

**Stellungnahmen / Hinweise
aus der öffentlichen Auslegung**

**gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
vom 23.06.2025 bis 23.07.2025**

**zur 205. Änderung des Flächennutzungsplans
– Dreiecksparkplatz Kaiserswerth –**


(Entwurf)

I. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen / Hinweise der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 205. Änderung des Flächennutzungsplans – Dreiecksparkplatz Kaiserswerth - (Entwurf)


1. Bezirksregierung Düsseldorf

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>a) Dezernat 35.3 – Denkmalangelegenheiten: Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans. Da diese Stellungnahme nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gilt, wird empfohlen das Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Insbesondere das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn sollte beteiligt werden.</p>	<p>Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland sowie das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die Untere Denkmalbehörde wurden als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>b) Dezernat 53 – Immissionsschutz und Luftreinhaltung: Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes werden Hinweise gegeben. Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Umweltzone von Düsseldorf. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ Immissionen von 40 g/m³ ist jedoch nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht, jedoch sollte die empfohlene lufthygienischen Ausbreitungsrechnung mit Blick auf die zu erwartenden Verschärfungen der EU-Grenzwerte zwecks Kontrolle der Hintergrundbelastung durchgeführt werden.</p>	<p>Die Erforderlichkeit einer lufthygienischen Untersuchung wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	


2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
Die Deutsche Telekom verweist auf die Stellungnahme im Rahmen der 4(1)-Beteiligung. Darin stellt sie dar, dass sich im Planbereich Kabelkanalformsteintrassen und Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und Betrieb sind zu gewährleisten. Der Zugang zu den Telekommunikationslinien muss jederzeit ermöglicht werden können.	Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans und wird im Bebauungsplanverfahren Nummer 05/005 „Dreiecksparkplatz“ berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

3. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
Die Einwenderin verweist auf ihre Stellungnahme im Rahmen der 4(2)-Beteiligung. Darin stimmt sie der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zu. Es ist aus Sicht der IHK zur Verbesserung der Nahversorgung nicht der Betriebstyp entscheidend. Daher soll die Begründung redaktionell geändert werden. Anstelle des Begriffs „Vollsortimenters“ sollte der neutrale Begriff „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ gewählt werden. Gegebenenfalls ist auch die Anpassung des Gutachtens notwendig.	Durch Beschlüsse des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (Beschlüsse zu den Vorlagen 61/108/2019 am 25.09.2019 und APS/077/2021 am 16.06.2021) besteht der politische Auftrag im Plangebiet einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. Das Nahversorgungsdefizit in Kaiserswerth kann am effektivsten durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters behoben werden. Lebensmittelvollsortimenter verfügen im Vergleich zu Lebensmitteldiscounter über ein breiteres und tieferes Warensortiment und stellen somit mehr Waren als ein Lebensmitteldiscounter bereit. Daher wird an dem Planungsziel im Plangebiet einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln festgehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	


4. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
Der Einwender bezieht sich auf die Stellungnahme im Rahmen der 4(2)-Beteiligung und stellt dar, dass Kaiserswerth mit der Ausweisung des baumbestandenen Parkplatzes und	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung der Stufe II erarbeitet werden. Im Bebauungsplanverfahren werden auch	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>Teilen der Allee als Sondergebiet im Flächennutzungsplan sowie der späteren Umsetzung des Bebauungsplans unwiederbringlich den grünen Ortseingang verliert. Um die vorgesehen Fällung der geschützten Alleebäume und der Bäume auf dem Parkplatz auszugleichen, ist im Bebauungsplan für die Planung und deren Umgebung eine umfassende Begrünung mit Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse festzusetzen. Weiterhin wichtig sind das Artenschutzgutachten der Stufe II, im Bebauungsplan Gehölzarbeiten (Fällung / Rodung / Beseitigung) zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend § 39 BNatSchG auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu beschränken. Vogelfreundliches Glas soll verwendet und ein Lichtkonzept erstellt werden.</p>	<p>die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Ob überhaupt und wenn ja, in welchem Umfang Alleebäume gefällt werden müssen, ist abhängig von der konkreten Objektplanung und kann im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf Grund des übergeordneten Maßstabebene nicht festgelegt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	


5. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>Die Einwenderin stellt Planauszüge zum aktuellen Netzzustand im Bereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zur Verfügung. Änderungen im Netz und nicht dokumentierte Leitungen sind möglich, daher müssen Bauarbeiten vor Ort sorgfältig überprüft werden. Die Netzgesellschaft muss spätestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich informiert werden. Auch Kranaufstellungen und Bohrspülverfahren sind vorher abzustimmen. Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen sind zu beachten. Bei Fragen oder zur Abstimmung sind die genannten Kontaktstellen der Netzgesellschaft Düsseldorf zu informieren.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich auf die konkrete Umsetzung der Planung, die den Darstellungsmaßstab der Flächennutzungsplanung überschreiten. Die Anregungen werden bei der konkreten Objektplanung soweit möglich einfließen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	




6. Polizeipräsidium Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>a) Die Einwenderin verweist auf ihre Stellungnahme im Rahmen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	



Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
der 4(2)-Beteiligung. Darin stellt die Einwenderin dar, dass gegen die vorliegenden Planungen grundsätzlich wenig Bedenken bestehen. Folgende Punkte könnten aber zu Konflikten oder Gefährdungen führen. Diese Hinweise sind unter b) aufgeführt.		
b) Die Niederrheinstraße verfügt nur über eine Fahrspur je Fahrtrichtung. An beiden Seiten ist auf Grund der zu schützenden Allee keine Möglichkeit des Ausweichens vorhanden. Aus Platzgründen ist die Einrichtung einer Linksabbiegerspur / einer Querungshilfe bedenklich. Zur Belieferung des Lebensmittelvollsortimenters muss eine neue Zufahrt auf der Ebene Null errichtet werden. Schlechte Beleuchtung, mangelhafte Wegführung und ungünstig platzierte Bepflanzung erhöhen das Risiko für Unfälle oder Straftaten auf der Ebene Minus Eins.	Die Hinweise beziehen sich auf die konkrete Umsetzung der Planung, die den Darstellungsmaßstab der Flächennutzungsplanung überschreiten. Die Anregungen werden bei der weiteren Planung (verbindliche Bebauungsplanung und konkrete Objektplanung) soweit möglich einfließen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

7. Stadtwerke Düsseldorf AG


Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
a) Es wird auf die Stellungnahmen im Rahmen der 4(1)- und 4(2)-Beteiligungen verwiesen und um Wiedergabe der Stellungnahmen gebeten, damit eine Abwägung stattfinden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
b) Im Rahmen der 4(1)-Beteiligung stellt die Einwenderin dar, dass gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen und eine ausführliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan erfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
c) Im Rahmen der 4(2)-Beteiligung nimmt die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>Einwenderin Bezug auf die Begründung (Kapitel Raumwerk D) der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Im Raumwerk D wird der Anspruch formuliert, bei der Entwicklung städtischer Flächen eine führende Rolle in der klimaangepassten Stadtentwicklung einzunehmen. Es wird empfohlen, besondere Anforderungen an Maßnahmen zum Klimaschutz zu stellen, etwa bei der Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Für Beratungen steht die Einwenderin mit ihren Töchterunternehmungen bereit.</p>		
<p>d) Zudem wird auf eine Stellungnahme der Einwenderin an das Liegenschaftsamt hingewiesen. In dieser Stellungnahme werden die Themen Elektromobilität, Photovoltaik und Baumfällungen behandelt.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich auf die konkrete Umsetzung der Planung, die den Darstellungsmaßstab der Flächennutzungsplanung überschreiten. Die Anregungen werden bei der weiteren Planung (verbindliche Bebauungsplanung und konkrete Objektplanung) soweit möglich einfließen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>e) Die Einwenderin mahnt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB an. Um mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen, wäre die Auflage, nicht ein zweites Geschoss zu errichten, zu überdenken. Ebenso die alleinige Fokussierung auf einen Lebensmittelvollsortimenter. Auf dem schräg gegenüber liegenden städtischen Grundstück wird aktuell ebenfalls durch ein Bauvorhaben Freifläche vernichtet (Neubau Feuerwehr).</p>	<p>Die Planung, die der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegt, geht sparsam mit Grund und Boden um. Eine vorhandene Parkplatzfläche wird durch die geplante Überbauung durch einen Lebensmittelvollsortimenter intensiver genutzt. Damit sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügt, wird auf eine verträgliche Höhengestaltung geachtet. Es wird keine Freifläche durch die Planung in Anspruch genommen, sondern eine Stellplatzfläche.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

8. Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Kommunikationsanlagen befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft zum vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

9. Vodafone West GmbH

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
Die Vodafone-Gesellschaft(en) machen keine Einwände gegen die Planung geltend. Im Änderungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Einwenderin. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen / Hinweise der Öffentlichkeit zur 205. Änderung des Flächennutzungsplans – Dreiecksparkplatz Kaiserswerth - (Entwurf)

Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen