

Begründung
zur 188. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Theodorstraße: Verlagerung Bau-
und Gartenfachmarkt -
- Stadtbezirk 6 - Stadtteil Rath -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	4
1 Planungsanlass	4
2 Örtliche Verhältnisse	4
2.1 Beschreibung des Plangebietes	4
2.2 Umgebung	5
3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	5
3.1 Landes- und Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	6
4 Sonstige Pläne und Konzepte	7
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	7
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	7
4.3 Regionales Einzelhandelskonzept	8
4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke / Hinweise	8
4.4.1 Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International	8
4.4.2 Leitungstrassen: Ferngasleitungen	9
4.4.3 Bodendenkmal	9
4.4.4 Richtfunkstrecken	10
5 Ziel der Flächennutzungsplanänderung	10
6 Verkehrliche Erschließung	11
7 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	12
8 Darstellung der räumlichen und funktionalen Einordnung der Vorhaben	15
Teil B - Umweltbericht	20
9 Zusammenfassung.....	20
10 Beschreibung des Vorhabens.....	21
11 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet	21
12 Schutzgutbetrachtung	22
12.1 Mensch.....	22
12.1.1 Verkehrslärm	22
12.1.2 Gewerbeemissionen	23
12.1.3 Elektromagnetische Felder (EMF).....	24

12.1.4	Störfallbetriebsbereiche	24
12.2	Natur und Freiraum.....	24
12.2.1	Flächennutzung und -versiegelung	24
12.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft	25
12.2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	26
12.3	Boden	27
12.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	27
12.3.2	Altablagerungen im Plangebiet	27
12.3.3	Altstandorte im Plangebiet	27
12.4	Wasser.....	28
12.4.1	Grundwasser.....	28
12.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	28
12.4.3	Oberflächengewässer	28
12.4.4	Wasserschutzgebiete.....	29
12.4.5	Hochwasserbelange	29
12.5	Luft.....	29
12.5.1	Lufthygiene.....	29
12.5.2	Umweltfreundliche Mobilität	29
12.6	Klima	30
12.6.1	Globalklima.....	30
12.6.2	Stadtklima	30
12.6.3	Klimaanpassung	31
12.6.4	Überflutungsschutz	31
12.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	32
12.8	Wechselwirkungen sowie Kumulierung.....	32
13	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	35
14	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	35
15	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	36
16	Weitere Angaben	36

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Das entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt Düsseldorf für diesen Standort. Für den Änderungsbereich wird die Realisierung großflächiger Bau- und Gartenfachmärkte angestrebt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Thema Einzelhandel, der Rahmenplan Einzelhandel, sieht entlang der Theodorstraße den Fachmarktstandort Nord vor. Als Planungsziel für den Fachmarktstandort Nord wird unter anderem die Prüfung der Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes benannt. Im Rahmen der 188. Änderung des Flächennutzungsplans werden mit der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um im parallel verfolgten Bebauungsplanverfahren Nummer 06/007 Theodorstraße / Am Hülserhof verbindliches Planungsrecht für die Ansiedlung von Bau- und Gartenfachmärkten zu schaffen. Südlich der Theodorstraße ist auf die Ansiedlung von Bau- und Gartenfachmärkten verzichtet worden. Im Rahmen der 195. Änderung des Flächennutzungsplans wurde hier anstelle der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgenommen.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 188. Änderung liegt im Stadtteil Rath und umfasst eine Fläche nördlich der Theodorstraße mit circa 4,7 ha. Der Änderungsbereich liegt östlich der Straße Am Hülserhof und wird im Norden und Osten durch die Straße Zum Gut Heiligendonk begrenzt.

Gegenüber der Planfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich der Geltungsbereich verkleinert. Der Änderungsbereich südlich der Theodorstraße ist entfallen.

2.2 Umgebung

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs liegen ein Gartencenter sowie eine Kongress- und Hotelanlage.

Der westlich der Straße Am Hülserhof angrenzende Bereich bis zur Bundesautobahn A 52 liegt derzeit brach. 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 Grünstreifen an.

Südlich der Theodorstraße befinden sich Bürogebäude und ein Maschinenbaubetrieb. Im Kreuzungsbereich der Theodorstraße mit der Straße Am Hülserhof befindet sich die planfestgestellte Wendeschleife der Rheinbahn.

Östlich des Kreuzungsbereichs befinden sich nördlich der Theodorstraße Bürogebäude und südlich der Theodorstraße ein Autohaus sowie die Multifunktionshalle ISS Dome. Entlang der Erschließungsstraße Zum Gut Heiligendonk bestehen Logistikbetriebe und ein Parkplatz für Besucher der Multifunktionshalle ISS Dome.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 8.2.2017 in Kraft und wurde am 6.8.2019 geändert und ergänzt (LEP NRW 2019).

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3

Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt beziehungsweise festgesetzt werden (Ziel 6.5-1). Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3 BauNVO 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). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).

Im wirksamen Regionalplan Düsseldorf, der seit dem 13.4.2018 rechtsverbindlich ist, wird der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe (ASB-GE)

festgelegt. Im Regionalplan (Kapitel 3.1 des Regionalplans unter Ziel 2 mit Verweis auf Kapitel 3.4 Ziel 1) wird zu den allgemeinen Siedlungsbereichen für Gewerbe ausgeführt, dass dort Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3 BauNVO (damit sind sondergebietspflichtige Einzelhandelsbetriebe gemeint) nur dann dargestellt werden dürfen, wenn diese Vorhaben über ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen.

Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird in Kapitel 7 der Begründung ausgeführt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im Bereich der westlichen Geltungsbereichsabgrenzung ist eine unterirdische Leitungstrasse für zwei unterirdische Gasleitungen dargestellt, wovon eine vor dem Kreuzungsbereich Theodorstraße / Am Hülserhof nach Westen verschwenkt. Die Theodorstraße und die Straße Am Hülserhof sind als überregionale Verkehrsstraßen dargestellt. Die angrenzenden Flächen südlich der Theodorstraße und westlich der Straße Am Hülserhof sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Der entfallene, südliche Änderungsbereich ist Teil der 195. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt (mit einer ungewichteten Verkaufsfläche von maximal 19.000 Quadratmetern, davon zentrenrelevante Randsortimente mit maximal 650 Quadratmetern) wurde dort zugunsten der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) aufgegeben. Durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplans nördlich der Theodorstraße wird die Verlagerung des Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt vollzogen (siehe Kapitel 5).

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nummer 5682/013 Theodorstraße / A 44. Im Änderungsbereich ist hier ein Gewerbegebiet festgesetzt.

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.

Der Bebauungsplan Nummer 06/007 Theodorstraße / Am Hülsherhof wird im Parallelverfahren gemäß Paragraf 8 Absatz 3 Baugesetzbuch aufgestellt.

4 Sonstige 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 vom Rat der Stadt am 13.12.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Der Masterplan Industrie dient der Sicherstellung der Versorgung der Stadt Düsseldorf mit Gewerbe- und Industriegrundstücken, um Düsseldorf als wichtigen Industriestandort zu erhalten. In der Kartendarstellung der Gewerbe- und Industriezonen ist der Bereich südlich und nördlich der Theodorstraße größtenteils als Fläche, die im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe ausgewiesen ist, dargestellt (Kategorie B). Diese Flächen bilden in der Regel eine gewerblich genutzte Pufferzone am Rand von großen emittierenden Industriebetrieben. Hier sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen auf Grund der Darstellungen im Regionalplan ausgeschlossen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind allerdings grundsätzlich zulässig, sodass die geplante Flächennutzungsplanänderung den Vorgaben der Flächenstrategie für Gewerbe- und Industriekernzonen entspricht.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 7.7.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Rahmenplan Einzelhandel ist das Areal an der Theodorstraße als einer von fünf Fachmarktstandorten im Stadtgebiet festgelegt, an denen sich der großflächige, nicht zentrenrelevante und nach Baunutzungsverordnung sondergebietspflichtige Einzelhandel konzentrieren soll. Es handelt sich um den Fachmarktstandort Nord. Als Planungsziele werden für den Fachmarktstandort Nord unter anderem die Prüfung der Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes benannt. Die 188. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht diesen Zielen.

Durch die 1. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016, die von Rat der Stadt am 17.06.2020 beschlossen wurde, wird die Lage der Potentialflächen am Fachmarktstandort Nord angepasst. Bisher war eine Fläche südlich der Theodorstraße als Potentialfläche im Rahmenplan festgelegt. Durch die 1. Änderung ist der Bereich der 188. Flächennutzungsplanänderung nördlich der Theodorstraße als Potentialfläche im Rahmenplan festgelegt worden.

4.3 Regionales Einzelhandelskonzept

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, durchgeführt. Die 112. Flächennutzungsplanänderung hatte damals ebenfalls die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarktes zum Ziel. Daher wird im Rahmen der 188. Flächennutzungsplanänderung auf die Durchführung eines erneuten Moderationsverfahrens verzichtet.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke / Hinweise

4.4.1 Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauschutzbereich des Flughafens

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 61 Meter über NHN (Normalhöhenull) betroffen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bedürfen Gebäude im Baugenehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung. Aus Hindernis- beziehungsweise Flugbetriebsgründen sind nach Einschätzung der Bezirksregierung Düsseldorf keine Gründe ersichtlich, die einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans im Parallelverfahren entgegenstünden. Bei Bauwerken, die eine Höhe von 81 Meter über NHN überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu rechnen.

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 GmbH beziehungsweise des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) bezüglich Paragraf 18 a Luftverkehrsgesetz berührt werden. Bauvorhaben, die eine Höhe von 72 Meter über NN (Normalnull) überschreiten, sollten zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt werden. Nach aktueller Rechts- und Sachlage kann im Plangebiet eine pauschale Unbedenklichkeit nur bis zu einer Höhe von 24 Meter über Grund (62 Meter über NHN (Normalhöhennull)) angenommen werden.

4.4.2 Leitungstrassen: Ferngasleitungen

Durch den Änderungsbereich verlaufen zwei Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH parallel zum Verlauf der Straße Am Hülserhof und der Theodorstraße. Der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen bleibt durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet. Es ergeben sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung und Reparatur.

4.4.3 Bodendenkmal

Es ist davon auszugehen, dass sich im Änderungsbereich 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 Paragrafen 2 Denkmalschutzgesetz NRW der urgeschichtlichen Siedlungsreste wurde im Frühjahr 2018 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nummer 06/007 Theodorstraße / Am Hülserhof eine qualifizierte Prospektion (Sondagen) im Anschluss an die bereits in den Jahren 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.

4.4.4 Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet hinweg verlaufen mehrere Richtfunkverbindungen, die allerdings bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Auf die Darstellung dieser nicht mehr genehmigungspflichtigen und nicht raumbedeutsamen Richtfunkverbindungen wird auf Grund der Vielzahl der Richtfunktrassen und der schnellen Änderung der Trassenverläufe verzichtet. Zudem unterliegen einige Richtfunkstrecken dem Datenschutz, sodass eine flächendeckende Darstellung bereits am Datenschutz scheitert.

5 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend der Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel sollen am Fachmarktstandort Nord sondergebietspflichtige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden.

Durch die 188. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einzelhandelsflächen mit bau- und gartenfachmarktspezifischen Kernsortimenten geschaffen, um eine Versorgungslücke in dieser Sortimentsgruppe im Düsseldorfer Norden zu schließen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt (SO Bau- und Gartenfachmarkt) nördlich der Theodorstraße anstatt der derzeit noch wirksamen Darstellung Gewerbegebiet (GE). Das sonstige Sondergebiet umfasst eine Fläche von circa 4,7 ha.

Im Rahmen der 195. Änderung des Flächennutzungsplanes – Nördlich und südlich Theodorstraße – ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt (SO – Bau- und Gartenfachmarkt) südlich der Theodorstraße mit einer gewerblichen Baufläche (G) überplant worden, sodass im Ergebnis das Planungsziel der Verlagerung des Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplans erreicht wird. Durch die Veränderungssperre Nummer 06/019, die die Fläche südlich der Theodorstraße umfasst, kann zudem sichergestellt werden, dass hier zwischenzeitlich keine bauordnungsrechtliche Genehmigung für einen Bau- und Gartenfachmarkt erteilt werden kann.

Die Darstellung einer Verkaufsflächenobergrenze entfällt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Darstellung des Baugebietscharakters erforderlich, aber auch ausreichend, die einen klaren Rahmen für die konkretisierenden Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bietet. Der Flächennutzungsplan darf nicht bereits so detaillierte Darstellungen enthalten, dass für die planerische Gestaltung in der verbindlichen Bauleitplanung kein Raum bleibt. Zusätzlich wird so auch auf Flächennutzungsplanebene das Verbot einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenkontingentierung beachtet (Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019, Aktenzeichen 4 CN 8.18). Die Größe des Baugebietes ist zur Unterbringung großflächiger Bau- und Gartenfachmärkte gut geeignet. Derzeit werden Bau- und Gartenfachmärkte in einer Spanne von 15.000 bis 20.000 Quadratmetern Verkaufsfläche geplant und realisiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/007 Theodorstraße / Am Hülserhof erfolgt im Parallelverfahren nach Paragraph 8 Absatz 3 BauGB. Im Bebauungsplan werden Verkaufsflächenzahlen festgesetzt, deren Verträglichkeit gutachterlich geprüft wurden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Änderung des Flächennutzungsplans keine Entwicklung ermöglicht, die gegen Ziele der Raumordnung – insbesondere das Beeinträchtigungsverbot – verstößt.

In Kapitel 7 der Begründung werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Ziele der Raumordnung vorgestellt.

6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Straßen Am Hülserhof (K 2) und Zum Gut Heiligendonk. Über die Theodorstraße (L 49) und die Anschlussstelle Düsseldorf Rath, die auf die Autobahn A 52 und im weiteren Verlauf auf die A 44 beziehungsweise Bundesstraße B 1 führt, ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Theodorstraße wurde in den zurückliegenden Jahren durch die Landeshauptstadt Düsseldorf zu einer vierspurigen Straße mit Stadtbahnlinie ausgebaut.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Plangebiet mit den Buslinien 756, 757 und 758 über die Haltestellen Am Hülserhof und die Haltestelle Dome / Am Hülserhof, die von der Buslinie 755 angefahren wird. Die Stadtbahnlinie 701 ist Anfang 2018 in Betrieb gegangen. Sie endet an der Theodorstraße. Durch dieses neue Fahrangebot konnte die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wesentlich verbessert werden.

Im Umfeld des Plangebietes gibt es verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen. Die Straße Zum Gut Heiligendonk ist beidseitig mit einem Fußweg ausgebaut. An der Straße Am Hülserhof findet sich nur an der östlichen Straßenseite ein Fußweg. Die Theodorstraße verfügt über einen separaten Zweirichtungsradweg auf der südlichen Straßenseite.

7 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Die regionalplanerische Vereinbarkeit geplanter großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist durch eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen und Regionalplan Düsseldorf) zu gewährleisten. Bereits im Verfahren zur 112. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes südlich der Theodorstraße vorbereitet und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sichergestellt.

Die landesplanerische Anfrage gemäß Paragraf 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz hat ergeben, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Dabei verweist die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 10.10.2017 auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), die im Folgenden dargestellt werden.

Für die erneute Offenlage der 188. Änderung des Flächennutzungsplans war zu untersuchen, welche Auswirkungen im Worst-Case-Fall durch die Realisierung von Einzelhandelsflächen mit einem nicht zentrenrelevanten, bau- und gartenfachmarktrelevanten Kernsortiment auf zentrale Lage im Einzugsgebiet des Standortes zu erwarten sind. Der Trend bei Neueröffnungen ist durch Errichtung großflächiger Bau- und Gartenfachmärkte mit ungewichteten Verkaufsflächen zwischen 15.000 und 20.000 Quadratmeter geprägt. Der Begriff ungewichtet bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Verkaufsfläche nicht durch einen Multiplikationsfaktor reduziert wurde. Dies ist bei der gutachterlichen Bewertung von Bau- und Gartenfachmärkten eine gängige Verfahrensweise, weil die Umsätze auf Freiflächen und in Kalthallen geringer sind als in Warmhallen. Unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplatzflächen lässt sich im Änderungsbereich 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit Stand vom 11.03.2020 (im Weiterem: GMA März 2020) erstellt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird unterstellt, dass ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer ungewichteten Verkaufsfläche von maximal 19.100 Quadratmeter (einschließlich integrierter Gastronomiebetriebe) und maximal 10 Prozent zentrenrelevantem Randsortiment realisiert wird. Dabei wurden die Kennzahlen des umsatzstärksten Anbieters zugrunde gelegt.

Die Darstellung 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

Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Da sich der Änderungsbereich 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 Sondergebietsdarstellung 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 Paragraphen 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt. Die Prüfung, ob von zentrenrelevanten Randsortimenten zentrale

Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt werden, erfolgt auf der Ebene des parallel verfolgten Bebauungsplanverfahrens.

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

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des Paragraphen 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 19.100 Quadratmeter ungewichtete bzw. 14.213 Quadratmeter gewichtete Verkaufsflächen (ohne Backshop / Bistro) untersucht. Der daraus resultierende Gesamtumsatz liegt bei circa 29,2 Mio. Euro, davon entfallen circa 22,6 Mio. Euro auf bau- und gartenfachmarktrelevante Kernsortimente. Diesem Umsatz steht eine Kaufkraft der Einwohner*innen im Einzugsgebiet für bau- und gartenfachmarktrelevante Sortimente in Höhe von circa 195,3 Mio. Euro gegenüber; in Zone Ia allein circa 44,7 Mio. Euro. Dieser Vergleich macht deutlich, dass das Kaufkraftpotential bei Weitem den zu erwartenden Gesamtumsatz überschreitet. Damit entspricht das Vorhaben Grundsatz 6.5-4.

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

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des Paragraphen 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.

Die prozentuale Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt und somit das Ziel 6.5-5 beachtet.

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

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

Bei der im Rahmen der Auswirkungsanalyse (GMA März 2020) untersuchten Verkaufsfläche von 19.100 Quadratmeter erfüllt das Vorhaben den Grundsatz 6.5-6, da das zentrenrelevante Randsortiment maximal 1.910 Quadratmeter Verkaufsfläche umfassen darf.

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 beziehungsweise 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 erneute landesplanerische Anfrage gemäß Paragraf 34 Absatz 5 Landesplanungsgesetz hat ergeben, dass weiterhin keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die vorliegende Planung der 188. Flächennutzungsplanänderung ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß Paragraf 1 Absatz 4 Baugesetzbuch angepasst.

8 Darstellung der räumlichen und funktionalen Einordnung der Vorhaben

Auswirkungen der Darstellung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt

Die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung im Bau- und Gartenfachmarktsegment fügt sich funktional in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Die geplante Nutzung des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt schließt an bereits vorhandene

Einzelhandelsnutzungen am Fachmarktstandort Nord an. Die Stadtbezirke 5 und 6 weisen derzeit nur eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Gartenfachmarktsegment auf. Daher ist die Ansiedlung mindestens eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes am Fachmarktstandort Nord grundsätzlich sinnvoll, um die Versorgungslage zu verbessern.

Der Änderungsbereich liegt, wie bereits erläutert, innerhalb eines im Regionalplan festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs für Gewerbe (ASB-GE). Die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment liegen vor.

Bei der geplanten Nutzung innerhalb des dargestellten Sondergebiets handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment eines Bau- und Gartenfachmarktes und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 19.100 Quadratmeter (einschließlich integriertem Gastronomiebetrieb).

Der Einzelhandelsgutachter (GMA März 2020) stellt dar, dass die höchsten Umverteilungseffekte im Kernsortiment (baumarkt- und gartencenterspezifische 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 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 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, sodass 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.

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 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 neuen zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Professor-Neyses-Platz im Stadtteil Derendorf können städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. (GMA März 2020: Seite 58)

Im zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum 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 auf Grund 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 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 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 Angermunder Straße (Angermund, Zone III) und Grafenberger Allee (Grafenberg) 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, sodass 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 der Planungsziele 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 möglicher Agglomerationseffekte

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

Wettbewerbsentwicklungen sind gegenwärtig daher nicht zu untersuchen.

Teil B - Umweltbericht

9 Zusammenfassung

(BauGB Anlage I Nummer 1 Buchstabe a und Nummer 3 Buchstabe c)

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Rath und umfasst eine Fläche von circa 4,7 ha.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Insbesondere folgende Umweltauswirkungen sind für die Planung relevant:

Aus Verkehrslärmsicht ergibt sich durch die Flächennutzungsplanänderung keine maßgebliche Veränderung der Immissionssituation. Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sind jedoch im Bebauungsplan Nummer 06/007 Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen für Tiere, Pflanzen, Boden und das Stadtbild. Für den Änderungsbereich, für den im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, liegen jedoch Nachweise planungsrelevanter Tierarten vor. Im Rahmen des parallel geführten nachfolgenden Bebauungsplans Nummer 06/007 - Theodorstraße / Am Hülserhof werden deshalb Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von negativen Umweltauswirkungen getroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen gemäß dem städtischen Kataster keine Altablagerungen und Altstandorte. Lediglich eine marginale, untergeordnete Teilfläche der Altablagerung 181 befindet sich im Änderungsbereich. Durch die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens und des späteren Baugenehmigungsverfahren vorgenommenen Kennzeichnungen und geregelten Maßnahmen können die Anforderungen zum vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz erfüllt werden.

10 Beschreibung des Vorhabens

(BauGB Anlage I Nummer 1 Buchstabe b)

Ziel der 188. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Das entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt Düsseldorf für diesen Standort.

Nach den Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel soll im Bereich der Theodorstraße ein Fachmarktstandort für großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel entstehen. Für den Änderungsbereich wird daher die Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes angestrebt, weil das ursprünglich dafür vorgesehene Grundstück südlich der Theodorstraße für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes nicht mehr zur Verfügung steht.

Die 188. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nummer 06/007 - Theodorstraße / Am Hülsenhof.

