

**Stellungnahmen / Hinweise  
aus der öffentlichen Auslegung**



**gemäß § 3 Absatz 2 BauGB  
vom 07.07.2025 bis 07.08.2025**

**zur 209. Änderung des Flächennutzungsplans  
– Südöstlich Werdener Straße –**




**(Entwurf)**

**I. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen / Hinweise der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 209. Änderung des Flächennutzungsplans – Südöstlich Werdener Straße – (Entwurf)**



**1. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
a) Die Einwenderin verweist auf ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
b) In der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB stellt die Einwenderin dar, dass die Planung die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungen, die die Belange der Telekom betreffen, wird um erneute Beteiligung gebeten.	Die Telekom wurde erneute beteiligt. <b>Die Stellungnahme wird gefolgt.</b>	



**2. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Köln (Sachbereich 1)**

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
a) Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke keinem Bahnbetriebszweck dienen. Allgemeine Hinweise zum Umgang mit Flächen, die dem Bahnbetriebszweck dienen sowie Auskunftsmöglichkeiten dazu.	Die im Änderungsbereich gelegenen Flächen dienen nicht dem Bahnbetriebszweck. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>	
b) Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten.	Die Vorschriften des § 6 BauO NRW werden auf den nachfolgenden Planungsebenen im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>	
c) Es wird die Beteiligung der DB InfraGO AG – Regionalbereich West – als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen.	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde als von der DB InfraGO bevollmächtigtes Unternehmen in das vorliegende Verfahren eingebunden. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurde das Unternehmen in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die seitens der Deutsche Bahn AG formulierten	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung für den Bebauungsplan berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.  <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>	
d) Es besteht kein Anspruch auf Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
e) Es wird auf verschiedene Vorgaben hingewiesen, die bei der Umsetzung der Planung nahe der Bahn zu berücksichtigen sind.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	


### 3. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW (NABU)

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
a) Grundsätzlich keine Bedenken	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
b) Es ergibt sich die Möglichkeit, aus der gemischten Baufläche – eine bisher überwiegend versiegelte Fläche – durch Begrünung der Gebäudefassaden, Dächer, Privatgärten und Freiflächen für Menschen und Tiere einen klimaangepassten neuen Lebensraum zu schaffen.	Im Änderungsbereich ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen sowie begrünten Dächern und Fassaden vorgesehen. Die Festsetzungen dazu erfolgen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes.  <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>	




### 4. Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
a) Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit – Betroffen, ohne weitere Informationen zur Betroffenheit	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	



### 5. PLEdoc GmbH

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
a) Die Versorgungsanlage (unterirdische, stillgelegte Gasleitung) verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Es sind zunächst keine negativen	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	


Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
Einwirkungen auf die Versorgungsanlage zu erwarten.		
b) Es wird auf die Berücksichtigung des Merkblattes der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ hingewiesen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
c) Es wird darauf hingewiesen, dass Planungen, die die Trasse der Versorgungsanlage betreffen, der PLEdoc GmbH anhand detaillierter Planungsunterlagen zwecks Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen sind.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
d) Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung möglicher planexterner Ausgleichsflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Betroffenheit von Versorgungsanlagen der PLEdoc GmbH nicht auszuschließen ist und es wird in diesem Fall um Beteiligung am Verfahren gebeten.	Die Festsetzung planexterner Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, sondern ist Sache des Bebauungsplanes. Im parallelen Bebauungsplanverfahren ist die Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nicht erfolgt. Die PLEdoc GmbH wurde im Bebauungsplanverfahren entsprechend der rechtlichen Vorgaben beteiligt.  <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>	



## 6. Polizeipräsidium Düsseldorf, Projektgruppe Städtebauliche Kriminalprävention

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
a) Es wird auf die in der Stellungnahme vom im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB geäußerten Bedenken verwiesen.	Die Empfehlungen der städtebaulichen Kriminalprävention können auf Ebene der Flächennutzungsplanung auf Grund des Planungsmaßstabes von 1:20.000 nicht berücksichtigt werden. Die Hinweise werden auf Ebene der Objektplanung geprüft werden.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
b) Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB empfohlenen Sicherungen sowie Verhaltensweisen gelten weiterhin.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Rückmeldung zu den Empfehlungen erfolgt. Grundsätzlich gilt für die grüne Freifläche im Inneren des Plangebietes, dass sie öffentlich	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen



Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	<p>zugänglich und für die Öffentlichkeit erlebbar sein soll. Die Durchgängigkeit für den Stadtteil soll mit der Umsetzung der Planung hergestellt werden. Sollten sich negative Auswirkungen durch die räumliche Nähe von Obdachlosen und Süchtigen ergeben, ist es möglich, die betroffenen Bereiche temporär zu sperren.</p> <p>Die Empfehlungen werden auf der Ebene der nachfolgenden Objektplanung geprüft.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	
c) Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.	<p>Das vorliegende Verfahren zur 209. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB beendet, wenn keine relevanten Stellungnahmen zu einer Änderung der Planung führen.</p> <p>Die Polizeidirektion Düsseldorf, Projektgruppe Städtebauliche Kriminalprävention wurde im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren gem. § 3(1) und § 3 (2) BauGB beteiligt. Die dort formulierten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>	

## 7. Vodafone West GmbH


Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
a) Die Einwenderin hat keine Einwände gegen die Planung.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</b>	
b) Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Einwenderin. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird die Einwenderin dazu eine Stellungnahme abgeben. Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, so bittet die Einwenderin um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme.	<p>Die Hinweise werden auf den nachfolgenden Planungsebenen im Rahmen der Objektplanung geprüft werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen


## 8. Stadt Düsseldorf, Amt 37/51, Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz, Prävention

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>a) Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich eine Nutzung des Plangebietes für die Feuerwehr Düsseldorf zur Errichtung von Feuer- und Rettungswachen, Gerätehäusern der Freiwilligen Feuerwehr, Logistikgebäuden der Feuerwehr Düsseldorf sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes der Landeshauptstadt Düsseldorf, wie bspw. Anlagen zur Warnung der Bevölkerung, vorzusehen ist.</p>	<p>Bei der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens sowie des Bebauungsplanverfahrens hat die Feuerwehr Düsseldorf keinen Flächenbedarf zur Errichtung von Feuer- und Rettungswachen, Gerätehäusern der Freiwilligen Feuerwehr und Logistikgebäuden angemeldet. Daher wird derzeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein Flächenbedarf der Feuerwehr Düsseldorf berücksichtigt. Die verbindliche Bebauungsplanung ist allerdings eng mit der Feuerwehr Düsseldorf abgestimmt. Alle Anforderungen der Feuerwehr Düsseldorf, wie beispielsweise die Planung von Feuerwehraufstellflächen, wurden berücksichtigt. Grundsätzlich sind in den im Bebauungsplan festgesetzten geplanten Urbanen Gebieten Feuer- und Rettungswachen zulässig, so dass spätere Bedarfe der Feuerwehr berücksichtigt werden könnten. Die Errichtung von Anlagen zur Warnung der Bevölkerung ist mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	
<p>b) Es werden verschiedene Hinweise zum Brandschutz im Plangebiet formuliert.</p>	<p>Der Brandschutz wird auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes unter Einbeziehung des Fachamtes behandelt. Die detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der Bauanträge.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	

## 9. Stadt Düsseldorf, Amt 54, Amt für Migration und Integration


Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>a) Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>b) Es wird darum gebeten, im Zuge der weiteren Planung auch Wohnraum für wohnungslose Menschen im gesamtstädtischen Kontext und Wohnungen im Segment des preisgedämpften Wohnungsbaus auch für SGB2-Bezieher zu planen.</p>	<p>Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Umsetzung einer Planung vor, in der das Düsseldorfer Baulandmodell Anwendung findet. Ziel des Düsseldorfer Baulandmodells ist die gemeinwohlorientierte Baulandentwicklung. Teil des Düsseldorfer Baulandmodells ist die Quotierungsregelung, die im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens Anwendung findet. Die Quotierungsregelung legt fest, dass mindestens 50% aller neu zu errichtende Wohnflächen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert werden müssen. Für den Änderungsbereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass ca. 195 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden. Inwieweit Wohnraum für wohnungslose Menschen bereitgestellt werden kann, ist mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	

**II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen / Hinweise der Öffentlichkeit zur 209. Änderung des Flächennutzungsplans – Südöstlich Werdener Straße- (Entwurf)**

**1. Stellungnahme**

Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
<p>Die Einwenderin sendet ihren Wohnberechtigungsschein zu, weil sie dringend eine Wohnung sucht.</p>	<p>Das Stadtplanungsamt hat die Einwenderin telefonisch und per Mail kontaktiert und auf das zuständige Wohnungsamt verwiesen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Umsetzung einer Planung vor, in der das Düsseldorfer Baulandmodell Anwendung findet. Es wird somit die Voraussetzung für die Realisierung von gefördertem Wohnraum geschaffen. Allerdings wird die Umsetzung noch Zeit in Anspruch nehmen. Das wurde der Einwenderin ebenfalls telefonisch mitgeteilt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen