

**Stellungnahmen  
aus der öffentlichen Auslegung**

**gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 13.08.2019 bis 13.09.2019**

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

**– Theodorstraße:  
Verlagerung Bau- und Gartenfachmarkt –**

**I. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 188 – Theodorstraße: Verlagerung Bau- und Gartenfachmarkt –**

1. Stadt Ratingen

Hinweis: Die Stadt Ratingen hat zwei Stellungnahmen im laufenden Verfahren abgegeben. Die erste Stellungnahme wird in den Punkten I. 1.1 bis 1.11, die zweite Stellungnahme, die nach Abschluss der öffentlichen Auslegung eingereicht wurde, wird im Punkt I. 1.12 bis 1.25 behandelt.

1.1 *Ansiedlung eines Möbelfachmarktes*

*Grundsätzlich werde die Zurücknahme einer an der Theodorstraße vorgesehenen Entwicklungsfläche für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes begrüßt, statt dessen solle die Art der zulässigen Nutzungen auf weitere gewerbliche Ansiedlungen wie Dienstleistungsbetriebe sowie produktions- und handwerksorientierte Branchen ausgeweitet werden. Es verbleibe jedoch bei einer Potentialfläche für einen Möbelfachmarkt östlich der Straße Am Hülserhof mit negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Ratingen.*

Antwort:

Östlich der Straße Am Hülserhof weist der Rahmenplan Einzelhandel eine Potentialfläche für einen Bau- und Gartenfachmarkt und nicht – wie in der Stellungnahme beschrieben – für einen Möbelfachmarkt aus.

Im Rahmen der 1. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel, die am 17.06.2020 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, wird festgestellt, dass die vorhandene Nutzungsmischung am Gewerbe- und Fachmarktstandort Nord in Zukunft in erster Linie zugunsten von produzierendem Gewerbe und Unternehmenszentralen gestärkt werden soll. Die Option zur Ansiedlung weiterer nicht zentrenrelevanter Fachmärkte wird als grundsätzliches Planungsziel benannt. Es wird allerdings keine Flächenzuweisung vorgenommen. Bisher befindet sich kein Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung eines Möbelfachmarktes an der Theodorstraße im Verfahren. Die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes westlich der Straße Am Hülserhof wird nicht weiterverfolgt. Südlich der Theodorstraße stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ein Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt mit einer

ungewichteten Verkaufsfläche von maximal 19.000 Quadratmeter, davon maximal 650 Quadratmeter zentrenrelevantes Randsortiment dar (112. Flächennutzungsplanänderung, die am 22.1.2011 wirksam wurde). Ziel der 195. Flächennutzungsplanänderung - Nördlich und südlich der Theodorstraße -, die von Rat der Stadt am 08.10.2020 beschlossen wurde, ist es unter anderem, diese Fläche künftig als gewerbliche Baufläche darzustellen, um Flächen für handwerksorientierte und produktionsbezogene Branchen zu sichern. Derzeit befindet sich der Bebauungsplan-Entwurf Nummer 06/018 - Theodorstraße / Zwischen A 52 und Wahlerstraße – in Aufstellung. Zur Sicherung der Düsseldorfer Zentrenstruktur und der zu berücksichtigenden Belange der Nachbargemeinden wird mit dem Bebauungsplan-Entwurf unter anderem das Ziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu steuern. Die Fläche westlich der Straße Am Hülserhof soll - mit Ausnahme einer Fläche für Wald beziehungsweise Grünfläche parallel zur Verkehrsfläche - als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der hier eine gewerbliche Baufläche darstellt, entwickelt werden.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

- 1.2 *Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, September 2018*

*Eine im Auftrag der Stadt Ratingen erstellte „Plausibilitätsprüfung des Gutachtens ‚Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße, GMA, September 2018‘“, erstellt durch das Büro Stadt + Handel mit Datum vom 17.09.2019, kommt zu dem Ergebnis, im Gutachten der GMA von 2018 seien methodische Mängel feststellbar. Die Verträglichkeitsanalyse der GMA sei aufgrund ihrer Methodik nicht geeignet, ein hinreichend belastbares Bild der Auswirkungen des Planvorhabens für den Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens zu liefern (Prognose und Worst Case-Ansatz). Damit sei eine begründete Abwägung der Auswirkungen unter anderem auf die Stadt Ratingen nicht möglich.*

Antwort:

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (Aktenzeichen 4 CN 8.18) wurde eine Überarbeitung der Planunterlagen erforderlich. Im Rahmen dieser Überarbeitung, die hier ohnehin geboten war, wurden die in der Stellungnahme benannten methodischen Mängel behandelt und soweit erforderlich berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde durch die GMA mit Datum vom März 2020 (angepasst im September 2020) die Auswirkungsanalyse neu erstellt (im Folgenden als GMA März 2020 zitiert). Sie berücksichtigt die zwischenzeitlich stattgefundenen Änderungen und geht auch auf die Einwände von Stadt + Handel in der Stellungnahme vom 17.09.2019 ein.

Es ist zunächst die Frage zu stellen, auf welches Gutachten die Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel Bezug nimmt. Eine Gutachtenfassung von September 2018 ist nicht bekannt. Die Auswirkungsanalyse (GMA März 2018) wurde insbesondere hinsichtlich der Darstellung des Ist-Zustandes aktualisiert. Der berücksichtigte toom Baumarkt an der Ulmenstraße in Düsseldorf ist nach einem Brand im Mai 2019 geschlossen. Auch wenn zu erwarten ist, dass der Wegfall eines Mitbewerbers mit nur 2.000 Quadratmeter Verkaufsfläche zu keiner wesentlichen Veränderung der städtebaulichen Auswirkungen führt, erfolgte eine Aktualisierung des Gutachtens.

Die Ansiedlung eines großflächigen Möbeleinzelhandelsbetriebs westlich der Straße Am Hülserhof wird hinsichtlich des Agglomerationseffektes nicht mehr berücksichtigt, weil diese aktuell nicht mehr Gegenstand der planerischen Zielstellung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist.

Nachfolgend werden die Kritikpunkte der Stellungnahme von Stadt + Handel vom 17.09.2019 in der Folge ihrer Nennung abgearbeitet:

- Vorhabendaten: Berücksichtigung der positiven Standortfaktoren und entsprechender Kaufkraftzuflüsse aus Ratingen: siehe Punkt 1.3
- Einzugsgebiet (Angebot, Nachfrage, Marktanteile):
  - o Einzugsgebiet plausibel dargestellt und Wettbewerbsumfeld von der GMA korrekt erfasst: keine Behandlung
  - o Überschätzung der Flächenproduktivitäten in den zentrenrelevanten Sortimenten zumindest in Ratingen: siehe Punkt 1.4
  - o pauschale Anwendung des Kaufkraftkoeffizienten für das gesamte Stadt-gebiet: siehe Punkt 1.5.
  - o Würdigung der Prognosepflicht: siehe Punkt 1.6

- Anheben des Prognoseumsatzes für das Vorhaben / höhere Flächenproduktivität und höhere Umsatzherkunft aus Ratingen: siehe Punkt 1.7
- Umsatzumverteilungen:
  - Umsatzumverteilungen in Ratingen im Schnitt mindestens 27 Prozent höher: hinfällig (siehe Punkt 1.7), daher keine gesonderte Behandlung
  - Streuung der Umsatzumverteilungen liegt bei knapp 60 Prozent außerhalb des Einzugsgebietes: siehe Punkt 1.8
  - Kalibrierung der Umsatzumverteilungen zwischen den Zonen Ib und IIb: siehe Punkt 1.9
  - Umsatzumverteilungen entsprechen nicht dem Worst Case: bereits beantwortet (siehe Punkt 1.7), daher keine gesonderte Behandlung
- Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen:
  - Zu erwartende Marktaufgaben in Ratingen sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen und eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für Ratingen in diesem Segment: siehe Punkt 1.10.
  - Aktualität der Bestandserhebung, Berechnung der Zentralität, Angebotsstrukturen in Ratingen und Marktveränderungen: siehe Punkt 1.11

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

### 1.3 Vorhabendaten

*In der Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel wird angemerkt, dass bereits die Ausführungen zu negativen Standortfaktoren eindeutig aufzeigen würden, "dass mit nennenswerten vorhabeninduzierten Kaufkraftzuflüssen zu rechnen sei", wobei dabei vor allem auch signifikante Kaufkraftzuflüsse aus Ratingen zu ermitteln seien. Die Marktanteile seien nicht sachgerecht ermittelt worden. Zudem sei mit OBI bereits ein Anbieter vorhanden, der maßgeblich Kaufkraft aus Ratingen binde.*

#### Antwort:

Dem Umstand, dass es sich um einen Standort mit günstigen Rahmenbedingungen an der Stadtgrenze zu Ratingen handelt, trägt die Auswirkungsanalyse Rechnung. Große Teile der Stadt Ratingen werden bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes einbezogen und sind der Zone Ib oder IIb zugeordnet. Innerhalb des abgegrenzten

Einzugsgebietes, das auch nach Einschätzung von Stadt + Handel plausibel abgegrenzt und dargestellt ist (vergleiche Plausibilitätsprüfung, Stadt + Handel September 2019, Seite 6), entfallen circa 27 Prozent des Bevölkerungs- und 25 Prozent des Kaufkraftpotenzials auf die Stadt Ratingen (vergleiche GMA März 2020, Seite 31ff). Demgegenüber wurde ermittelt, dass 30 Prozent der Umsätze des Planvorhabens (8,7 Millionen Euro von insgesamt 29,2 Millionen Euro) aus dem Ratinger Teil des Einzugsgebietes stammen (vergleiche GMA März 2020, Seite 51). „In Zone Ib des betrieblichen Einzugsgebietes (Ratinger Stadtteile Zentrum, West, Tiefenbroich) werden rund 3,0 Millionen Euro beziehungsweise maximal 15 Prozent bezogen auf einen Bestandsumsatz von rund 19,9 Millionen Euro wettbewerbswirksam. [...] In Zone IIb (Ratinger Stadtteile Ost, Lintorf, Schwarzbach) des Einzugsgebietes sind Umsatzumverteilungswirkungen in Höhen von etwa 0,7 Millionen Euro zu erwarten, was einer Umverteilungsquote von rund 12 bis 13 Prozent entspricht, bezogen auf einen Bestandsumsatz von circa 5,6 Millionen Euro.“ (GMA März 2020, Seite 54).

Es ist also mehr als deutlich, dass die positiven Standortfaktoren sowohl bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes als auch bei der Umsatzherkunft berücksichtigt wurden, indem signifikante Kaufkraftzuflüsse aus der Stadt Ratingen ermittelt wurden. Auch die deutliche Unterausstattung im Baumarktsegment wird durch hohe Marktanteile, insbesondere aus den Zonen Ia und Ib und damit auch aus der Stadt Ratingen, berücksichtigt.

Folgt man zudem der Logik von Stadt + Handel und unterstellt, dass OBI in Düsseldorf-Lichtenbroich bereits wesentliche Kaufkraftanteile aus Ratingen binde, so würden sich die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen sehr viel stärker auf OBI und weniger auf das Ratinger Stadtgebiet beziehen, da ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens aus Ratingen bereits dort gebunden wäre. Mit anderen Worten: Die Umverteilungsquoten in Ratingen würden sich aufgrund dieser Annahme reduzieren. Dies entspricht nicht den von der GMA zugrunde gelegten Anforderungen an eine Worst Case-Betrachtung, die insbesondere auch die möglichen Auswirkungen in den Nachbargemeinden untersucht. Die Werte wurden im aktualisierten GMA-Gutachten von März 2020 aufgrund der veränderten Angebots- und Nachfragesituation leicht modifiziert.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### 1.4 *Überschätzung der Flächenproduktivitäten in den zentrenrelevanten Sortimenten*

*In der Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel wird kritisiert, dass die Flächenproduktivitäten in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimenten (zumindest für Ratingen) überschätzt würden, wodurch höhere Umsatzumverteilungen auf die Bestandsstrukturen als verträglich dargestellt worden seien. Dies stelle keinen rechtlich geforderten Worst Case-Ansatz dar. Zudem seien Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit der Einzelsortimente nicht möglich, da diese nur aggregiert dargestellt worden seien.*

#### Antwort:

„Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten wurden im Ratinger Teil des Einzugsgebietes bei den aktuellen Vor-Ort-Erhebungen insgesamt 4.145 Quadratmeter [Verkaufsfläche] erhoben, auf denen ein Umsatz mit circa 10,8 Millionen Euro erwirtschaftet wird. [...] Auf die beiden betreffenden zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen (Innenstadtzentrum Ratingen und Ratingen-Lintorf) entfallen von den zuvor genannten Verkaufsflächen und Umsätzen [...] auf zentrenrelevante Sortimente (inklusive Fahrräder und-zubehör) circa 1.910 Quadratmeter Verkaufsfläche (circa 46 Prozent) und circa 4,2 Millionen Euro (circa 39 Prozent) [...].“ (GMA März 2020, Seite 42ff)

Die Flächenproduktivitäten in den zentralen Versorgungsbereichen Ratingens (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Lintorf) ergeben sich wie folgt (GMA März 2020, Seite 46):

- Kernsortiment: circa 1.923 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum und circa 1.538 Euro / Quadratmeter VK im Nebenzentrum Lintorf
- zentrenrelevante Randsortimente: circa 2.150 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum und circa 2.330 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche im Nebenzentrum Lintorf
- nicht zentrenrelevante Randsortimente: aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

Eine Gegenüberstellung mit den im Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen 2017 ermittelten Umsätzen ist in den projektrelevanten Sortimentsbereichen nicht möglich, da Stadt + Handel diese für die zentralen Versorgungsbereiche nicht

ausgewiesen hat. Jedoch werden keinesfalls deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen zugrunde gelegt. Die Gegenüberstellung mit den gesamtstädtischen Flächenproduktivitäten zeigt, dass vielmehr auch Stadt + Handel im Jahr 2017 mit Ausnahme von GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör und Haus- / Heimtextilien von ähnlich hohen beziehungsweise teilweise sogar von höheren Flächenleistungen ausgegangen ist (vergleiche Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Tabelle 6, Seite 25). Es ist darauf hinzuweisen, dass die Sortimentsgruppen im Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen weiter gefasst sind als die in den GMA-Auswirkungsanalysen verwendeten, die nur die tatsächlich projektrelevanten Sortimente erfasst haben. Nachfolgend sind die Flächenproduktivitäten aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen, Endbericht, 05.10.2020 von Stadt + Handel dargestellt:

- Blumen (und zoologischer Bedarf) = rund 2.540 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche  
(11,8 Millionen Euro Umsatz : 4.650 Quadratmeter Verkaufsfläche)
- Pflanzen / Gartenbedarf = rund 900 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche  
(12,3 Millionen Euro Umsatz : 13.650 Quadratmeter Verkaufsfläche)
- Baumarktsortiment im engeren Sinne = rund 1.790 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche  
(19,1 Millionen Euro Umsatz : 10.650 Quadratmeter Verkaufsfläche)
- GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör = rund 1.120 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche  
(9,8 Millionen Euro Umsatz: 8.775 Quadratmeter Verkaufsfläche)
- Sportartikel / Fahrräder / Camping = rund 3.810 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche  
(9,9 Millionen Euro Umsatz : 2.600 Quadratmeter Verkaufsfläche)
- Teppiche / Gardinen / Dekostoffe / Sicht- und Sonnenschutz = rund 2.030 Euro / Quadratmeter VK  
(3,5 Millionen Euro Umsatz : 1.725 Quadratmeter Verkaufsfläche)
- Bettwaren / Haus- / Bett- / Tischwäsche = rund 2.150 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche  
(5,7 Millionen Euro Umsatz : 2.650 Quadratmeter Verkaufsfläche)



- Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte = rund 3.750 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche

(16,2 Millionen Euro Umsatz : 4.325 Quadratmeter Verkaufsfläche)

Über alle oben genannte Sortimente hinweg beträgt die Flächenleistung gemäß Einzelhandelskonzept Ratingen durchschnittlich 1.800 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche (88,3 Millionen Euro Umsatz: 49.025 Quadratmeter Verkaufsfläche).

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten (= alle oben genannten außer Pflanzen / Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne, wobei darauf hinzuweisen ist, dass auch Leuchten nicht zentrenrelevant sind, aber von Stadt + Handel in einer Reihe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Elektro / Haushaltsgeräte ausgewiesen werden) beträgt die Flächenleistung durchschnittlich 2.300 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche (56,9 Millionen Euro Umsatz : 24.725 Quadratmeter Verkaufsfläche).

Diese vorgenannten Flächenleistungen dürften in den zentralen Versorgungsbereichen – der Ökonomie im Einzelhandel folgend – sogar höher ausfallen, da hier auf kleinerer Fläche mehr Waren angeboten werden und die Raumkosten höher sind. Da es sich bei den im Einzelhandelskonzept Ratingen ausgewiesenen Werten um gesamtstädtische Zahlen handelt, entfällt dort ein Großteil der Verkaufsflächen und Umsätze auf dezentrale Standorte außerhalb der Zentren, wo Flächenleistungen tendenziell niedriger ausfallen. Eine direkte Vergleichbarkeit ist somit nicht gegeben.

Im aktualisierten GMA-Gutachten von März 2020 liegen je Einzelsortiment folgende Flächenleistungen für den Einzelhandelsbestand im Ratinger Teil des Einzugsgebietes (Zone Ib und IIb) zugrunde (siehe GMA März 2020, Seite 46):

- Kernsortiment = rund 1.490 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche
- (Schnitt-)Blumen = rund 1.670 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche
- Wohnaccessoires, Glas / Porzellan / Keramik = rund 2.690 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche
- Kunst, Bilder, Kunstgewerbe = rund 1.820 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche
- Haus- / Heimtextilien = rund 2.820 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche
- Fahrräder und Zubehör = rund 2.270 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche
- Lampen / Leuchten = rund 3.180 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche

- Kfz-Zubehör = rund 2.350 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche

Es ist zu berücksichtigen, dass die zuvor dargestellten Flächenleistungen auch die Teilflächen von zum Beispiel Lebensmitteldiscountern mit zum Teil hohen Flächenproduktivitäten umfassen. Insofern sind vermeintlich hohe Flächenproduktivitäten, wie etwa bei Haus- / Heimtextilien, zu relativieren.

Damit ist in der Summe eine durchschnittliche Flächenleistung für den in Ratingen erhobenen Wettbewerb von 1.870 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche zu ermitteln, die in etwa genauso hoch liegt wie die von Stadt + Handel bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2017 ermittelte Flächenleistung in den projektrelevanten Sortimentsgruppen (1.800 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche, siehe oben). Dies trifft auch auf die zentrenrelevanten Sortimente zu: für das Innenstadtzentrum Ratingen beträgt die durch GMA errechnete Flächenleistung 2.150 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche, für das Nebenzentrum Lintorf 2.330 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche (vergleiche Stadt + Handel beziehungsweise Einzelhandelskonzept Ratingen 2017: 2.300 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche inklusive des übrigen Stadtgebietes mit unter anderem dem dezentralen Standort An der Hoffnung).

Eine Überschätzung der Flächenproduktivitäten im Ratinger Stadtgebiet ist somit – auch im direkten Vergleich mit den aus dem Einzelhandelskonzept Ratingen ermittelbaren Werten – nicht erkennbar. Gefolgt wird hingegen der Kritik, dass die Umsätze für die Randsortimente nur aggregiert dargestellt worden seien. Die Umsätze in Ratingen wurden im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens (GMA März 2020) fortgeschrieben und nunmehr je Standort und Einzelsortiment (wo größere Verkaufsflächenanteile beziehungsweise mindestens drei Betriebe im jeweiligen Sortiment vorhanden sind) ausgewiesen.

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

#### 1.5 *Pauschale Anwendung des Kaufkraftkoeffizienten für das gesamte Stadtgebiet*

*Des Weiteren werde in der Plausibilitätsprüfung die Kritik geäußert, dass die Berechnung der Nachfragebasis methodisch nicht einwandfrei beziehungsweise nicht vollkommen nachvollziehbar sei. Dies sei in erster Linie auf die pauschale Anwendung des Kaufkraftkoeffizienten für das gesamte Stadtgebiet zurückzuführen, wohingegen das Vorhabenumfeld eine niedrigere Kaufkraftkennziffer aufweise. Auf diese Weise sei das*

*Nachfragepotenzial überhöht worden. Die Darstellung der Nachfragebasis sei demnach nicht korrekt und weise Mängel hinsichtlich der Berechnung auf. In diesem Zusammenhang sei diese nicht für die Ableitung von Marktanteilen geeignet.*

Antwort:

Die Anwendung von kleinräumigeren Kaufkraftkennziffern (etwa auf Postleitzahlebene) führt zu keinem wesentlich anderen Ergebnis. Unter Bezugnahme auf Kaufkraftindizes auf Postleitzahlebene von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, der auch die städtischen Kaufkraftkennziffern veröffentlicht, ändert sich die Pro-Kopf-Kaufkraft im Kerneinzugsbereich (Zonen Ia und Ib) im projektrelevanten Sortimentsbereich nur geringfügig:

- durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft im Einzugsgebiet gemäß Gutachten 2018 (gesamstädtische Kaufkraftkennziffern) = 97,0 Millionen Euro :  
112.565 Einwohner = circa 862 Euro / Kopf / Jahr
- durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft im Einzugsgebiet unter Zugrundelegung von Kaufkraftindizes auf Postleitzahlebene bei Beibehaltung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraftwerte von 2017<sup>1</sup> in den Zonen Ia und Ib = 843 Euro / Kopf / Jahr und damit 19 Euro / Kopf / Jahr weniger als im Gutachten dargestellt.
- Demgegenüber fallen die Kaufkraftindizes in den Zonen II und III höher als im Stadtdurchschnitt aus (etwa im Düsseldorfer Stadtbezirk 5).

Insgesamt ergeben sich hierdurch keine wesentlichen Änderungen bei der Umsatzprognose (siehe GMA März 2020, Seite 34).

Um einer kleinräumigen Betrachtungsweise Rechnung zu tragen, wurden die Kaufkraftindizes in der Aktualisierung des GMA-Gutachtens von März 2020 auf Postleitzahlebene zugrunde gelegt. Differenzen bei der Gesamtkaufkraft und beim Prognoseumsatz sind jedoch in erster Linie auf die gestiegene Einwohnerzahl im

---

<sup>1</sup> Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraftwerte der Kernsortimente sind aktuell im Vergleich zu 2017 gestiegen; so liegt der durchschnittliche Kaufkraftwert 2020 bei insgesamt 841 Euro / Kopf / Jahr (siehe GMA-Gutachten von März 2020, Seite 33), während dieser Wert 2017 noch bei durchschnittlich 755 Euro / Kopf / Jahr lag. Um der Kritik von Stadt + Handel zu begegnen, dass unter Anwendung regionaler Kaufkraftindizes (Kaufkraft auf Postleitzahlebene) geringere Kaufkraftwerte vorlägen, wurde für die Gegenüberstellung mit dem GMA-Gutachten 2018 der Wert von 2017 verwendet.

Einzugsgebiet sowie die gestiegene Pro-Kopf-Kaufkraft für bau- und gartenmarktrelevante Kernsortimente zurückzuführen.

Die ermittelten Kaufkraftpotenziale waren somit bereits im GMA-Gutachten März 2018 korrekt, die Verwendung kleinräumiger Kaufkraftkennziffern im GMA-Gutachten März 2020 hat nicht zu wesentlichen Veränderungen geführt.

### **Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

#### *1.6 Würdigung der Prognosepflicht*

*Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung werde auf die Prognosepflicht gemäß des Urteils vom 01.12.2015 des OVG NRW AZ 10 D 91/13.NE hingewiesen, das durch das Verträglichkeitsgutachten von GMA nicht gewürdigt werde. Damit sei die Verträglichkeitsanalyse bereits aufgrund ihrer Methodik nicht geeignet, ein "hinreichend belastbares Bild der Auswirkungen des Planvorhabens für den Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens zu liefern", weshalb auch eine begründete Abwägung der Auswirkungen unter anderem auf Ratings nicht möglich sei.*

#### Antwort:

Das der GMA bekannte und von Stadt + Handel zitierte Urteil (Urteil vom 01.12.2015 des Oberverwaltungsgerichts NRW AZ 10 D 91/13.NE) fordert, dass die im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens angewendete Methodik geeignet sein muss, den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss zu prognostizieren. Maßgeblich für die Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzverluste im Einzugsgebiet ist eine realitätsnahe Betrachtung des Worst Case.

Die GMA-Auswirkungsanalyse folgt einer realitätsnahen Betrachtung des Worst Case, während die von Stadt + Handel geforderte Prognose der Nachfrage- und Angebotssituation die rechtlichen Anforderungen eines Worst Case im prosperierenden Düsseldorfer Raum gerade nicht berücksichtigen würde. Abgesehen davon, dass es kaum möglich ist, neben den bekannten Wettbewerbsentwicklungen zukünftige Veränderungen in den Angebotsstrukturen vorherzusagen, wäre es unangemessen, in einer Region mit starken Bevölkerungszuwächsen sämtliche geplante Veränderungen im wohnungswirtschaftlichen Bereich bis zur (noch nicht terminierten) Beschlussfassung des Bebauungsplans in das Gutachten mit einzubeziehen. Eine Berücksichtigung dieser Veränderungen in der Nachfrageentwicklung hätte zur Folge, dass zusätzliche Kaufkraft berücksichtigt

würde, die dann wiederum den Bestandsanbietern zu gute kommen würde und sich etwaige Umverteilungen diesen gegenüber sodann relativieren. Ein Worst Case ist es im konkreten Untersuchungsfall vielmehr, vom Status Quo und davon auszugehen, dass die Wettbewerber künftige Kaufkraftgewinne in der Region nicht auf sich vereinen können, was im Ergebnis dazu führt, dass die Umverteilungsquoten gegenüber den Bestandslagen eher höher als niedriger sind.

Die Betrachtung des Status Quo entspricht im konkreten Untersuchungsfall bereits einem Worst Case und den rechtlichen Anforderungen. Die Einschätzung der Einwenderin wird nicht geteilt.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### *1.7 Anheben des Prognoseumsatzes für das Vorhaben / höhere Flächenproduktivität und Umsatzherkunft aus Ratingen*

*Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung werde kritisiert, dass die von der GMA getroffene Umsatzprognose für das Planvorhaben zu niedrig sei und nicht einem rechtlich geforderten Worst Case-Ansatz entspräche. Stadt + Handel würde viel-mehr mit mindestens 1.900 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche rechnen. Als Folge daraus müssten auch die Umsatzumverteilungen in Ratingen deutlich höher ausfallen (+ 27 Prozent).*

#### Antwort:

Hier liegt eine Fehlinterpretation von Stadt + Handel vor. Stadt + Handel bezieht die durchschnittliche Flächenleistung von Baumärkten auf die ungewichtete Verkaufsfläche, wohingegen sich die angegebene Flächenleistung auf die gewichtete Verkaufsfläche bezieht. Hierzu führen auch die GMA-Gutachten 2018 und 2020, jeweils in Kapitel III., 2., aus.

Die von der GMA ermittelte Flächenproduktivität beträgt 29,2 Millionen Euro: 14.213 Quadratmeter gewichtete Verkaufsfläche = 2.050 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche (GMA März 2020, Seite 50f) und liegt damit über der von Stadt + Handel geforderten Flächenproduktivität. Würde die von Stadt + Handel geforderte Flächenleistung in Höhe von 1.900 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche zugrunde gelegt, würde der von GMA ermittelte Prognoseumsatz rund 2,2 Millionen Euro niedriger ausfallen. Die GMA ist somit bereits von einem Worst Case ausgegangen, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die durchschnittliche Flächenleistung von Baumärkten bezogen auf die gewichtete Verkaufsfläche – je nach Statistik – zwischen 1.320 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche (Gesellschaft für Markt- und

Betriebsanalyse mbH, Zahl für 2018, gemaba-Baumarkt-Datei, unter: [www.gemaba.de](http://www.gemaba.de), zuletzt abgerufen am 24.08.2020) beziehungsweise 1.540 Euro / Quadratmeter Verkaufsfläche (DIY (bedeutet im englischen Sprachgebrauch „Do it yourself“, was übersetzt „Selbstmachen und damit auch Heimwerken“ bedeutet), Zahl für 2017, unter: [www.baumarktmanager.de/die-top-30-baumaerkte-in-deutschland-2017/150/60697/](http://www.baumarktmanager.de/die-top-30-baumaerkte-in-deutschland-2017/150/60697/)) liegt. Der durchschnittliche Filialumsatz eines Baumarktes lag im Jahr 2018 gemäß gemaba bei 8,3 Millionen Euro, bei einer durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche eines "typischen" deutschen Baumarktes von 7.440 Quadratmeter (ungewichtet) beziehungsweise 6.270 Quadratmeter (gewichtet). Demgegenüber liegt der Prognoseumsatz laut GMA-Gutachten bei 28,6 (GMA März 2018) beziehungsweise 29,2 Millionen Euro (GMA März 2020, Seite 49). Auch diese Werte verdeutlichen, dass es sich beim GMA-Gutachten um einen Worst Case-Ansatz handelt.

Es handelt sich um einen inhaltlichen Fehler von Stadt + Handel, da die in den GMA-Auswirkungsanalysen zugrunde gelegte Flächenproduktivität für das Vorhaben bereits über 2.000 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche liegt. Insofern sind auch die weiteren Ausführungen der Plausibilitätsprüfung, die Umsatzumverteilungen in Ratings müssten im Schnitt mindestens 27 Prozent höher ausfallen, hinfällig.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### *1.8 Streuung der Umsatzverteilungen, knapp 60 Prozent außerhalb des Einzugsgebietes*

*Hinterfragt werde in der Plausibilitätsprüfung auch das Ergebnis der Umsatzumverteilungen dahingehend, dass knapp 60 Prozent außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt würden. Die im GMA-Gutachten getätigten Aussagen (beispielsweise sachlich unlogische Annahme hinsichtlich „hohen Kaufkraftabflüssen“ nach Ratings) ließen nicht auf eine solche Streuung der Umsatzverteilung schließen, wodurch sich im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine höhere Umsatzumverteilung innerhalb des Einzugsgebietes ergäbe.*

#### Antwort:

Den Umsatzumverteilungswirkungen liegt die Annahme zugrunde, dass Standorte, die derzeit bei der Versorgung der Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet mit diesen Gütern eine Rolle spielen, stärker von Umsatzumverteilungen betroffen sind als sonstige Standorte. Zudem sind Systemwettbewerber (das heißt andere Bau- und

Gartenfachmärkte) stärker als sonstige Betriebe (zum Beispiel Fachgeschäfte) betroffen, da die Sortimentsüberschneidungen tendenziell höher sind.

Innerhalb des Düsseldorfer Teil des Einzugsgebietes liegt – trotz der Ausstattung mit einem großflächigen Baumarkt (OBI) sowie zwei großflächigen Gartenmärkten (Dehner, Böhmann-Ilbertz) – eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung für die dort zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lebenden rund 202.000 Einwohner vor (siehe GMA März 2020, Seiten 30 und 36ff). Demgegenüber sind (zum Teil knapp) außerhalb des Einzugsgebietes mehrere leistungsfähige Bau- und Gartenfachmärkte vorhanden, die das Einzugsgebiet logischerweise begrenzen, jedoch auch deutliche Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen (siehe GMA März 2020, Seite 47). In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Einzugsgebiet die dargestellten drei beziehungsweise fünf Zonen umfasst, aus denen die Verbraucher den Planstandort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen werden, während der Untersuchungsraum den Raum mit den betrachteten Wettbewerbern bezeichnet.

Es ist zu erwarten, dass insbesondere aus den Randbereichen des Einzugsgebietes Personen künftig stärker auf das Planvorhaben als auf die das Einzugsgebiet begrenzenden Märkte orientiert sein werden. Alleine die Summe der Verkaufsfläche der in Kapitel V., 3. (GMA März 2020, Seite 44ff), genannten relevanten großflächigen Wettbewerber, die im Wesentlichen das Einzugsgebiet begrenzen, liegt bei 147.600 Quadratmeter (= ca. 77 Prozent der im Gutachten dargestellten Verkaufsflächen). Diesen stehen innerhalb des Einzugsgebietes (selbst unter Berücksichtigung aller projektrelevanten Sortimente und aller Anbieter) lediglich 44.740 Quadratmeter (= ca. 23 Prozent) gegenüber (vergleiche GMA März 2020, Tabelle 9, Seite 45 und 46).

Insofern ist für den Düsseldorfer Norden von einer Rückholung von derzeit an andere Standorte (vor allem in Düsseldorf) abfließender Kaufkraft auszugehen. Vor diesem Hintergrund sind demnach neben OBI, Dehner und Böhmann-Ilbertz insbesondere auch die Systemwettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes betroffen, die heute für die potenzielle Kundschaft des Planvorhabens bedeutsame Angebotsstandorte darstellen.

Die Kritik von Stadt + Handel ist insofern unbegründet, da die Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes plausibel begründbar sind. Derzeit weist der Düsseldorfer Teil des Einzugsgebietes im Bau- und Heimwerkersegment nur eine mäßige Ausstattung und eine deutlich

unterdurchschnittliche Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) auf, sodass – wie dargestellt - zum aktuellen Zeitpunkt hohe Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes (insbesondere in den Düsseldorfer Süden) vorliegen. Es liegen keine hohen Kaufkraftabflüsse nach Ratingen vor und werden in der Auswirkungsanalyse der GMA aus März 2020 auch nicht beschrieben. In der GMA-Analyse aus 2018 wurde in Kapitel VI. 3 und 4.6 in einer Klammer beispielhaft auch Ratingen zusammen mit dem Düsseldorfer Süden als Wettbewerbsstandort mit hohen Kaufkraftzuflüssen aus dem Düsseldorfer Teil des Einzugsgebietes erwähnt. Dies war jedoch ein Aufzählungsfehler. Im Rahmen der Berechnungen und der vorhergehenden Ausführungen (z.B. in Kapitel V. 1 und 2) wurde darauf hingewiesen, dass sowohl im Düsseldorfer als auch im Ratinger Teil des Einzugsgebietes unterdurchschnittliche Wettbewerbssituationen und damit geringe Zentralitätswerte vorliegen. Auf Ratinger Stadtgebiet sind als Systemwettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes zwei Märkte (Schley's Garten-Center, Hagebaumarkt) benannt, die insgesamt nur einen untergeordneten Anteil an den Verkaufsflächen außerhalb des Einzugsgebietes darstellen.

Im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens im März 2020 erfolgte eine etwas höhere Gewichtung des Ratinger Stadtgebietes, auch weil dort mit Hagebau wieder ein großer projektrelevanter Systemwettbewerber vorhanden ist, der zum Zeitpunkt der Analyse im Jahr 2018 noch nicht geöffnet hatte. Die Auswirkungsanalyse wurde hinsichtlich des Einzelhandelbestandes aktualisiert. Die Methodik wurde allerdings nicht geändert.

### **Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

#### *1.9 Kalibrierung der Umsatzverteilungen zwischen Zone Ib und Iib*

*Kritisiert werde in der Plausibilitätsprüfung des Weiteren, dass es hinsichtlich der Kalibrierung der Umsatzumverteilungen nicht sachlogisch erscheine, dass die Spezialanbieter in Zone Iib von höheren prozentualen Umsatzumverteilungen tangiert würden als die vergleichbaren Anbieter in Zone Ib (Gewerbegebiet).*

#### Antwort:

Zunächst ist anzumerken, dass die Zone Ib hinsichtlich der Umsatzumverteilungen in absoluten Zahlen deutlich stärker tangiert wird als die Zone Iib (3 Millionen Euro zu 0,7 Millionen Euro (GMA März 2020, Seite 56). Während in Zone Ib mit Ausnahme von OBI Fix und Ratio Gartenmarkt die meisten Sortimentsüberschneidungen mit



Anbietern vorliegen, die die projektrelevanten Sortimente auf Teilflächen führen, sind die Überschneidungen mit Zone IIb im bau- und gartenmarktrelevanten Sortimentsbereich relativ zum Einzelhandelsbestand höher: Der Verkaufsflächenanteil der beiden Hauptwettbewerber OBI Fix und Ratio (zusammen circa 5.200 Quadratmeter Verkaufsfläche) an der gesamten projektrelevanten Verkaufsfläche in Zone Ib (circa 9.570 Quadratmeter Verkaufsfläche) beträgt circa 54 Prozent (siehe GMA März 2020, Seite 41 und Tabelle 9 Seite 46), während der Anteil der großflächigen Anbieter mit den höchsten Sortimentsüberschneidungen in Zone IIb (Franken Holz, Fleermann, Dietz; zusammen circa 3.260 Quadratmeter Verkaufsfläche) an der gesamten projektrelevanten Verkaufsfläche in Zone IIb (circa 4.055 Quadratmeter Verkaufsfläche) circa 80 Prozent beträgt (siehe GMA März 2020, Seite 42 und Tabelle 9 Seite 46). Demzufolge ist es auch möglich, dass die Betroffenheit der Anbieter in Zone IIb tendenziell höher ist, trotz der (etwas) größeren Entfernung, die sich jedoch bei Betrachtung der Fahrzeitisochronen (Fahrt mit dem Pkw über die A 52) relativiert.

Die Kalibrierung der Umsatzumverteilungen zwischen den Anbieter in den Zonen Ib und IIb ist plausibel begründbar. Im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens wurden die Gewichtungen der Anbieter in den Zonen Ib und IIb angepasst.

### **Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

#### *1.10 Zu erwartende Marktaufgaben in Ratingen sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen und eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten*

*Nicht zuletzt werde auch bemängelt, dass eine städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im GMA-Gutachten nicht hinreichend stattgefunden habe. So werde die im Rahmen der DSSW-Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Betriebe genannte Umverteilungsschwelle von 20 Prozent bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten teilweise deutlich überschritten.*

*Zudem hätte das GMA-Verträglichkeitsgutachten zu dem Schluss kommen müssen, dass Marktaufgaben zu erwarten seien, die als negativ für die Versorgung der Bevölkerung in Ratingen (Ausdünnung des räumlichen Versorgungsnetzes) zu bewerten seien.*

*Des Weiteren sei eine weitere vorhabeninduzierte Verringerung der bereits geringen Zentralität im Baumarktsortiment im engeren Sinne zu erwarten, und die Entwicklungsmöglichkeit in Ratingen würde in mindestens diesem*

*Sortiment weiter eingeschränkt, wodurch ein vorhabenbedingter Widerspruch zu den normativen Vorgaben gemäß Paragraf 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung bestehe.*

Antwort:

Der Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel ist nicht zu entnehmen, welche Standorte gemeint sind, an denen die Umverteilungsquote den in der DSSW-/GMA-Studie genannten Schwellenwert von 20 Prozent für nicht zentrenrelevante Sortimente übersteigen soll. Dies ist lediglich am Standort Ulmenstraße außerhalb des Stadtgebietes Ratingen der Fall (vergleiche GMA März 2018, Seite 52). Dort ist mit dem Baufachmarkt toom ein wesentlicher Wettbewerber im Kerneinzugsgebiet bereits vor der geplanten Realisierung des Planvorhabens weggefallen. Hier wurde auf die (spätestens mit der Realisierung des Planvorhabens prognostizierte) Betriebsaufgabe hingewiesen.

Sofern Stadt + Handel auf einen höheren Prognoseumsatz des Planvorhabens und in der Folge höhere Umsatzumverteilungen abzielt, sei an dieser Stelle auf die Ausführungen unter I. Punkt 1.7 verwiesen, wonach die Flächenproduktivität des Vorhabens bereits über dem von Stadt + Handel angesetzten Wert liegt und einem Worst Case-Ansatz entsprochen wird. Hier liegt ein inhaltlicher Fehler in der Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel vor.

In Bezug auf die Verringerung der ohnehin geringen Zentralität im Ratinger Stadtgebiet im Baumarktsortiment ist darauf hinzuweisen, dass diese mit 41 (gemäß Einzelhandelskonzept 2017) höher als im nördlichen Düsseldorfer Stadtgebiet (39 im Jahr 2018 (GMA März 2018, Seite 41) beziehungsweise nach Schließung von toom und weiterem Kaufkraftanstieg bei 25 im Jahr 2020 (GMA März 2020, Seite 38f) liegt. Im Düsseldorfer Norden liegt somit eine deutliche Unterversorgung vor, die mit dem Planvorhaben teilweise behoben wird. Die Zentralität im Bau- und Gartenmarktsortiment nach Ansiedlung liegt unter Berücksichtigung etwaiger Umsatzumverteilungen bei 36 (siehe GMA März 2020, Seite 66). Aus dem bisher nicht im Ratinger Teil des Einzugsgebietes gebundenen Kaufkraftpotenzial im Bau- und Gartenmarktsortiment in Höhe von ca. 35,7 Millionen Euro (Berechnung: 49,1 Millionen Euro Kaufkraft minus 13,4 Millionen Euro Umsatz ergibt 35,7 Millionen Euro)) verbleibt auch unter Abzug der Umsatzumverteilungen im Bau- und Gartenmarktsortiment im Ratinger Teil des Einzugsgebietes in Höhe von circa 3,0 Millionen Euro (sowie eventueller weiterer Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes, die jedoch in der Summe nicht so hoch ausfallen werden wie

innerhalb des Einzugsgebietes) immer noch ein nicht in Ratingen gebundenes Kaufkraftpotenzial von über 30 Millionen Euro (Berechnung auf Basis von GMA März 2020, Seite 42 und Tabelle 11, Seite 56), Daraus ist nicht abzuleiten, dass eine Entwicklung in diesem Sortiment in Ratingen nicht mehr möglich ist. Dies wird auch vor dem Hintergrund deutlich, dass der Anbieter Hagebau sich für die Besetzung des ehemaligen Toom-Standortes An der Hoffnung in Ratingen-Breitscheid entschieden hat, obwohl die Planung in Düsseldorf-Rath zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt war. Des Weiteren besteht auch nach der Realisierung des Planvorhabens eine (rechnerische) Unterversorgung im Düsseldorfer Norden, die theoretisch auch Standorten in Ratingen zu Gute kommen könnte. Der an der Theodorstraße in Rath geplante Bau- und Gartenfachmarkt entspricht vom Betriebstypenkonzept und der Größenordnung einem Angebot, das raumordnerisch für ein Oberzentrum angemessen ist und das eine Angebotslücke im Düsseldorfer Norden schließt. Die Entwicklungsmöglichkeiten in Ratingen werden nicht in unangemessener Weise eingeschränkt. Vielmehr verbleiben in Ratingen auch nach der Realisierung der Düsseldorfer Planung ausreichende Entwicklungspotentiale.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### *1.11 Aktualität der Bestandserhebung, Berechnung der Zentralität, Angebotsstrukturen in Ratingen und Marktveränderungen*

*Die Daten basierten auf einer Erhebung aus dem Februar 2017. Ob sich seit 2017 signifikante Veränderungen im Untersuchungsraum ergeben hätten und dies möglicherweise Auswirkungen auf die Untersuchungsbefunde hätte, könne nicht nachvollzogen werden. Dies gelte insbesondere, da ein Fortbetrieb des toom-Baumarktes in Düsseldorf-Unterrath (nach dem Brand 2019) absehbar nicht mehr gegeben sei.*

*Die Berechnung der Zentralität sei als inhaltlich nicht zutreffend zu bewerten, da nahegelegene attraktive Angebotsstrukturen ausgeblendet worden seien. Die Zentralität in Zone Ia (Sortimentsbereich Bau- und Gartenfachmarkt) betrüge hingegen rund 110, wodurch bereits vor Realisierung des Planvorhabens Kaufkraftzuflüsse (unter anderem aus Ratingen) festzustellen seien.*

*Die Angebotsstrukturen in Ratingen seien deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Dies spiegle sich auch in der niedrigen Zentralität im Baumarktsortiment im engeren Sinne wieder. In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass die Anbieter in Ratingen bereits aktuell nicht mit den*

*umfassenden Strukturen in Düsseldorf (hier insbesondere OBI) konkurrieren könnten. Durch das Planvorhaben würde ein weiterer leistungsstarker Anbieter hinzukommen, wodurch eine weitere Intensivierung des Wettbewerbs auf Ratingen einhergehen würde.*

*In der Zusammenschau sei in Frage zu stellen, ob Marktveränderungen (angebots- und nachfrageseitig) berücksichtigt worden seien.*

Antwort:

Im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens im März 2020 erfolgte eine etwas höhere Gewichtung des Ratinger Stadtgebietes, auch weil dort mit Hagebau wieder ein großer projektrelevanter Systemwettbewerber vorhanden ist, der zum Zeitpunkt der Analyse im Jahr 2018 noch nicht geöffnet hatte.

Der berücksichtigte toom Baumarkt an der Ulmenstraße ist nach einem Brand im Mai 2019 geschlossen. Auch wenn zu erwarten ist, dass der Wegfall eines Mitbewerbers mit nur 2.000 Quadratmeter Verkaufsfläche zu keiner wesentlichen Veränderung der städtebaulichen Auswirkungen führt, erfolgte auch hier eine Aktualisierung des Gutachtens. Somit wurden Marktveränderungen sowohl angebots- als auch nachfrageseitig umfassend behandelt.

Berücksichtigt man die nach Realisierung des Planvorhabens erreichte Zentralität im Düsseldorfer Teil des Einzugsgebietes von voraussichtlich circa 36 wird deutlich, dass auch Betrieben im Mittelzentrum Ratingen ein ausreichendes Nachfragepotenzial verbleibt, da im Düsseldorfer Norden auch nach der Realisierung des Planvorhabens noch eine Unterausstattung besteht.

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

*1.12 Zweite Stellungnahme nach Abschluss der Offenlage*

*Die Stadt Ratingen habe mit Schreiben vom 18.09.2019 zu den von der Stadt Düsseldorf beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen Stellung genommen. Die Einwenderin habe nach Auskunft der Stadt Düsseldorf erfahren, dass die Bauleitpläne aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts erneut öffentlich ausgelegt werden sollen.*

Antwort:

Die Stellungnahme der Einwenderin vom 18.09.2019 wird unter I. Punkte 1.1 bis 11 behandelt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.13 *Beschluss des Rates der Stadt Ratingen*

*Der Rat der Stadt Ratingen habe am 12.05.2020 folgende Beschlüsse gefasst:*

*„1. Der Bebauungsplan-Entwurf Nummer 06/007 Theodorstraße / Hülserhof in der Fassung vom 23.04.2019 wird aufgrund seiner negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf das Stadtgebiet von Ratingen abgelehnt (vergleiche Plausibilitätsprüfung, Stadt + Handel, September 2019 – Anlage 4).*

*2. Eine verträgliche Entwicklung ist aufgrund der vom Gutachter vorgeschlagenen Sortimentierung unter Berücksichtigung der empfohlenen Gesamtverkaufsfläche zu gewährleisten (vergleiche gutachterliche Stellungnahme, Stadt + Handel, Dezember 2019, Seite 6 – Anlage 5).*

*3. Die Verwaltung wird gebeten, alle rechtlichen Möglichkeiten zu nutzen, die zu einer juristisch nicht zu beanstandenden Neubewertung der für die Stadt Ratingen relevanten Auswirkungen des von der Stadt Düsseldorf geplanten Vorhabens „Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße“ führen.“*

Antwort:

Die Beschlüsse des Rates der Stadt Ratingen unterliegen nicht der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.14 *Gutachterliche Stellungnahme: angemessene Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße (Stadt + Handel, 20.12.2019)*

*Versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch geplante Verkaufsflächen*

*Seitens der Stadt Ratingen bestünden Bedenken, dass durch das Vorhaben eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, nennenswerte versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadt Ratingen einhergingen. Dies wäre seitens Stadt + Handel in einer Plausibilitätsanalyse aus September 2019 bereits bestätigt:*

*„Die im Rahmen einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zu erwartenden Marktaufgaben [...] sind als negativ für die Versorgung der Bevölkerung in Ratingen (Ausdünnung des räumlichen Versorgungsnetzes) zu bewerten. Für Ratingen ist eine weitere vorhabeninduzierte Verringerung der bereits geringen Zentralität im Sortiment Baumarktsortiment im engeren Sinne zu erwarten.*

*In diesem Zusammenhang wird auch die Entwicklungsmöglichkeit in mindestens diesem Sortiment in Ratingen weiter eingeschränkt, wodurch ein vorhabenbedingter Widerspruch zu den normativen Vorgaben gemäß Paragraf 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung besteht.“ (vgl. Stadt + Handel 2019, Seite 19).*

Antwort:

Die Einwendung der Einwenderin wurde bereits unter I. Punkt 1.10 behandelt.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*1.15 Ermittlung einer Verkaufsfläche ohne versorgungsstrukturelle Auswirkungen*

*Es werde eine rechnerische Größenordnung für das Baumarktsortiment im engeren Sinne [durch die gutachterliche Stellungnahme von Stadt + Handel] ermittelt, welche absehbar keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Ratingen induzieren würde. Angesichts des Versorgungsdefizits in Ratingen, würde eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung im Baumarktsortiment auch eine angemessene Größenordnung in den weiteren Sortimenten induzieren (übliche ergänzende Sortimente eines Baumarktes).*

Antwort:

Für den Fachmarktstandort Nord an der Theodorstraße wird ein leistungsfähiger Bau- und Gartenfachmarkt geplant, der das Angebotsdefizit im Düsseldorfer Norden schließen kann. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen entsprechen marktüblichen Dimensionierungen für Bau- und Gartenfachmärkte an vergleichbaren Standorten innerhalb eines Oberzentrums. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (GMA März 2020) konnte nachgewiesen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu befürchten sind. Insbesondere sind keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowie keine unangemessene Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Einwenderin gegeben. Unstrittig ist, dass diese

Bewertung auch für einen Fachmarkt gilt, der die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht ausschöpft.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.16 *Versorgungsstrukturelle Ausgangssituation*

*Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ratingen betrage die Zentralität im Baumarktsortiment im engeren Sinne rund 41 (vergleiche Stadt + Handel 2017, Seite 25). Es seien nennenswerte Kaufkraftabflüsse beziehungsweise nennenswerte Angebotsdefizite gegeben. Die Zentralität habe sich in den letzten Jahren nur unwesentlichen gesteigert, da der toom-Baumarkt (An der Hoffnung 125) geschlossen habe und durch einen Hagebaumarkt nachgenutzt worden sei. Die angebotsseitigen Veränderungen seien somit hinsichtlich des Einflusses auf die Zentralität unwesentlich. Demnach fließen aktuell nennenswerte Kaufkraftpotentiale aus Ratingen ab.*

*Aktuell seien versorgungsstrukturelle Defizite im Baumarktsortiment im engeren Sinne in Ratingen gegeben. Dies begründe sich insbesondere auch aufgrund des Fehlens eines klassischen Baumarktes in räumlicher Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Ratingens.*

Antwort:

In Bezug auf die Zentralität im Ratinger Stadtgebiet im Baumarktsortiment ist darauf hinzuweisen, dass diese mit 41 (gemäß Einzelhandelskonzept 2017) höher als im nördlichen Düsseldorfer Stadtgebiet (39 im Jahr 2018 (GMA März 2018, Seite 41)) beziehungsweise nach Schließung des toom Baumarktes und weiterem Kaufkraftanstieg durch Bevölkerungswachstum in Düsseldorf lediglich bei 25 im Jahr 2020 (GMA März 2020, Seite 38f) liegt. Somit fließt ein Großteil der Kaufkraft im Düsseldorfer Einzugsbereich an andere Standorte in Düsseldorf und ins Umland ab. Im Düsseldorfer Norden ist somit eine deutliche Unterversorgung festzustellen, die mit dem Planvorhaben teilweise behoben wird. Die Zentralität im Bau- und Gartenmarktsortiment gemäß GMA im Ratinger Teil des Einzugsgebietes liegt vor Ansiedlung des Planvorhabens bei ca. 27 und wird unter Ansetzung des Worst-Case-Ansatzes nach Ansiedlung (ca. 3,0 Millionen Euro Umsatzumverteilung im Kernsortiment) bei ca. 21 liegen (Berechnung auf Basis von GMA März 2020, Seite 42 und Tabelle 11, Seite 56). Aus dem gutachterlich prognostizierten Zentralitätsverlust kann eine Einschränkung der Entwicklungschancen der Stadt Ratingen nicht abgeleitet werden. Die Zentralität im Düsseldorfer Norden wird laut

gutachterlicher Prognose von 25 auf 36 steigen (siehe GMA März 2020, Seiten 60 und 66), wenn die Planung umgesetzt wird.

Der Marktanteil des Planvorhabens wird perspektivisch keine unmaßstäbliche Entwicklung des Einzelhandels im Baumarktsegment einnehmen, sodass dies die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Ratingen nicht unangemessen einschränken wird. Allerdings strebt die Stadt Düsseldorf, wie auch die Stadt Ratingen, die Erhöhung der Zentralität in diesem Sortimentsbereich an.

Die Umsatzumverteilung im Bau- und Gartenmarktsegment im Ratinger Teil des Einzugsgebietes beträgt 3,0 Mio. Euro

Die Behebung des versorgungsstrukturellen Defizites im Baumarktsegment der Stadt Ratingen entzieht sich grundsätzlich dem Einflussbereich der Stadt Düsseldorf.

Neben der Nähe der Stadt Ratingen zu weiteren Oberzentren in der Region (hier sind insbesondere Duisburg und Essen zu nennen), die ebenfalls über wettbewerbsfähige Baumarktanbieter verfügen, könnten auch mangelnde Grundstücksverfügbarkeiten oder nicht optimale verkehrliche Erreichbarkeit eine Rolle bei der seit Jahren nicht erfolgten Baumarktsiedlung spielen.

### **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

#### *1.17 Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen – Neuansiedlung im Baumarktsortiment*

*Ziel des Einzelhandelskonzeptes sei es, das Angebot im Baumarktsortiment im engeren Sinne auszubauen beziehungsweise insbesondere einen neuen Fachmarkt anzusiedeln (vergleiche Stadt + Handel 2017, Seite 38).*

*Insofern dieses Ziel nicht erreicht werden könne, sei mit einem nennenswerten versorgungsstrukturellen Defizit im Baumarktsortiment im engeren Sinne in Ratingen zu rechnen.*

*In Ratingen sei lediglich ein klassischer Baumarkt (Hagebaumarkt) im nördlichen Randbereich der Stadtgrenze vertreten, der im Vergleich zum Vorhabenstandort sowie zum bestehenden OBI-Markt in Düsseldorf [gemeint ist der OBI-Markt, Franz-Rennefeld-Weg, Düsseldorf Unterrath] eine höhere Distanz zur Bevölkerung in Ratingen Mitte aufweise. Bei OBI Fix und Ratio handele es sich um Anbieter, die auf einer jeweils beschränkten Verkaufsfläche eine geringe Sortimentstiefe offeriere.*

*Ein möglicher ergänzender Baumarkt in Ratingen wäre im Idealfall in räumlicher Nähe zu den wesentlichen Siedlungsbereichen anzusiedeln*



*(Mitte, Tiefenbroch, West und Ost), wodurch gleichzeitig eine räumliche Nähe zum Vorhabenstandort des Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath einhergehen würde und somit eine wesentliche Überschneidung der jeweiligen Einzugsgebiete.*

*Bereits durch den bestehenden OBI-Markt in Düsseldorf würden derzeit gewisse Kaufkraftpotentiale aus Ratingen abgezogen.*

Antwort:

Die geplante Ansiedlung am regional abgestimmten Fachmarktstandort Nord an der Theodorstraße steht einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit bau- und gartenmarktspezifischen Kernsortimenten im Stadtgebiet von Ratingen nicht entgegen.

Aus dem bisher nicht in Ratingen gebundenen Kaufkraftpotenzial im Bau- und Gartenmarktsortiment im Ratinger Teil des Einzugsgebietes in Höhe von ca. 35,7 Millionen Euro (Berechnung: 49,1 Millionen Euro Kaufkraft minus 13,4 Millionen Euro Umsatz ergibt 35,7 Millionen Euro) verbleibt auch unter Abzug der Umsatzumverteilungen im Bau- und Gartenmarktsortiment im Ratinger Teil des Einzugsgebietes in Höhe von circa 3,0 Millionen Euro (sowie eventueller weiterer Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes, die jedoch in der Summe nicht so hoch ausfallen werden wie innerhalb des Einzugsgebietes) immer noch ein nicht in Ratingen gebundenes Kaufkraftpotenzial von über 30 Millionen Euro (Berechnung auf Basis von GMA März 2020, Seite 42 und Tabelle 11, Seite 56).

Durch die Lage des Fachmarktstandortes Nord in direkter Nähe zur Ratinger Stadtgrenze umfasst der Einzugsbereichs des Planvorhabens, wie in der Verträglichkeitsanalyse plausibel dargestellt, auch die Ratinger Stadtteile Zentrum, West und Tiefenbroich in Zone Ib und Ost, Lintorf sowie Schwarzbach in Zone IIb. Dies ist der siedlungsstrukturellen Lage des Fachmarktstandortes geschuldet. Zudem übernimmt die Stadt Düsseldorf als Oberzentrum sortimentsbezogen auch die Versorgung der Einwohnerschaft des Umlandes und damit auch Ratingens. Das geht mit einer entsprechenden Einzelhandelsausstattung einher, die auch der Ratinger Bevölkerung im Einzugsgebiet zu Gute kommt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.18 *Unterdurchschnittliche Ausstattung im Baumarktsegment in Ratingen*

*Die unterdurchschnittliche Ausstattung in Ratingen werde durch den statistischen Wert der Einwohner pro Quadratmeter Verkaufsfläche unterstrichen. Die Kennziffer betrage in Ratingen rund 8,2 Einwohner pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Demgegenüber stehe der NRW-Durchschnitt mit rund 5,3 Einwohner pro Quadratmeter Verkaufsfläche (vergleiche Dähne 2016, Seite 46).*

*Dabei sei anzuführen, dass NRW im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sogar eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung aufweise (Bundesdurchschnitt = rund 5,0 Einwohner pro Quadratmeter Verkaufsfläche). Demnach sei unter Berücksichtigung der Ausstattungskennziffer grundsätzlich ein nennenswertes Entwicklungspotenzial in Ratingen gegeben.*

*Ein möglicher ergänzender Baumarkt in Ratingen sei im Idealfall in räumlicher Nähe zu den wesentlichen Siedlungsbereichen anzusiedeln (Ratingen Mitte, Tiefenbroch, West und Ost), wodurch gleichzeitig eine räumliche Nähe zum Vorhabenstandort des Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath einhergehen würde und somit eine wesentliche Überschneidung der Einzugsgebiete.*

Antwort:

Die geplante Ansiedlung am regional abgestimmten Fachmarktstandort Nord an der Theodorstraße steht einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit bau- und gartenmarktspezifischen Kernsortimenten in Ratingen nicht entgegen (siehe auch die Ausführungen zu I Punkt 1.16).

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

1.19 *Ausstattung im Baumarktsegment in Düsseldorf*

*Im nördlichen Düsseldorfer Stadtbezirk 6 lebten rund 64.000 Einwohner. Aktuell sei mit einem großzügig dimensionierten OBI-Markt und angesichts des nunmehr durch einen Brandschaden geschlossenen Toom-Marktes lediglich ein klassischer Baumarkt gegeben. Das Angebot werde durch das Dehner-Gartencenter ergänzt. In Bezug auf die Verkaufsfläche werde im Stadtbezirk 6 in etwa der bundesdurchschnittliche Ausstattungswert erreicht. Im Zuge der Ansiedlung des in Rede stehenden Planvorhabens würde der Wert auf deutlich überdurchschnittliche rund 2,0 Einwohner pro Quadratmeter Verkaufsfläche sinken, wodurch sich eine bereits*

*überdimensionierte Verkaufsflächenausstattung des Bestandsmarktes ergebe. Ergänzend sei anzuführen, dass die räumliche Versorgung nahezu nicht verbessert werde, da der in Rede stehende Bau- und Gartenfachmarkt in räumlicher Nähe zum OBI-Markt in Düsseldorf angesiedelt werden solle.*

Antwort:

Im Stadtbezirk 6 leben mittlerweile rund 67.000 Einwohner (Stand 31.12.2019), im durch die GMA definierten Einzugsgebiet circa 275.450 Einwohner, davon 202.267 Einwohner in Düsseldorf. Bezogen auf die Einwohner im Einzugsgebiet ergibt sich für Düsseldorf nach Realisierung der Planung ein Ausstattungswert von rund 5 Einwohnern pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Die Einwenderin bezieht sich in ihren Berechnungen (Einwohner pro Quadratmeter Verkaufsfläche Baumarkt) lediglich auf die Einwohner im Stadtbezirk 6 und nicht auf die Einwohner im Düsseldorfer Einzugsgebiet. Die Aussagekraft des von der Einwenderin errechneten Ausstattungswertes für die Bewertung des Planvorhabens ist somit nicht nachzuvollziehen.

Nach den Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel werden im Fachmarktkonzept fünf Fachmarktstandorte im Düsseldorfer Stadtgebiet ausgewiesen. Hier sollen sich sondergebietspflichtige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentrieren. Daher bietet sich der Fachmarktstandort Nord an der Theodorstraße zur Verbesserung des Angebotes im Baumarktsegment an. Damit ist die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verbunden, die aus Einzelhandelssicht angestrebt wird.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*1.20 Kaufkraftpotenzial in Zone Ia (Auswirkungsanalyse GMA 2018)*

*Unter Bezugnahme des Kaufkraftpotenzials (Bau- und Gartensortiment) in Zone Ia (Auswirkungsanalyse GMA 2018) in Höhe von rund 36,9 Mio. Euro und eines geschätzten Umsatzes (ohne die beiden Anbieter in Zone III) von rund 40,5 Mio. Euro, würde sich bereits unter Berücksichtigung der derzeitigen Bestandsstrukturen rechnerisch eine Zentralität von rund 110 für die Zone Ia ergeben, wodurch Kaufkraftzuflüsse festzustellen seien. Diese dürften insbesondere aus Ratingen stammen. Dies wird angesichts des Einzugsgebietes des in Rede stehenden Vorhabens unterstrichen (mit dem OBI-Bestandsmarkt in Düsseldorf vergleichbare Lage), welches in Zone Ib und IIb rund 84 Prozent der Ratinger Bevölkerung umfasse (vgl. GMA 2018, S. 32).*

Antwort:

Wie vom Einzelhandelsgutachter (GMA) dargestellt, beläuft sich bei Gegenüberstellung des Umsatzes mit der Kaufkraft im Bau- und Gartenmarktsegment in Zone Ia (= Stadtbezirk 6) die Zentralität auf 67 und liegt damit deutlich unter 100 (GMA März 2020, Seite 39, Fußnote 28). Die von der Einwenderin angeführte Zentralität von 110 kann nicht nachvollzogen werden.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

1.21 *Umsatzleistung geplanter Bau- und Gartenfachmarkt*

*In der Plausibilitätsanalyse Stadt + Handel 2019 wurde festgestellt, dass die Umsatzprognose für den in Rede stehenden Bau- und Gartenfachmarkt durch das Gutachten der GMA deutlich zu gering eingeschätzt werde (hohe Lagegunst und umfassendes Potenzial aus Ratingen). Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Bauhaus (diese wäre hier aufgrund der Lagegunst mindestens anzusetzen, vergleiche Stadt + Handel 2019), wäre sodann ein Gesamtumsatz von mindestens rund 36,3 Mio. Euro per anno zu prognostizieren (+ rd. 27 Prozent beziehungsweise + rd. 7,7 Mio. Euro im Vergleich zum Verträglichkeitsgutachten GMA 2018). Für das Baumarktsortiment im engeren Sinne bedeute dies einen um mindestens 4,1 Mio. Euro gesteigerten Umsatz, sodass die Umsatzleistung im Baumarktsortiment im engeren Sinne mit mindestens 22,4 Mio. Euro per anno zu prognostizieren wäre. Angesichts des höheren Außenanteils (überdachte Freifläche und Freifläche) im Gartensortiment (vergleiche GMA 2018, Seite 29) sei im Baumarktsortiment im engeren Sinne eher mit einer höheren Leistungsfähigkeit zu rechnen.*

Antwort:

Die Einwendungen wurden bereits unter I. Punkt 1.7 behandelt.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

1.22 *Marktanteile Ratingen*

*Die seitens der GMA angenommenen Marktanteile für Ratingen erschienen im Vergleich zu den Marktanteilen in Düsseldorf als relativ gering (zu hohe Differenz). So weise das in Rede stehende Planvorhaben in Zone Ia einen Marktanteil von rund 30 Prozent auf und in Zone Ib (Ratingen) von rund 20 Prozent, obgleich in Zone Ia bereits mit OBI ein attraktiver Anbieter*

gegeben sei und in Zone Ib kein adäquater und vergleichbarer Anbieter vertreten sei. Angesichts dessen sei ein um 10 Prozent-Punkte geringerer Marktanteil nicht begründbar. In diesem Zusammenhang wäre im Gutachten der GMA 2018 mit einem Marktanteil von mindestens 25 Prozent zu rechnen. Hinzu kommt die grundsätzliche Steigerung der Marktanteile durch den bisher zu gering prognostizierten Vorhabenumsatz (Steigerung um rund 27 Prozent siehe oben).

Es lasse sich folgende Umsatzherkunft aus Ratings ermitteln:

**Tabelle 1: Umsatzanteil im Baumarktsortiment i.e.S. des in Rede stehenden Bau- und Gartenfachmarktes aus Ratings**

| Zonen   | Marktanteil in % GMA | Marktanteil in % S+H | Umsatz in Mio. Euro GMA | Umsatz in Mio. Euro S+H |
|---|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zone Ib   | 20                   | 32                   | 4,6                     | 8,1                     |
| Zone IIb  | 5                    | 6                    | 0,6                     | 0,8                     |
| rechnerischer Anteil Streuumsatz aus den weiteren Rateringer Bereichen (rd. 8 % des Vorhabenumsatzes) | -                    | -                    | 0,6                     | 0,6                     |
| <b>Gesamt Ratings</b>   | -                    | -                    | <b>5,8</b>              | <b>9,5</b>              |

**Quelle:** Eigene Berechnung auf Basis Angaben GMA 2018; Kaufkraft/Einwohner: IfH 2019; Umsatzprognose: baumarktmanager 2019; \*Werte auf 0,1 gerundet.

Antwort:

Insgesamt unterstellt die gutachterliche Stellungnahme der Einwenderin einen Umsatzanteil aus Ratings von 9,5 Mio. Euro im baumarktspezifischen Sortiment und erhöht damit die Umsatzerwartung von 6,5 Mio. Euro aus dem Gutachten der GMA aus dem Jahr 2018 maßgeblich. Die in Tabelle 1, Spalte 4 „Umsatz in Mio. Euro GMA“ stammen nicht aus der Auswirkungsanalyse der GMA. Die GMA hat im Kernsortiment einen Umsatz von 6,5 Millionen Euro aus dem Rateringer Teil des Einzugsgebietes zugrunde gelegt (siehe GMA März 2018, Tabelle 10, Seite 50).

Die von GMA prognostizierte Kaufkraft in Ratings wird von der Einwenderin grundsätzlich nicht bezweifelt. Diese beträgt in den Zonen Ib und IIb insgesamt 43,2 Mio. Euro (GMA März 2018, Seite 50). Die Kaufkraft liegt in Zone Ib bei 28,9 Mio. Euro beziehungsweise in Zone IIb bei 14,3 Mio. Euro. Mit dem in der gutachterlichen Stellungnahme von Stadt + Handel unterstellten Marktanteil des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes entfallen 32 Prozent der Kaufkraft (in Zone Ib) beziehungsweise 6 Prozent der Kaufkraft (in Zone IIb) auf das Rateringer Einzugsgebiet.

In der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA (GMA März 2020, Tabelle 10, Seite 52) beträgt die Kaufkraft im Kernsortiment in Zone Ib nun 31,6 Mio. Euro, in Zone IIb 17,5 Mio. Euro. Die Kaufkraft in den Zonen Ib und IIb wird nun auf insgesamt 49,1 Mio. Euro kalkuliert. Dabei wird der Umsatz im Kernsortiment in diesen Zonen mit 6,3 Mio. Euro (Zone Ib) bzw. 1,0 Mio. Euro (Zone IIb) angegeben, also insgesamt mit 7,3 Mio. Euro.