11 Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

(BauGB Anlage I Nummer 1 Buchstabe b)

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

Für die Bauleitplanung wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie 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 gesamtstädtischen 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.

Der Luftreinhalteplan und das Szenario 2050 (Wege zur Umsetzung der Klimaschutzziele) der Landeshauptstadt Düsseldorf umfassen jeweils das gesamte Stadtgebiet. Im Luftreinhalteplan sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hoch verdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Im Szenario 2050 hat sich Düsseldorf zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an Kohlendioxid bis zum Jahr 2050 auf zwei Tonnen pro Jahr und Einwohner durch vielfältige Konzepte und Einzelprojekte zu begrenzen. Die Maßnahmen und Projekte dieser Konzepte betreffen nur zum Teil die Bauleitplanung.

12 Schutzgutbetrachtung

(BauGB Anlage I Nummer 2)

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die sich aus der Änderung der Darstellung resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet und mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

Mögliche temporäre Auswirkungen auf die Umwelt während der Bauphase sowie deren Vermeidung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

12.1 Mensch

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe aa, cc, dd, ee und e)

12.1.1 Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan Nummer 06/007 - Theodorstraße / Am Hülserhof, der mit dem Planbereich der 188. Änderung des Flächennutzungsplans nahezu identisch ist, 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 (Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 06 / 007

Theodorstraße / Am Hülserhof in Düsseldorf, Bericht F 8227-1.1, Düsseldorf, 15.1.2018).

Das Plangebiet wird durch die Verkehrslärmimmissionen der vierspurig ausgebauten Theodorstraße, der Straße Am Hülserhof sowie der Straße Zum Gut Heiligendonk belastet. Die Autobahnen A44 und A52 wirken 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 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.

Die Änderung sieht vor, ein Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt umzuwandeln.

Dem geplanten Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt ist die Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Gewerbegebietes zuzuordnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden damit im Tageszeitraum eingehalten; die nächtlichen Überschreitungen sind aufgrund einer reinen Tagnutzung nicht erheblich.

Aus Verkehrslärmsicht ergeben sich durch die Flächennutzungsplanänderung keine maßgeblichen Veränderungen der Immissionssituation.

12.1.2 Gewerbeemissionen

Mit dem Schallschutzgutachten (Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 06 / 007 Theodorstraße / Am Hülserhof in Düsseldorf, Bericht F 8227-1.1, Düsseldorf, 15.1.2018) wurde auch der Gewerbelärm bewertet. Untersucht wurden die durch LKW-Fahrten einschließlich Be- und Entladevorgänge sowie Rangiervorgänge an verschiedenen Orten verursachten Emissionen. Ebenso wurden die stationären Emissionsquellen wie Müllpresscontainer, Haustechnik und Einkaufswagensammelboxen untersucht. Die gemäß den Vorgaben der TA Lärm durchgeführten Berechnungen zeigen, dass an allen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten werden.

Demnach kann die Planung ohne weitergehende Schutzmaßnahmen umgesetzt werden.

12.1.3 Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Plangebiet ist derzeit keine Quelle starker elektromagnetischer Strahlung bekannt. Westlich des Änderungsgebietes nördlich der Theodorstraße, 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 des Runderlasses 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.

12.1.4 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 gepflegt wird, sind alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten angemessenen Abstände werden eingehalten.

12.2 Natur und Freiraum

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe bb)

12.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) innerhalb des Änderungsbereichs liegen brach. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind nur in geringem Umfang (zum Beispiel ehemalige Wegeparzelle) vorhanden.

Für den Änderungsbereich liegt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 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 Prozent der Fläche als versiegelt oder teilversiegelt angesehen werden.

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

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 5682/013 stellt die aktuelle Planung in Bezug auf die Flächenversiegelung keine wesentliche Verschlechterung dar.

12.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) innerhalb des Änderungsbereichs 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 (GOP I) werden für den Geltungsbereich der 188. Änderung des Flächennutzungsplans keine konkreten Handlungsempfehlungen formuliert.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld sind nicht Bestandteil eines nach 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 nicht vorhanden.

Geschützter Baumbestand im Sinne der Düsseldorfer Baumschutzsatzung und Wald im Sinne des Bundeswald- und des Landesforstgesetzes sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Spiel- und Freizeitflächen

Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich.

12.2.3 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 sogenannten 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.

Die überschlägige Vorabschätzung erfolgte für die gesamte Fläche des Plangebietes durch die Untere Naturschutzbehörde.

Zur Ermittlung der möglicherweise betroffenen Arten wurden die Angaben zu planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt Düsseldorf (MTB 4706/Q47064) aus dem Fachinformationssystem „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 PartGmbH, Düsseldorf, „Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) und faunistische Stichproben“ zum Bebauungsplan Nummer 06 / 007 - Theodorstraße / Am Hülserhof - vom 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.

12.3 Boden

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe bb und cc)

12.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld befinden sich die als Altablagerungen erfassten Lärmschutzwälle, mit den Kataster Nummern 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 bis 11 Vol.-Prozent in Verfüllbereichen mit organischen Bestandteilen wie Holzresten ermittelt. Letzte Untersuchungsergebnisse aus den Jahren 2015 und 2016 in diesen Bereichen zeigen geringere Methangasgehalte von 3,0 bis 3,8 Vol.-Prozent.

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

Bei einer Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans konzipierten Bebauung wird in diesem Bereich ein Großteil der vorhandenen Auffüllungsmaterialien mittels Aushub beseitigt.

12.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

12.3.3 Altstandorte im Plangebiet

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Altstandorte.

12.4 Wasser

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe bb und ee)

12.4.1 Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei circa 33 m über NHN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei circa 36,50 m über 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 bis 5 m, im westlichen Rand bei 2 bis 3 m. Bei einer Geländehöhe von circa 38 m über NHN können demnach im ungünstigsten Fall Grundwasserstände von 36 m über 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 (maximal 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.

12.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

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.

12.4.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

12.4.4 Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

12.4.5 Hochwasserbelange

Hochwasserbelange sind nicht betroffen.

12.5 Luft

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe cc)

12.5.1 Lufthygiene

Ist-Zustand

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.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Stadtrandlage und der ungehinderten Durchlüftungsverhältnisse die lufthygienische Gesamtbelastung im Plangebiet maßgeblich von der Ebene des städtischen Hintergrundniveaus geprägt wird.

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.

12.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

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

Um die Nutzung des Fahrrads im Alltag zu fördern, kann das Plangebiet an das bestehende Radwegenetz südlich der Theodorstraße angeschlossen werden.

Die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche Haltestelle Dome / Am Hülserhof wird von der Straßenbahnlinie 701 und den Buslinien 756, 757 und 758 bedient.

12.6 Klima

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe gg)

12.6.1 Globalklima

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

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

Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität finden sich im Kapitel 12.5.2.

12.6.2 Stadtklima

Ausgangssituation

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

Derzeit ist die Fläche im Änderungsbereich 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 der vorliegenden Planung ist von einer baulichen Verdichtung und großflächigen Versiegelung bisheriger Freiflächen auszugehen, die die thermische Belastung

erhöhen und die Belüftungssituation verschlechtern kann. In der weiteren Planung ist insbesondere darauf zu achten, dass die Belüftungsbahnen zu den Freilandbereichen in Ratingen offen gelassen werden, eine möglichst hohe Durchgrünung des Plangebietes angestrebt wird und weitere Maßnahmen ergriffen werden, die der thermischen Belastung im Plangebiet entgegenwirken.

12.6.3 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 Änderungsbereich wird daher erwartet, dass sich die bioklimatische Belastung auch ohne Bebauung zukünftig erhöht. Die mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung vorbereitete bauliche Verdichtung und die dann mögliche großflächige Versiegelung werden die thermische Belastung im Plangebiet darüber hinaus erhöhen. Deshalb ist es besonders wichtig, dass in der weiteren Planung stadtklimatische Maßnahmen berücksichtigt werden, die die thermische Aufheizung im Plangebiet möglichst gering halten und eine gute Durchlüftung ermöglichen.

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

12.6.4 Überflutungsschutz

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.

Konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen sind im Bebauungsplan und / oder in den Bauantragsverfahren zu ergreifen.

12.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe ee)

Die Ausweisung eines großen Gewerbegebietes im Bereich der Flächennutzungsplanänderung, von der das aktuelle Untersuchungsgebiet 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 geoarchäologischen Relikte untersucht.

Da 1990 bis 1992 nicht das gesamte Plangebiet untersucht wurde und es Hinweise auf bedeutende Bodendenkmalsubstanz gibt, wurden zur Ermittlung von Lage und Ausdehnung und damit der Denkmalqualität im Sinne des Paragraf 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) weitere Untersuchungen durchgeführt. Dabei handelte sich um eine qualifizierte Prospektion (Sondagen) im Anschluss an die bereits 1990 bis 1992 durchgeführten Untersuchungen (Minerva X - Institut für historische Kulturlandschafts- und Bodendenkmalpflege Eigen & Herdemerten GbR, Köln / Bericht zur archäologischen Sachstandsermittlung OV 2018 / 1009 vom 18.3.2019).

