatrechtlichen Versorgungsverträge zu regeln.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu

belastenden Flächen (GF) sichern eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung zwischen der Theodorstraße für Fußgänger und Radfahrer über das Plangebiet bis zur nordöstlich angrenzenden Grünverbindung zum Kittelbach / Schwarzbachgraben. Damit wird der Zielvorgabe aus dem Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden Rechnung getragen (siehe Kapitel 4.5).

Durch das Plangebiet führen zwei Ferngasleitungen und ein Begleitkabel der Open Grid Europe GmbH. Ein Schutzstreifen von 4 m beidseits der in der Planzeichnung eingetragenen Achsen der Ferngasleitungen ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger gesichert (GFL 1).

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird außerdem eine Fläche (GFL 2) mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit (ebenfalls zur Sicherung der zuvor im GF genannten Wegeverbindung) , mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

6.8 Grünplanerische Inhalte

Die im Grünordnungsplan III definierten Begrünungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Begrünungsmaßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nummer 5682/013 - Theodorstraße / A 44 insoweit zu übernehmen, sodass keine Verschlechterung der Gesamtsituation im Umfeld des Plangebietes durch die geplanten Eingriffe zu erwarten ist.

Die im zuvor genannten Bebauungsplan festgesetzten 6 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Theodorstraße und der Straßen Am Hülserhof und Zum Gut Heiligendonk werden als Festsetzung übernommen. Entlang der Theodorstraße wird der Verlauf des Pflanzstreifens entsprechend des Schutzstreifens der Ferngasleitung angepasst, da der Schutzstreifen von Bepflanzungen freigehalten werden soll. Hier sind geschnittene Hecken, mindestens 4 Pflanzen pro laufenden Meter, zu pflanzen. Die vorhandene Sumpfeichenreihe entlang der Straße Am Hülserhof soll erhalten bleiben. Zusätzlich werden im Sinne einer ausgeglichenen Baumbilanz Baumpflanzungen entlang der Straße Zum Gut Heiligendonk festgesetzt.

Um den Verlust der vorhandenen blütenreichen Sukzessionsfläche auszugleichen und den Eingriff in den lokalen Biotopverbund bzw. auf das Stadtklima zu kompensieren, werden zusätzlich Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, zur Begrünung von oberirdischen Stellplätzen, zur Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen getroffen. Die

Begrünungsmaßnahmen dienen darüber hinaus der Verringerung der Beeinträchtigung des Lokalklima und der Klimaanpassung.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nummer 5682/013 festgesetzte Dachbegrünung wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf konkretisiert. Demnach muss ein Begrünungsanteil von mindestens 70 Prozent je Dachfläche erreicht werden. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen bleiben weiterhin Nebenanlagen im Sinne des Paragraf 14 BauNVO sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten (außer aufgeständerte Fotovoltaikanlagen), soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Für den (oder die) Hauptbaukörper ist der festgesetzte Begrünungsanteil aufgrund der notwendigen Gebäude- und Versorgungstechnik erfahrungsgemäß eine obere Grenze. Ein unter anderem aus Gründen des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung (zum Beispiel Starkregenereignisse) höherer Dachbegrünungsanteil bleibt insbesondere für die bis zu 7-geschossigen Baukörper im festgesetzten Gewerbegebiet weiterhin möglich und erstrebenswert.

6.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Peutz Consult GmbH (Bericht F 8227-1.1) mit dem Stand vom 15.01.2018 durchgeführt. In dieser wurden die von der Umgebung auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen (hier Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen) sowie die zukünftig vom Plangebiet auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet. (Peutz Consult 2018: Seite 3)

Diese Untersuchung ist auch auf Grundlage des aktualisierten Verkehrsgutachtens (Spiekermann GmbH Consulting Engineers, Stand: 20.05.2020) gültig. Die Auswirkungen auf den Verkehrslärm liegen im Bereich von 0,2 dB(A). Eine Anpassung der Untersuchung erfolgte nicht, da keine anderen Auswirkungen und Festsetzungen vorliegen.

Gewerbelärm

"Wie die Berechnungsergebnisse zum Gewerbelärm im Umfeld [...] zeigen, werden an allen Immissionsorten, d.h. sowohl die im Bereich des umliegenden Gewerbe- und Industriegebiets [...] als auch im Bereich des [weiter entfernten] reinen Wohngebietes, allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes [...] die Immissionsrichtwerte bzw. die jeweils um 6 dB(A) reduzierten, anteiligen Immissionsrichtwerte zum Tageszeitraum und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten" (Peutz Consult 2018: Seite 22). Eine Unterschreitung ist ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 06/007

Bereich des GE im Plangebiet festzustellen. An der Straße Zum Gut Heiligendonk wird der in einem Gewerbegebiet zulässige Immissionsrichtwert [...] durch die Anlieferungen des Bau- und Gartenfachmarkts [tags] ausgeschöpft. Der um 6 dB(A) geminderte, anteilige Immissionsrichtwert wird [...] somit um bis zu 6 dB(A) überschritten. Durch die Errichtung des Bau- und Gartenfachmarkts werden jedoch zukünftig die von Südwest auf das gewerblich genutzte Gebäude an der Straße Zum Gut Heiligendonk 50 [...] einwirkenden Gewerbelärmimmissionen effektiv abgeschirmt werden, sodass [nach Einschätzung des Gutachters] eine Berücksichtigung einer möglichen Gewerbelärmvorbelastung nicht notwendig ist. Im Bauantragsverfahren sind weitere detaillierte Berechnungen auf Grundlage der endgültigen Planungen durchzuführen und bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren." (Peutz Consult 2018: Seite 22-23). Auch die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Verkehrslärm

Im Bereich des Plangebietes wird zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen entsprechend der geplanten Nutzungen eine Schutzbedürftigkeit vergleichbar mit einem Gewerbegebiet berücksichtigt. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB(A) tags werden eingehalten oder ausgeschöpft. Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) zwar in den oberen Geschossen um 2 dB(A) überschritten, dies ist jedoch unerheblich, da zum Einen Betriebsleiterwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen (die konkrete Prüfung der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse kann hier ggf. in einem späteren Bauantragsverfahren erfolgen) und da zum Anderen im Nachtzeitraum keine Nutzung der Büro- oder Sozialräume stattfindet. "Es ist zu erkennen, dass die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet mit der Höhe zunehmen und im Inneren des Plangebietes die geringsten Beurteilungspegel mit Werten zwischen 60 dB(A) tags bzw. 53 dB(A) nachts im Bereich des Erdgeschosses und 63 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts im Bereich des 14. Obergeschosses des geplanten Bürohochhauses vorliegen" (Peutz Consult 2018: Seite 26).

Da sich aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Beispiel in Form von Schallschutzwänden oder -wällen aus städtebaulichen Gründen nicht verwirklichen lassen und im Hinblick auf den Schutzzweck aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig sind, wird auf passive Maßnahmen zum Schallschutz zurückgegriffen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen zum baulichen

Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen sind. Im Bebauungsplan werden Baugrenzen entsprechend der sich gemäß schalltechnischer Untersuchung ergebenden Beurteilungspegel $BP \geq 68$ gekennzeichnet. Für Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur () und Kennzeichnung BP 68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird. Für Aufenthaltsräume bzw. Übernachtungsräume von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen ist ebenfalls auf eine ausreichende Luftwechselrate zu achten. Außerdem ist bei einer ausnahmsweisen Realisierung von Betriebsleiterwohnungen – bei Anordnung von Aufenthaltsräumen an einer Fassade mit einer Kennzeichnung von $BP \geq 68 \text{ dB(A)}$ – möglicherweise eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung erforderlich. Mit den vorgenannten getroffenen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass - unter Berücksichtigung der erhöhten Außenlärmpegel - eine ausreichende Belüftung auch ohne natürliche Fensterlüftung im Sinne der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist. (Peutz Consult 2018: Seite 27-28)

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Umfeld kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass "die [Lärm-]Erhöhungen im Umfeld als nicht maßgeblich einzustufen" (Peutz Consult 2018: Seite 29) sind.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Sondergebiet sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindern und eine aus stadtgestalterischer Sicht verträgliche Anzahl und Dimensionierung der Werbeanlagen, insbesondere entlang der Straße Am Hülserhof und im Kreuzungsbereich der Theodorstraße, gewährleisten/ermöglichen. In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Pylon“ ist ausschließlich ein freistehendes Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 65 Metern über NHN zulässig. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind maximal fünf Fahnenmasten sowie notwendige Hinweisbeschilderungen für Zufahrten und maximal vier Großplakatwände mit einer maximalen Höhe von 4,50 Meter und einer Breite von maximal 4 Metern innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen sollen eine dezente und einheitliche Gestaltung sicherstellen und entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nummer 5682/013 - Theodorstraße / A 44 entlang öffentlicher Verkehrsflächen. Unmittelbar entlang der geplanten Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer von der Theodorstraße zur Grünverbindung des Schwarzbachgrabens sind keine Einfriedungen zulässig, um eine visuelle Einsehbarkeit und damit eine gewisse soziale Kontrolle zu gewährleisten. Die Umzäunung der LKW-Anlieferung zum Sondergebiet zwischen der festgesetzten Zu- bzw. Ausfahrt in einer maximalen Höhe von 4,50 Meter hat sicherheitstechnische Gründe. Die Zaunanlage muss einen Mindestabstand von 4 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, damit sie aus dem öffentlichen Verkehrsraum möglichst wenig wahrgenommen wird und eine Bepflanzung mit Bäumen entlang der Straße möglich ist.

7 Kennzeichnung

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet mit einer kleinen Teilfläche die Altablagerung mit der Kataster-Nummer 11.181.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurde eine textliche und zeichnerische Kennzeichnung gemäß Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 aufgenommen. Diese Kennzeichnung dient dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und trägt der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

8 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Im Bebauungsplan-Entwurf wurden verschiedene nachrichtliche Übernahmen sowie textliche und zeichnerische Hinweise aufgenommen. 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:

8.1 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des ca. 3 Kilometer entfernten Verkehrsflughafens Düsseldorf; dieser ist hier ab einer Höhe von 61 Meter über NHN betroffen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bedürfen Gebäude im Baugenehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung. Bei Bauwerken, die eine

Höhe von 81 Meter über NHN überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu rechnen. Aus Hindernis- beziehungsweise Flugbetriebsgründen sind nach Einschätzung der Bezirksregierung Düsseldorf keine Gründe ersichtlich, die einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen.

8.2 Anlagenschutz gemäß Paragraf 18a Luftverkehrsgesetz

Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Verkehrsflughafen Düsseldorf können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der Deutschen Flugsicherung bezüglich Paragraf 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Nach aktueller Rechts- und Sachlage kann im Plangebiet eine pauschale Unbedenklichkeit nur bis zu einer Höhe von 24 Meter über Grund angenommen werden. Bauvorhaben, die diese Höhe überschreiten, sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

8.3 Bodendenkmalschutz

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Das Plangebiet ist bereits in den Jahren 1990 bis 1992 teilweise vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege archäologisch untersucht worden. Zur Ermittlung von Lage und Ausdehnung und damit der Denkmalqualität im Sinne des Paragraf 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der urgeschichtlichen Siedlungsreste wurde im Frühjahr 2018 eine qualifizierte Prospektion (Sondagen) im Anschluss an die bereits 1990 bis 1992 angelegten Sondagen durchgeführt. Die Prospektion ergab vier Befunde eisenzeitlicher Besiedlung (Pfosten- und Siedlungsgruben) sowie Gräben, die neuzeitlich zu datieren sind. Die eisenzeitlichen Funde stimmen mit den bekannten Funden der Altgrabungen überein. Diese sind aufgrund der starken Bodenerosion jedoch in einem sehr schlechten Zustand. Im Plangebiet wird kein Erfordernis für weitere archäologische Maßnahmen gesehen, da sich aufgrund des schlechten Erhaltungszustands nur ein sehr begrenzter Erkenntnisgewinn erwarten lässt und bereits großflächige Untersuchungen stattgefunden haben.

Gleichwohl sind die Paragrafen 15 und 16 des DSchG NRW zu beachten.

8.4 Kampfmittel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nummer 5682/013 wurde im Jahr 2011 eine Luftbildauswertung durchgeführt, die zur Überprüfung der zu überbauenden

Flächen auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst notwendig war und deren Ergebnisse grundsätzlich noch Bestand haben. Eine Teilfläche wurde bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst geräumt (Luftbildauswertung 22.5-3-5111000-352/14). Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für den Fall, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelblindgänger hinweisen, ist unverzüglich der Betreiber der Ferngasleitungen zu informieren. Es muss sichergestellt sein, dass rechtzeitig vor Aufgrabung die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen koordiniert werden und, sofern notwendig, ein gegebenenfalls abweichender Termin zur Freilegung und Entschärfung des Kampfmittels abstimmt wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der Bauvorbereitung wird eine erneute Antragstellung auf Luftbildauswertung und Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Vorhabenträger notwendig.

8.5 Freiflächenplan

Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen künftiger Bauantragsverfahren durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

Die Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung 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)

8.6 Artenschutz

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

Müssen Fällmaßnahmen innerhalb des oben genannten Zeitfensters erfolgen, ist eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und eine biologisch-ökologische Begleitung der Fällungen notwendig.

8.7 Ferngasleitungen DN 400 und DN 600

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen die Ferngasleitungen DN 400 und DN 600 zunächst parallel der Straße Am Hülserhof. Während die Leitung DN 400 im weiteren Verlauf auf Höhe des Autohauses nach Westen abknickt, folgt die Leitung DN 600 weiterhin dem Straßenverlauf Am Hülserhof sowie anschließend bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze dem Verlauf der Theodorstraße. Im Bebauungsplan-Entwurf wird ein Schutzstreifen von 4 Meter beidseits zur Leitungstrasse nachrichtlich übernommen. Die Leitungstrassen bzw. Schutzstreifen liegen außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten, insbesondere:

- Die technische Erschließung ist, soweit sie den Schutzstreifen der Ferngasleitungen betrifft, im Detail mit der Leitungsbetreiberin abzustimmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Planung von Abwassersystemen, Entwässerungsgräben, Anordnung von Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Leitungsbetreiberin bittet um detaillierte Projektunterlagen.
- Eine Versiegelung/Pflasterung der Schutzstreifen der Ferngasleitungen für Stellplätze und Verkehrsflächen sowie Geh- und Radwege ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Stellflächen im Bereich der Leitungstrasse sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast (SLW 60 – Schwerlastwagen mit einer Gesamtlast von 600 KN) und der erforderlichen Leitungsüberdeckung von > 1,0 Meter auszulegen.
- Die Leitungsbetreiberin behält sich vor, nach Vorlage der endgültigen Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren die Ferngasleitungen auf zu erwartende Erd- und Verkehrslast nachrechnen zu lassen. Aufgrund der Berechnung könnten Sicherungsmaßnahmen am Rohrstrang erforderlich werden.
- Laderampen sind außerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitungen anzuordnen.

8.8 Richtfunkverbindungen

Über das Plangebiet hinweg verlaufen die Richtfunkverbindungen 306552569 und 306552570 in einem vertikalen Korridor zwischen 45 Meter und 75 Meter über Grund. Die Schutzkorridore sind freizuhalten. Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

Die Richtfunkverbindungen 306552569 und 306552570 werden durch potentielle Bauvorhaben nicht gestört, da sie in einem vertikalen Korridor zwischen 45 Meter und 75 Meter über dem Plangebiet verlaufen. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ragen nicht in diesen Schutzkorridor der Richtfunkverbindungen 306552569 und 306552570 hinein.

Weder Konstruktionen noch notwendige Baukräne dürfen in die Richtfunktrasse ragen. Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 Meter und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 20 Meter eingehalten werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

9 Verfahren

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraf 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 18.09.2017 bis zum 10.10.2017 statt. In einer Veranstaltung am 26.09.2017 wurde der Öffentlichkeit die Planung zusätzlich vorgestellt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die Begründung der geplanten Nutzungen und verkehrliche Auswirkungen.

9.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß Paragraf 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 07.09.2017 wurden die Behörden aufgefordert, bis zum 10.10.2017 Stellung zum Planverfahren zu nehmen. Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten insbesondere die Themen Gutachtenerfordernis, Starkregenereignisse, Begrünungsmaßnahmen und die Notwendigkeit der Verlegung einer vorhandenen Trafostation.

9.3 Behördenbeteiligung gemäß Paragraf 4 (2) BauGB

Die Behördenbeteiligung gemäß Paragraf 4(2) BauGB fand vom 06.11.2018 bis zum 15.02.2019 statt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf Ergänzungen des Umweltberichts, Belange des Luftverkehrs, die Gewährleistung einer leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, die Lage von Richtfunkverbindungen im Plangebiet und die Notwendigkeit der Verlegung einer vorhandenen Trafostation.

9.4 Öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 20.08.2019 bis zum 20.09.2019 statt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen, den Bezug auf den nicht mehr weiter verfolgten Bebauungsplan Nummer 06/016 (Artenschutz, verkehrliche Auswirkungen), die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und die Überschreitung der Obergrenzen des Paragraf 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung.

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 Paragraf 45 ff. BauGB sind (nicht) erforderlich.

12 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen im Zuge der Realisierung der B-Planinhalte keine Kosten.

Teil B – Umweltbericht

13 Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rath und umfasst eine Fläche von rund 5,2 ha. Es wird eingefasst von den Straßen Zum Gut Heiligendonk im Norden, der Theodorstraße im Süden und der Straße Am Hülserhof im Westen. Östlich grenzt das Plangebiet an gewerbliche Nutzungen an.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist einerseits die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von insgesamt maximal 0,449. Andererseits wird im südlichen Bereich des Plangebiets weiterhin eine gewerbliche Nutzung an der Theodorstraße ermöglicht, die an die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung anschließt. Insbesondere folgende Umweltauswirkungen sind für die Planung relevant:

Das Plangebiet wird durch verkehrsbedingte und gewerbliche Lärmimmissionen belastet. Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sind daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Bei Umsetzung der Bebauungsplanung sind negative Umweltauswirkungen für Tiere, Pflanzen, Boden und das Stadtbild zu erwarten.

Im Plangebiet und dessen Umfeld liegen Nachweise planungsrelevanter Tierarten vor. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen können jedoch artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet liegen gemäß dem städtischen Kataster keine Altablagerungen und Altstandorte. Lediglich eine marginale, untergeordnete Teilfläche der Altablagerung 181 liegt im Plangebiet. Durch die vorgenommenen Kennzeichnungen und geregelten Maßnahmen können die Anforderungen zum vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz erfüllt werden.

14 Beschreibung des Vorhabens

Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel soll im Anschluss an den vorhandenen Fachmarktstandort nördlich der Straße Zum Gut Heiligendonk fortgesetzt werden.

Südwestlich des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes wird eine Fläche für eine Stellplatzanlage festgesetzt. Die Erschließung des Fachmarktes soll für die PKW-Verkehre (Zu- und Ausfahrten) über die Straßen Am Hülserhof (K 2) im Westen und über die Straße Zum Gut Heiligendonk im Norden erfolgen. Im Nordosten entlang der Straße Zum Gut Heiligendonk ist eine separate Zu- und Ausfahrt für LKW-Verkehre geplant.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Bürostandort an der Theodorstraße entwickelt, der an die schon vorhandene Bebauung nördlich der Theodorstraße anschließt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird weiterhin eine gewerbliche Nutzung an der Theodorstraße ermöglicht, die an die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung anschließt. Es sollen dort Baukörper ermöglicht werden, die sich in ihrer Form und Höhe in die Umgebungsbebauung einfügen. Im Kreuzungsbereich der Theodorstraße zur Straße Am Hülserhof kann ein Hochpunkt realisiert werden, der eine städtebauliche Landmarke für den Gewerbestandort an der Theodorstraße bilden soll.

Parallel zur nordwestlichen Fassade des geplanten Hochpunktes ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der die Verbindung zwischen dem bestehenden Radweg an der Theodorstraße und dem am Schwarzbachgraben sichert.

15 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

Umweltschutzziele werden auf der Ebene der Europäischen Union, auf Bundes-, Landes- und/oder kommunaler Ebene festgelegt. Für die Bauleitplanung wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielweise 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 auf den Gebieten Grünordnung, Stadtklima und Luftreinhaltung.

Die grünplanerischen Empfehlungen des „gesamstädtischen Grünordnungsplans 2025 - rheinverbunden -“ finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und

Landschaft“ und die Aussagen der „stadtklimatischen Planungshinweiskarte Düsseldorf (2012)“ sind im Abschnitt „Stadtklima“ wiedergegeben. Mit dem „Klimaanpassungskonzept (KAKDus)“ und dem „Klimaschutzkonzept“ liegen strategische Handlungskonzepte vor, deren 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.

Der Intention dieser Zielsetzungen wurde in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und den anteiligen Begrünungsvorgaben in den Baugebieten gefolgt.

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 werden 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 beispielhaft Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume auch außerhalb des Plangebietes und der schonende Umgang mit dem Oberboden zu nennen.

16.1 Mensch

16.1.1 Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan Nr. 06/007 - Theodorstraße / Am Hülserhof - wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld, das Plangebiet selbst und mit Blick auf die

menschliche Gesundheit ermittelt und bewertet wurden (Büro Peutz Consult GmbH, Bericht Nr. F 8227-1.1 mit Stand vom 15.01.2018).

Das Plangebiet wird durch die Verkehrslärmimmissionen der vierspurig ausgebauten Theodorstraße, der Straße Am Hülserhof sowie der Straße Zum Gut Heiligendonk belastet. Der Verkehrslärm der Autobahnen A44 und A52 wirkt in Form von einer Hintergrundbelastung auf das Plangebiet ein. Die höchsten Beurteilungspegel betragen im Kreuzungsbereich der Theodorstraße mit der Straße Am Hülserhof bis zu 65 Dezibel (abgekürzt dB(A)) am Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Beurteilungspegel ≥ 63 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109.

Im Bereich des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes (SO Bau- und Gartenfachmarkt) liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 64 dB(A) am Tag im Bereich der Nordostfassaden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag werden somit an allen Fassaden der geplanten Bauvorhaben eingehalten.

Nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 48 und 57 dB(A), je nach Lage und Orientierung der Immissionsorte. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) nachts werden in Teilbereichen um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen zum Nachtzeitraum sind geringfügig und für das Bebauungsplanverfahren nicht weiter relevant, da Betriebsleiterwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Die konkrete Prüfung der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse kann hier im späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Darüber hinaus ist eine Nutzung der Büro- und Sozialräume zum Nachtzeitraum nicht vorgesehen.

Obwohl durch den Verkehrslärm der Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 nicht erreicht wird, ist für einige Fassaden eine Kennzeichnung von BP ≥ 68 dB(A) erforderlich. Diese ergibt sich aus dem Summenpegel von Verkehrs- und Gewerbelärm. Für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu Fassaden mit dieser Kennzeichnung besitzen, muss eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden. Für Aufenthaltsräume bzw. Übernachtungsräume von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen oder Kindertagesstätten ist ebenfalls auf eine ausreichende Luftwechselrate zu achten. Außerdem ist bei einer ausnahmsweisen Realisierung von Betriebsleiterwohnungen – bei Anordnung von Aufenthaltsräumen an einer Fassade mit einer Kennzeichnung von BP ≥ 68 dB(A) – möglicherweise eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung erforderlich.

Auswirkungen der Planung auf das Umfeld

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Maßgebliche Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planung an Straßen in der Umgebung, insbesondere bei Überschreitung der Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sind gemäß Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen.

Grundsätzlich kann eine Gesundheitsgefährdung bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn die Lärmsanierung bisher nicht geregelt ist, sieht die Rechtsprechung ein Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung vor.

Die Ansätze für die Verkehrsmengen für das bestehende Baurecht als Dienstleistungs- und Bürostandort im Vergleich zur jetzigen Planung wurden verglichen. Die Zunahme der Verkehre beträgt etwa 600 Fahrten am Tag. Die Pegelsteigerungen an der Theodorstraße und an der Straße Am Hülserhof liegen dadurch bedingt bei bis zu 0,1 - 0,2 dB(A).

Diese Untersuchung ist auch auf Grundlage des aktualisierten Verkehrsgutachtens (Spiekermann GmbH Consulting Engineers, Stand: 20.05.2020) gültig. Die Auswirkungen auf den Verkehrslärm liegen im Bereich von 0,2 dB(A). Eine Anpassung der Untersuchung erfolgte nicht, da keine anderen Auswirkungen und Festsetzungen vorliegen.

Zudem wurden bei der Verkehrsuntersuchung auch die Planungen zu Möbelmärkten westlich der Straße Am Hülserhof und die Verteilung ins Straßennetz betrachtet sowie diese Zahlen in die Verkehrslärberechnungen integriert. Zwischen der A52 und der Kreuzung Theodorstraße / Am Hülserhof liegen in der Summe der geplanten Nutzungen Erhöhungen des durchschnittlich täglichen Verkehrswertes (DTV-Wertes) um ca. 3.000 Kfz vor. Die hiermit verbundenen Erhöhungen liegen bei etwa 0,6 - 0,7 dB(A). Die Erhöhungen sind allerdings nicht alleine der vorliegenden Planung zuzurechnen. Ferner befinden sich an dieser Stelle nur gewerbliche Nutzungen.

Nach gutachterlicher Aussage sind die Erhöhungen im Umfeld insgesamt als nicht maßgeblich einzustufen.

16.1.2 Gewerbeemissionen

Mit dem Schallschutzgutachten (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung (Bericht F 8227-1.1), Düsseldorf 15.01.2018) wurde auch der Gewerbelärm

bewertet. Sachverhalte, die gegen eine Umsetzung der Planung sprechen, bestehen nicht.

16.1.3 Freizeit- und Sportlärm

Durch die Planung sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange aus Sport und Freizeit betroffen.

16.1.4 Fluglärm

Die Immissionsbelastung durch Fluglärm ist laut Schallimmissionsplan 2004 mit einem Beurteilungspegel von 47 dB(A) vergleichsweise gering und liegt deutlich unter den relevanten Orientierungswerten.

16.1.5 Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Plangebiet ist derzeit keine Quelle starker elektromagnetischer Strahlung bekannt. Westlich der Straße Am Hülserhof verläuft eine 380-kV-Höchstspannungsleitung. Im Bebauungsplan sind die Vorgaben der 26. BImSchV, des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 9.11.2004 beim Neubau und bei Heranrücken der schützenswerten Nutzungen an bestehende Anlagen zu berücksichtigen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus Vorsorgegründen jedoch empfehlenswert.

16.1.6 Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung, 12. BImSchV) fallen.

Gemäß dem „Kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), das durch das Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz (LANUV) gepflegt wird, sind alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

16.1.7 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Bodenmaterialien, die bei den 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

(Paragraf 2 Absatz 2 Nummer 11 und Paragraf 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG i. V. m. Paragraf 2 Nummer 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.

Die Entsorgung und Verwertung von Abfällen und Wertstoffen ist über die hierzu bestehende Infrastruktur gesichert. Weitere Regelungen zur Entsorgung, z.B. Depotcontainerstandorte und deren Herstellung (oberirdisch / unterirdisch) werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

16.1.8 Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Radwegführung, Treppenhäuser, die Art der Bepflanzung, die Gestaltung von Tiefgaragen und die Beleuchtung werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

16.1.9 Besonnung

Zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sollten die Anforderungen der DIN 5034 zur ausreichenden Besonnung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden.

Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

16.1.10 Wind

Auf Grundlage von Windfeldberechnungen mit dem mikroskaligen Strömungsmodell MISKAM wurden Aussagen zum Windkomfort und möglichen Windgefahren im Bereich der Planung und im Umfeld auf Grundlage des städtebaulichen Lageplans und maximalen Gebäudehöhen getroffen (Peutz Consult: Untersuchung der Windverhältnisse zum Bebauungsplan Nr. 06/007 „Theodorstraße/Am Hülserhof“ (Bericht FA 8227-1), Düsseldorf 13.12.2017).

Eine deutsche oder europäische Norm sowie gesetzliche Regelungen zur Beurteilung des Windkomforts existieren bisher nicht. Die Beurteilung des Windkomforts und möglicher Windgefahren erfolgte daher gemäß der niederländischen Norm NEN 8100

(Windkomfort und Windgefahren in der Umgebung von Gebäuden), die zurzeit weltweit das einzige Normenwerk darstellt.

Die Ergebnisse der Simulationsberechnungen zeigen für den Bestand innerhalb des Plangebietes überall einen guten Windkomfort für den Bereichstyp I - Verkehrsfläche. Für den Bereichstyp II - Bewegungsfläche liegt an einzelnen Gebäudeecken ein mäßiger Windkomfort vor, jedoch würden diese betroffenen Flächen nicht als Bewegungsflächen, sondern als Verkehrsflächen eingestuft. Somit liegt für den Bestand innerhalb des Plangebietes überall ein guter Windkomfort vor.

Für den Planfall reduzieren sich die Windgeschwindigkeiten entlang der Straße Zum Gut Heiligendonk durch den geplanten Baumarkt, wodurch sich der Windkomfort in diesen Bereichen innerhalb der Kategorie Gut etwas weiter verbessert.

Signifikante Veränderungen des Windkomforts ergeben sich innerhalb des Untersuchungsgebiets nur im unmittelbaren Umfeld des geplanten Hochhauses. Hier liegen an der nordwestlichen und südwestlichen Gebäudekante dann erhöhte Windgeschwindigkeiten vor, die zu einem dann guten bis mäßigen Windkomfort für den Bereichstyp I - Verkehrsfläche und guten bis schlechten Windkomfort für den Bereichstyp II - Bewegungsfläche führen.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen und städtebaulichen Entwürfen ist für diese Bereiche mit einer Nutzung als Parkplatz, Geh- und Radweg von einer Einstufung als Bereichstyp I - Verkehrsfläche auszugehen. Somit liegt hier ein guter bis mäßiger Windkomfort vor. Verweilflächen sind in diesen Bereichen nicht geplant.

Im Nahbereich der nordwestlichen und südwestlichen Gebäudekante des geplanten Hochhauses liegt auf dem geplanten Geh- und Radweg nur ein mäßiger Windkomfort vor. Da der geplante Radweg hier parallel zur Nordfassade des Hochhauses verläuft, wechseln sich auf der Strecke von der Theodorstraße durch das Plangebiet zur Straße Zum Gut Heiligendonk Bereiche mit gutem und mäßigem Windkomfort ab. Dies könnte für Radfahrer zu kurzen Beeinflussungen der Fahrt beim Passieren der Gebäudeecken führen. Windgefahren liegen in diesen Bereichen jedoch nicht vor.

Die Berechnungsergebnisse zum Windkomfort mit MISKAM zeigen keine Bereiche mit potenziellen Windgefahren auf. Bezüglich Windgefahren ist eine Windkanaluntersuchung gegenüber den Berechnungen mit MISKAM jedoch zurzeit noch aussagekräftiger, da die zur Beurteilung erforderlichen Böenwindgeschwindigkeiten im Rechenmodell nicht ausreichend genau ermittelt werden können. Die Beurteilung möglicher Windgefahren erfolgt daher auf Grundlage

von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Windkanalstudien der Peutz Consult GmbH.

Grundsätzlich können Gefährdungen durch Wind z.B. bei Sturmböen nicht ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet ist auf Grundlage der Windfeldberechnungen jedoch von keinen Windgefahren im Sinne der NEN 8100 auszugehen.

16.2 Natur und Freiraum

16.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) innerhalb des Plangebietes liegen brach. „Versiegelte / teilversiegelte“ Flächen sind nur in geringem Umfang (z.B. ehemalige Wegeparzelle) vorhanden.

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5682/013 – Theodorstraße/ A 44 – vom 23.7.2005 vor, der Gewerbegebiete festsetzt. Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes vom 31.7.2010 erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel an die aktuelle Rechtsprechung. Die darüber hinaus bestehenden Festsetzungen blieben weiterhin wirksam. Das heißt, planungsrechtlich könnten bereits heute 80 % der Fläche als versiegelt oder teilversiegelt angesehen werden.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 06/007 formulierten Festsetzungen (Sondergebiet / GRZ 0,8) wird sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändern.

Tabelle 2: Versiegelungsbilanz

Die in der Tabelle angegebenen Werte sind gerundet.

	versiegelt (m ²)	Prozent	teilversiegelt (m ²)	Prozent	unversiegelt (m ²)	Prozent	Summe (m ²)
Bestand	0	0,0	750	1,5	51.250	98,5	52.000
Planung	37.000	71,0	5.000	10,0	10.000	19,0	52.000
%-Bilanz		+ 71,0		+ 8,5		- 79,5	

16.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) innerhalb des Plangebietes liegt brach. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Grünfläche westlich der Straße Am Hülserhof stellt in dem hier stark urbanisierten Stadtteil ein schützenswertes „Trittsteinbiotop“ dar, insbesondere auch in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden „Schwarzbachgraben“.

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden ist das Plangebiet Teilraum 15 – Kittelbach und Schwarzbachgraben – zugeordnet.

Entwicklungsziel ist hier u. a. die „Erhaltung und in Teilen Erneuerung der Grünverbindung“ – hier entlang des Schwarzbachgrabens. Konkrete Handlungsempfehlungen werden für das Bebauungsplangebiet selbst nicht formuliert, jedoch impliziert die o.g. Zielvorgabe eine Anknüpfung an die Hauptverbindung Schwarzbachgraben.

Das Plangebiet ist für Erholungssuchende nicht erschlossen.

Weder der Bebauungsplan noch dessen Umfeld sind Bestandteil eines nach Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie und/oder EG-Vogelschutz-Richtlinie gemeldeten NATURA 2000 - Gebietes. „Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft“ gemäß den Paragraphen 7, 10 bis 13 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) sind nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach Paragraph 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Paragraph 42 LNatSchG NRW sind ebenfalls nicht vorhanden.

Geschützter Baumbestand im Sinne der Düsseldorfer Baumschutzsatzung und „Wald“ im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Zur Überprüfung und Dokumentation der ökologischen Wertigkeit wurde im Rahmen des erstellten Grünordnungsplans (Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH: „Grünordnungsplan (GOP III) zum Bebauungsplan Nr. 06 / 007 „Theodorstraße / Am Hülserhof“, Düsseldorf, 12.03.2019) der Status-Quo ökologisch bewertet und der Planung gegenübergestellt.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung macht deutlich, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 06/007 keine Verschlechterung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5682/013 darstellt.

Die nachfolgenden grünordnerischen Maßnahmen fördern die Durchgrünung des Plangebietes und dienen dem Ausgleich beanspruchter Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereichs:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

Baumpflanzungen und Begrünung oberirdischer Stellplätze,

Bepflanzung nicht überbauter oder sonstig zulässig befestigter Flächen

Dach- und Tiefgaragenbegrünungen

Die im Bebauungsplan Nr. 5682/013 festgesetzten 6 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Theodorstraße, Am Hülserhof und Zum Gut Heiligendonk werden als Festsetzung übernommen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind geschnittene Hecken, mindestens 4 Pflanzen pro laufenden Meter, zu pflanzen.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Straßenbegrenzungslinie zum Gut Heiligendonk sind zusätzlich 20 Säulenbäume (*Carpinus betulus* „Fastigiata“ oder „Frans Fontain“ / *Quercus palustris* „Fastigiata Koster“ oder „Green Pillar“), Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Flächen für erforderliche Ein- und Ausfahrten sowie Flächen für Zufahrtsbeschilderungen und Fahnenmasten sind von den Pflanzfestsetzungen ausgenommen.

Die vorhandene Sumpfeichen-Baumreihe entlang der Straße Am Hülserhof (außerhalb Geltungsbereich) bleibt erhalten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen dauerhaft zu begrünen. Der Anteil der Strauchpflanzungen muss mindestens 20 % der Mischvegetation umfassen.

Je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung, Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

Je 8 oberirdische, offene Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stadtklima-Eignung (Endhöhe zwischen 12 – 16 m) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe muss 12 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Oberirdische Stellplätze und erforderliche Feuerwehraufstellflächen außerhalb der befestigten Fahrgassen und Bewegungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begrüntem Anteil von mindestens 30% verfügen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind – unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen – mit einer standortgerechten Vegetation extensiv und dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von 70 % je Dachfläche erreicht werden muss. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (in der zum Zeitpunkt der Umsetzung gültigen Ausgabe) entsprechen.

Unterbaute Grundstücksflächen (Tiefgaragen bzw. unterirdische Gebäudeteile) - soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden - sind zur Erhöhung des Grünflächenanteils als Vegetationsflächen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 80 cm, bei Baumpflanzung von mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht auszubilden. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragensubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (in der zum Zeitpunkt der Umsetzung gültigen Ausgabe) entsprechen.

Im Grünordnungsplan (Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH: „Grünordnungsplan (GOP III) zum Bebauungsplan Nr. 06 / 007 „Theodorstraße / Am Hülserhof“, Düsseldorf, 12.03.2019) sind die oben aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen (einschließlich Pflanzenlisten etc.) sowie erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen differenziert beschrieben.

Spiel- und Freizeitflächen

Im Plangebiet besteht derzeit keine Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen. Dies liegt an der früher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung. Auch die Umgebung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Aufgrund der beabsichtigten Flächendarstellung als Sondergebiet besteht auch zukünftig kein Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen im Plangebiet.

16.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen der Paragraphen 44 und 45 BNatSchG. Der Prüfumfang einer artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst europäische Vogelarten und europäisch geschützte Fauna-Flora-Habitat-Anhang IV-Arten. In Nordrhein-Westfalen (NRW) wurde in diesem Zusammenhang der Begriff sogenannte „planungsrelevanter Arten“ geprägt. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz bestimmt die für NRW planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien.

Grundlage für die Beurteilung bildet die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Zur Ermittlung der möglicherweise betroffenen Arten wurden die Angaben zu planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt Düsseldorf (MTB 4706/Q47064) aus dem Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ausgewertet. Zudem wurden bei der Landeshauptstadt Düsseldorf und den Naturschutzverbänden vorhandene Daten abgefragt und ausgewertet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Normann Landschaftsarchitekten PartGmbB „Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) und faunistische Stichproben zur Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 06 / 007 „Theodorstraße / Am Hülserhof“, Düsseldorf, 13.11.2017). Im Fokus dieses Gutachtens stehen die Artengruppen Amphibien, Vögel und Fledermäuse, für die aktuelle Kartierungsdaten aus dem Jahr 2017 vorliegen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach Paragraph 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Sollten im Rahmen von Untersuchungen oder Zufallsfunden Hinweise auf Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten auftreten, die in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht aufgeführt sind oder in ihrer Betroffenheit ausgeschlossen wurden, so ist die Betroffenheit neu zu überprüfen und die Handlungsempfehlungen entsprechend anzupassen.

16.3 Boden

16.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld befinden sich die als Altablagerungen erfassten Lärmschutzwälle, mit den Kataster Nr. 538, 551, 552, 549, 553 und 550. Detaillierte Untersuchungsergebnisse liegen dem Umweltamt hierzu nicht vor. Außerdem befinden sich im Umfeld des Plangebietes die Altablagerungen 32, 337 und 181.

Da es sich bei den Lärmschutzwällen um unversiegelte, oberflächige Anschüttungen handelt, sind aufgrund der Entfernung zu den Änderungsgebieten und den Ergebnissen aus dem Bodenluftmessprogramm aus den erfassten Lärmschutzwällen und den Altablagerungen 337 und 181 keine Beeinträchtigungen durch Gasmigration für das Plangebiet zu erwarten.

Bei der Altablagerung 32 wurden im Rahmen des Bodenluftmessprogramms 1991 auffällige Methangasgehalte festgestellt. Bei Nachuntersuchungen wurden im nordöstlichen / östlichen Bereich der Altablagerung zwischen 1,7 - 11 Vol.-% in Verfüllbereichen mit organischen Bestandteilen wie Holzresten ermittelt. Letzte Untersuchungsergebnisse aus den Jahren 2016 / 2016 in diesen Bereichen zeigen geringere Methangasgehalte von 3,0 bis 3,8 Vol.-%.

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gasmigration kann aufgrund des Abstandes und der Ergebnisse des Bodenluftmessprogramms ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung in diesem Bereich ein Großteil der vorhandenen Auffüllungsmaterialien mittels Aushub beseitigt.

16.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

16.3.3 Altstandorte im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Altstandorte.

16.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Bodenuntersuchungen zur Kartierung schutzwürdiger Böden im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

16.4 Wasser

16.4.1 Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei ca. 33 m ü. NHN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand).

Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 36,50 m ü. NHN (HHGW 1926 - höchster der Stadt bekannter Grundwasserstand).

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3 – 5 m, im westlichen Rand bei 2 – 3 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 38 m ü. NHN können demnach ungünstigstenfalls Grundwasserstände von 36 m ü. NHN auftreten. Diese liegen etwas unterhalb der für 1926 ermittelten Werte, die jedoch in der gleichen Größenordnung liegen.

Grundwassertemperatur

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt im Umfeld bei 12°C.

Grundwasserbeschaffenheit

Die Grundwasserbeschaffenheit ist unauffällig. Die Chlorkohlenwasserstoff-Konzentrationen liegen im Plangebiet unter 1 µg/l. Im Mittel liegen die Konzentrationen für Sulfat bei 138 mg/l (max. 280 mg/l), für Chlorid bei 31 mg/l und für Nitrat bei 3,6 mg/l. Die mittleren Eisengehalte mit 1,2 mg/l sind erhöht. Arsen und Nickel wurden gelegentlich in Spuren nachgewiesen.

16.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Niederschlagswasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung ist über die vorhandene öffentliche Trennkanalisation sichergestellt. Somit werden auch die Anforderungen an eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz erfüllt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Bestand über das bestehende Kanalsystem. Es ist vorgesehen, dass anfallende Schmutzwasser auch künftig an die bestehende öffentliche Kanalisation in der Theodorstraße anzuschließen.

16.4.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

16.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen. Nordwestlich befindet sich die Wasserschutzzone WSZ III B der Wassergewinnungsanlage „Am Staad“ der Stadtwerke Düsseldorf.

16.4.5 Hochwasserbelange

Hochwasserbelange sind nicht betroffen.

16.5 Luft

16.5.1 Lufthygiene

Ist-Zustand

Das Plangebiet ist derzeit von jüngeren Ruderalvegetationen geprägt, ist frei von Emittenten und befindet sich in günstiger Stadtrandlage. Die Autobahnen A44 und A52 sind zwar bedeutende verkehrliche Emittenten, jedoch befinden sie sich in hinreichend großer Entfernung zum Plangebiet. Ihr Einfluss wird sich allenfalls im ersten Nachkomma-Stellenbereich im Plangebiet bemerkbar machen. Die lufthygienische Belastung im Plangebiet wird daher maßgeblich vom regionalen Hintergrund-Niveau geprägt.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass das Plangebiet von Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) sowie Stickstoffdioxid gemäß der neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) betroffen ist.

Planung

Aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse sowie der Stadtrandlage ist auch bei höherem Verkehrsaufkommen sowie der Zunahme an Baumassen davon auszugehen, dass auch künftig Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{2,5} und PM₁₀) sowie Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV auszuschließen sind.

Aus lufthygienischer Sicht ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.

Ein vertiefendes quantifizierendes, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten mittels MISKAM (Mikroskaliges Klima- und Ausbreitungsmodell) ist nicht erforderlich.

Neben oberirdischen ebenerdigen Stellplätzen ist im GE-Gebiet auch eine Tiefgarage geplant. Aus Gründen des Vorsorgeschutzes sollten keine Tiefgaragenöffnungen -

sofern keine Über-Dach-Entlüftung vorgesehen sein sollte - im Bereich von Flächen mit Aufenthaltsqualität gelegen sein. Ebenso sollte zwischen eventuellen Lüftungsschächten und den Bereichen mit Aufenthaltsqualitäten ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m eingehalten werden. Dieses wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

16.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

An der Kreuzung Theodorstraße / Am Hülserhof befindet sich die Bushaltestelle „Am Hülserhof“. Diese wird von den Linien 756, 757 und 758 bedient und bindet das Plangebiet an das lokale ÖPNV-Netz (Öffentlicher Personennahverkehr) an. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 200 m. Die S-Bahn-Haltestelle Düsseldorf-Unterrath ist in rund einem Kilometer zu erreichen.