Bei Realisierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen wird eine Umsatzerwartung von circa 29,2 Millionen Euro errechnet, wovon 24,4 Millionen Euro auf die Kernsortimente entfallen. Rund 30 Prozent der Umsatzerwartung (8,7 Millionen Euro gesamt bzw. 7,3 Millionen Euro im Kernsortiment) entfällt dabei rechnerisch auf Kunden aus dem Rateringer Einzugsgebiet. Noch höhere Marktanteile aus dem Rateringer Teil des Einzugsgebietes können für das Planvorhaben nicht abgeleitet werden. Zum einen wurden im GMA-Gutachten 2020 die Marktanteile im Rateringer Teil des Einzugsgebietes angehoben, zum anderen sind im Rahmen des realistischen Worst-Case-Ansatzes auch die sonstigen Wettbewerbsstandorte mit ihrer Marktposition zu berücksichtigen. Die Herleitung der Marktanteile in der Verträglichkeitsanalyse von GMA ist plausibel. Die von der Einwenderin vorgeschlagenen alternativen Bewertungen sind dagegen nicht begründet und somit auch nicht nachvollziehbar.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### *1.23 Kaufkraftpotenziale aus Ratingen*

*Das in Rede stehende Vorhaben umfasse in seinem Einzugsgebiet (Zone Ib und IIb) rund 84 Prozent der Rateringer Bevölkerung und greift in diesem Zusammenhang perspektivisch rund 25 Prozent des dort gegebenen Kaufkraftpotenzials (im Rateringer Einzugsgebiet gemäß Gutachten der GMA) bzw. rund 21 Prozent des gesamten Rateringer Kaufkraftpotenzials im Baumarktsortiment im engeren Sinne ab. Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zum OBI-Markt in Düsseldorf dürfte der Marktanteil in Ratingen nur leicht durch OBI gesteigert werden (Kannibalisierung). In diesem Zusammenhang sei jedoch festzustellen, dass das in Rede stehende Vorhaben eindeutig nennenswerte Kaufkraftpotenziale aus Ratingen abziehe und demnach ohne die Kaufkraftpotenziale aus Ratingen absehbar nicht in der geplanten Größenordnung realisierungsfähig wäre.*

*Mit einer aus versorgungsstruktureller Sicht noch verkraftbaren Kaufkraftabschöpfung im Bereich von rund 10 Prozent des Ratinger Kaufkraftpotenzials wäre absehbar eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung des in Rede stehenden Baumarktes in Düsseldorf gegeben. Demnach [kämen] rund 50 Prozent des in der vorstehenden Prognose abgeschöpften Kaufkraftpotenzials aus dem Ratinger Stadtgebiet. Dies entspreche, unter Berücksichtigung einer rechnerischen Analogie zum Gutachten der GMA 2018, rund 10.000 Quadratmeter Gesamtverkaufsfläche. Dabei sei zu berücksichtigen, dass diese Verkaufsflächendimensionierung in Summe durch die Ratinger Anbieter Hagebaumarkt, OBI FIX sowie Ratio erreicht werde. Demnach sei die hier empfohlene angemessene Verkaufsflächendimensionierung für den in Rede stehenden Baumarkt in Höhe von 10.000 Quadratmeter Gesamtverkaufsfläche keinesfalls als unrealistisch beziehungsweise unwirtschaftlich zu bewerten. Dies gelte insbesondere auch unter Berücksichtigung der Expansionsgrößen beziehungsweise durchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierungen der jeweiligen Betreiber/Bestandsmärkte. Sodann wäre der in Rede stehende Baumarkt auch eher mit dem bereits bestehenden OBI-Markt in Düsseldorf vergleichbar. In diesem Zusammenhang würde das Planvorhaben eher im Wettbewerb mit dem OBI stehen und keine – angesichts der für den Betreiber Bauhaus deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung – zusätzlichen umfassenden Kaufkraftpotenziale aus Ratingen abschöpfen. Demnach verblieben gewisse Entwicklungsspielräume in Ratingen, welche einen Baumarkt realisierungsfähig halten würden.*

*Aus der überschlägig getroffenen Empfehlung ergäbe sich mittels Analogieschluss folgende Sortimentierung für den in Rede stehenden Baumarkt in Düsseldorf:*

**Tabelle 2:** Sortimentierung des in Rede stehenden Bauhaus unter Berücksichtigung der empfohlenen Gesamtverkaufsfläche

| Sortimente                                | Verkaufsfläche GMA | Überschlägige Verkaufsfläche VKF-Empfehlung |
|---|--------------------|---|
| (Schnitt-)Blumen                          | 300                | rd. 160                                     |
| Backshop/Bistro                           | 100                | rd. 50                                      |
| Wohnaccessoires                           | 200                | rd. 110                                     |
| Haus- und Heimtextilien                   | 300                | rd. 160                                     |
| Glas, Porzellan, Keramik                  | 100                | rd. 50                                      |
| Kunst, Bilder, Kunstgewerbe               | 250                | rd. 130                                     |
| <b>Baumarktspezifische Sortimente</b>     | <b>11.794</b>      | <b>rd. 6.170</b>                            |
| <b>gartencenterspezifische Sortimente</b> | <b>5.274</b>       | <b>rd. 2.760</b>                            |
| Beleuchtungskörper, Lampen                | 580                | rd. 300                                     |
| Fahrräder und Zubehör                     | 50                 | rd. 25                                      |
| Kfz-Teile und -Zubehör, inkl. Anhänger    | 152                | rd. 80                                      |
| <b>Gesamtverkaufsfläche</b>               | <b>19.100</b>      | <b>rd. 10.000</b>                           |

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Analogieschlüsse und Angaben GMA 2018, S. 28/29.

*Absehbar wären bei einer Größenordnung von 10.000 Quadratmeter Gesamtverkaufsfläche für den in Rede stehenden Baumarkt in Düsseldorf, keine versorgungsstrukturellen Konsequenzen für Ratingen zu erwarten und die Entwicklungsmöglichkeit eines Baumarktes würde offen gehalten werden.*

Antwort:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Düsseldorf sieht am regional abgestimmten Fachmarktstandort Nord an der Theodorstraße den Bedarf einer Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes.

Der an der Theodorstraße in Rath geplante Bau- und Gartenfachmarkt entspricht vom Betriebstypenkonzept und der Größenordnung einem Angebot, das raumordnerisch für ein Oberzentrum angemessen ist und das eine Angebotslücke im Düsseldorfer Norden schließt. Die Entwicklungsmöglichkeiten in Ratingen werden nicht in unangemessener Weise eingeschränkt. Vielmehr verbleiben in Ratingen auch nach der Realisierung der Düsseldorfer Planung ausreichende Entwicklungspotentiale.

Zu Beeinträchtigungen von zentralen Lagen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen wird es in Ratingen nicht kommen. Hingegen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf Rath betriebliche Auswirkungen für den Anbieter OBI fix an der Lise-Meitner-Straße in der Kernstadt Ratingen resultieren. Da es sich hier jedoch nicht um eine schutzwürdige Lage im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3



Baunutzungsverordnung oder im Sinne des Baugesetzbuches handelt, stellen die mögliche Umsatzumverteilungen rein wettbewerbliche Auswirkungen dar.

In Düsseldorf gibt es Baumarktstandorte mit deutlich mehr Verkaufsfläche. Durchschnittliche Marktgrößen liegen zwischen 7.860 Quadratmeter und 10.735 Quadratmeter (GMA März 2020). Die Bau- und Gartenfachmärkte in Düsseldorf verfügen über durchschnittlich 14.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und somit über wesentlich mehr als die von der Einwenderin vorgeschlagenen 10.000 Quadratmeter. Die geplante Größenordnung des Planvorhabens stellt auch unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung und bei Einbeziehung eines Baustoff-Drive-In-Konzeptes eine übliche Verkaufsflächengröße dar. Baumärkte inklusive Drive-In werden mit einer Größe von 10.000 Quadratmeter nicht realisiert. Damit ist das hier vorgesehene Vorhaben mit einer von Stadt + Handel genannten Verkaufsfläche von 10.000 Quadratmeter nicht realisierbar.

Aus der Stellungnahme von Stadt + Handel wird nicht deutlich, dass bei einer (unterstellten) Abschöpfung von 20 Prozent der Kaufkraft des baumartspezifischen Sortiments aus dem Stadtgebiet von Ratingen versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Ratingen eintreten. Das Verträglichkeitsgutachten (GMA März 2020) stellt transparent und nachvollziehbar dar, dass von dem Planvorhaben keine nachteiligen versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Ratinger Versorgung im Baumarktsegment ausgehen werden. Zudem wird in der gutachterlichen Stellungnahme von Stadt + Handel nicht begründet, welche Verbesserung bei einer prognostizierten Kaufkraftabschöpfung von nur 10 Prozent in Ratingen eintreten werde. Es bleibt somit fraglich, ob die von der Einwenderin geforderte Verkaufsflächenreduzierung auf 10.000 Quadratmeter den gewünschten Effekt (Ansiedlung eines Baumarktes in Ratingen) erzielen kann.

Die Bau- und Gartenfachmärkte in Düsseldorf verfügen über durchschnittlich 14.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und somit über wesentlich mehr als die von der Einwenderin vorgeschlagenen 10.000 Quadratmeter. In den letzten Jahren sind vier Bau- und Gartenfachmärkte (zwei toom Baumärkte und zwei Praktiker Bau- und Gartenfachmärkte) in Düsseldorf geschlossen worden, sodass circa 19.600 Quadratmeter Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich entfallen ist. Dieses Versorgungsdefizit wird durch die Planung geschlossen.

Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Ansiedlung eines modernen Bau- und Gartenfachmarktes zu schaffen. Dieser soll am Fachmarktstandort Nord seinen Versorgungsauftrag für den Düsseldorfer Norden

leistungsfähig wahrnehmen können und zugleich den Fachmarktstandort Nord stärken. Daher soll die Möglichkeit der Realisierung eines bis zu 19.100 Quadratmeter großen Betriebes eröffnet werden, der gegenüber den vorhandenen Bau- und Gartenfachmärkten wettbewerbsfähig ist. Daher kommt eine Reduzierung der Verkaufsflächenzahl nicht in Frage.

Dabei handelt es sich um eine marktübliche Größenordnung. Es ist zudem nicht der größte Betrieb dieser Art in Düsseldorf. Der Bau- und Gartenfachmarkt am Fachmarktstandort Ost verfügt über circa 25.000 Quadratmeter Verkaufsfläche.

Im Vergleich zum GMA-Gutachten von März 2018 wurde die prognostizierte Umsatzherkunft aus dem Ratinger Teil des Einzugsgebietes von 6,5 Millionen Euro auf 7,3 Millionen Euro in den Kernsortimenten angehoben (GMA März 2020, Tabelle 10 Seite 52), um der deutlich unterdurchschnittlichen Ausstattung in Ratingen Rechnung zu tragen. Damit wurde auch der Kritik von Stadt + Handel in Bezug auf die unterschiedlichen Marktanteile in Zone Ia und Ib entsprochen. In Bezug auf die beiden Zonen Ib und IIb auf Ratinger Stadtgebiet bindet das Vorhaben voraussichtlich knapp 15 Prozent der vorhandenen Kaufkraft. Insofern zielt das Vorhaben in erster Linie auf die Versorgung der Düsseldorfer Bevölkerung ab und ließe sich auch ohne die Ratinger Kaufkraft realisieren.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### *1.24 Datengrundlage*

*Die Ausführungen beruhen auf der Basis der Annahmen und Bewertungen der GMA 2018 und seien um eigene – einem Worst Case eher entsprechende Annahmen ergänzt worden. Eine abschließende Bewertung der versorgungsstrukturellen – und somit auch gemäß Paragraph 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vertraglichen Verkaufsfläche seien in einer vollumfassenden Analyse zu konkretisieren.*

#### Antwort:

Die Auswirkungsanalyse im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist aktualisiert worden (GMA März 2020). Im Ergebnis konnte die städtebauliche Verträglichkeit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 19.100 Quadratmeter am Standort mit bau- und gartenmarktspezifischen Kernsortimenten nachgewiesen werden. Insofern ist auch von der Verträglichkeit entsprechend kleiner dimensionierter Fachmärkte am Standort auszugehen.

## **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

### *1.25 Versorgungsstrukturelles Defizit*

*Angesichts des deutlich überdurchschnittlichen Ausstattungswertes sowie der räumlichen Nähe zu Ratingen sei mit einem nennenswerten Kaufkraftabzug aus Ratingen zu rechnen, wodurch die Erfüllung des Ziels des Einzelhandelskonzeptes Ratingen 2017 (Ansiedlung Baumarkt) absehbar nicht erreicht werden könne. Das Resultat sei ein weiterhin bestehendes versorgungsstrukturelles Defizit im Baumarktsortiment im engeren Sinne in Ratingen.*

#### Antwort:

Im Düsseldorfer Norden ist eine geringe Zentralität im Baumarktsegment vorhanden, die durch die Realisierung weiterer Verkaufsflächen erhöht werden soll. Wie bereits dargestellt, wird im Ratinger Teil des Einzugsgebietes immer noch ein nicht gebundenes Kaufkraftpotenzial von über 30 Millionen Euro (Berechnung auf Basis von GMA März 2020, Seite 42 und Tabelle 11, Seite 56) vorhanden sein. Daraus ist nicht abzuleiten, dass eine Entwicklung in diesem Sortiment in Ratingen nicht mehr möglich ist. Dies wird auch vor dem Hintergrund deutlich, dass der Anbieter Hagebau sich für die Besetzung des ehemaligen Toom-Standortes An der Hoffnung in Ratingen-Breitscheid entschieden hat, obwohl die Planung in Düsseldorf-Rath zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt war. Des Weiteren besteht auch nach der Realisierung des Planvorhabens eine (rechnerische) Unterversorgung im Düsseldorfer Norden, die theoretisch auch Standorten in Ratingen zu Gute kommen könnte. Der an der Theodorstraße in Rath geplante Bau- und Gartenfachmarkt entspricht vom Betriebstypenkonzept und der Größenordnung einem Angebot, das raumordnerisch für ein Oberzentrum angemessen ist und das eine Angebotslücke im Düsseldorfer Norden schließt. Die Entwicklungsmöglichkeiten in Ratingen werden nicht in unangemessener Weise eingeschränkt. Vielmehr verbleiben in Ratingen auch nach der Realisierung der Düsseldorfer Planung ausreichende Entwicklungspotentiale.

Die Umsetzung der Ziele des Ratinger Einzelhandelskonzeptes obliegt der Stadt Ratingen.

Durch die Ansiedlung des Planvorhabens wird es allerdings zu Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander kommen. Damit können auch nachteilige Auswirkungen auf Wettbewerber in Nachbargemeinden verbunden sein.

Nach den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse (GMA März 2020) ist ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ist nicht betroffen.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

2. Stadt Erkrath

*Die Stadt Erkrath stelle fest, dass sie nach den Erkenntnissen des Einzelhandelsgutachtens außerhalb des Einzugsbereichs des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes liege. Die Stadt Erkrath habe daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Sie rege allerdings an, auf Grund der Planung und Realisierung zahlreicher großflächiger Einzelhandelsprojekte im Einzugsbereich der Erkrather Zentren, bei der Bewertung der Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsprojekte generell eine summarische Betrachtung der Umsatzumlenkungseffekte aller in den letzten Jahren geplanter oder umgesetzter Vorhaben vorzunehmen*

Antwort:

Hinsichtlich der aktuellen Planungsabsichten im Bereich des Fachmarktstandortes Nord wird auf die Erläuterungen zu I Punkt 1.1 verwiesen.

Bezüglich der allgemeinen Forderung nach einer summarischen Betrachtung der großflächigen Einzelhandelsprojekte im Einzugsbereich der Erkrather Zentren ist anzumerken, dass aus Sicht der Stadt Düsseldorf unklar ist, auf welche Einzelhandelsprojekte sich die Einwenderin bezieht. Bei der vorliegenden Planung eines Bau- und Gartenfachmarktes handelt es sich um die einzige großflächige Einzelhandelsplanung in diesem Sortimentsbereich im Einzugsbereich der Stadt Erkrath.

Bestehende, relevante Einzelhandelsbetriebe werden in der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, März 2020 umfassend berücksichtigt. Eine summarische Betrachtung mit bereits realisierten und am Markt etablierten Bau- und Gartenfachmarktbetrieben ist methodisch nicht darstellbar, weil diese Auswirkungen bereits eingetreten sind. Eine summarische Betrachtung, wie von der Einwenderin angeregt, ist daher methodisch nicht sinnvoll und auch rechtlich nicht erforderlich. Im Rahmen dieser Planung berücksichtigt die Auswirkungsanalyse (GMA März 2020) alle relevanten, vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie bekannte Planungen im Umfeld des geplanten Vorhabens zum Zeitpunkt der erneuten Offenlage.

**Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.**

3. Bezirksregierung Düsseldorf

3.1 *Belange des Luftverkehrs (Dezernat 26)*

*Das Plangebiet sei vom Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen. Der Bauschutzbereich sei nach neuer Rechtslage im Plangebiet erst ab einer Höhe von 61 m über NHN betroffen. Bauwerke, die die zuvor genannte Höhe überschreiten, bedürften im Baugenehmigungsverfahren einer luftrechtlichen Zustimmung. Aus den von der Einwenderin zu vertretenden Hindernis- beziehungsweise Flugbetriebsgründen seien jedoch keine Gründe ersichtlich, die einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstünden. Bei Bauwerken, die eine Höhe von 81 m über NHN überschritten, sei mit der Forderung einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu rechnen.*

Antwort:

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden keine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Die Begründung wird in Kapitel 4.4.1 entsprechend aktualisiert. Bisher war von einer Höhe von 51 Meter über NN (Normalnull) ausgegangen worden. Dies wird jetzt auf eine Höhe von 61 Meter über NHN (Normalhöhennull) korrigiert. Der Hinweis auf die Tages- und Nachtkennzeichnung ab einer Bauwerkshöhe von 81 Meter über NHN wird ergänzt.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

3.2 *Hinweise zu Anlagenschutzbereichen*

*Im Baugenehmigungsverfahren sei aufgrund der Betroffenheit von Anlagenschutzbereichen gegebenenfalls eine Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gemäß Paragraf 18 a Luftverkehrsgesetz erforderlich, ob durch Bauvorhaben Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Nach aktueller Rechts- und Sachlage könne im Plangebiet eine pauschale Unbedenklichkeit nur bis zu einer Höhe von 24 Meter über Grund angenommen werden.*

Antwort:

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden keine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Gleichwohl wird die Begründung in Kapitel 4.4.1

um den Hinweis auf die Unbedenklichkeit bis zu einer Höhe von 24 Meter über Grund ergänzt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

4. Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS)

*Das Plangebiet liege in der Nähe des Flughafens Düsseldorf in circa drei Kilometer Entfernung. Durch diese geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen könnten je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS bezüglich Paragraph 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.*

Antwort:

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden keine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. In der Begründung wird in Kapitel 4.4.1 ausgeführt, dass durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Verkehrsflughafen Düsseldorf je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der Deutschen Flugsicherung bezüglich Paragraph 18 a Luftverkehrsgesetz berührt werden können. Auf die erforderliche Einzelfallprüfung von Bauvorhaben ab einer Höhe von 72 Meter über NN (Normalnull) wird hingewiesen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

5. Industrie- und Handelskammer Düsseldorf

*Die Industrie- und Handelskammer hält ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß Paragraph 4 Absatz 2 Baugesetzbuch aufrecht und stellt fest, dass die Planung den Vorgaben der Landesplanung und dem Einzelhandelskonzept entspreche. In Bezug auf das vorliegende Verträglichkeitsgutachten werde ein kritischer Hinweis gemacht: Der Gutachter prognostiziere für den zentralen Versorgungsbereich Kalkumer Straße / Ulmenstraße Umsatzumverteilungen von bis zu 25 Prozent. Hier sei in erster Linie ein Baufachmarkt betroffen. Für den zentralen Versorgungsbereich Münsterstraße / Rather Straße sei mit bis zu 16 Prozent Umsatzumverteilungen zu rechnen. Hier sei in erster Linie ein Malerfachbedarf betroffen. Vor dem Hintergrund der Planungen im Bereich des Kalkumer Straße / Ulmenstraße (geplante Schließung des Baufachmarktes und geplante Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters auf dieses Grundstück) sowie der Schließung*

*des Malerfachbedarfs in der Münsterstraße, bestünde keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche Kalkumer Straße / Ulmenstraße und Münsterstraße / Ratherstraße.*

Antwort:

Zur Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen wird häufig der Schwellenwert von 10 Prozent Umsatzumverteilungen herangezogen. Daher bedürfen prognostizierte Umsatzumverteilungen, die diesen Schwellenwert leicht unterschreiten oder überschreiten, einer besonderen Betrachtung und Bewertung. Die Umsatzumverteilungen werden durch das nicht zentrenrelevante Kernsortiment des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes hervorgerufen und betreffen in erster Linie nicht zentrenrelevante Einzelhandelbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen. Im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße war bis Anfang 2019 ein kleiner Baumarkt (Toom) an der Ulmenstraße betroffen, der nach einem Brand im Mai 2019 geschlossen wurde und nicht wieder eröffnet werden wird. Mittelfristig ist unabhängig von der Realisierung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes an der Theodorstraße im Bereich der Ulmenstraße und der Kalkumer Straße eine städtebauliche Umstrukturierung geplant. Derzeit entwickelt die Stadt Düsseldorf gemeinsam mit allen am Prozess Beteiligten erste Planungsentwürfe. Vorgesehen ist unter anderem die Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters (Rewe) auf das Grundstück des ehemaligen Baumarktes. Auf diese Weise kann das Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße / Ulmenstraße gestärkt und die Auflage aufgewertet werden.

Im großen Stadtteilzentrum Münsterstraße / Rather Straße geht der Einzelhandelsgutachter insbesondere von der Betroffenheit eines Sonderpostenmarktes aus. „Vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Größenordnung der Umverteilungswirkungen ist ein Rückzug dieses Anbieters nicht zu erwarten, zumal sich die Umverteilungsquote ausschließlich auf Teilflächen der dort ansässigen Betriebe beziehen. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht abzuleiten.“ (GMA März 2020, Seite 58)

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

6. Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld

6.1 *Leistungsfähigkeit im umliegenden klassifizierten Straßennetz*

*Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass durch die Planung von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung im umliegenden*

*klassifizierten Straßennetz auszugehen sei. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung bitte der Landesbetrieb Straßenbau NRW, die Bauleitplanunterlagen um entsprechende Aussagen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden klassifizierten Straßennetz hinsichtlich der zu erwartenden Zusatzverkehre und deren Verträglichkeit im umliegenden Straßennetz zu ergänzen.*

*Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass seitens der Stadt Düsseldorf eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Entwicklungsstufen zu jeder Zeit sichergestellt sein müsse. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW verweise auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen grundsätzlichen Festlegungen und Belange der Straßenverwaltung und deren Beachtung.*

Antwort:

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind Aussagen zur Leistungsfähigkeit grundsätzlich nicht zu treffen, da der Zeitpunkt der Realisierung und der Umfang der auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelten, zulässigen Nutzungen beziehungsweise Vorhaben noch nicht bekannt sind. Im Rahmen der 188. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanverfahrens Nummer 06/007 – Theodorstraße / Am Hülserhof – wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Spiekermann Consulting Engineers: Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und eines Bürokomplexes an der Theodorstraße und Am Hülserhof in Düsseldorf-Rath, 20.05.2020). Darin konnte die volle Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte nachgewiesen werden. Die Verkehrsuntersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung der vorliegenden Planung durch die vorhandene Infrastruktur gewährleistet ist.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

6.2 *Kosten für erforderliche Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen*

*Sämtliche Kosten für erforderliche Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen gingen zu Lasten der Stadt Düsseldorf.*

Antwort:

Durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen ausgelöst.



**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

6.3 *Aktiver und/oder passiver Lärmschutz*

*Gegenüber der Straßenbauverwaltung könnten weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.*

Antwort:

Durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz ausgelöst.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

6.4 *Der Landesbetrieb Straßenbau NRW bittet darum, gegebenenfalls erforderlich werdende externe Ausgleichsflächen, eingetragen in einen Übersichtslageplan, mitzuteilen.*

Antwort:

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird kein Ausgleichserfordernis ausgelöst. Insofern ist eine Zuordnung von Ausgleichsflächen nicht möglich.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

7. Pledoc GmbH

7.1 *Die Pledoc GmbH vertrete die Interessen der Open Grid Europe GmbH sowie der Gasline GmbH & Co. KG. und habe gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Pledoc GmbH teilt mit, dass die im Plangebiet verlaufenden Ferngasleitungen generalisiert dargestellt seien und in der Legende erläutert würden. Gegen die 188. Änderung des Flächennutzungsplans bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Die PLEdoc GmbH gehe davon aus, dass der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen gewährleistet bliebe und durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 oder Reparatur ergäben.*

Antwort:

Aus der 188. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Nachteile für die vorhandenen unterirdischen Ferngasleitungen. Die Trassenverläufe sind in der

Flächennutzungsplanänderung wiedergegeben und in der Begründung in Kapitel 4.4.2 erläutert.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

7.2 *Die Einwenderin bitte um Änderung der Bezeichnung Ruhrgas AG in Open Grid Europe GmbH.*

Antwort:

Der Hinweis betrifft nicht die Unterlagen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung offengelegt wurden.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

7.3 *Weitere Anregungen und Hinweise seien dem Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" der Open Grid Europe GmbH zu entnehmen.*

Antwort:

Das Merkblatt wurde bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

8. Gascade Gastransport GmbH

*Die Gascade Gastransport GmbH vertritt auch die Interessen der Anlagenbetreiber Wingas GmbH, Nel Gastransport GmbH und OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Anlagen der Einwenderin seien zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen. Sie weist darauf hin, sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber im Plangebiet befinden können. Diese Betreiber seien gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventueller Auflagen anzufragen.*

Antwort:

Es wurden die entsprechenden Betreiber von Leitungstrassen beteiligt. Es wird auf die Stellungnahme der Pledoc GmbH unter I, Punkt 7 verwiesen.

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

9.1 *Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG weist darauf hin, dass die Richtfunkverbindungen 306558140, 306558141 und 306551481 nicht mehr berücksichtigt werden müssten, da diese abgebaut seien. Im Teilgeltungsbereich nördlich der Theodorstraße müssten die zwei Richtfunkverbindungen 306552569 und 306552570 weiterhin berücksichtigt werden. Es müsse ein horizontaler Schutzkorridor zu Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens 30 Meter und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens 15 Meter eingehalten werden.*

Antwort:

Die von der Einwenderin genannten Richtfunktrassen werden nicht in die Plan-darstellung der Flächennutzungsplanänderung übernommen. Die Darstellung einzelner Richtfunktrassen im Rahmen einer sehr kleinräumigen Flächennutzungsplanänderung ist nicht sinnvoll, da damit nur ein kleiner Ausschnitt der gesamten Richtfunktrasse abgebildet werden kann.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

9.2 *Im Teilgeltungsbereich südlich der Theodorstraße müssten die neun Richtfunkverbindungen 306551487, 306555524, 306555525, 306552944, 306552947, 306557816, 306557817, 306555688, 306555689 weiterhin berücksichtigt werden.*

Antwort:

Der Änderungsbereich südlich der Theodorstraße ist entfallen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

9.3 *Die Einwenderin bitte um Berücksichtigung und Übernahme der relevanten Richtfunktrassen einschließlich der genannten Schutzbereiche in die Flächennutzungsplanänderung.*

Antwort:

Hinsichtlich der Berücksichtigung von Richtfunktrassen im Flächennutzungsplan wird auf die Erläuterungen in der Begründung in Kapitel 4.4.4 verwiesen. Hier wird dargelegt, dass über das Plangebiet hinweg mehrere Richtfunkverbindungen verlaufen, 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

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

## **II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 188 – Theodorstraße: Verlagerung Bau- und Gartenfachmarkt –**

### **1. Einwenderin**

- 1.1 *Die Einwenderin stellt dar, dass die Planentwürfe für den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan an einem formellen Auslegungsmangel sowie inhaltlichen Mängeln litten, die eine erneute Auslegung notwendig machten. Da es sich inhaltlich um parallele Mängel handele, nehme die Einwenderin nachfolgend zu den Verfahren zusammen Stellung.*

### **Antwort:**

Die Einwendungen zu formellen oder inhaltlichen Mängeln werden im Rahmen der vorliegenden Abwägung behandelt, soweit sie sich auf die Ebene des Flächennutzungsplanes beziehen. Es liegen jedoch keine formellen Auslegungsmängel vor. Allerdings erfordert die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 17. Oktober 2019, Aktenzeichen 4 CN 8.18) eine Anpassung der Unterlagen zur 188. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine erneute Auslegung notwendig macht.

### **Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.**

### **1.2 *Formelle Auslegungsmängel***

*Die für das Vorhaben ausgelegten Unterlagen seien unvollständig und erfüllten damit nicht die bezweckte Informationsfunktion.*

*Nach Paragraph 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch seien die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats auszulegen. Zweck der Auslegungspflicht sei die Verbesserung der Informationsmöglichkeiten der Bürger und die Transparenz der Planung.*

*Der Begriff der "umweltbezogenen Stellungnahme" in Paragraph 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch sei dabei richtlinienkonform weit auszulegen und erfasse grundsätzlich auch Gutachten, die eine Gemeinde im Zuge ihrer Bauleitplanung eingeholt habe. So beziehe die Auslegungspflicht sämtliche wesentliche, der Gemeinde in Zusammenhang mit dem Vorhaben vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen ein.*

*Diese Anforderung werde nicht erfüllt, weil vom Verkehrsgutachten in Bezug genommene weitere Gutachten nicht beispielsweise als Anlagen des Verkehrsgutachtens zur Verfügung gestellt worden seien. An mehreren Stellen des Verkehrsgutachtens würden weitere Gutachten zur Verkehrssituation in Bezug genommen. So werde auf den Seiten 1, 5, 14 und 32 die Gutachten*

*„Baumarkt-Ansiedlung an der Theodorstraße in Düsseldorf-Rath; Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 06/007, Spiekermann GmbH, März 2017“ und*

*„Projekt Theodorstraße, Errichtung eines Möbelhauses und eines Möbelmitnahmemarktes in Düsseldorf-Rath, Verkehrsuntersuchung, Spiekermann GmbH, Januar 2017“*

*jeweils in Bezug genommen. Die beiden genannten Gutachten seien weder dem ausgelegten Gutachten als Anlage beigefügt noch als eigenständige Unterlagen unter den ausgelegten Unterlagen vorhanden. Ohne die in Bezug genommenen Gutachten sei das Ergebnis des Verkehrsgutachtens nicht überprüfbar und bleibe unverständlich. Insbesondere könne die Datengrundlage nicht geprüft werden.*

*Dem Ziel der Information der Öffentlichkeit dienen die unvollständigen Unterlagen somit nicht. Dieser Auslegungsmangel werde daher hiermit gerügt. Die Planunterlagen seien erneut in vollständiger Form auszulegen.*

Antwort:

Der Entwurf der 188. Flächennutzungsplanänderung hat mit den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den erstellten Fachgutachten für die Dauer eines Monats ausgelegen.

Im Anlagenband zur Verkehrsuntersuchung „Ansiedlung eines Baumarktes und eines Bürokomplexes an der Theodorstraße und Am Hülserhof in Düsseldorf-Rath“ (Spiekermann GmbH Consulting Engineers, 09.10.2017, Ergänzung vom 08.03.2018) sind alle verwendeten und aus den vorausgegangenen Gutachten übernommenen Datengrundlagen vollständig dokumentiert. Die Öffentlichkeit wurde somit umfassend und lückenlos informiert. Ein Auslegungsmangel liegt nicht vor. Der Bezug auf die beiden oben genannten vorhandenen Gutachten erfolgt für die transparente Offenlegung der in der Verkehrsuntersuchung „Ansiedlung eines Baumarktes und eines Bürokomplexes an der Theodorstraße und Am Hülserhof in Düsseldorf-Rath“ (Spiekermann GmbH Consulting Engineers, 09.10.2017, Ergänzung

vom 08.03.2018) verwendeten Datengrundlage. Diese bezieht sich sowohl auf den Analyse-Zustand (Ist-Daten) als auch auf den künftigen Prognose-Zustand.

Um die vorliegende Verkehrsuntersuchung unabhängig und vollständig verwenden zu können, werden die beiden oben genannten vorhandenen Gutachten als Datenquellen aufgeführt – die eigentlichen Daten (Verkehrsbelastungen, Leistungsfähigkeiten), die in die aktuelle Verkehrsuntersuchung einfließen, sind im Bericht zusammenfassend, aber vollständig verbal und graphisch dokumentiert.

Das „Projekt Theodorstraße, Errichtung eines Möbelhauses und eines Möbelmitnahmemarktes in Düsseldorf-Rath“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 06/016) wird nicht mehr weiterverfolgt (Aufhebungsbeschluss Juni 2020). Das Verkehrsgutachten wurde vor dem Hintergrund der modifizierten Planungsziele (siehe auch Begründung Kapitel 6 Verkehrliche Erschließung) angepasst (Spiekermann GmbH Consulting Engineers, Stand: 20.05.2020). Es erfolgt eine erneute Offenlage.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### *1.3 Fehlerhafte materielle Bewertung*

*Auch unter materiellen Gesichtspunkten genügten die ausgelegten Unterlagen nicht den Anforderungen des Paragraphen 1 Baugesetzbuch.*

##### *1.3.1 Bezug auf das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016 verfolgte Vorhaben – Realisierung von Biotopstrukturen*

*Die Planung verstoße gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, wenn die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 06/016 bezüglich der Errichtung eines Möbelfachmarktes und eines Möbelhauses in Bezug genommen und mit Blick auf die Realisierung von Biotopstrukturen als Ausweichflächen benannt würden. Denn die so vorausgesetzte Realisierung des Bebauungsplanes Nummer 06/016 sei derzeit nicht gesichert.*

#### Antwort:

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. Im Rahmen der 195. Flächennutzungsplanänderung soll die vorhandene Grünstruktur

westlich der Straße Am Hülserhof, innerhalb derer sich ein Biotop befindet, als Grünfläche dargestellt werden.

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

Die Einwenderin geht dabei offenbar davon aus, dass die zwischenzeitlich eingestellte Planung (Bebauungsplan Nummer 06/016) umwelttechnisch günstige Regelungen insbesondere für das zitierte Biotop vorsah und dass zugleich befürchtete, ungünstige Auswirkungen des parallel geführten Bebauungsplans Nummer 06/007 ausgeglichen werden sollten. Es wird klargestellt, dass dieser Zusammenhang nicht besteht, auch nicht bei dem aktuell geführten Bebauungsplan 06/018.

Insoweit ist eine Einbeziehung der Biotopfläche in den Geltungsbereich der 188. Flächennutzungsplanänderung aus Gründen der Konfliktbewältigung nicht erforderlich.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### *1.3.2 Immissionsschutz*

*Die Planung verstoße gegen das Gebot der Konfliktbewältigung dadurch, dass Maßnahmen, mit denen die Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen an den Immissionsorten 26 und 27 begegnet werden solle, auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben würden.*

#### Antwort:

Im Rahmen der geplanten Flächennutzungsplanänderung werden keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Lärmgutachten und die hier offenbar gemeinte Passage auf Seite 30 der schalltechnischen Untersuchung (Bericht F 8227-1.1, Peutz Consult GmbH, Januar 2018) auf den Bebauungsplan Nummer 06/007 bezieht und nur aus Gründen der Vollständigkeit auch im Verfahren der 188. Änderung des Flächennutzungsplans mit ausgelegt wurde.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**



### 1.3.3 Fehlerhafte Datenermittlung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung

*Der Aspekt der unsicheren Umsetzung des mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016 verfolgten Vorhabens führe auch dazu, dass sich die der Verkehrsuntersuchung zu Grunde gelegten Daten als fehlerhaft erwiesen. Das Verkehrsgutachten berücksichtige zudem nicht die mit den Veranstaltungen im ISS-Dome einhergehenden Verkehrsströme.*

#### Antwort:

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich keine Aussagen zur Leistungsfähigkeit relevanter Knoten zu treffen. Die Stellungnahme bezieht sich insoweit auch nicht auf Inhalte dieses Verfahrens. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Verkehrsthematik erfolgt richtigerweise auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nummer 06/007 (siehe Antwort unter I. zu Stellungnahme 6. Landesbetrieb Straßenbau NRW). Insoweit wird auch auf dieses Verfahren verwiesen. Ergänzend wird jedoch klargestellt, dass in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen der Planung die jeweils notwendigen Untersuchungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geführt wurden. Im vorliegenden Fall erfolgte zunächst auch die Betrachtung der zwischenzeitlich aufgegebenen Planung für ein Möbeleinzelhandelsprojekt westlich der Straße Am Hülserhof. Mittlerweile wurden die verkehrsgutachterlichen Analysen auf die nun angestrebte gewerbliche Entwicklung angepasst. Dabei wurden weiterhin die im Bereich der Theodorstraße bereits in der Vergangenheit durchgeführten Infrastrukturmaßnahmen und die realistischer Weise zu erwartenden Zeiträume für eine tatsächliche bauliche Entwicklung berücksichtigt. Auch für den nun vorliegenden Planfall konnten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nummer 06/007 ausreichende Leistungsfähigkeiten – auch unter Berücksichtigung von Veranstaltungsverkehren - nachgewiesen werden. Die Einschätzungen der Einwenderin sind insoweit nicht zutreffend.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

### 1.3.4 Verstoß gegen interkommunales Abstimmungsgebot

#### a) Moderationsverfahren

*Mit Blick auf die Auswirkungsprognose verstoße die Planung gegen das interkommunale Abstimmungsgebot. So wäre das im Jahr 2006 durchgeführte Moderationsverfahren mit der Stadt Ratingen nicht auf*

*zwischenzeitliche Planungsänderungen und Entwicklungen hin aktualisiert worden.*

*Nach Paragraf 2 Absatz 2 Baugesetzbuch seien Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot stelle eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebotes dar. Befänden sich benachbarte Gemeinden objektiv in einer Konkurrenzsituation, so dürfe keine von ihrer Planungshoheit zum Nachteil der anderen rücksichtslos Gebrauch machen. Die planende Gemeinde habe bei ihrer eigenen Planung die Belange der Nachbargemeinde zu berücksichtigen.*

*Vorliegend nähme die ausgelegte Auswirkungsanalyse Bezug auf ein nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf empfohlenes und vorliegend gegenüber der Gemeinde Ratingen durchgeführtes Moderationsverfahren. Das Moderationsverfahren wäre im Verfahren zur 112. Flächennutzungsplanänderung "Theodorstraße" am 12.10.2006 durchgeführt worden.*

*Eine Anpassung in Form an die zwischenzeitliche Änderungen der beidseitigen Planungssituation und die seitdem vollzogene Entwicklung des Plangebiets und der nach wie vor betroffenen Gemeinde Ratingen habe nicht stattgefunden. Und dies obwohl die Auswirkungsanalyse ausführe, dass es durch die Planung in Bezug auf das Nebenzentrum Lintorf der Gemeinde Ratingen zu einer Umsatzumverteilung von 7 bis 8 Prozent komme.*

Antwort:

Die interkommunale Abstimmung gemäß Baugesetzbuch wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren vollumfänglich durchgeführt.

Das im Jahr 2006 durchgeführte Moderationsverfahren ist ein informelles Planungsinstrument. Die Stadt Ratingen ist keine teilnehmende Gemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes. Gleichwohl war auch die Stadt Ratingen zum Moderationsverfahren eingeladen.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf aus dem Jahr 2004 ist der Fachmarktstandort Nord an der Theodorstraße bereits als Standort für weitere Fachmarktplanungen enthalten (Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf, Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse und Dr. Acocella, Dortmund / Lörrach 2004,

Strategiebaustein 2, Seite 126). Es handelt sich somit um einen im regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmten Fachmarktstandort. Das im Strategiebaustein 2 empfohlene Abstimmungs- und Moderationsverfahren wurde bereits im Rahmen der 112. Flächennutzungsplanänderung, die am 22.1.2011 wirksam wurde, im Jahr 2006 durchgeführt. Die 112. Flächennutzungsplanänderung hatte damals ebenfalls die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes zum Ziel. Daher wurde im Rahmen der 188. Flächennutzungsplanänderung auf die Durchführung eines erneuten Moderationsverfahrens verzichtet.

Eine Anpassung der Planung ist aufgrund der von GMA ermittelten Umverteilungsquote im Nebenzentrum Ratingen-Lintorf nicht angezeigt, da mit dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereichs beziehungsweise städtebauliche Auswirkungen verbunden sind. Die beiden wesentlichen Magnetbetriebe Rewe und Rossmann, die im Nebenzentrum Lintorf wichtige Frequenzfunktionen erfüllen, werden durch das Planvorhaben nicht betroffen. Sowohl bei den zentrenrelevanten als auch bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten liegen die möglichen Auswirkungen im gesamten zentralen Versorgungsbereich unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle ( $< 0,05$  Millionen Euro) und damit auf einem absolut und relativ niedrigen Niveau. Die verkaufsflächenseitig größte Sortimentsüberschneidung besteht im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik sowie bei Fahrrädern und Zubehör. Bei Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik entfällt der größte Teil der Verkaufsfläche auf den Nonfooddiscountmarkt TEDi. Dieser Anbieter erwirtschaftet den Großteil seines Umsatzes mit anderen Sortimenten, weshalb er die ohnehin geringen möglichen Umsatzumverteilungen kompensieren können wird. Bei Fahrrädern und Zubehör sind im Nebenzentrum Lintorf zwei Fahrradanbieter vertreten (Zweirad Gebel, Fahrradgeschäft Cicli). Hier bildet der geplante Bau- und Gartenfachmarkt auch nicht ansatzweise die Sortimentsbreite und –tiefe eines Fachgeschäftes ab und bietet vor allem technisches Fahrradzubehör an. Im Kernsortiment Bau- und Heimwerkerbedarf sind im Nebenzentrum Lintorf zwei Fachanbieter ansässig (Eisenwaren Butenberg, Profilbau R. Scheil & Sohn). Gegenüber diesen beiden Anbietern können etwaige Umsatzumverteilungen eher spürbar ausfallen und einzelbetriebliche Schwächungen nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei diesen Sortimenten jedoch nicht um zentrenprägende Artikel, sondern nach der Rater Liste um nicht zentrenrelevante Sortimente. Eine Störung der Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit des zentralen

Versorgungsbereiches oder städtebauliche Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Abstimmungsgebot liegt nicht vor.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

b) *Auswirkungsanalyse*

*Vorliegend nähmen die ausgelegten Unterlagen in Form der Auswirkungsanalyse Bezug auf das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016 verfolgte Vorhaben, ein Möbelhaus und einen Möbelfachmarkt auf dem westlich der Straße Am Hülserhof gelegenen Gelände zu errichten. Die Auswirkungsanalyse nähme eine Prüfung der Agglomerationseffekte vor, die auch in der Planbegründung aufgegriffen würde. Neben diesen fachlichen Verknüpfungen zeige auch der historische Verlauf der Planverfahren, die zunächst parallel betrieben worden seien, dass die Stadt Düsseldorf selbst den Zusammenhang und die bestehenden Wechselwirkungen der beiden Vorhaben erkannt habe.*

Antwort:

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016 verfolgte Vorhaben (Möbeleinzelhandel) westlich der Straße Am Hülserhof wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse (GMA März 2018) in einer Agglomerationsbetrachtung gemeinsam mit den prognostizierten Auswirkungen des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes bewertet. Dabei handelte es sich um ein eigenständiges Kapitel. Sollte kein Möbeleinzelhandel an der Theodorstraße realisiert werden, so treten die Agglomerationseffekte nicht ein. Mittlerweile wird das Vorhaben, Möbeleinzelhandel westlich der Straße Am Hülserhof zu entwickeln, nicht mehr weiterverfolgt. Die Auswirkungsanalyse (GMA März 2020) wurde entsprechend überarbeitet. Das Kapitel zu den Agglomerationseffekten ist entfallen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

c) *Grundsatz LEP NRW 6.5-4*

*Die Begründung des Bebauungsplans stelle bei der Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse teilweise den Maßstab der Anforderungen des Landesentwicklungsplanes falsch dar.*

*Nach dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW, der die Verkaufsfläche für "nicht zentrenrelevante Kernsortimente" behandle, gelte, dass*

*"bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des Paragraf 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten [...] der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten"*

*solle. Zu diesem Grundsatz führe die Planbegründung aus, dass dem prognostizierten Gesamtumsatz des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes in Höhe von circa 28,6 Millionen Euro eine Kaufkraft der Düsseldorfer Einwohnerschaft in Höhe von 474 Millionen Euro gegenüberstehe. Dabei verkenne die Begründung allerdings, dass es sich dabei nicht um die Kaufkraft für die geplanten Sortimentsgruppen handele.*

Antwort:

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz 6.5-4, da der zu erwartende Gesamtumsatz für die geplanten Einzelhandelsnutzungen (28,6 Millionen Euro im GMA-Gutachten 2018 beziehungsweise 29,2 Millionen Euro im GMA-Gutachten 2020, GMA März 2020, Seite 50) die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet. In diesem Punkt wurde die Begründung berichtigt (Übertragungsfehler).

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

*1.3.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*

*Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag genüge nicht den Anforderungen an die Sachverhaltsermittlung. Das Ergebnis werde unzureichend im Umweltbericht berücksichtigt.*

Antwort:

Der Untersuchungsumfang der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP – Stufe 1) wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Prüfumfang einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Im Rahmen der ASP – Stufe 1 sind generell keine faunistischen Erhebungen vorgesehen (MUNLV 2016). Der Fokus liegt in der Auswertung vorhandener Daten. Aufgrund von Erkenntnissen beziehungsweise Daten aus umliegenden Vorhaben (Amphibien / Vögel) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Basiserfassung innerhalb der artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch

stichprobenhafte Erhebungen ergänzt (daher: erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Durch die 188. Flächennutzungsplanänderung werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

### **Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

#### *1.3.6 Zuschnitt der Plangebietes*

*Die vorgesehene Planung verstoße bereits durch ihrem Zuschnitt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolge nicht nach sachgerechten Gesichtspunkten.*

*Das der Gemeinde grundsätzlich zustehende Ermessen bei der Festsetzung eines Bebauungsplans werde bei der Festsetzung der Grenzen eines Plangebietes durch das Abwägungsgebot nach Paragraph 1 Absatz 6 Baugesetzbuch und dem in diesem enthaltenen Gebot der Problem- und Konfliktbewältigung begrenzt. Das Gebot der Problem- und Konfliktbewältigung verlange, dass die Auswirkungen bedacht werden, die die Planung auf ein Nachbargrundstück habe. Das erfordere, ein von der Planung schwer und unerträglich betroffenes Grundstück in das Plangebiet einzubeziehen, anstatt die schädigende Planung unmittelbar vor seiner Grenze enden zu lassen.*

#### Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die 188. Flächennutzungsplanänderung, die die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmärkte nördlich der Theodorstraße anstatt der derzeit noch wirksamen Darstellung Gewerbegebiet zum Ziel hat. Die Abgrenzung der 188. Flächennutzungsplanänderung ist sachgerecht und verstößt nicht gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.

### **Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

#### *1.3.7.: Bezug auf das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016 verfolgte Vorhaben – artenschutzrechtliche Prüfung*

*Vorliegend nähmen die ausgelegten Unterlagen in Form der artenschutzrechtlichen Prüfung Bezug auf das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016 verfolgte Vorhaben, ein Möbelhaus und*

*einen Möbelfachmarkt auf dem westlich der Straße Am Hülserhof gelegenen Gelände zu errichten. Die artenschutzrechtliche Prüfung benenne die im Rahmen der ursprünglich geplanten Errichtung eines Möbelfachmarktes und eines Möbelhauses zu entwickelnden Biotopstrukturen mit halboffenem Charakter und Büschen und Sträuchern als Verlagerungsfläche sowohl für die Dorngrasmücke als auch die Kreuzkröte.*

*In gleicher Weise nehme die Auswirkungsanalyse eine Prüfung der Agglomerationseffekte vor, die auch in der Planbegründung aufgegriffen werde. Neben diesen fachlichen Verknüpfungen zeige auch der historische Verlauf der Planverfahren, die zunächst parallel betrieben worden seien, dass die Stadt Düsseldorf selbst den Zusammenhang und die bestehenden Wechselwirkungen der beiden Vorhaben erkannt habe.*

*Bewältigungsbedürftige Konflikte, die ein Bebauungsplan durch seine Festsetzungen aufwerfe, seien nicht nur zu den abwägungserheblichen Belangen zu zählen, sondern auch bei der Planung zu berücksichtigen. Diese Konflikte dürften nicht ungelöst bleiben und ihre Bewältigung müsse grundsätzlich im Plan selbst erfolgen. Eine Verlagerung der Konfliktbewältigung auf ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren sei allein zulässig, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt werde.*

*An der von der Rechtsprechung geforderten Sicherstellung der Durchführung von Konfliktlösungsmaßnahmen fehle es hier. Die im Rahmen der Planung des Möbeleinzelhandels vorgesehene Entwicklung von Biotopstrukturen diene in der hiesigen Planung dazu, die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Dorngrasmücke und der Kreuzkröte zu vermeiden beziehungsweise zu kompensieren.*

*Gleichzeitig führe die nun ausgelegte Planbegründung für den Bau- und Gartenfachmarkt aus, dass die "erforderlichen Bauleitplanverfahren für das Möbeleinzelhandelsprojekt zurzeit nicht abgeschlossen" seien. Die Realisierung sei unklar.*

*Entsprechend sei auch die in Bezug genommene Entwicklung von Biotopstrukturen unklar und diese könnten nicht als Ausweichflächen für von der Planung betroffene Arten dienen. Hierfür müssten die maßgeblichen Flächen in den Geltungsraum der Planung einbezogen werden.*

Antwort:

Die 188. Flächennutzungsplanänderung stützt sich hinsichtlich artschutzrechtlicher Belange nicht auf den zwischenzeitlich aufgegebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016. Auch bei der aktuell geführten Planung (Bebauungsplan Nummer 06/018) werden das Entwicklungsziel 106 – Nummer 15 des Landschaftsplanes Düsseldorf berücksichtigt ("befristete Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Ziele der Bauleitplanung"). Durch die geplante 188. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Verbotstatbestände ausgelöst (siehe vorangehenden Antworten zur Stellungnahme der Einwenderin zu II, den Punkten 1.3.1 und 1.3.5).

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*1.3.8 Lärmgutachten – Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung*

*Nach dem Ergebnis der den ausgelegten Unterlagen beigefügten schalltechnischen Untersuchung werde der um 6 dB(A) geminderte, anteilige Immissionsrichtwert im Bereich der Immissionsorte 26 und 27 um bis zu 6 dB(A) überschritten.*

*Dieser Überschreitung der Grenzwerte begegne die schalltechnische Untersuchung mit der bloßen Behauptung, dass die mit der Planung verfolgte Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes zukünftig die von Südwest auf das gewerblich genutzte Gebäude einwirkenden Gewerbelärmemissionen effektiv abschirmen werde. Entsprechend sei eine Berücksichtigung einer möglichen Gewerbelärmvorbelastung nicht notwendig.*

*Bei dieser Behauptung bleibe zunächst offen, ob die Abschirmung überhaupt in ausreichendem Maße erfolge; ob also die Errichtung des Baumarktes tatsächlich zu einer signifikanten Reduzierung der Gewerbelärmimmissionen führe.*

*Darüber hinaus sei der Untersuchung nicht zu entnehmen, ob die aus südwestlicher Richtung auf die beiden Immissionsorte einwirkenden Immissionen überhaupt einen maßgeblichen Anteil an der ermittelten Immissionshöhe hätten. Schließlich sei der Untersuchung weiter zu entnehmen, dass "weitere detaillierte Berechnungen auf der Grundlage der endgültigen Planungen durchzuführen und bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren seien". Damit verstoße die Planung gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Denn*



*bewältigungsbedürftige Konflikte, die ein Bebauungsplan durch seine Festsetzungen aufwerfe, seien nicht nur zu den abwägungserheblichen Belangen zu zählen, sondern auch bei der Planung zu berücksichtigen. Diese Konflikte dürften nicht ungelöst bleiben und ihre Bewältigung müsse grundsätzlich im Plan selbst erfolgen. Die hier beabsichtigte Verlagerung der Konfliktbewältigung auf das nachfolgende Verwaltungsverfahren sei allein zulässig, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt würde. Vorliegend sei die Durchführung der Konfliktlösungsmaßnahmen nicht sichergestellt. Es bleibe offen, ob Schallschutzmaßnahmen überhaupt umsetzbar seien. In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen führe die Untersuchung insoweit aus, dass sich aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage bereits nicht verwirklichen lassen. Entsprechende Ausführungen fehlten bezüglich der hier ermittelten Überschreitung der Schallimmissionen an den Immissionsorten 26 und 27.*

*Die Planung verstoße gegen das Gebot der Konfliktbewältigung dadurch, dass Maßnahmen, mit denen die Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen an den Immissionsorten 26 und 27 begegnet werden solle, auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werde.*

**Antwort:**

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die 188. Flächennutzungsplanänderung. Im Rahmen der geplanten Flächennutzungsplanänderung werden keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen (siehe auch die voranstehende Antwort zur Stellungnahme der Einwenderin unter II, Punkt 1.3.2 zum Thema Immissionsschutz).

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

**1.3.9 Verkehrsgutachten – fehlerhafte Datengrundlage und fehlende Summationsbetrachtung**

*Trotz der unsicheren Realisierung des Möbeleinzelhandelsprojekts, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016 verfolgt werde, diene die diesbezügliche Planung auch im Rahmen des Verkehrsgutachtens als Prognosegrundlage. So würden die von dem Möbeleinzelhandelsprojekt ausgehenden Nachfragebelastungen als vorhanden unterstellt.*

*Damit beruhe die Verkehrsuntersuchung nicht auf der aktuellen Datengrundlage. So sähe bereits die Beschlussvorlage für die Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung Nummer 61/23/2019 vor, dass auf dem Gelände anstelle des Möbeleinzelhandels das "Potential für Ansiedlungen von Dienstleistungsbetrieben einschließlich Unternehmenszentralen und innovativen Gewerbeansiedlungen produktions- und handwerksorientierter Branchen gesichert" werden sollte. Dem entgegen sei allerdings durch die zuständige Bezirksvertretung 6 beschlossen worden, dass die Option für ein Möbelhaus offengehalten und gleichzeitig die Ansiedlung von Einzelhandel sowie gastronomischer und Freizeitangeboten gefördert werden solle.*

*Für den Fall der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben oder Unternehmenszentralen sei insbesondere in den durch das Gutachten als maßgeblich betrachteten Hauptverkehrszeiten mit einem im Vergleich zur Ansiedlung eines Möbelmarktes erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. So liege die Anzahl der zu den Hauptverkehrszeiten anreisenden Mitarbeiter bei einer Unternehmenszentrale abhängig von der Größe regelmäßig über der Anzahl der für den Beschäftigtenverkehr eingerechneten Größe.*

*Neben der somit fehlerhaften, da veralteten Datengrundlage berücksichtige das Verkehrsgutachten zudem nicht das durch die Veranstaltungen im ISS-Dome als Sondereffekt auftretende Verkehrsaufkommen. Der ISS-Dome verfüge als Multifunktionshalle über eine Kapazität von bis zu 14.300 Zuschauern. Zwar beschränke sich das mit der An- und Abreise zu den einzelnen Veranstaltungen hinzutretende Verkehrsaufkommen auf die einzelnen Veranstaltungstage. Allerdings trete dieses Verkehrsaufkommen auch zu den vom Gutachten hauptsächlich betrachteten Hauptverkehrszeiten auf, da sich die Veranstaltungen nicht allein auf die Abendstunden oder das Wochenende beschränkten.*

*Damit betrachte die Verkehrsuntersuchung eine wesentliche Quelle für einen Anstieg des Verkehrsaufkommens nicht.*

Antwort:

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nummer 06/016 werden nicht mehr verfolgt. Die Stellungnahme ist insoweit gegenstandslos. Das Verkehrsgutachten wurde an die geänderte planerische Zielstellung angepasst. Auf die Antwort auf die voranstehenden Stellungnahme der Einwenderin in II, Punkt 1.3.3 wird verwiesen.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*1.3.10 Fehlende städtebauliche Begründung für Überschreitung der maximalen Obergrenzen des Paragraf 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung*

*Die Begründung des Bebauungsplans sähe eine Überschreitung der in Paragraf 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenze der Geschossflächenzahl um 0,1 vor.*

*Eine solche Überschreitung ist nach Paragraf 17 Absatz 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen möglich. Vorliegend führe die Begründung aus, dass die Überschreitung der Obergrenze es ermögliche, "dem Stellplatzbedarf der zulässigen Nutzung Rechnung tragen zu können."*

*Die Überschreitung würde dabei mit dem durch die Dimension der Planung hervorgerufenen Bedarf begründet. Überschreitungen der Obergrenzen seien aber nicht zulässig, wenn das städtebauliche Ziel in dem betreffenden Gebiet auch unter Einhaltung der Obergrenzen erreicht werden könne.*

*Vorliegend werde nicht dargelegt, welche städtebaulichen Gründe die gewählte Dimensionierung des Vorhabens begründe. Es bleibe offen, warum nicht die Dimensionierung des Vorhabens an die zulässige Obergrenze angepasst würde, sondern umgekehrt eine Überschreitung der Obergrenze vorgesehen sei. Eine städtebauliche Begründung für die Überschreitung der Obergrenze fehle.*

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die 188. Flächennutzungsplanänderung, da hier keine Festlegungen städtebaulicher Dichtewerte getroffen werden.

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

*1.3.11 Artenschutzrechtliche Vorprüfung – Fehlerhafte Bewertung der artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte*

*Die dem ausgelegten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zugrundeliegende Methodik genüge nicht den Anforderungen an die Sachverhaltsermittlung. Außerdem bleibe das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung hinter dem notwendigen Maßstab zum Ausschluss von Verbotstatbeständen des Paragraf 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zurück.*

*a) Kreuzkröte*

*Die artenschutzrechtliche Prüfung erfordere zunächst eine Bestandserfassung, welche der von den besonders geschützten Arten im betreffenden Gebiet überhaupt vorhanden und von der Planung beziehungsweise von einem beabsichtigten Vorhaben möglicherweise betroffen seien. Dabei lasse sich Art und Umfang, Methodik und Untersuchungstiefe der erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Planungsraum hierbei mangels normativer Festlegung nur allgemein umschreiben und hingen maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Maßgebliche Untersuchungsquellen stellten dabei die Bestandserfassung vor Ort und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse dar.*

*Vorliegend beruhe die artenschutzrechtliche Untersuchung neben Internet-, Datenbank- und Literaturrecherchen auf Auskünften der Unteren Naturschutzbehörde Düsseldorf und dem Ergebnis einer Ortsbegehung am 20.05.2017. Darüber hinaus wären im Rahmen der avifaunistischen Kartierung und der Kartierung Kreuzkröten je zwei stichprobenhaftige Begehungen (insgesamt also vier Begehungen) vorgenommen worden.*

*Dies genüge nicht den an die Bestandserfassung gestellten Anforderungen. Zwar lasse sich nicht abstrakt bestimmen, wie viele Begehungen zur Erfassung welcher Tierarten zu welchen Jahres- und Tageszeiten erforderlich seien und nach welchen Methoden die Erfassung stattzufinden habe. Dies hänge vielmehr von Faktoren wie der Größe des Untersuchungsraums, der Breite des Artenspektrums sowie davon ab, ob zu dem Gebiet bereits hinreichend aktuelle und aussagekräftige Ergebnisse aus früheren Untersuchungen vorlägen.*

*Die artenschutzrechtliche Vorprüfung komme zu dem Ergebnis, dass die im Untersuchungszeitraum ungünstigen, weil zu trockenen Bedingungen eine abschließende Beurteilung der Frage, ob eine erhebliche Betroffenheit der Kreuzkröte durch das geplante Vorhaben erwartet werden müsse, nicht möglich sei. Auch ließe sich nicht abschätzen, ob und wie stark die Fläche des Planvorhabens durch Kreuzkröten besiedelt werde und ob eine Betroffenheit anzunehmen sei.*

*In diesem Ergebnis läge damit zugleich das Eingeständnis, dass die ermittelte Datengrundlage in Form der Ortsbegehungen jedenfalls hinsichtlich des Zeitpunkts unzureichend gewesen wäre. Trotzdem sei keine weitere Begehung zu einem Zeitpunkt günstigerer Witterungsbedingungen*

vorgenommen worden. Gleichmaßen könnten die Erkenntnislücken nicht durch den Rückgriff auf andere Quellen gefüllt werden.

Für den Fall, dass sich Unsicherheiten aufgrund von Erkenntnislücken nicht ausschließen ließen, sei eine Worst-Case-Betrachtung vorzunehmen. Es sei im Zweifelsfall mit negativen Wahrunterstellungen zu arbeiten, sofern sie konkret und geeignet seien, den Sachverhalt angemessen zu erfassen.

Vorliegend fehle es an einer solchen Betrachtung.

Anstelle dessen werde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ausgeführt, dass bei einer Betroffenheit durch den Erhalt und die Entwicklung angrenzender Biotope ein Ausweichen der Kreuzkröte denkbar und das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz vermeidbar sei. Dabei nähme der Fachbeitrag insbesondere das westlich der Straße Am Hülserhof gelegene Gebiet und damit das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 06/016 in Bezug.

Dort sei unter anderem ein Biotopverbund mit Amphibienstrukturen vorgesehen.

Die Stadt Düsseldorf sähe selbst inzwischen die Realisierung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 06/016 verfolgten Errichtung eines Möbelfachmarktes und eines Möbelhauses als unsicher an. Damit sei auch die Entwicklung eines sich in diesem Plangebiet befindlichen Biotops nicht gesichert. Entsprechend könne der möglichen Betroffenheit der Kreuzkröte nicht mit Verweis auf diese Vermeidungsmaßnahme begegnet werden.

Dies gelte insbesondere angesichts der Tatsache, dass der den Unterlagen beigefügte Umweltbericht hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Prüfung allein darauf verweise, dass "bei Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach Paragraph 44 BNatSchG ausgelöst werden."

#### *b) Turmfalke*

Mit Blick auf die Prüfung der Betroffenheit des Turmfalken im Untersuchungsraum sei die Schlussfolgerung, dass Verbotstatbestände nach Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgelöst würden, nicht nachzuvollziehen.

*Die artenschutzrechtliche Vorprüfung komme zu dem Ergebnis, dass der Verlust von (letzten) horstnahen Nahrungshabitaten des Turmfalken in Folge der Überbauung von weiteren Freiflächen im Umfeld der Theodorstraße zur Aufgabe oder Verlagerung des Brutplatzes führen könnte.*

*Es erschließe sich nicht, weshalb auf dieser Grundlage keine tiefergehende Auseinandersetzung mit dem Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten des Paragraf 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz erfolge. So werde der am ISS Dome liegende Brutplatz durch das Vorhaben zwar nicht direkt zerstört, allerdings habe die Zerstörung horstnaher Nahrungshabitate durch das Vorhaben denselben Effekt.*

*Eine Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte liege bereits vor, wenn eine geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Art in Mitleidenschaft gezogen würde, dass sie ihre ökologische Funktion nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllen könne. Damit seien nicht nur substanzverletzende Eingriffe erfasst, sondern auch die Veränderung der Umgebungsbeziehungen. So gebiete der Regelungszweck der maßgeblich zugrunde liegenden Vorschrift des Artikels 12 Absatz 1 lit. d FFH-Richtlinie jede Verschlechterung der Lebensstätten.*

*Es würde dem Regelungszweck des Lebensstättenschutzes entgegen laufen, wenn allein die substanzbezogene Beschädigung erfasst wäre, die Zerstörung des die Lebensstätten umgebenden Lebensraumes in Form von Nahrungshabitaten aber nicht erfasst wären.*

*Dies berücksichtige der ausgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag nicht.*

Antwort:

Zu a) und b) durch die 188. Flächennutzungsplanänderung werden keine Verbotstatbestände ausgelöst (siehe Ausführungen zur Stellungnahme der Einwanderin unter II, Punkte 1.3.1 und 1.3.5).

Zu a): Kreuzkröte

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung beinhaltet auch hinsichtlich der Betroffenheit der Kreuzkröte eine Worst-Case-Betrachtung.

Artenschutzrechtliche Konsequenzen hinsichtlich der lokalen Kreuzkrötenpopulation sind auf Grund der natürlichen Entwicklung des Habitats nicht gänzlich auszuschließen.

Aufgrund ihrer offenen Struktur und wiederholten Freistellung in der Vergangenheit kommt die Brachfläche grundsätzlich als Lebensraum für die Kreuzkröte infrage, sofern sich in den tiefer gelegenen Bereichen im Jahresverlauf temporäre Klein- oder Kleinstgewässer bilden. Die ackerbauliche Nutzung im Plangebiet, das dreiseitig von Straßen umschlossen ist, wurde vor Jahren aufgegeben. Die Fläche fiel brach. Für archäologische Prospektionen wurde die Fläche im Jahr 2018 erneut freigestellt. Danach fiel sie erneut brach und unterliegt seitdem unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Es ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass die Fläche ohne entsprechende Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung in den nächsten Jahren durch die massiv zunehmende Verbuschung ihre Eignung als Kreuzkrötenhabitat verlieren wird. Das Plangebiet stellt keinen essentiellen Lebensraum der Kreuzkröte dar. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen wurde keine Kreuzkröte erfasst. Es gibt bis dato auch keine behördlichen Aufzeichnungen darüber, dass das Plangebiet in der Vergangenheit über eine längere Zeit von der Kreuzkröte besiedelt wurde. Durch die für einen Nachweis im Untersuchungszeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni ungünstigen, weil zu trockenen Bedingungen, lässt sich nicht abschätzen, ob und wie stark die Fläche durch Kreuzkröten besiedelt wird und ob bei Umsetzung der projektierten Baumaßnahme eine Betroffenheit dieser Art angenommen werden muss. Durch den Erhalt und die Entwicklung angrenzender Biotope wäre bei einer Betroffenheit allerdings ein Ausweichen dieser Art jedoch denkbar und somit das Auslösen von Verbotstatbeständen nach Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz vermeidbar.

Zu b) Turmfalke

Aus den Ergebnissen der ornithologischen Kartierung lassen sich keine Verbotstatbestände nach Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung der geplanten Bebauung ableiten. Das Plangebiet und sein Umfeld unterliegen seit Jahren einem anhaltenden Strukturwandel durch die Umsetzung vorhandener rechtswirksamer Bebauungspläne. Der Turmfalke hat trotz der baulichen Entwicklungen beidseits der Theodorstraße und des schon länger nicht mehr optimalen Lebensraumes im Betrachtungsraum am hochfrequentierten ISS-Dome (Eröffnung 2006) einen Horst- und Brutplatz (Turmfalkenkasten). Die in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung als Worst-Case-Fall prognostizierte Aufgabe des

Brutplatzes wäre daher nicht allein dem Bebauungsplan Nummer 06/007 "anzulasten".

In optimalen Lebensräumen beansprucht ein Turmfalken-Brutpaar ein Jagdrevier von 1,5 bis 2,5 Quadratkilometer Größe. Das Plangebiet stellt gegenwärtig kein optimales Jagdrevier zur Mäusejagd dar. Es ist davon auszugehen, dass das Turmfalkenpaar bereits sein Jagdrevier erweitert hat. Das innerhalb eines erweiterten Aktionsradius liegende Landschaftsschutzgebiet 4707-0023 "Hauptterrasse" kann als optimales Jagdrevier betrachtet werden. Der Eintritt des in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellten Worst-Case-Falls (Aufgabe oder Verlagerung des Brutplatzes) ist daher sehr unwahrscheinlich. Erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen des zu betrachtenden Turmfalken-Paares lassen sich nach Auffassung des Gutachters und der Unteren Naturschutzbehörde nicht ableiten.

Der Erhaltungszustand der Turmfalken wird laut LANUV im Messtischblatt (MTB) 4706-2 mit "günstig" angegeben. Die Art zählt zu den häufigsten Greifvögeln im Raum und die Populationen im Raum Düsseldorf können insgesamt als gesichert charakterisiert werden.

Eine Beeinträchtigung der Turmfalkenpopulation durch die Planung kann somit ausgeschlossen werden.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**

*1.4 Nach dem Vorgesagten erwiesen sich sowohl der Entwurf des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans als rechtswidrig.*

Antwort:

Die Bauleitplanverfahren sind entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuchs erstellt worden. Insbesondere sind die vorgeschriebenen Beteiligungen durchgeführt und das Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet worden.

**Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.**