

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a (1) BauGB
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 209
- Südöstlich Werdener Straße -**

Stadtbezirk 2

Stadtteil Flingern Süd

Kurzbeschreibung

Die vorliegende 209. Änderung des Flächennutzungsplans - Südöstlich Werdener Straße - im Stadtteil Flingern Süd des Stadtbezirks 2 umfasst eine Fläche von rund 3 ha. An dem Standort befindet sich derzeit noch das sogenannte B8-Center, ein autogerecht konzipiertes Fachmarktzentrum mit einigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Dort ist jetzt die Entstehung eines lebendigen Stadtquartiers vorgesehen, das überwiegend dem Wohnen dient. Darüber hinaus sollen ein Nahversorger, eine Kita, Büroflächen sowie weitere kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen sowie großzügige Grün- und Freiflächen integriert werden. Im Änderungsbereich sind anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum sowie Freizeit / Entertainment zukünftig die Darstellung einer gemischten Baufläche und die Darstellung eines Symbols für eine Kindertagesstätte, einen Kindergarten vorgesehen. Die Plandarstellungen basieren auf den Ergebnissen des Werkstattverfahrens GemeinschaftsWerk Flingern.

Die Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat am 12.06.2023 ergeben, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans bestehen. Es wurde der Hinweis gegeben, dass bei der Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ziele der Raumordnung zu beachten sind. Da im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nummer 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße – keine Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist, werden die Vorgaben der Landesplanung und des Regionalplanes Düsseldorf zum Themenfeld Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO umgesetzt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)** haben Bürgerinnen und Bürger bei der Informationsveranstaltung am 30.11.2023 Anregungen zur Planung vorgebracht: Es wurden Fragen unter anderem zu der vorgesehenen Nutzungsmischung gestellt. Dabei interessierten sich die Fragenden insbesondere für den Umgang mit dem vorhandenen Einzelhandel und für die gastronomischen Angebote, für spätere Umnutzungsmöglichkeiten von Büro- zu Wohnnutzungen sowie für einen Richtwert

für die Verteilung der Nutzungen. Darüber hinaus wurde nachgefragt, ob die Spielhalle im Konzept weiterhin ihren Platz finden wird und ob die Möglichkeit besteht, Tagespflege für ältere Personen und Senioren in die Planung zu integrieren. Es wurde gewünscht, dass die Barrierefreiheit im Änderungsbereich berücksichtigt wird, ein Quartiersmanagement implementiert wird und genügend Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Weitere Anregungen kamen zu der Erschließung sowie zu den Zufahrten der vorgesehenen Tiefgarage. Auch das Thema Schwammstadt und dessen Berücksichtigung wurde angesprochen.

Die Fragen betrafen hauptsächlich den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 02/018 - Werdener Straße / Erkrather Straße - und können auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht geregelt werden.

Die im Nachgang zur Informationsveranstaltung zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens geäußerten Stellungnahmen bezogen sich auf den ruhenden Verkehr. Dabei wurde insbesondere die Forderung nach einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen gestellt und die Anregung zu einer Quartiersgarage gegeben. Auch diese Stellungnahmen richteten sich nicht auf die Darstellungsebene des Flächennutzungsplans. Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestand auch die Möglichkeit im Zeitraum zwischen dem 20.11.2023 und dem 15.12.2023 zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung schriftliche Stellungnahmen einzureichen. Davon wurde allerdings kein Gebrauch gemacht. Es gingen keine weiteren Anregungen oder Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** in der Zeit vom 12.12.2022 bis zum 13.01.2023 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen benannt:

Es wurde auf die Schalleinwirkungen aus Bahn- und Verkehrslärm der angrenzenden Straßen- und Schienenwege hingewiesen. Insbesondere der Straßenverkehrslärm wurde für eine Wohnnutzung kritisch gesehen, da er deutlich oberhalb der Gesundheitsgefahr liege. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Darüber hinaus wurden verschiedene Hinweise zum Umgang mit Bau- und Bodendenkmalen, einer Richtfunkstrecke, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf, Leitungstrassen im Änderungsbereich, der Lage im Schutzstreifen der Stadtbahn, einem Brückenneubau an der B8, der Grundwasserbeschaffenheit, dem Brandschutz sowie sozialen Angelegenheiten (Pflegeplätze, Sportanlagen, geförderter Wohnraum) vorgebracht, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht regelbar sind. Sie wurden im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanes geprüft und teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis zur Aufnahme einer Kindertagesstätte im Änderungsbereich wurde berücksichtigt. Es wurde das Symbol Kindertagesstätte, Kindergarten in die Darstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Der Hinweis auf die Alleen nahe des Änderungsbereiches wurde berücksichtigt, indem die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend ergänzt wurde.

Von den Fachämtern der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden verschiedene Fachgutachten gefordert, die für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren erstellt wurden und Eingang in die Begründung fanden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 29.11.2024 bis zum 18.01.2025 zur Planung Stellung zu nehmen. Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Im Wesentlichen wurden gleiche Argumente aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass sich der Schutz des Denkmals Erkrather Straße 169 nicht nur auf Fassade und Treppenhaus, sondern auf das gesamte Gebäude bezieht. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell angepasst. Darüber hinaus wurde darum gebeten, die Schutzgutbetrachtungen (Mensch, Luft) in den Umweltbericht zu übernehmen. Auch dazu wurde die Begründung redaktionell ergänzt. Zusätzlich wurde darum gebeten, im Änderungsbereich Flächen für eine Nutzung durch die Feuerwehr Düsseldorf vorzusehen. Die Feuerwehr Düsseldorf hat weder im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB noch im Beteiligungsverfahren zu dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Flächenbedarf angemeldet, so dass eine derartige Nutzung im Änderungsbereich derzeit nicht vorgesehen ist. In den im Bebauungsplan

festgesetzten Urbanen Gebieten sind jedoch Feuer- und Rettungswachen grundsätzlich zulässig, so dass spätere Bedarfe der Feuerwehr berücksichtigt werden können.

Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen führte zu keiner grundsätzlichen Änderung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 07.07.2025 bis zum 07.08.2025 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Im Wesentlichen wurden auch in diesem Verfahrensschritt gleiche Argumente aus den vorangegangenen Beteiligungsschritten wiederholt. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass sich durch die Planung die Möglichkeit ergibt, aus einer überwiegend versiegelten Fläche einen klimaangepassten neuen Lebensraum zu schaffen. Dieser Hinweis ist nicht Sache der Flächennutzungsplanänderung und wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Darüber hinaus wurde aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs darum gebeten, eine der geförderten Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Auch dies bezieht sich auf die nachfolgenden Planungsebenen und kann im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigt werden.

Die vorliegende 209. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche in eine gemischt genutzte Fläche mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen vor. Die Fläche soll zudem zu großen Teilen entsiegelt und begrünt werden. Da es sich damit um eine erhebliche Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation handelt, wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht geprüft.

Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen mittel- und unmittelbaren Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (Teil B) dargelegt.

Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. In Kapitel 14 Weitere Angaben sind die verwendeten Quellen und Fachgutachten aufgelistet.