Die Straßenbahnlinie 701 ist Anfang 2018 in Betrieb gegangen, deren Endhaltestelle gegenüberliegend an der Theodorstraße liegt. Es besteht Anschluss an die S-Bahnhöfe "Derendorf", "Rath Mitte" und "Rath". Außerdem haben die Fahrgäste an den Haltestellen "Sternstraße" und "Nordstraße" Anschluss an die Stadtbahnlinien U78 und U79, sowie über die Haltestelle "Rath S" an die Stadtbahnlinie U71. Damit ist das Plangebiet insgesamt gut an das lokale, regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

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 dementsprechend auf eine größtmögliche Steigerung der Radverkehrsmengen ausgelegt. Innerhalb der Stadt entstehen Hauptverbindungswege für Radfahrer, die diesen eine einfache und gute Orientierung im gesamten Stadtgebiet ermöglichen. Das Plangebiet kann entsprechend an das Radhauptnetz angeschlossen werden.

Um die Nutzung des Fahrrades für den Alltag weiter zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten (ebenerdig, überdacht) Berücksichtigung finden. Die Verpflichtung, beim Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie weiteren Anlagen ausreichende Abstellplätze für Fahrräder bereitzustellen, ergibt sich aus Paragraph 48 Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Zur Stärkung der E-Mobilität können Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen für Pkw und E-Bikes im Plangebiet implementiert werden. Hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Düsseldorf notwendig.

Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

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.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht möglich.

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 der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung).

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität finden sich in Kapitel 16.5.2.

16.6.2 Stadtklima

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist nach der Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) dem Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen zugeordnet.

Derzeit ist das Plangebiet unbebaut und liegt brach. Die Brachfläche ist über nordöstlich liegende Grünflächen mit den Übergangsbereichen des Freilandklimas auf Ratinger Stadtgebiet verbunden. Hier befinden sich ausgedehnte, unbebaute Wiesen-, Wald- und Wasserbereiche aus denen frische, kühle Luft auf Düsseldorfer Stadtgebiet und auch in den Bereich des Plangebiets gelangen kann.

Die Planungshinweiskarte empfiehlt für den Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen unter anderem das Freihalten von Belüftungsbahnen und die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen.

Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts mit den dazugehörigen Stellplatzflächen und eine Bürobebauung planungsrechtlich vorbereitet. Die vorgesehene bauliche Verdichtung und großflächige Versiegelung wird die thermische Belastung im Plangebiet erhöhen. Die

südöstliche Ausdehnung des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts über die Flucht des nordöstlich liegenden Logistikbetriebes hinaus sowie die geplante Bürobebauung im südöstlichen Bereich des Plangebiets unterbricht die bisherige Grünverbindung und wird die Belüftungssituation verschlechtern. Aus stadtklimatischer Sicht wäre es günstig, die Grünverbindung und Durchlüftungsmöglichkeit zu erhalten und die Grünverbindung von Bebauung freizuhalten.

Für die weitere Planung sollten deshalb alle weiteren Möglichkeiten genutzt werden, um der zunehmenden thermischen Belastung entgegenzuwirken:

- Begrünung von Freiflächen und nicht überbauten Flächen
- Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung
- Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen, z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen, Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten
- Künstliche Oberflächenmaterialien heizen sich i.d.R. stärker auf und speichern die Wärme länger als Grünflächen, so dass vor allem an windschwachen Sommertagen mit einer Überwärmung bis in die Abend- und Nachtstunden zu rechnen ist.

Folgende Maßnahmen sind entsprechend Paragraph 9 (1) Nr. 25 BauGB in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

- Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15 Grad Dachneigung auf bis zu 7-geschossigen Gebäudeteilen sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen
- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, oberirdische Stellplätze und erforderliche oberirdische Feuerwehrbewegungszone sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen
- Im Bereich der Stellplätze sind schattenspendende Bäume zu pflanzen
- Sämtliche nicht bebaute Teilflächen (z.B. Abstandsflächen, Tiefgaragen) sind so weit wie möglich zu begrünen

Die o.g. Maßnahmen führen grundsätzlich zu einer lokalklimatischen Verbesserung.

16.6.3 Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderte Bedingungen, insbesondere häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen sowie häufigere und

intensivere Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet.

Für den Bereich des Plangebiets wird erwartet, dass sich die bioklimatische Belastung auch ohne Bebauung zukünftig erhöht. Die mit dem Planverfahren verbundene bauliche Verdichtung und großflächige Versiegelung wird die thermische Belastung im Plangebiet darüber hinaus erhöhen. Daher ist es besonders wichtig, dass in der weiteren Planung stadtklimatische Maßnahmen berücksichtigt werden, die die thermische Aufheizung im Plangebiet möglichst geringhalten und eine gute Durchlüftung ermöglichen.

d) Überflutungsschutz

Im Hinblick auf 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.

Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spielt der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle.

Im Zuge des Klimaanpassungskonzeptes der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) werden entsprechende Kartenwerke veröffentlicht.

Durch diese werden Hinweise gegeben, ob möglicherweise im jeweiligen Plangebiet mit Sturzfluten gerechnet werden muss. Dies trifft für das gesamte vorliegende Plangebiet zu.

Um die Entstehung und die Auswirkungen von Sturzfluten minimieren zu können, sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Versiegelung (z.B. Platzgestaltung durch Grünflächen, Ausbildung von Gründächern)
- Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (z.B. Geländeneigung vom Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen)
- Anpassung der Gebäudearchitektur (z.B. Gebäudeöffnungen, wie Zufahrten Tiefgarage, Eingänge, Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt)

Dadurch sind bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- die topografischen Gegebenheiten und Abflüsse außerhalb des Plangebietes
- mögliche Zuflüsse von angrenzenden Gebieten
- Fließwege innerhalb des Plangebietes
- natürliche Überflutungsgebiete
- Festsetzungen der Gelände- und Straßenausbauhöhen: Hierbei ist zu beachten, dass das Gelände im Plangebiet mindestens auf das Niveau der umliegenden Straßen angehoben werden soll.

Im Einzelfall sollte geprüft werden, inwieweit überflutungsgefährdete Bereiche von Bebauungen freigehalten werden können.

Die Gestaltung des Geländes sollte sich an den überflutungsgefährdeten Bereichen orientieren (z. B. Modellierung Spielplatzfläche im Geländetiefpunkt als Multifunktionale Fläche).

Für besonders gefährdete Bereiche sollten frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Hierzu zählen insbesondere:

- Türöffnungen und bodentiefe Fenster, Treppenabgänge in Untergeschossen, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, gegebenenfalls muss das Gelände insgesamt oder in Teilen angehoben werden.
- Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986 auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten. Ein entsprechender Überflutungsnachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) der Abteilung 5 Grundstücksentwässerung des Stadtentwässerungsbetriebes vorzulegen. Entwässerungstechnische Planungen als Grundlage für die Erteilung der Anschlussgenehmigung sind frühzeitig mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen.

16.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Östlich des Plangebietes lag das mittelalterlich-neuzeitliche Hofgut Heiligendonk (heute nicht mehr erhalten). Es handelte sich um eine Siedlungsunstlage der

Urgeschichte und des Mittelalters. Die Siedlungen dieser Perioden wurden bevorzugt in der Nähe von Gewässern, hochwasserfrei an den Hanglagen, angelegt. Darauf verweist auch das historische Haus Heiligendonk, dessen ehemalige Wehrgräben vom Bach gespeist wurden.

Die Ausweisung eines großen Gewerbegebietes, von der das aktuelle Planungsgebiet nur einen Ausschnitt darstellt, hat zu großflächigen Ausgrabungen in den Jahren 1990 bis 1992 geführt. Bei diesen wurden vor allem eisenzeitliche und mittelalterliche Siedlungen und Gräber sowie geoarchäologische Relikte untersucht.

Da 1990 bis 1992 nicht das gesamte Plangebiet untersucht wurde und es Hinweise auf bedeutende Bodendenkmalsubstanz gab, wurde zur Ermittlung von Lage und Ausdehnung und damit der Denkmalqualität im Sinne des Paragraphen 2 DSchG NRW (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen) der urgeschichtlichen Siedlungsreste eine qualifizierte Prospektion (Sondagen) im Anschluss an die bereits 1990-92 angelegten Sondagen durchgeführt (Minerva X - Institut für historische Kulturlandschafts- und Bodendenkmalpflege Eigen & Herdemerten GbR, Köln / Bodenarchäologische Sachstandsermittlung vom 12.3.2018).

Hierbei gelangte man zu vier Befunden, die der eisenzeitlichen Besiedlung zugeordnet werden können (Pfortengruben, Siedlungsruben). Zusätzlich fanden sich Gräben, die alle neuzeitlich datieren.

Die eisenzeitlichen Befunde korrespondieren mit den bereits bekannten Befunden aus den Altgrabungen. Allerdings ist deren Erhaltung durch die starke Bodenerosion als sehr schlecht zu bezeichnen.

Wegen der sehr schlechten Erhaltung, die bei weiteren, möglicherweise noch erhaltenen Befunden einen nur sehr beschränkten Erkenntnisgewinn erwarten lassen, und der bereits großflächig erfolgten Untersuchungen sind in den Restflächen keine weiteren archäologischen Maßnahmen mehr erforderlich.

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 grober Überblick gegeben.

Tabelle 3: Übersicht über die verfahrensrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Bebauungsplanverfahren 06/007 „Theodorstraße / Am Hülserhof“

Wirkung von →	Mensch	Pflanzen/ Tiere/ Landschaft	Boden/ Fläche	Wasser	Klima / Luft	Kultur- u. Sach- güter
Wirkung auf ↓						
Mensch		Erholungsraum (-) Vielfalt der Arten und Strukturen verbessert die Erholungswirkung (-) Naturerlebnis (-)	Standort für Siedlung und Verkehr (+) Landwirtschaft (-)	Reduzierung Grundwasserneubildung (-)	Frischlucht (-) Ausgleichsfunktion (-)	
Pflanzen/ Tiere/ Landschaft	Lebensraum- u. Landschaftsverlust (-) Störungen von Tieren (-) Artverschiebungen (-)		Lebensraum für Pflanzen und Tiere (-)	Lebensraum (-)	Artverschiebungen (-)	
Boden/ Fläche	Verlust von Bodenfunktionen (-) Schadstoffeinträge (-) Verdichtung (-)	Einfluss auf die Bodengenese (-)		Stoffverlagerung (-)		
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 (-)	klimatischer Ausgleichsraum (-) Kaltluftproduktion (-)		
Kultur u. Sachgüter	Verluste durch Neubau und Schadstoffe (-)					

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

Quelle: in Anlehnung an Storm/ Bunge: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung, 2. Band, Kapitel Wechselwirkungen, IX/2002, Ausgabe 2020

Lesebeispiel: Wirkung von Schutzgut Wasser auf Schutzgut Klima/Luft: klimatischer Ausgleichsraum und Kaltluftproduktion (negative 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 Plangebietes Natura 2000-Gebiete vorhanden sind.

Grundsätzlich werden die voraussichtlichen 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 den Bebauungsplan Nr. 06/007 ist im Hinblick auf mögliche kumulative Umweltauswirkungen ein Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit, Maßnahmen zu ergreifen, besteht somit nicht.

17 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Teil großer gewerblicher Reserveflächen beiderseits der Theodorstraße. Die mit diesem Planverfahren vorbereitete Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes fügt sich in die übergeordnete Zielsetzung für das Entwicklungsgebiet Theodorstraße ein. Für dieses „Entwicklungsgebiet Theodorstraße“ strebt die Landeshauptstadt Düsseldorf schon seit längerer Zeit die hinsichtlich ihres Angebots- und Nutzungsspektrums gezielte Ansiedlung neuer Firmen und Gewerbebetriebe an, da sich das Areal insbesondere wegen seiner Nähe zum Düsseldorfer Flughafen sowie zur Messe und aufgrund der optimalen Anbindung an das Autobahnnetz besonders gut für dieses Entwicklungsziel eignet.

Aus der Sicht des Landschafts-, Natur- und Bodenschutzes ist grundsätzlich der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und eine Innenentwicklung zu

befürworten, da dadurch bisher unbeanspruchte Flächen im Außenbereich geschont werden. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans bereitet nun die Nutzungsmöglichkeit der brachliegenden Fläche vor.

Aus den oben genannten Gründen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, sodass eine vergleichende Wertung von Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

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

Im Falle der Nichtdurchführung bestünde die Möglichkeit, mit dem bestehenden, gültigen Planungsrecht die gewerblichen Nutzungen aufzunehmen.

Sofern das gültige Planungs- bzw. Baurecht nicht in Anspruch genommen würde, blieben für planungsrelevante Fledermäuse, Vögel und Amphibien vorhandene Quartier- und Ruheplätze, Jagdgebiete sowie Reproduktionsstätten ebenso wie die positiven Effekte einer Gewerbebrache in Bezug auf Natur und Landschaft sowie Klima erhalten.

Bei Nichtdurchführung und Umsetzung der Planung und des bestehenden Baurechts würden sich über die weiterlaufenden Sukzessionsprozesse Strukturen entwickeln, die dann in unterschiedlicher Weise den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima wieder zugutekämen.

Bei Nichtdurchführung und Umsetzung der Planung bliebe allerdings auch die Möglichkeit einer attraktiven städtebaulichen Neuordnung ungenutzt.

19 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß Paragraph 4c BauGB können für die Schutzgüter Boden und 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 Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben noch 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.

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

Die gutachterlich prognostizierten Verkehrs-Lärmimmissionen können anhand der regelmäßig aktualisierten Verkehrslärmkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf auf Abweichungen überprüft werden.

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

Die nicht versiegelten Flächen sind festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c Baugesetzbuch 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.

Auch Auswertungen der Beschwerdedatenbank des kommunalen Umweltamtes sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

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, Absatz 3a BauGB).

Übersicht der verwendeten Gutachten:

Schallschutz:

Peutz Consult GmbH:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/007 „Theodorstraße / Am Hülserhof“ (Bericht F 8227-1.1), Düsseldorf, 15.01.2018

Windkomfort / -gefahren:

Peutz Consult GmbH:

Untersuchung der Windverhältnisse zum Bebauungsplan Nr. 06/007 „Theodorstraße / Am Hülserhof“ (Bericht FA 8227-1), Düsseldorf, 13.12.2017

Grünordnungsplanung:

Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH:

Grünordnungsplan (GOP III) zum Bebauungsplan Nr. 06 / 007 „Theodorstraße / Am Hülserhof“, Düsseldorf, 12.03.2019

Artenschutz:

Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH:

Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) und faunistische Stichproben zur Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 06 / 007 „Theodorstraße / Am Hülserhof“, Düsseldorf, 13.11.2017

Bodendenkmalpflege:

Minerva X - Institut für historische Kulturlandschafts- und Bodendenkmalpflege Eigen & Herdemerten GbR:

Bodenarchäologische Sachstandsermittlung zum Bebauungsplan Nr. 06/007 „Theodorstraße/Am Hülserhof“, Köln, 12.03.2018