

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a (1) BauGB
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 205
- Dreiecksparkplatz Kaiserswerth -**

Stadtbezirk 5

Stadtteil Kaiserswerth

Kurzbeschreibung

Die vorliegende 205. Änderung des Flächennutzungsplans – Dreiecksparkplatz Kaiserswerth – sieht die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Parken sowie untergeordnet die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich der bestehenden Wohnbebauung vor. Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes planungsrechtlich vorzubereiten. Der öffentliche Parkplatz wird vor Ort erhalten bleiben und um einen Lebensmittelvollsortimenter ergänzt werden, um die Nahversorgung in Kaiserswerth zu verbessern.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** wurde abgesehen, weil bereits im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens Nummer 05/005 – Dreiecksparkplatz – die Öffentlichkeit über die Planung informiert wurde.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für das Plangebiet in der Zeit vom 02.01. bis zum 03.02.2023 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden Informationen, die zur Erarbeitung des Umweltberichts dienen, zur Verfügung gestellt.

Telekommunikationsunternehmen haben auf vorhandene Leitungstrassen hingewiesen. Die Industrie- und Handelskammer Düsseldorf (IHK) regte die Erstellung einer Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse an. Das Verträglichkeitsgutachten liegt vor und wurde der IHK zur Verfügung gestellt. Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat über den Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 04.09. bis zum 04.10.2024 zur Planung Stellung zu nehmen. Es wurden einige neue Anregungen vorgetragen. So merkte die IHK an, dass die Planung für alle Betriebstypen (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) geöffnet werden sollte. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. In der Begründung zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird dargestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen ist, um das Nahversorgungsdefizit im Stadtteil Kaiserswerth möglichst effektiv zu

beheben. 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 festgehalten. Der NABU Bundesverband e.V. regte die Erstellung einer Artenschutzprüfung der Stufe II an. Die Artenschutzprüfung der Stufe I liegt vor. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird die Artenschutzprüfung der Stufe II erstellt werden. Das Polizeipräsidium Düsseldorf (Projektgruppe Städtebauliche Kriminalprävention) gibt Hinweise zur verkehrlichen Erschließung, Wegeführung und Beleuchtung, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung auf Grund des Planungsmaßstabes nicht berücksichtigt werden können, aber soweit möglich in die konkrete Objektplanung einfließen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden in der Zeit vom 23.06 bis zum 23.07.2025 keine Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern geäußert. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen und Hinweise vorgebracht, die bereits im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geäußert worden sind.

Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Es wurden eine Artenschutzprüfung I und eine Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung erstellt, die im Rahmen der Beteiligungsschritte zur Verfügung gestellt wurden.