Hierbei wurden vier Befunde erhoben, die der eisenzeitlichen Besiedlung zugeordnet werden können (Pfoestengruben, Siedlungsruben). Zusätzlich fanden sich neuzeitliche Gräben.

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

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.

12.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe ff)

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 1: Übersicht über die verfahrensrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der Flächennutzungsplanänderung Nummer 188 Theodorstraße: Verlagerung Bau- und Gartenfachmarkt

Wirkung von →	Mensch	Pflanzen/ Tiere/ Landschaft	Boden/ Fläche	Wasser	Klima / Luft	Kultur- u. Sachgüter
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 (-)		Stofflagerung (-)		
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 2020, 2. Band, Kapitel Wechselwirkungen

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

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

Kumulative Wirkungen entstehen aus dem Zusammenwirken verschiedener Einzeleffekte. Durch die Häufung von Einwirkungen, die einzeln betrachtet ggf. als geringfügig einzuschätzen sind, ergeben sich unter Umständen in Summe erhebliche negative Umweltauswirkungen. Deshalb sind im Rahmen der Umweltprüfung in der Bauleitplanung auch die voraussichtlichen Umweltauswirkungen eines Planvorhabens im Zusammenwirken mit bereits bestehenden und geplanten Flächennutzungsplanänderungen relevant. Im benachbarten Umfeld zum vorliegenden Flächennutzungsplan befindet sich die seit 2007 wirksame Flächennutzungsplanänderung Nummer 134 Am Hülserhof.

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 die 188. Flächennutzungsplanänderung ist im Hinblick auf mögliche kumulative Umweltauswirkungen ein Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit, Maßnahmen zu ergreifen, besteht somit nicht.

13 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe d)

Der Änderungsbereich ist Teil großer gewerblicher Reserveflächen beiderseits der Theodorstraße. Für dieses so genannte Entwicklungsgebiet Theodorstraße strebt die Landeshauptstadt Düsseldorf schon seit längerer Zeit die 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 Revitalisierung der brach gefallenen Fläche vor. Aus den oben genannten Gründen wurden im Rahmen der 188. Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, sodass eine vergleichende Bewertung von Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

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

(BauGB Anlage I Nummer 2 Buchstabe a)

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

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung und ausbleibender Umsetzung des bestehenden Baurechts würden sich über die weiterlaufenden Sukzessionsprozesse Strukturen entwickeln, die dann in unterschiedlicher Weise den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu Gute kämen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird gegenüber der bestehenden Flächenausweisung Gewerbegebiet die Möglichkeit eröffnet, in einem Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt dann auf der Ebene des Bebauungsplans beispielsweise einen höheren Grünanteil festzulegen.

15 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

(BauGB Anlage I Nummer 3 Buchstabe b)

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung benannt, da durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

16 Weitere Angaben

(BauGB Anlage I Nummer 3 Buchstabe a und d)

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 Bauleitplanverfahren keine technischen oder inhaltlichen Schwierigkeiten auf (Anlage 1, Abs. 3c BauGB).

Referenzliste der verwendeten Quellen:

Landeshauptstadt Düsseldorf: Gesamtstädtischer Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden, April 2014

Landeshauptstadt Düsseldorf: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, Dezember 2016

Landeshauptstadt Düsseldorf: Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt, Düsseldorf 2012

Landeshauptstadt Düsseldorf: Klimaanpassungskonzept Düsseldorf (KAKDUS), April 2017

Landeshauptstadt Düsseldorf: Masterplan Green-City Mobility, Juli 2018

Landeshauptstadt Düsseldorf: Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015

Übersicht der verwendeten Gutachten:

Artenschutz: Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH: Bebauungsplan Nummer 06 / 007 Theodorstraße / Am Hülserhof, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Düsseldorf, 13.11.2017

Verkehrs- und Gewerbelärm: Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 06 / 007 Theodorstraße / Am Hülserhof in Düsseldorf, (Bericht F 8227-1.1), Düsseldorf, 15.1.2018

Kulturgüter, hier Bodendenkmale: Minerva X - Institut für historische Kulturlandschafts- und Bodendenkmalpflege Eigen & Herdemerten GbR, Köln / Bericht zur archäologischen Sachstandsermittlung OV 2018 / 1009 vom 18.3.2018

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom *01.07.2021*

61/12- *FNP 188*

Düsseldorf, *18.10.2021*

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Ward

