

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Absatz 1 BauGB
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 188
- Theodorstraße: Verlagerung Bau-
und Gartenfachmarkt -
Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

Kurzbeschreibung

Der Geltungsbereich der 188. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Fachmarktstandortes Nord im Stadtteil Rath und umfasst eine Fläche von circa 4,7 ha nördlich der Theodorstraße und östlich der Straße Am Hülserhof.

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. Am Fachmarktstandort Nord besteht Bedarf für weitere Ansiedlungen großflächiger Fachmärkte, insbesondere für einen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt.

Durch die 188. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einzelhandelsflächen für bau- und gartenfachmarktspezifische Kernsortimente geschaffen. Der Änderungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt dargestellt. Im Rahmen der wirksamen 195. Änderung des Flächennutzungsplans wurde unter anderem die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt südlich der Theodorstraße aufgegeben. Insofern handelt es sich um die Verlagerung von Flächen für die Nutzung Bau- und Gartenfachmarkt.

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Geltungsbereich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung umfasste auch den Bereich südlich der Theodorstraße, der zum damaligen Zeitpunkt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt dargestellt war und mittlerweile im Rahmen der 195. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 18.09.2017 bis einschließlich 10.10.2017 statt. Die Planung wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 26.09.2017 in der Aula der Joachim-Neander-Schule vorgestellt.

Im Rahmen der Infoveranstaltung, an der 15 Personen teilnahmen, wurden Fragen zu folgenden Aspekten gestellt:

Bedarf für einen weiteren Bau- und Gartenfachmarkt, Größe des geplanten Fachmarktes, Zusammenhang zwischen geplantem Fachmarkt und geplanter Bürobauung, Bedarf für weitere Büroflächen, Investoren, Kapazität der Straße Am Hülserhof.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zudem zwei schriftliche Stellungnahmen mit folgenden Anregungen zur Planung vorgebracht:

Verzicht auf einen weiteren Bau- und Gartenfachmarkt zugunsten der vorhandenen Fachmärkte mit Sortimentsüberschneidungen im Umfeld und in der Region, Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf unter 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche mit Rücksicht auf das Stadtteilzentrum Westfalenstraße, Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und eingangsnaher Radabstellplätze.

Die Auswirkungen der Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Der Anregung,

auf einen weiteren Bau- und Gartenfachmarkt am Fachmarktstandort Nord zu verzichten, wurde nicht gefolgt.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Regelungen zur Ausgestaltung des ÖPNV beziehungsweise von Geh- und Radwegen getroffen.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraf 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 09.09.2017 aufgefordert, bis zum 10.10.2017 zur Planung Stellung zu nehmen. Die Beteiligung gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.11.2018 bis zum 15.02.2019 statt. Parallel wurden die Nachbarkommunen gemäß Paragraf 2 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen wurde auf folgende Aspekte hingewiesen:

- In Bezug auf die Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes: Notwendigkeit einer summarischen Betrachtung der Umsatzumlenkungseffekte, Klarstellung der Abgrenzung des Fachmarktstandortes Nord, Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Kalkumer Straße / Ulmenstraße und Münsterstraße / Rather Straße, Notwendigkeit der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsbereiche der benachbarten Städte (interkommunales Abstimmungsgebot), sortimentscharfe Untersuchung der Umsatzumverteilungen
- In Bezug auf verkehrliche Belange: Betroffenheit des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie von Anlagenschutzbereichen, Notwendigkeit der Untersuchung der Leistungsfähigkeit im umliegenden klassifizierten Straßennetz unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zusatzverkehre, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Netz
- In Bezug auf technische Infrastruktur: Verlauf von zwei Ferngasleitungen und Hinweis auf außer Betrieb befindliche Leitungen und Anlagen im Plangebiet, vorhandene Richtfunkverbindungen
- Notwendigkeit einer bodenarchäologischen Sachstandsermittlung

Die benannten Hinweise wurden in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern und durch die Erarbeitung von entsprechenden Fachgutachten geprüft, sofern sie auf Ebene des Flächennutzungsplans von Relevanz sind.

Öffentliche Auslegung

In der Plandarstellung zur ersten öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 13.8.2019 bis zum 13.9.2019 stattgefunden hat, war im Geltungsbereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unter Angabe der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt und der maximalen Verkaufsfläche mit 19.100 Quadratmeter, davon zentrenrelevante Randsortimente mit maximal 1.250 Quadratmeter Verkaufsfläche dargestellt.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung bezogen sich die eingegangenen Stellungnahmen mit Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung im Schwerpunkt auf die Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes. In den Stellungnahmen wurde insbesondere Folgendes thematisiert:

- Verstoß gegen interkommunales Abstimmungsgebot,
- negative Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Versorgungsstruktur sowie eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in Ratingen,
- methodische Mängel im Rahmen der Auswirkungsanalyse (GMA 2018),
- Fehlen einer summarischen Betrachtung der Umsatzumlenkungseffekte im Einzugsbereich der Erkrather Zentren,
- unzutreffende Agglomerationsbetrachtung mit Möbeleinzelhandel,
- sortimentsbezogene Kaufkraft in der Begründung falsch benannt.

Aufgrund der vorgetragenen Hinweise wurde die Auswirkungsanalyse überarbeitet. Im Ergebnis wurde weiterhin festgestellt, dass die Planung die landes- und regionalplanerischen Vorgaben beachtet und städtebaulich verträglich ist.

Erneute öffentliche Auslegung

Auf Grund eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (Aktenzeichen: BVerwG 4 CN 8.18) war es erforderlich, die Plandarstellung der 188. Änderung des Flächennutzungsplans zu ändern.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung nicht zulässig, weil es dafür keine Rechtsgrundlage in der Baunutzungsverordnung gibt. Daher muss die Verkaufsflächenobergrenze in der Plandarstellung des Sondergebietes entfallen.

Diese Änderung der Plandarstellung erforderte eine erneute Offenlage, die in der Zeit vom 15.12.2020 bis zum 26.01.2021 stattfand.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß Paragraf 4a Abs. 3 i. V. m. Paragraf 3 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht:

- In Bezug auf die Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes: negative Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Versorgungsstruktur sowie eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in Ratingen, methodische Mängel im Rahmen der Auswirkungsanalyse (GMA 2020), keine städtebaulichen Gründe für Ansiedlung

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde die Begründung in den Kapiteln 1. und 3.2 (Verweis auf die 195. Flächennutzungsplanänderung), 4.4.2 (keine Kabelschutzrohranlagen im Plangebiet), 4.4.4 (keine raumbedeutsamen Richtfunktrassen im Plangebiet), 5. (Beschreibung der Planung) und 7. (Ergebnis der erneuten landesplanerischen Anfrage) ergänzt beziehungsweise berichtigt. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Zudem wurde im Umfeld der Plandarstellung der 188. Änderung des Flächennutzungsplans die mittlerweile wirksam gewordene 195. Änderung des Flächennutzungsplans redaktionell aktualisiert.

Umweltbelange

Gemäß Anlage zu Paragraf 2 Absatz 4 und Paragraf 2 a BauGB wurden die mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen, die durch das Planvorhaben entstehen, ermittelt und entsprechend im Umweltbericht dargelegt. Die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten wurden berücksichtigt.

Prüfung von Alternativen

Der Änderungsbereich ist Teil großer gewerblicher Reserveflächen beiderseits der Theodorstraße. Am Fachmarktstandort Nord entlang der Theodorstraße strebt die Landeshauptstadt Düsseldorf schon seit längerer Zeit die Ansiedlung neuer Firmen und Gewerbebetriebe an, da sich das Areal insbesondere wegen seiner Nähe zum Düsseldorfer Flughafen sowie zur Messe und aufgrund der optimalen Anbindung an das Autobahnnetz besonders gut für dieses Entwicklungsziel eignet. Im Rahmen der 112. Flächennutzungsplanänderung war ein großflächiger Fachmarktstandort Bau- und Gartenfachmarkt südlich der Theodorstraße geplant gewesen. Diese Sondergebietsdarstellung wurde im Rahmen der 188. Flächennutzungsplanänderung in das Plangebiet nördlich der Theodorstraße verlegt. Der Standort südlich der Theodorstraße soll künftig gewerblicher Nutzung zur Verfügung stehen und wurde im Rahmen der 195. Flächennutzungsplanänderung geändert. Weitere Alternativplanungen wurden nicht geprüft.

**Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 01.07.2021**

61/12- FNP 188

Düsseldorf, 18.10.2021

**Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag**

