

**Stellungnahmen / Hinweise
aus den Beteiligungen der Behörden, Fachämter und
sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 02.01.2018 bis 05.02.2018**

sowie

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 17.04.2023 bis 22.05.2023**

zur 173. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

– Heerdter Landstraße: Bau- und Gartenfachmarkt –

Stand der Abwägung Beteiligung § 4 (1): Juni 2023

Stand der Abwägung Beteiligung § 4 (2): Juni 2023

I. Liste der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen / Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 173 – Heerdter Landstraße: Bau- und Gartenfachmarkt - vorgebracht haben

1. Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
2. Bezirksvertretung 4
3. Colt Technology Services GmbH
4. Deutsche Bahn AG, Immobilien, Erna-Scheffler-Straße 4, 51103 Köln
5. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Köln
6. Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb, 40208 Düsseldorf
7. Industrie- und Handelskammer, Postfach 101017, 40001 Düsseldorf
8. LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
9. Rheinbahn AG, Lierenfelder Straße 42, 40231 Düsseldorf
10. Stadtwerke Düsseldorf AG, Netzbetrieb, Postfach 101136, 40002 Düsseldorf
11. Stadt Düsseldorf, Amt 19, Umweltamt
12. Stadt Düsseldorf, Amt 37, Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz - Prävention
13. Stadt Düsseldorf, Amt 63, Bauaufsichtsamt
14. Stadt Düsseldorf, Amt 65, Liegenschaftsamt
15. Stadt Düsseldorf, Amt 68, Gartenamt, Untere Naturschutzbehörde, Grünplanung und Neubau
16. Vodafone Deutschland GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen / Hinweise der Behörden, Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 173 - Heerdter Landstraße: Bau- und Gartenfachmarkt - (Beantwortungsstand 4(1): Juni 2023/ 4(2): Juli 2023)

1. Bezirksregierung Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	a) Dezernat 35.4: Denkmalangelegenheiten: Es bestehen keine Bedenken, da sich im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale des Landes oder des Bundes befinden. Es wird um Beteiligung des LVRs Amt für Denkmalpflege Rheinland und des LVRs Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland gebeten.	LVR Rheinland wurde beteiligt.	
	b) SG 53.01: Der Flächennutzungsplan liegt im Einzugsbereich des Luftreinhalteplans Düsseldorf und der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf Stufe 3. Die Belange der Luftreinhalteplanung sind um weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO2-Immissionen ist nicht zu befürchten.	
4(2)	a) Dezernat 35.4: Denkmalangelegenheiten: Es bestehen keine Bedenken, da sich im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale des Landes oder des Bundes befinden. Es wird um Beteiligung des LVRs Amt für Denkmalpflege Rheinland und des LVRs Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland gebeten.	LVR Rheinland wurde beteiligt.	
34 (1)	a) Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken.		
	b) In meiner Funktion als Genehmigungsbehörde gemäß § 6 BauGB (Dezernat 35) weise ich auf folgende planungsrechtliche Aspekte hin: Die vorliegende Begründung zur FNP-Änderung ist noch nicht inhaltstief, ein Umweltbericht sowie Aussagen etwa zu den Themen Verkehr, Lärm und Artenschutz fehlen bislang.	Im weiteren Verfahrensverlauf wurde der Umweltbericht mit Aussagen zu den genannten Themen ergänzt.	
	c) In der Begründung wird 15.100 m ² Gesamtverkaufsfläche aufgezeigt. Hier ist die Begründung an die Baugenehmigung und an die Aussagen aus der Auswirkungsanalyse anzupassen.	Die Darstellung der genehmigten Verkaufsfläche wurde in der Begründung entsprechend aktualisiert.	
	d) Im FNP-Entwurf fehlen Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente). Die Aussage in der Begründung, dass im Änderungsplan die Verkaufsflächenobergrenze nicht dargestellt werden könne, kann nicht nachvollzogen werden. Bei Verzicht kann es an der hinreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (z.B. Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) als auch an der Abstimmung mit den Nachbarkommunen mangeln. Nur ein Hinweis, dass dies im Bebauungsplan vorgesehen wird, reicht nicht aus. Auch die Angabe der Verkaufsfläche für das maximale Randsortiment sollte in der Legende textlich dargestellt	Auf die Darstellung der Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet, weil dafür keine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Dies entspricht auch der Systematik der im Jahr 2021 genehmigten 188. Änderung des Flächennutzungsplans Theodorstraße Verlagerung Bau- und Gartenfachmarkt. Dort wurde für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes der FNP geändert ohne eine Verkaufsflächenobergrenze auf Ebene des Flächennutzungsplans darzustellen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	werden, da hier sinnvollerweise mit maximal 1.300 m ² Verkaufsfläche eine Größenordnung unter dem 10%-Deckel gewählt wurde.		

2. Bezirksvertretung 4

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Die Bezirksvertretung nimmt Kenntnis von der Planung und verweist auf die Niederschrift vom 09.10.2019.	Die Bezirksvertretung hat in der Sitzung am 09.10.2019 dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung einstimmig eine vorlagengemäße Beschlussfassung empfohlen (Vorlage: APS/017/2019 - 173. Änderung des Flächennutzungsplans).	

3. Colt Technology Services GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Im Bereich der vorliegenden FNP-Änderung befinden sich Anlagen der Colt Technology Services GmbH. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht zulässig. Die Einwenderin stellt Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaser-Versorgungsanlagen zur Verfügung.	Im Bereich des südlichen Gehweges entlang der Heerdter Landstraße verlaufen laut Lageplan Leitungen der Einwenderin. Durch die vorliegende FNP-Änderung wird die Leitungstrasse nicht beeinträchtigt.	

4. Deutsche Bahn AG

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Die Einwenderin teilt mit, dass kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb besteht. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden. Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlage in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind. Bei konkreten Bauvorhaben zur	Die vorliegende FNP-Änderung bereitet keine Planung vor, sondern dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Durch den Betrieb des Bau- und Gartenfachmarktes inklusive Stellplatz ist es bisher nicht zu Konflikten mit der derzeit nicht genutzten Bahnfläche gekommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
	Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen.		

5. Eisenbahnbundesamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind.	Es werden keine Grundstücke, die für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind, überplant.	
	b) Es wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG empfohlen.	Die DB wurde beteiligt und hat unter 3. eine Stellungnahme abgegeben.	
	c) Es werden die Belange, die in der Stellungnahme unter 3. aufgeführt sind, geäußert.	Die vorliegende FNP-Änderung bereitet keine Planung vor, sondern dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Durch den Betrieb des Bau- und Gartenfachmarktes inklusive Stellplatz ist es bisher nicht zu Konflikten mit der derzeit nicht genutzten Bahnfläche gekommen.	

6. Geologischer Dienst

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Die FNP-Änderung befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Unterklasse T. Es wird auf die bei Planungen und Bemessung von Hochbauten zu berücksichtigende DIN 4149:2005-04 hingewiesen.	Die vorliegende FNP-Änderung stellt das zukünftige Baugebiet im Maßstab 1:20.000 dar und trifft keine Vorgaben zur Ausgestaltung und baulichen Umsetzung des Bauvorhabens.	

7. Industrie- und Handelskammer

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Die Aussagen der Kommune in der Begründung zur FNP-Änderung, wonach die Ausweisung eines Sondergebietes den landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben entspricht, werden geteilt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

8. LVR - Amt für Bodendenkmalpflege

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Es sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Dabei handelt es sich nur um eine Prognose. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Denkmalpflege zu informieren.	Konkrete Bauvorhaben sind derzeit nicht geplant, da der Bau- und Gartenfachmarkt bereits vorhanden ist.	

9. Rheinbahn AG

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnhaltestelle "Handweiser" mit der Stadtbahnlinie U75 sowie den Buslinien 829, 830 und 863 erschlossen.	Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird in Kapitel 6 der Begründung erläutert.	

10. Stadtwerke Düsseldorf

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Es werden einige Änderungen beziehungsweise Ergänzungen für die Beleuchtung notwendig.	Die vorliegende FNP-Änderung stellt das zukünftige Baugebiet im Maßstab 1:20.000 dar und macht keine Vorgaben in Bezug auf die Beleuchtung.	

11. Stadt Düsseldorf, Amt 19, Umweltamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Das Umweltamt stellt Informationen zu den Umweltbelangen zur Verfügung.	Die Angaben des Umweltamtes dienen als Grundlage zur Erstellung des Umweltberichtes.	
4(2)	a) Das Umweltamt teilt Änderungsbedarf am Umweltbericht mit.	Die Änderungsvorschläge werden in den Umweltbericht übernommen.	
	b) Das Umweltamt regt Maßnahmen zur Klimaanpassung an, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden sollen.	Maßnahmen zur Klimaanpassung werden auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

12. Stadt Düsseldorf, Amt 37, Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz - Prävention

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	a) Grundsätzlich ist 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 beispielsweise Anlagen zur Warnung der Bevölkerung, vorzusehen.	Das Plangebiet wird durch einen Bau- und Gartenfachmarkt genutzt. Die vorliegenden FNP-Änderung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Im Bestand sind derzeit keine Flächen für die Errichtung von Gebäuden für die Feuerwehr vorgesehen. Die Errichtung von Warnanlagen ist mit dem Grundstückeigentümer zu klären.	
	b) Es werden allgemeine Hinweise zu den Anforderungen des Brandschutzes im Hochbau (Löschwasserversorgung, Hydranten, 2. Rettungswege, Zu- und Durchfahrten für Hubrettungsfahrzeuge) gegeben.	Die Hinweise betreffen die konkrete Objektplanung und übersteigen die Regelungsmöglichkeiten der vorbereitenden Bauleitplanung.	

13. Stadt Düsseldorf, Amt 63, Bauaufsicht

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Im Falle von Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 16 und 17 DSchG NRW hingewiesen.	Konkrete Bauvorhaben sind derzeit nicht geplant, da der Bau- und Gartenfachmarkt bereits vorhanden ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

14. Stadt Düsseldorf, Amt 65, Liegenschaftsamt

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Heerdter Landstraße Flächen des Amtes von Verkehrsmanagement betroffen sind.	Das Amt für Verkehrsmanagement wurde beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen

**15. Stadt Düsseldorf, Amt 68, Gartenamt, Untere Naturschutzbehörde,
Grünplanung und Neubau**

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(1)	Das Gartenamt liefert umfangreiche Grundlagen zur Erstellung des Kapitels "Natur und Freiraum".	Die Angaben des Gartenamtes sind bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt worden.	
4(2)	Das Gartenamt gibt einen Hinweis zur Überarbeitung des Kapitels "Tiere, Pflanzen und Landschaft" im Umweltbericht.	Dieser Hinweis wurde bei der Aktualisierung des Umweltberichts übernommen.	

16. Vodafone Deutschland GmbH

	Stellungnahme / Hinweis	Abwägungsvorschlag bzw. Antwort	
4(2)	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird Vodafone eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft abgeben.	Konkrete Bauvorhaben sind derzeit nicht geplant, da der Bau- und Gartenfachmarkt bereits vorhanden ist.	

Stellungnahme wird:  gefolgt  teilweise gefolgt  nicht gefolgt  zur Kenntnis genommen