

**Begründung**  
**zur 188. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**(Entwurf)**

- **Theodorstraße – Verlagerung Bau- und  
Gartenfachmarkt -  
Stadtbezirk 6 - Stadtteil Rath**

Teil A: Städtebauliche Aspekte.....	1
1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse.....	1
1.1. Lage/Bestand .....	1
1.2. Umgebung .....	1
2. Planungsanlass.....	2
3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen .....	2
3.1. Landes- und Regionalplan .....	2
3.2. Flächennutzungsplan .....	3
3.3. Verbindliche Bauleitplanung.....	3
3.4. Rahmenplan Einzelhandel.....	3
3.5. Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf.....	4
3.6. Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen .....	4
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, Hinweise.....	5
3.7.1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International.....	5
3.7.2. Leitungstrassen: Ferngasleitungen.....	6
3.7.3. Bodendenkmal .....	6
3.7.4. Richtfunkstrecken .....	6
4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	7
5. Verkehrliche Erschließung .....	8
6. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung .....	9
7. Darstellung der räumlichen und funktionalen Einordnung der Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die Sicherstellung der Verträglichkeit der Planung.....	12
7.1. Auswirkungen des Bau- und Gartenfachmarktes .....	12
7.2. Untersuchung der möglichen Agglomerationseffekte.....	16
Teil B: Umweltbericht .....	17

1.	Zusammenfassung.....	17
2.	Beschreibung des Vorhabens.....	18
3.	Ziele des Umweltschutzes im Gebiet .....	18
4.	Schutzgutbetrachtung .....	19
4.1.	Mensch .....	19
4.1.1.	Verkehrslärm .....	19
4.1.2.	Gewerbeemissionen .....	20
4.1.3.	Elektromagnetische Felder (EMF).....	20
4.1.4.	Störfallbetriebsbereiche.....	21
4.2.	Natur und Freiraum .....	21
4.2.1.	Flächennutzung und -versiegelung.....	21
4.2.2.	Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	22
4.2.3.	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	22
4.3.	Boden.....	24
4.3.1.	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes .....	24
4.3.2.	Altablagerungen im Plangebiet .....	24
4.3.3.	Altstandorte im Plangebiet .....	24
4.4.	Wasser .....	24
4.4.1.	Grundwasser.....	24
4.4.2.	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung .....	25
4.4.3.	Oberflächengewässer .....	25
4.4.4.	Wasserschutzgebiete .....	25
4.4.5.	Hochwasserbelange .....	26
4.5.	Luft .....	26
4.5.1.	Lufthygiene.....	26
4.5.2.	Umweltfreundliche Mobilität .....	26
4.6.	Klima.....	27
4.6.1.	Globalklima.....	27

4.6.2.	Stadtklima .....	27
4.6.3.	Klimaanpassung .....	28
4.6.4.	Überflutungsschutz .....	28
4.7.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	29
4.8.	Wechselwirkungen sowie Kumulierung .....	29
5.	anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....	32
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	32
7.	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	32
8.	Weitere Angaben .....	33

## **Teil A: Städtebauliche Aspekte**

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

#### 1.1. Lage/Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Rath und umfasst eine Fläche nördlich der Theodorstraße mit circa 4,7 ha. Die Fläche wird eingefasst von den Straßen Zum Gut Heiligendonk im Norden und Osten, der Theodorstraße im Süden und der Straße Am Hülserhof im Südwesten. Östlich und südlich grenzt der Änderungsbereich an gewerbliche Nutzungen an. Gegenüber der Planfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich der Geltungsbereich verkleinert. Der Änderungsbereich südlich der Theodorstraße ist entfallen. Es wird am Planungsziel der Verlagerung des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt festgehalten. Derzeit steht allerdings die Nachnutzung der Fläche südlich der Theodorstraße noch nicht fest. Somit hat sich der Geltungsbereich der 188. Änderung des Flächennutzungsplans verkleinert. Der entfallene südliche Änderungsbereich wird im Rahmen eines separaten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans geändert werden, wenn die Planungsziele für diese Fläche feststehen. Die Entwicklung eines Bau- und Gartenmarktes soll jedoch dort aufgegeben werden.

#### 1.2. Umgebung

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Im Norden des Änderungsbereichs liegen ein Gartencenter (Dehner) sowie eine Kongress- und Hotelanlage (Van der Valk Hotel). Östlich daran anschließend bestehen entlang der Erschließungsstraße Zum Gut Heiligendonk Logistikbetriebe und ein Parkplatz für Besucher der Multifunktionshalle ISS Dome. Im Osten entlang der Theodorstraße bestehen zwei Verwaltungsgebäude und ein Maschinenbaubetrieb. Im Westen wurde an der Theodorstraße ein Autohaus errichtet, das derzeit leer steht. Der nördliche Bereich, der sich an dieses Gelände anschließt, liegt derzeit brach.

## **2. Planungsanlass**

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

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Thema Einzelhandel, der Rahmenplan Einzelhandel, sieht entlang der Theodorstraße den Fachmarktstandort Nord vor. Als Planungsziele für den Fachmarktstandort Nord werden unter anderem die Prüfung der Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes benannt. Für den Änderungsbereich nördlich der Theodorstraße wird die Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes angestrebt. Dafür soll südlich der Theodorstraße auf die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes verzichtet werden. Mit der 112. Änderung des Flächennutzungsplans, die seit 2011 wirksam ist, wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Bau- und Gartenfachmarktes südlich der Theodorstraße geschaffen. Da dieses Planungsziel bisher nicht umgesetzt werden konnte, soll daher mittelfristig eine andere Nutzungsoption für diese Fläche gefunden werden.

Die 188. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 06/007 - Theodorstraße / Am Hülserhof.

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

### **3.1. Landes- und Regionalplan**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 8.2.2017 in Kraft. Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden (Ziel 6.5-1). Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 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 m<sup>2</sup> 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. In Kapitel 3.1 des Regionalplans wird unter Ziel 2 mit Verweis auf Kapitel 3.4 Ziel 1 zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen für Gewerbe ausgeführt, dass dort Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO (damit sind sondergebietspflichtige Einzelhandelsgroßprojekte 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 6 der Begründung dargestellt.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. 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.

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 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 Nr. 06/007- Theodorstraße / Am Hülserhof - wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch aufgestellt.

### 3.4. Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 7.7.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 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.

Es ist geplant, durch die 1. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel 2016 die Lage der Potentialflächen am Fachmarktstandort Nord anzupassen. Bisher ist eine Fläche südlich der Theodorstraße als Potentialfläche im Rahmenplan festgelegt. Künftig soll die Fläche nördlich der Theodorstraße als Potentialfläche im Rahmenplan festgelegt werden. Die dafür erforderliche Änderung des Rahmenplans Einzelhandel wird derzeit vorbereitet und soll parallel zu der 188. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

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

### 3.6. Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen

Die im Rahmen des Masterplan 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 § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen, das daher 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 nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind allerdings grundsätzlich zulässig, sodass die geplante Flächennutzungsplanänderung den Vorgaben der Flächenstrategie für Gewerbe- und Industriekernzonen entspricht.

### 3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, Hinweise

#### 3.7.1. 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 51 m über NN (Normalnull) betroffen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bedürfen Gebäude im Baugenehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung.

##### Anlagenschutz gemäß § 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 § 18a Luftverkehrsgesetz berührt werden. Bauvorhaben, die eine Höhe von 72 m über NN (Normalnull) überschreiten, sollten zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt werden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan Nr. 06/007 - Theodorstraße / Am Hülserhof - aufgenommen.

### 3.7.2. Leitungstrassen: Ferngasleitungen

Durch den Änderungsbereich verlaufen zwei Ferngasleitungen und ein Begleitkabel der Open Grid Europe GmbH neben der Straße Am Hülserhof und der Theodorstraße. Der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen bleibt durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplanes – Theodorstraße - Verlagerung Bau- und Gartenmarkt – 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.

### 3.7.3. 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 § 2 Denkmalschutzgesetz NRW der urgeschichtlichen Siedlungsreste wurde im Frühjahr 2018 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 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. Für die restlichen Flächen 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.

### 3.7.4. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet hinweg verlaufen mehrere Richtfunkverbindungen, die allerdings bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Auf die Darstellung dieser nicht mehr genehmigungspflichtigen 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.

#### 4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt (SO – Bau- und Gartenfachmarkt) nördlich der Theodorstraße anstatt der derzeit noch wirksamen Darstellung Gewerbegebiet (GE). Die Überplanung der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt (SO – Bau- und Gartenfachmarkt) südlich der Theodorstraße ist derzeit im Rahmen der 195. Änderung des Flächennutzungsplanes - Südlich Theodorstraße – vorgesehen. Durch die Veränderungssperre Nr. 06/019, die die Fläche südlich der Theodorstraße umfasst, kann zudem sichergestellt werden, dass hier kein weiterer Bau- und Gartenfachmarkt entsteht.

Die Flächendarstellung sieht ein SO Bau- und Gartenfachmarkt vor. Die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 19.100 m<sup>2</sup> sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente (1.250 m<sup>2</sup>) werden ebenfalls dargestellt.

<b>Vorhabenbeschreibung des Bau- und Gartenfachmarktes</b>		
<b>Verkaufsfläche (insgesamt):</b>		<b>19.100 m<sup>2</sup></b>
	Davon zentrenrelevante Randsortimente (insgesamt):	1.250 m <sup>2</sup>
	(Schnitt-)Blumen	300 m <sup>2</sup>
	Backshop / Bistro	100 m <sup>2</sup>
	Wohnaccessoires / Dekorationsartikel	200 m <sup>2</sup>
	Haus- und Heimtextilien	300 m <sup>2</sup>
	Glas, Porzellan, Keramik	100 m <sup>2</sup>
	Kunst, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe	250 m <sup>2</sup>
	Davon nicht zentrenrelevante Randsortimente (insgesamt):	782 m <sup>2</sup>
	Beleuchtungskörper, Lampen	580 m <sup>2</sup>

<b>Vorhabenbeschreibung des Bau- und Gartenfachmarktes</b>			
		Fahrradzubehör	50 m <sup>2</sup>
		Kfz-Teile und Zubehör (inklusive Anhänger)	152 m <sup>2</sup>
		Davon baumarkt- und gartenfachmarktspezifische Kernsortimente (insgesamt):	17.068 m <sup>2</sup>

Die 188. Änderung des Flächennutzungsplans sieht vorrangig folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt mit der Verkaufsflächenobergrenze von maximal 19.100 m<sup>2</sup> davon zentrenrelevante Randsortiment mit maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen
- Darstellung von zwei unterirdischen Gasleitungstrassen

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Straßen Zum Gut Heiligendonk und Am Hülserhof (K 2). Über die Theodorstraße (L 49) und die Anschlussstelle Düsseldorf Rath, die auf die A 52 und im weiteren Verlauf auf die A 44 bzw. B 1 führt, ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

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.

Für den Änderungsbereich ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 06/007 die Leistungsfähigkeit im umliegenden klassifizierten

Straßennetz hinsichtlich der zu erwartenden Zusatzverkehre und deren Verträglichkeit im umliegenden Straßennetz nachgewiesen worden.

„Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsüberprüfungen können für beide Bauvorhaben unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen im Untersuchungsgebiet (Möbelstandort) mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für die Spitzenstunde am Vormittag und die Spitzenstunde am Nachmittag eines Werktages (Montag bis Freitag) Qualitätsstufen von A bis D ausgewiesen werden. Somit ist an den untersuchten Knotenpunkten die volle Leistungsfähigkeit nachgewiesen.

Damit zeigt die vorliegende Untersuchung insgesamt, dass die verkehrliche Erschließung der geplanten Bauvorhaben im Düsseldorfer Norden durch die vorhandene Infrastruktur mit den Anpassungen durch neue Zufahrten an der Straße Am Hülserhof für das Baumarkt-Fachzentrum und an der Theodorstraße für den Bürokomplex gewährleistet ist.“ (Büro Spiekermann GmbH Consulting Engineers, Stand: 9.10.2017 / 8.3.2018, Seite 33)

## **6. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung**

Die regionalplanerische Verträglichkeit 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 vorbereitet und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sichergestellt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der 188. Flächennutzungsplanänderung 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 von 27.3.2017 und 9.3.2018 (im Weiterem: GMA 2018) erstellt.

Der geplante 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 § 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 es sich bei dem geplanten Bau- und Gartenfachmarkt um einen großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, ist wie im vorliegenden Fall auch ein Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereich 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 § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Hier wird auf die folgenden Ausführungen in Kapitel 7 zu den prognostizierten Auswirkungen verwiesen, die im Ergebnis darlegen, dass von den geplanten zentrenrelevanten Randsortimenten des Bau- und Gartenfachmarktes zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dieses Fazit gilt auch für die Betrachtung der Agglomerationseffekte mit dem untersuchten Möbele Einzelhandel.

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

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

Der prognostizierte Gesamtumsatz des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes liegt bei circa 28,6 Mio. Euro. Diesem Gesamtumsatz steht eine Kaufkraft der Düsseldorfer Einwohnerschaft in Höhe von circa 474 Mio. Euro gegenüber. Dieser Vergleich macht deutlich, dass das Kaufkraftpotential bei Weitem den geschätzten Vorhabenumsatz insgesamt und in allen geplanten Sortimentsgruppen überschreitet. Damit entspricht das Vorhaben Grundsatz 6.5-4. „Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz 6.5-4, da der zu erwartende Gesamtumsatz für die geplanten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet“. (GMA 2018: Seite 60)

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

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 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 Sortimente um Randsortimente handelt.

Ziel 6.5-5 wird entsprochen, weil es sich bei den geplanten zentrenrelevanten Sortimenten tatsächlich um typische Randsortimente handelt, deren Anteil an der geplanten Gesamtverkaufsfläche circa 7 Prozent beträgt.

Grundsatz 6.5-6 LEP NRW: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente:

Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereiche 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Da das zentrenrelevante Randsortiment 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen wird, erfüllt das Vorhaben den Grundsatz 6.5-6. (GMA 2018: Seiten 60/61)

Die vorliegende Planung der 188. Flächennutzungsplanänderung ist daher an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB angepasst.

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

### 7.1. Auswirkungen des Bau- und Gartenfachmarktes

Das Vorhaben, dessen Realisierung mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden soll, fügt sich räumlich und funktional in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Die geplante Nutzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt schließt an bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung am Fachmarktstandort Nord an (siehe Kapitel 1 der Begründung). Die Stadtbezirke 5 und 6 weisen derzeit nur eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Gartenmarktsegment auf. Daher ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes am Fachmarktstandort Nord grundsätzlich sinnvoll, um die Versorgungslage zu verbessern. (GMA 2018: Seite 63/64)

Der Änderungsbereich liegt, wie bereits in Kapitel 2.1 der Begründung erläutert, innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs für Gewerbe (ASB-GE). Die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes 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 m<sup>2</sup>, der dem im Rahmenplan Einzelhandel 2016 der Stadt Düsseldorf festgelegten Fachmarktstandort Nord (Theodorstraße) zuzuordnen ist.

„Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt mit circa 17.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (circa 89 Prozent) eindeutig bei den nicht zentrenrelevanten baumarkt- und gartencenterspezifischen Kernsortimenten. Nicht



zentrenrelevante Randsortimente (Beleuchtungskörper, Lampen / Kfz-Teile und -Zubehör sowie Fahrräder und Zubehör) nehmen eine Verkaufsfläche von circa 780 m<sup>2</sup> (circa 4 Prozent) ein. Auf zentrenrelevante Randsortimente entfällt eine Verkaufsfläche von circa 1.250 m<sup>2</sup> (knapp 7 Prozent, inklusive Backshop und Bistro). Davon kommen den Sortimenten Topfblumen, Gardinen / Zubehör mit jeweils circa 300 m<sup>2</sup> sowie Bilder / Galerie / Bilderleisten mit circa 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Dekorationsartikel (Saisonware) mit circa 200 m<sup>2</sup> größere Verkaufsflächenanteile zu. Demgegenüber weisen die Flächen für Glas, Porzellan und Keramik (circa 100 m<sup>2</sup>) eine geringe Relevanz auf. Dies gilt auch für das Segment Nahrungs- und Genussmittel, welches auf circa 100 m<sup>2</sup> im Backshop inklusive Bistro (=Gastronomie) vertreten ist. Im Vergleich zu anderen Baumarktkonzepten wie z. B. toom oder OBI weist Bauhaus einen relativ geringen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten aus dem Heimdekorbereich auf; auch wird keine Zoofachabteilung geführt.“ (GMA 2018: Seite 30)

Der Einzelhandelsgutachter stellt dar, dass die höchsten Umverteilungseffekte im Kernsortiment (baumarkt- und gartencenterspezifische Sortimente) am Fachmarktstandort Nord auftreten werden. Dort befindet sich bereits ein Bau- und Gartenfachmarkt. Der Gutachter führt aus, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen in Höhe von bis zu 18 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 Einzugsbereich 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 Betriebsschließung nicht in allen

Fällen ausschließen. Da es sich um Betriebe in Gewerbegebietslagen handelt, genießen diese grundsätzlich keinen Schutzanspruch im Sinne des Baugesetzbuches. (GMA 2018: Seiten 54 und 55)

Der zentrale Versorgungsbereich in Rath, der dem Planvorhaben am nächsten liegt, ist das große Stadtteilzentrum entlang der Westfalenstraße. Dieses 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 rund 6 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 2018: Seite 55)

Der Gutachter stellt ebenfalls dar, dass das Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße von hohen Umsatzumverteilungen betroffen sein wird, weil sich dort ein nach heutigen Maßstäben sehr kleiner Baumarkt befindet. Hier betragen die Umsatzumverteilungen rund 25 Prozent. Der Gutachter kann für diesen Betrieb einen Marktaustritt nicht ausschließen. Da der Baumarkt allerdings auf Grund seiner geringen Verkaufsflächengröße nur als bedingt leistungsfähig eingestuft wird, ist dessen Perspektive auch ohne Realisierung des Planvorhabens fraglich. Der Gutachter leitet keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch diese Beeinträchtigung ab. (GMA 2018: Seiten 55 und 56) Derzeit verfolgt die Stadt Düsseldorf gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer im Bereich des Eckgrundstückes Ulmenstraße / An der Piwipp, auf dem sich der Bau- und Heimwerkermarkt befindet, 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.

Das große Stadtteilzentrum Münsterstraße / Ratherstraße ist ebenfalls von Umsatzumverteilungen betroffen. Der Gutachter prognostiziert in diesem zentralen Versorgungsbereich rund 16 Prozent Umsatzumverteilung. Hier sind

ein Farbenfachmarkt und ein Sonderpostenmarkt betroffen. Der Gutachter kann das Ausscheiden eines Anbieters nicht ausschließen. Nach Fertigstellung des Gutachtens hat der Farbenfachmarkt geschlossen, sodass nunmehr nur noch der Sonderpostenmarkt betroffen ist. Da dieser Betriebstyp nicht nur baumarkttypische sondern auch zentrenrelevante Sortimente anbietet, besteht grundsätzlich die Möglichkeit durch Sortimentsverschieben, die prognostizierten Umsatzrückgänge zu kompensieren. Dennoch sind aber keine grundsätzlichen Beeinträchtigungen des großen Stadtteilzentrums zu erwarten. (GMA 2018: Seiten 56 und 57)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht zu erwarten ist. Gegebenenfalls können jedoch Schwächungen dort ansässiger Betriebe mit dem Schwerpunkt im Kernsortiment oder aber im Bereich der nicht zentrenrelevanten Randsortimente ausgelöst werden. (GMA 2018: Seite 60)

Versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadt Ratingen beziehen sich sowohl bei den Kernsortimenten als auch bei den zentrenrelevanten Randsortimenten vor allem auf konkurrierende Bau- und Gartenmärkte. Der Gutachter zeigt auf, dass es in den zentralen Versorgungsbereichen Ratinger Innenstadt und Nebenzentrum Lintorf nur zu geringen Angebotsüberschneidungen kommt. Für die Ratinger Innenstadt wurde eine Umsatzumverteilungsquote von circa 3 bis 4 Prozent (circa 100.000 bis 200.000 Euro pro Jahr) ermittelt. (GMA 2018: Seiten 56) Die Auswirkungen sind so niedrig, dass sie nicht in städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen können. Das gleiche gilt für das Nebenzentrum Lintorf, obwohl die prognostizierten Umsatzumverteilungen hier bei circa 7 bis 8 Prozent (circa 100.000 bis 200.000 Euro im Jahr) liegen. (GMA 2018: Seiten 57) Im Nebenzentrum Lintorf sind in erster Linie zwei Fahrradfachmärkte und zwei nicht zentrenrelevante Fachanbieter betroffen. Der Gutachter kann einzelbetriebliche Schwächungen nicht ausschließen. Diese nicht zentrenrelevanten Betriebe bieten allerdings nach Ratinger Sortimentsliste keine zentrumsprägende Sortimente an. Die Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs sind ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriemarkt, die durch die Auswirkungen des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes nicht berührt werden. Der Gutachter kommt zu dem Schluss,

dass es „[z]u Beeinträchtigungen von zentralen Lagen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen [...] in Ratingen nicht kommen [wird].“ (GMA 2018: Seite 58)

Zudem konnte die Stadt Ratingen erfolgreich einen weiteren modernen und leistungsfähigen Baumarkt im Stadtgebiet ansiedeln, sodass die Versorgung in diesem Sortimentsbereich als gesichert eingestuft werden kann.

## 7.2. Untersuchung der möglichen Agglomerationseffekte

Zudem ermittelt der Gutachter auch die möglichen Agglomerationseffekte, die bei zeitgleicher Realisierung mit Möbeleinzelhandel westlich der Straße Am Hülserhof entstehen könnten.

Zu Agglomerationseffekten kann es in erster Linie bei Sortimentsüberschneidungen im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente (Wohnaccessoires und Dekorationsartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien) kommen. In der Agglomerationsbetrachtung werden die Umverteilungseffekte der Einzelhandelsprojekte addiert. Dabei handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der die höchst möglichen Umsatzumverteilungen in einem realitätsnahen Szenarium abbildet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in Düsseldorf und Ratingen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen festgestellt werden können. Lediglich der zentrale Versorgungsbereich an der Westfalenstraße ist von Umsatzumverteilungen von in Summe 13 Prozent betroffen, sodass der Gutachter einzelbetriebliche Gefährdungen nicht ausschließen kann. Da sich die Auswirkungen allerdings auf mehrere leistungsstarke Betriebe verteilen und in Kürze ein neuer Einzelhandelsmagnet an der Westfalenstraße eröffnen wird, ist davon auszugehen, dass die errechneten Umsatzumverteilungen geringer ausfallen werden. (GMA 2018: Seiten 62 und 63)

## **Teil B: Umweltbericht**

### **1. Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Rath und umfasst eine Fläche von ca. 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 wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Insbesondere folgende Umweltauswirkungen sind für die Planung relevant:

Aus Verkehrslärmsicht ergibt sich durch die geplante Flächennutzungsplanänderung keine maßgebliche Veränderung der Immissionssituation. Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sind jedoch im Bebauungsplan Nr. 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 derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, liegen jedoch Nachweise planungsrelevanter Tierarten vor. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans müssen deshalb Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von negativen Umweltauswirkungen getroffen werden. 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.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

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

Im 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 Nr. 06/007 - Theodorstraße / Am Hülserhof.

## **3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**

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

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

#### **4. 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.

##### 4.1. Mensch

###### 4.1.1. Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan Nr. 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 Nr. 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  $\geq 63$  dB(A), entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109.

Die geplante 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 geplanten Flächennutzungsplanänderungen keine maßgeblichen Veränderungen der Immissionssituation.

#### 4.1.2. Gewerbeemissionen

Mit dem Schallschutzgutachten (Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 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.

#### 4.1.3. 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.

#### 4.1.4. 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.

#### 4.2. Natur und Freiraum

##### 4.2.1. 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 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.

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

#### 4.2.2. 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 das Gebiet 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 §§ 7, 10 bis 13 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) sind nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 42 LNatSchG NRW sind ebenfalls nicht vorhanden.

Geschützter Baumbestand im Sinne der 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.

#### 4.2.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen der

§§ 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 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 § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

#### 4.3. Boden

##### 4.3.1. Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld befinden sich die als Altablagerungen erfassten Lärmschutzwälle, mit den Kataster Nummer 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 2015 und 2016 in diesen Bereichen zeigen geringere Methangasgehalte von 3,0 bis 3,8 Vol.-%.

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.

##### 4.3.2. Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

##### 4.3.3. Altstandorte im Plangebiet

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Altstandorte.

#### 4.4. Wasser

##### 4.4.1. 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 ungünstigstenfalls 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.

#### 4.4.2. 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.

#### 4.4.3. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

#### 4.4.4. Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

#### 4.4.5. Hochwasserbelange

Hochwasserbelange sind nicht betroffen.

#### 4.5. Luft

##### 4.5.1. Lufthygiene

###### Ist-Zustand

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass das Plangebiet von Grenzwertüberschreitungen für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM<sub>2,5</sub> und PM<sub>10</sub>) 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<sub>2,5</sub> und PM<sub>10</sub>) sowie Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV auszuschließen sind.

##### 4.5.2. Umweltfreundliche Mobilität

Um die Nutzung des Fahrrads im Alltag zu fördern, sollte eine Anbindung an das Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf vorgesehen werden. Das Plangebiet kann 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.

## 4.6. Klima

### 4.6.1. 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).

### 4.6.2. 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 188. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung eines Sondergebiets zur Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes nördlich der Theodorstraße angestrebt. Hierdurch 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.

#### 4.6.3. 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 erwartet, dass sich die bioklimatische Belastung auch ohne Bebauung zukünftig erhöht. Die mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung 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 gering halten und eine gute Durchlüftung ermöglichen.

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

#### 4.6.4. 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.



#### 4.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Ausweisung eines großen Gewerbegebietes im Bereich der geplanten 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 § 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande 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 (Pfofengruben, 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.

#### 4.8. 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.

Übersicht über die verfahrensrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Verfahren zur 188. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Legende: „+“ bedeutet positive Wirkung und „-“ bedeutet negative Wirkung

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

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 Änderungsbereiches 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 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.

## **5. anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

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.

## **6. 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.

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.

## **7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

## **8. Weitere Angaben**

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln und in den zugrunde liegenden 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 keine technischen oder inhaltlichen Schwierigkeiten auf (Anlage 1 Absatz 3a Baugesetzbuch).

Übersicht verwendeter Gutachten:

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

Verkehrs- und Gewerbelärm: Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 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 18.3.2019

