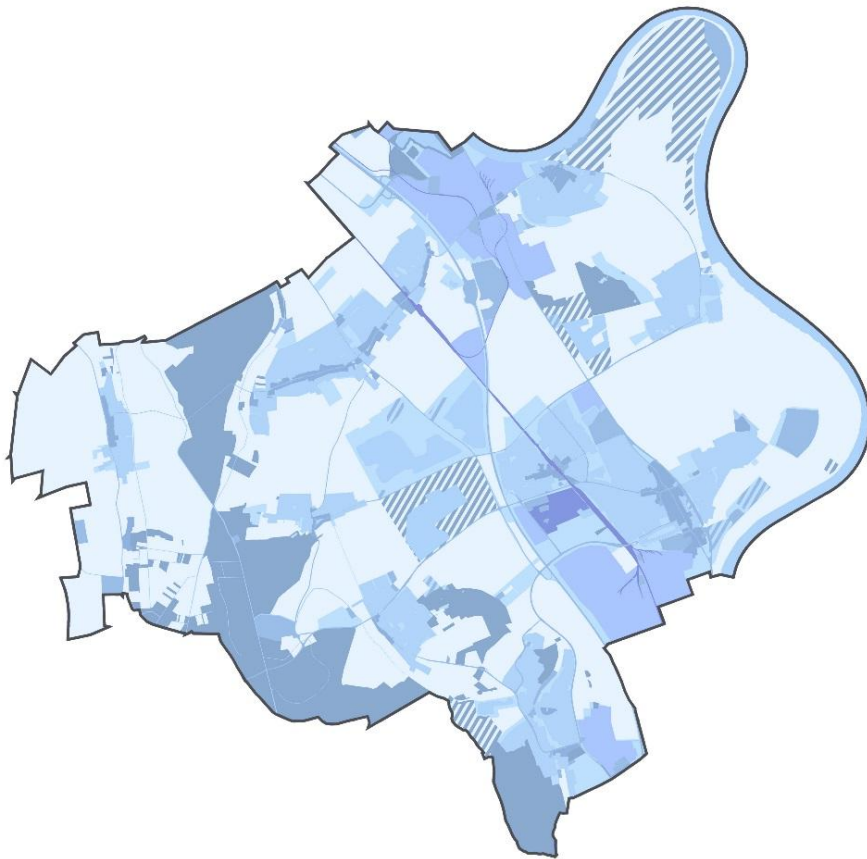


NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

DORMAGEN



Stadtteilwerkstatt Planungsbezirk „Nord“
- Sankt Peter/Stürzelberg/Zons -
am 30.11.2015
im Pfarrheim „Pfarrscheune Zons“

Einführung

Am Montag den 30.11.2015 ab 18.00 Uhr fand im Pfarrheim „Pfarrscheune Zons“ die Stadtteilwerkstatt zum Planungsbezirk „Nord“ zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Dormagen statt. Eingeladen waren insbesondere die Bürgerinnen und Bürger aus den Stadtteilen Sankt Peter, Stürzelberg und Zons. Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Bürgermeister Lierenfeld alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeiter der Verwaltung und des Planungsbüros.



In seiner Eröffnungsrede weist Herr Bürgermeister Lierenfeld auf die Notwendigkeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie auf die daraus erwachsenden Chancen für die zukünftige Stadtentwicklung Dormagens hin. Er macht deutlich, dass der gesamte Planungsprozess unter intensiver Beteiligung der Dormagener Bürgerinnen und Bürger erfolgen soll. Dabei umfasst der Planungszeitraum ca. drei Jahre und wird im Rahmen der Bürgerbeteiligung begleitet durch die zurzeit laufende Staffel von fünf Stadtteilwerkstätten sowie den jeweiligen Beteiligungsschritten für die Öffentlichkeit und die Behörden zur Offenlage des Vorentwurfs sowie des Entwurfs zum Flächennutzungsplan. Zuletzt genannte Beteiligungsmöglichkeiten werden mit entsprechender Ankündigung in der Presse, auf der Homepage der Stadt Dormagen und im Amtsblatt voraussichtlich im Jahr 2016 erfolgen. Weiterhin verweist er in Bezug auf die Flüchtlingsfrage auf die in kürze anstehenden eigenständigen Veranstaltungen, in welchen dieses Thema ausführlich mit der Bürgerschaft erörtert werden soll. Gleiches gelte für das Thema „Parken“ im Ortsteil Zons. Auch hier sei eine eigenständige Bürgerveranstaltung für den Januar 2016 geplant. Für die zuvor genannten Themen stünde Herr Bürgermeister Lierenfeld gerne auch nach der heutigen Veranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung. Weiterhin erläutert er die Hintergründe zur Abgrenzung der Planungsbezirke, welche aus organisatorischen Gründen erfolgt ist. Bezüglich der Bevölkerungsprognose erfolgt der Hinweis, dass die Abweichung der städtischen Prognose von der Landesprognose

darin begründet sei, dass in der städtischen Prognose die Zuwanderung von Flüchtlingen noch nicht umfänglich berücksichtigt sei. Herr Bürgermeister Lierenfeld bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und erhofft sich viele Anregungen aus der Bürgerschaft für die anstehende Flächennutzungsplanung. Anschließend übergibt er an Herrn Scholle vom Büro plan-lokal, der die weitere Veranstaltung moderiert.

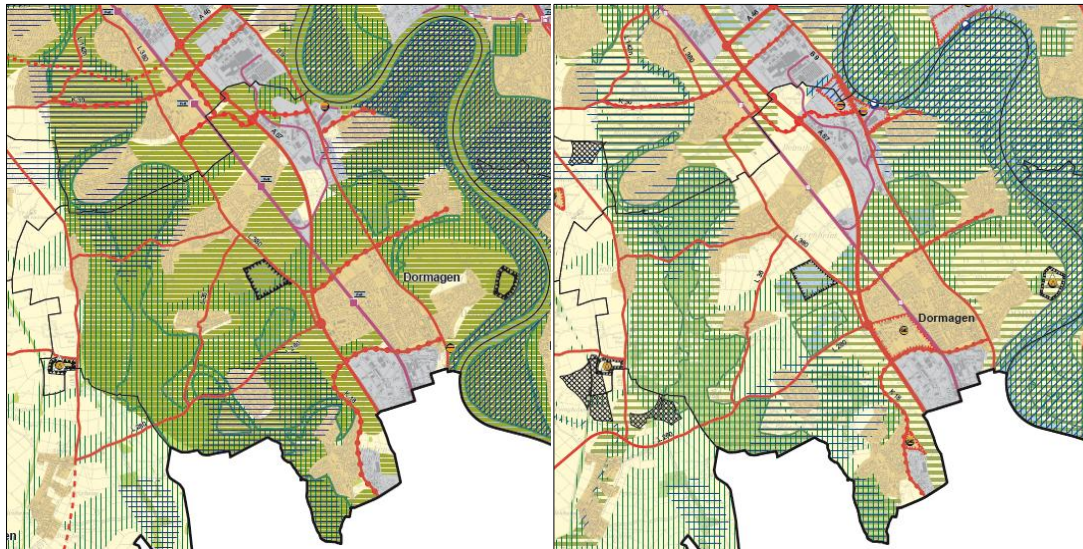
Allgemeine Hinweise zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Herr Scholle begrüßt alle Anwesenden. Für das Büro plan-lokal ist neben Herrn Scholle als geschäftsführender Gesellschafter Herr Weinert als Projektleiter anwesend. Wie bereits Herr Bürgermeister Lierenfeld verweist auch Herr Scholle auf die grundlegende Bedeutung des neuen Flächennutzungsplans für die Stadt Dormagen und deren zukünftige Entwicklung.

Anschließend gibt er einen Überblick zu dem weiteren Veranstaltungsablauf, der im Wesentlichen die allgemeinen Rahmenbedingungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, wie den Vorgaben auf Grundlage des ebenfalls in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans und der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung Dormagens, sowie die Diskussion des Integrierten Entwicklungskonzeptes und der Einzelflächenbetrachtung, zum Inhalt hat.

Fortschreibung des Regionalplans

Herr Scholle gibt einen Überblick zu den bisher erfolgten Verfahrensschritten zur Fortschreibung des Regionalplans Düsseldorf, welcher den seit 1999 rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ablösen soll. Im Jahr 2012 habe die Stadt Dormagen Flächen für die zukünftige Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung für den neuen Regionalplan (RPD-Entwurf) angemeldet. Dies betreffe auf der Regionalplanebene vornehmlich die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB, beige dargestellt) die überwiegend dem Wohnen dienen, weiterhin die Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung für wohnverträgliche Gewerbebetriebe (ASB-GE; beige dargestellt und rot umrandet) sowie die Gewerbe- und Industriebereiche (GIB, grau dargestellt) die auf der Flächennutzungsplanebene die gewerblichen Bauflächen umfassen. Der Entwurf zum Regionalplan wurde von der Bezirksregierung im Jahr 2014 ins Beteiligungsverfahren gegeben, worauf der Rat der Stadt Dormagen im Jahr 2015 Änderungsvorschläge zu einzelnen Darstellungen des Regionalplans bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einbrachte. Herr Scholle weist darauf hin, dass aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen der Kommunen damit zu rechnen sei, dass es im Jahr 2016 zu einer erneuten Offenlage eines überarbeiteten Entwurfs zum Regionalplan kommen werde.



Gebietsentwicklungsplan 1999

Regionalplanentwurf 2014

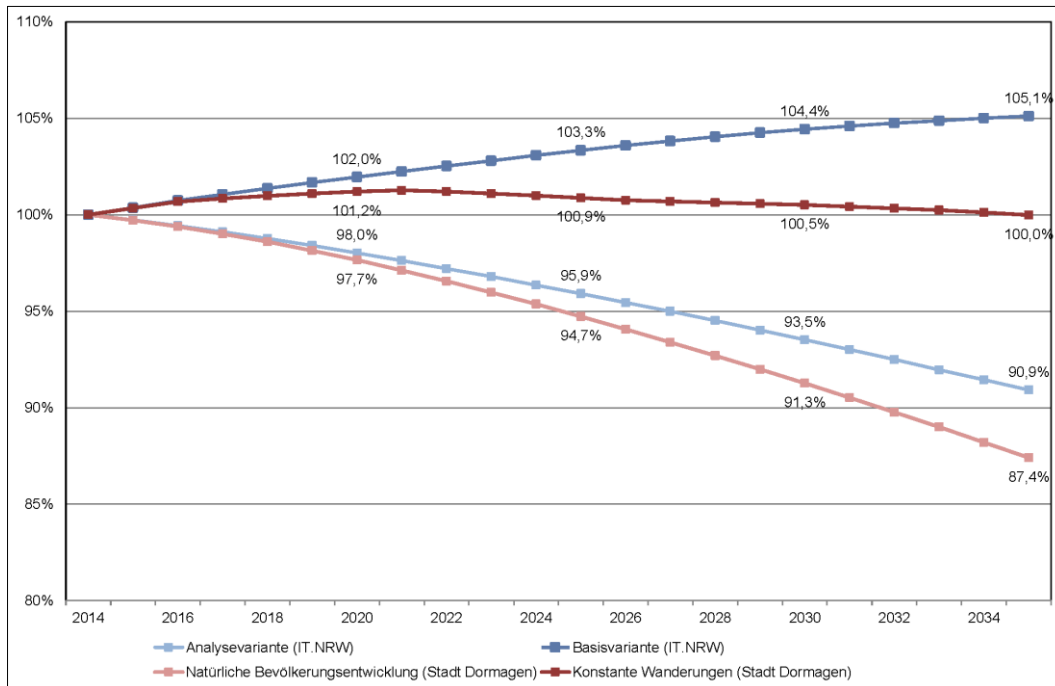
Teilflächennutzungsplan – Konzentrationszonen für Windenergieanlagen

Herr Scholle erläutert, dass die Ermittlung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen abgekoppelt vom Flächennutzungsplan-Verfahren in einem eigenständigen Teilflächennutzungsplan vorgenommen werde. Hierzu gebe es für die Bürgerinnen und Bürger ein eigenständiges Beteiligungsverfahren. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Konzentrationszone südlich von Broich stamme aus dem Jahr 2004. Aufgrund geänderter rechtlicher und ökologischer Rahmenbedingungen sowie den gewachsenen technischen Anforderungen, sei eine Neubegutachtung für das gesamte Stadtgebiet erforderlich, welche im Jahr 2015 von der Stadt Dormagen in Auftrag gegeben wurde. Zurzeit liegen noch keine konkreten Ergebnisse vor, diese werden aber nach Vorlage der Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen. Die Darstellung von Konzentrationszonen diene der Steuerung der Errichtung von Windkraftanlagen im Außenbereich. Ohne Konzentrationszonen müsse jeder Einzelantrag verwaltungsseitig geprüft und diesem gegebenenfalls entsprochen werden. Eine kommunale Steuerung solcher Anlagen ohne einen Teilflächennutzungsplan für Windkonzentrationszonen sei nicht möglich.

Demografie – Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Die Darstellung zur Bevölkerungsprognose zeige nach Ausführungen von Herrn Scholle zum einen die Modellrechnung vom Landesbetrieb Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) und zum anderen die städtische Prognose. Beide Berechnungen stammen aktuell aus dem Jahr 2015, wobei die städtische Prognose im September 2015 erstellt wurde. Die hellblauen (IT.NRW) und die hellroten (Stadt Dormagen, Fachbereich für Bürger- und Ratsangelegenheiten, Stabsstelle für Demographie) Kurvenverläufe zeigen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) ohne Wanderung. Es

wird deutlich, dass durch den Sterbeüberschuss die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu einer Abnahme der Gesamtbevölkerung führen würde. Erst bei gleichzeitiger Betrachtung der Wanderung (Zu- und Fortzüge) ergibt sich ein an der realen Entwicklung orientiertes Prognosemodell.



Herrn Scholle Ausführungen zufolge, beschreiben beide Berechnungen bis zum Jahr 2020 eine relativ konforme Entwicklung. Bis zum Zieljahr 2035 verzeichnet IT.NRW (dunkelblau) einen Bevölkerungszuwachs, während die städtische Prognose (dunkelrot) eine gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung, bezogen auf das Ausgangsjahr 2014, zum Ergebnis habe. Dies sei darin begründet, dass die städtische Prognose den Zuwachs aufgrund der vermehrten Zuwanderung noch nicht umfänglich berücksichtigt habe. Herr Scholle verweist aber auch darauf, dass jede Bevölkerungsprognose mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sei. Letztendlich sei es auch eine politische Entscheidung, wieviel neues Bauland zur Umsetzung kommt. Aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Düsseldorf und Köln, deren Entwicklung von Flächenknappheit gekennzeichnet sei, hätte Dormagen die Chance, im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen, einen Wachstumskurs zu beschreiten. Reglementierend wirken hier allerdings die Vorgaben der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung.

Auch eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung bedinge nach Herrn Scholle die Notwendigkeit zur Vorhaltung neuer Wohnbauflächen. Dies sei darin begründet, dass der Wohnflächenverbrauch pro Kopf immer noch steige, u.a. bedingt durch die Zunahme von Einpersonenhaushalte.

Planungs- und Beteiligungskonzept

Herr Scholle gibt einen kurzen Überblick zu den Arbeitsschritten des FNP sowie zu den informellen und formellen Beteiligungsmöglichkeiten. Wie bereits Herr Bürgermeister Lierenfeld weist auch Herr Scholle darauf hin, dass es der Stadt wichtig sei die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig zu informieren. Die im Rahmen der Stadtteilwerkstätten durchgeführte Beteiligung ginge auch weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinaus. In den fünf Werkstätten sollen erste Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen werden. Diese fließen gemeinsam mit den fachlichen und politischen Abwägungen in den Planungsprozess ein. Herr Scholle weist darauf hin, dass die Ergebnisse des Planungsprozesses dokumentiert werden und auf der Homepage der Stadt Dormagen zusammen mit der Präsentation des heutigen Abends einzusehen sei.



Erläuterungen zum Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes

Das Integrierte Entwicklungskonzept beinhaltet nach den Ausführungen von Herrn Scholle Leitlinien zur Stadtentwicklung (*siehe Präsentation S. 17*), das gesamtstädtische räumliche Entwicklungsmodell (*siehe Präsentation S. 19*) mit den fachlichen Teilkonzepten „Siedlungs- und Zentrenstruktur“ (*siehe Präsentation S. 21*) und „Grün- und Freiraumstruktur“ (*siehe Präsentation S. 23*) sowie das teilräumliche Entwicklungsmodell (*siehe Präsentation S. 26-28*) zum Planungsbezirk „Nord“.

Gesamtstädtisches räumliches Entwicklungsmodell

Aufgrund der räumlich verteilten Siedlungsstruktur mit insgesamt 16 einzelnen Ortsteilen sei eine Aufgabenteilung zwischen den Stadtteilen z.B. hinsichtlich Infrastruktur- und Flächenangebot von wesentlicher Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der einzelnen Ortsteile und der Gesamtstadt. Auf diesen planerischen Grundgedanken baue das räumliche Entwicklungsmodell auf. Herr Scholle verweist insbesondere auf die hierarchisch gegliederte Zentrenstruktur mit dem Hauptzentrum Dormagen-Mitte, den Nebenzentren Horrem, Hackenbroich und

Nievenheim, wobei letzteres in engem Zusammenhang mit den Ortsmitten Delrath und Ückerath zu sehen sei. Bis auf die Ortsteile Broich, Hackhausen und Knechtsteden seien die weiteren Ortsteile als Grundzentren klassifiziert. Diese Einteilung sei in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept erfolgt, wobei das gesamträumliche Entwicklungsmodell fachlich über die Aspekte des Einzelhandels hinausgehe und die städtische Infrastruktur insgesamt betrachte. In den räumlich kleineren Einheiten der Grundzentren soll ein Mindestmaß an Infrastruktur wie Grundschulen und Kindertagesstätten erhalten bleiben, wobei dies auch auf Ebene der einzelnen Siedlungsverbünde sichergestellt werden kann. Es gehe insgesamt darum, die Funktionsfähigkeit der kleineren Ortsteile, sowie die der Gesamtstadt, für die Zukunft zu erhalten.

Aufgrund der geomorphologischen Besonderheiten und der historischen Verwaltungsgliederung nehmen nach Auskunft von Herrn Scholle die Stadtteile Gohr und Broich eine Sonderstellung im Stadtgebiet ein. So seien sie nicht nur aufgrund des „Waldbandes“ von den übrigen Ortslagen deutlich getrennt. Für die beiden Ortsteile sei daher eine gute Anbindungsqualität an das Nebenzentrum Nievenheim sowie das Stadtzentrum wichtig. Dies betreffe aber ebenso die Qualität der Zentrumsanbindung der übrigen Stadtteile.

In Bezug auf das sektorale Teilkonzept „Grün- und Freiraumstruktur“ verweist Herr Scholle auf die großräumigen Biotopstrukturen entlang des Rheins („Flussband“) und im Bereich des Knechtstedener Waldes („Waldband“). Über eine Ost-West-Biotopverbundsachse, die die naturschutzfachlich wertgebenden Räume des Wahler Berges und des Balgheimer Sees einbindet, sollen die beiden Nord-Süd Achsen verknüpft werden. Neben den Biotopstrukturen werden für die Freizeit, die Naherholung und den Tourismus wichtige Schwerpunkte wie das Kloster Knechtsteden, der Bereich Tannenbusch und der Straberg-Nievenheimer See im Zentrum des Stadtgebietes sowie die Altstadt Zons konzeptionell hervorgehoben. Die „Freizeitachsen“ und die „Freiraumkorridore“ sollen zu einer besseren Vernetzung dieser „Freizeit- und Naherholungsbereiche“ untereinander sowie mit den Siedlungsgebieten beitragen.

Teilräumliches Entwicklungsmodell Planungsbezirk Nord

Herr Scholle erläutert das teilräumliche Entwicklungsmodells des Planungsbezirkes Nord. Das Leitbild umfasst die räumlichen Einheiten aus den Ortsteilen Sankt Peter, Stürzelberg und Zons.

– Erörterung

Das teilräumliche Entwicklungsmodell des Planungsbezirkes „Nord“, enthält laut Herrn Scholle im wesentlichen Aussagen zur Entwicklung der Ortsteile und deren Verknüpfung, zur Stärkung und Integration der zentralen Funktionen, zur Entwicklung der Grün- und Freiraumstruktur sowie zur potentiellen Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung.

Der Siedlungsbereich Sankt Peter sei wesentlich durch das umliegende Gewerbe geprägt. Die viel befahrene B 9 trenne die Ortslage und beeinträchtige zusammen mit den umliegenden Gewerbebetrieben durch erhöhte Lärmimmissionen die Wohnqualität. Zur Kompensation werden im Leitbild eine städtebauliche Aufwertung und Wohnumfeldverbesserung sowie eine Reduzierung der Trennwirkung der B 9 angeregt.

Im Hinblick auf den Siedlungsbereich Stürzelberg stehe insbesondere die Stärkung zentraler Funktionen, wie die des Einzelhandels, durch eine städtebauliche Aufwertung und eine verbesserte Integration in den Siedlungszusammenhang im Vordergrund. Ein weiterer Schwerpunkt beziehe sich auf die behutsame bauliche Innenentwicklung. Für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Randlage seien insbesondere die Ausformung des Siedlungskörpers und die Einpassung der Flächen in das Orts- und Landschaftsbild von hoher Bedeutung. Die Gestaltung der Ortsränder und Ortseingangssituationen werde entsprechend in dem Entwicklungsmodell hervorgehoben.

Der Siedlungsbereich Zons sei insbesondere durch die bau- und landschaftskulturell bedeutsame Festungsanlage der „Feste Zons“ geprägt, dessen Pflege und Erhaltung im Fokus des räumlichen Entwicklungsmodells stehe. Dazu zähle auch die städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation der „Feste Zons“. Des Weiteren sei die Aufwertung der Fuß- und Radwegebeziehungen zu nennen, die die Hannepützheide, den Martinsee, die Rheinauen und den Zonser Grind mit den Siedlungsbereichen verbinde.

– Diskussion

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wird angemerkt, dass zusätzliche Wohnbauflächen auch zusätzlichen Verkehr verursachen würden. Der zusätzliche Verkehr beruhe auch darauf, dass der Wohn- und Arbeitsort heutzutage immer häufiger getrennt seien. Hinzu käme, dass in Stürzelberg der Bus nur alle halbe Stunde verkehre und die Verkehrssituation aufgrund der engen Straßen jetzt schon problematisch sei. Deshalb sei ohne Verkehrskonzept und ohne Ausbau des Nahverkehrs eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung in Stürzelberg nicht wünschenswert. Andererseits wird angemerkt, dass die Nahversorgung in Stürzelberg und die Anbindung nicht so schlecht seien und eine weitere Wohnbauflächenentwicklung gerade auch für junge Familien attraktiv sei.

Herr Scholle erwidert, dass die ÖPNV-Versorgung wichtig sei, gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Mehr Wohnbauflächen würden allerdings nicht grundsätzlich mehr Verkehr bedeuten. Durch den demografischen Wandel und die geänderten Lebensformen (mehr Singlehaushalte) würde zwar mehr Fläche benötigt, die Einwohnerzahl aber nicht zwangsläufig zunehmen. Diese sei aber ausschlaggebend für das Verkehrsaufkommen. Auch der demografische Wandel und die damit verbundene Alterung in der Gesellschaft bewirke in der Regel eine Abnahme des motorisierten Individualverkehrs. Zudem handele es sich bei denen im Entwicklungskonzept dargestellten Flächen um

einen ersten Vorschlag mit teilweise sehr langfristiger Perspektive. Im Falle einer Entwicklung würden die Flächen auch nicht komplett überbaut, sondern auch Grünflächen, Ausgleichsflächen und Kinderspielflächen mit eingeplant.

Eine weitere Anregung aus der Öffentlichkeit bezieht sich auf die im Entwicklungsmodell dargestellten Nachverdichtungsbereiche östlich der Feldstraße. Diese Flächen seien aufgrund der zentralen Lage gut für Einzelhandel geeignet. Dies beziehe sich insbesondere auf die gute fußläufige Erreichbarkeit, was für den Einzelhandelsstandort „Am Weißenstein“ aufgrund seiner Randlage nur bedingt zutreffe.

Laut Herrn Scholle sei eine zentrale Lage des Einzelhandels grundsätzlich zu begrüßen. In diesem Fall spreche aber die Maßstäblichkeit dagegen. Alle Discounter bzw. Vollversorger hätten gewisse Anforderungen an die Ladengröße, die Parkmöglichkeiten und die autogerechte Anbindung. Diese Voraussetzungen erfülle der Standort nicht. Die kleinteiligen Strukturen und die zu erwartenden verkehrlichen Belastungen würden eine Entwicklung wie „Am Weißenstein“ ausschließen. Eine derartige Entwicklung hätte schon bei Entstehung des Quartiers mit geplant werden müssen. Es wird erwidert, dass sich um ein historische Siedlung aus dem 18. Jahrhundert handle, wo der Einzelhandel noch eine andere Ausprägung hatte.

Ein Bürger stellt die Frage, ob immer noch eine Einzelhandelsentwicklung auf der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik in Dormagen-Mitte favorisiert werde. Herr Scholle führt dazu aus, dass grundsätzlich eine Entwicklung der Fläche wünschenswert und auch geplant sei. Allerdings müsse noch das Immissionsschutzgutachten abgewartet werden um die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche einschätzen zu können.

In Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung in Zons wird angemerkt, dass bei einer Mantelbevölkerung von ca. 5.500 Einwohnern eine Ansiedlung eines Supermarktes schwierig sei. Die Tragfähigkeit wäre erst ab einer Mantelbevölkerung von ca. 7.000 Einwohnern gegeben. Herrn Scholle zufolge stelle dies den klassischen Konflikt zwischen Wachstum und den damit verbundenen Flächenverbrauch sowie den Vorteilen einer besseren Versorgung mit Einzelhandel und sozialer Infrastruktur einerseits sowie den Umweltansprüchen andererseits dar.

In diesem Zusammenhang wird kritisch auf eine Parkplatznutzung hingewiesen, für die Naturschutz aufgehoben wurde. Außerdem solle die südliche Zufahrt von der Adelhovenstraße zum Parkplatz Zons dargestellt werden. Ein weiterer Bürger weist darauf hin, dass es sich um einen Bedarfsparkplatz handle, welcher zweimal im Jahr in Anspruch genommen werde und der eine temporäre Nutzung im dort vorhandenen Landschaftsschutzgebiet darstelle.

Im Hinblick auf die Nachverdichtungsflächen Stürzelbergs wird von den Bürgerinnen und Bürgern angemerkt, dass deren Entwicklung auch im verkehrlichen Zusammenhang zu sehen sei. Aufgrund der schmalen Straßen und der Verkehrsbelastung sei eine Nachverdichtung nicht tragbar. Diese werde von den

Anwohnern dort abgelehnt, was auch schon durch eine Unterschriftenaktion der Anwohner gegen die Nachverdichtung verdeutlicht wurde. Weiterhin bedarf es eines Verkehrsgutachtens. In diesem Zusammenhang wird eine Umgehungsstraße für Stürzelberg angesprochen.

Herr Scholle erläutert, dass es im Sinne einer ressourcenschonenden Baulandentwicklung eine Innenentwicklung und die Nachverdichtung sinnvoll sei, Hierzu bietet insbesondere die in dem Bereich der Feldstraße vorhandene gründerzeitliche Siedlung mit den relativ großen Grundstückszuschnitten eine gute Möglichkeit. Eine bauliche Nachverdichtung sei allerdings nur in Einvernehmen mit den betroffenen Einzeleigentümern realisierbar. Dies sei ein komplexer Vorgang und erfordere in der Regel einen längeren Zeitraum. Die Verkehrssituation müsse im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen mit geprüft werden. Eine Umgehungsstraße sei im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2009 nicht vorgesehen. Aufgrund der im FNP dargestellten gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen sei planungsrechtlich eine bauliche Verdichtung möglich. Letztendlich sei es auch eine Abwägungssache zwischen der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der Innenentwicklung.

Ein weiterer Bürger macht den Vorschlag, mehr Wohnbauflächen südlich von Stürzelberg bzw. nördlich von Zons darzustellen bzw. die beiden Orte zusammen wachsen zu lassen, da bereits beide Stadtteile einen gemeinsamen Friedhof haben. Herr Scholle erwidert, dass dies aufgrund der vielfältigen Einschränkungen und Interessen wie die des Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft sowie der Vorgaben der Regionalplanung nicht möglich sei. Allerdings bestehe die Möglichkeit eine etwaige Flächenausdehnung bei der Bezirksregierung ins Gespräch zu bringen. Die Zuweisung neuer Wohnbauflächen seitens der Bezirksregierung sei auf Grundlage des neuen Regionalplans sehr restriktiv. Ein Bürger weist darauf hin, dass gegen eine Flächenentwicklung am nördlichen Ortsrand von Zons der hohe Grundwasserspiegel spreche. In der Kurfürstenstraße gebe es häufig nasse Keller. Herr Scholle erwidert, dass hochdrückendes Grundwasser nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung spreche, dies sei technisch durch entsprechende Gründungen in den Griff zu bekommen.

Eine Bürgerin stellt die Neudarstellungen von Wohnbauflächen grundsätzlich in Frage. Ihrer Meinung nach solle das Augenmerk eher auf eine Bestandsentwicklung liegen. Sie weist auf Leerstände hin, unter anderem in der Feste Zons, welche aktiviert werden könnten. Desto weniger Neubauflächen es gebe, desto höher wäre der Druck im Hinblick auf die Bestandentwicklung. Die Ausnutzung der Innen- und Nachverdichtungspotenziale wird von einem weiteren Bürger positiv gesehen. In diesem Zusammenhang wird auch eine mögliche Arrondierung in Stürzelberg südlich der Straße „In der Kuhtrift“ angesprochen.

Herr Scholle erläutert, dass es u.a. auch eine politische Entscheidung sei, inwieweit Dormagen wachsen soll und wieviel Neubauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Oberzentren Düsseldorf und Köln sei-

en nicht in der Lage, dem Wohnbauflächenbedarf innerhalb ihrer Stadtgebiete nachzukommen.

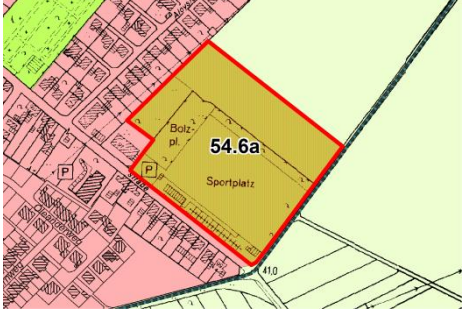
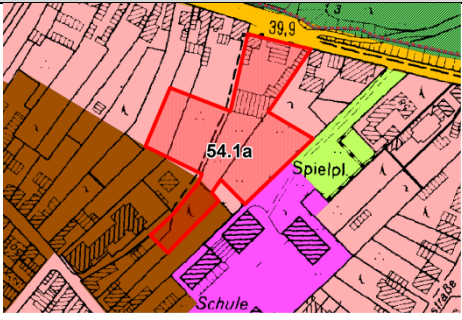
Weiterhin wird die Frage gestellt, welche Bedeutung die Symbolik „Gestaltung von Ortseingängen“ habe und ob dies in einem baulichen Zusammenhang zu sehen sei. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass die Oberstraße für den allgemeinen Verkehr gesperrt sei und nur Anliegerverkehr zulasse, weshalb die Ortseingangssituation an dieser Stelle nicht so bedeutend sei. Bei der Gestaltung der Ortseingangssituation „Oberstraße“ am südlichen Ortsausgang von Stürzelberg stehe laut Herrn Scholle eine Freiraumgestaltung im Vordergrund, und keine Bauwerke.

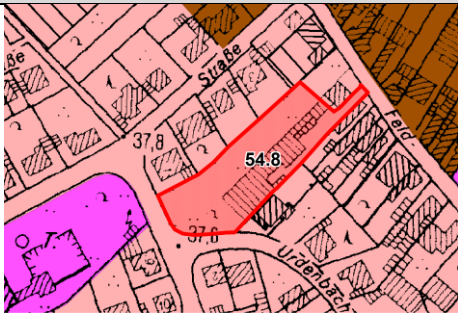
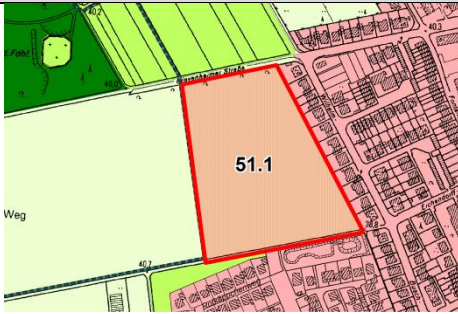
Städtebauliche und umweltbezogenen Erstbewertung relevanter Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen

Anmerkung: Die Kartenausschnitte in den folgenden Erläuterungen zu den jeweiligen Einzelflächen zeigen als Kartengrundlage die Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans. Die Einzelflächen stellen die möglichst größte Neudarstellung von Wohn- und Gewerbeflächen dar. Innerhalb der jeweiligen Abgrenzungen der Flächen werden neben Wohn- und Gewerbeflächen auch Grünflächen, Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen, Spielplätze und weitere Flächen für Infrastrukturen dargestellt. Das heißt, die Flächenabgrenzungen stellen nicht die tatsächliche Ausdehnung möglicher Wohnbaugebiete und Gewerbegebiete dar. Zudem sind nachfolgend nur die großen, städtebaulich bedeutenden möglichen Neudarstellungen aufgelistet. Innerhalb der Siedlungsflächen können im weiteren Verfahren Flächenänderungen und -bereinigungen erfolgen, die beispielsweise den tatsächlichen baulichen Bestand widerspiegeln.

Herr Scholle weist darauf hin, dass die Flächen einer städtebaulichen Erstbewertung und einer Ersteinschätzung aus Umweltsicht unterzogen wurden, die in der Präsentation in den einzelnen Flächensteckbriefen zusammengefasst sind. Im Hinblick auf die Flächendiskussion wird von Herrn Scholle weiterhin darauf verwiesen, dass der Planungsprozess noch ganz am Anfang stehe und die potentiellen Entwicklungsflächen in ihrer Darstellung noch nicht festgeschrieben seien.

Wohnsiedlungsflächenentwicklung

W 54.6a Stürzelberg – Schulstraße (Präsentation Seite 30)	ca. 3,0 ha
	Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt die Fläche, wie bereits der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), teilweise Freiraum- und Agrarbereich, teilweise Grundwasser- und Gewässerschutz und teilweise als Regionalen Grünzug dar. Im Flächennutzungsplan ist Grünfläche dargestellt.
Die Inanspruchnahme des Sportplatzes für eine Wohnbaunutzung wird von einigen Bürgerinnen und Bürgern problematisch gesehen, da die Sportplatzverlagerung unnötige Kosten verursache. Alternativ solle die landwirtschaftliche Fläche nordöstlich des Sportplatzes für Wohnbauflächen genutzt werden. Herr Scholle verweist auf die Lärmproblematik hinsichtlich des bestehenden Sportplatzes und der angrenzenden Wohnnutzung. Es wird erwidert, dass auch andere Sportplätze nah an der Bebauung seien. Weiterhin wird auf die Entwässerungsproblematik der Sportplatzfläche verwiesen. Auch das sei ein Grund für die Verlagerung des Sportplatzes. Herr Bürgermeister Lierenfeld merkt an, dass die Diskussion im Vorfeld der FNP-Neuaufstellung bereits stattgefunden habe und mit den Vereinen die jetzt angestrebte Lösung vereinbart wurde. Die Entscheidung für die Verlagerung des Sportplatzes sei auf politischer wie auf planungsrechtlicher Ebene bereits 2013 als Satzung beschlossen worden. (zusätzlich nachträgliche Stellungnahmen im Anhang)	
W 54.1a Stürzelberg – Schul-/Oberstraße (Präsentation Seite 31)	ca. 0,7 ha
	Im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. In der Realnutzung handelt es sich um Gartenland und um Hausgrundstücke.
Zu dieser Fläche gibt es keine Anregungen und Hinweise.	

W 54.8 Stürzelberg – Feldstraße/Himmelgeister Straße (Präsentation Seite 32)	ca. 0,3 ha
	Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. In der Realnutzung handelt es sich um Gartenland und um Hausgrundstücke bzw. ein Teil eines ehemaligen Bauernhofs.
Zu dieser Fläche gibt es keine Anregungen und Hinweise.	
W 51.1 Zons – Nievenheimer Straße/südöstlich der Hannepützheide (Präsentation Seite 33)	ca. 4,0 ha
	Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt die Fläche, wie bereits der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Flächennutzungsplan ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Ein Bürger bezieht sich mit seinem Hinweis auf die Vorplanung zur Märchensiedlung. Damals wurde den Anwohnern vermittelt, dass keine weitere Bebauung in Richtung Hannepützheide geplant sei. Zudem sei der Einzelhandel von dort fußläufig schlecht zu erreichen. Ebenso weise der Schulweg aus dieser Richtung gefährliche Straßenquerungen auf. Nördlich gelegene Flächen seien besser für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Weiterhin wird die Meinung vertreten, dass dieses Baugebiet gänzlich aufgegeben werden soll. Es sollten insbesondere auch die landwirtschaftlichen Aspekte mit berücksichtigt werden. Weitere Anregungen beziehen sich auf die kulturhistorisch bedeutsame Anlage des jüdischen Friedhofs in der Hannepützheide. Es sei wichtig, diesen auch aus der Distanz zu würdigen. Durch eine heranrückende Bebauung würde dessen Bedeutung geschmälert. Dies gelte auch im Hinblick auf geologische Aspekte. Einige Bürgerinnen und Bürger vertreten die Ansicht, dass die Fläche nicht in den neuen FNP aufgenommen werden solle. Ursprünglich wurde eine Weiterentwicklung der Märchensiedlung in nördliche Richtung von der Bezirksregierung abgelehnt. Dies bedeute ein unkalkulierbares Risiko für die Fläche. Herr Scholle verweist darauf, dass seitens der Bezirksregierung bisher keine Alternativen zu der Fläche angeboten werden. Diese Fläche sei bereits im Gebietsentwicklungsplan von 1999 enthalten gewesen und wurde im Regionalplanentwurf von 2014 wieder mit aufgenommen. Die Bebauung würde nicht die gesamte Fläche umfassen, wobei die endgültige Geometrie und Ausnutzung der	

Fläche im Bebauungsplan festgelegt werde. Mit Ausgleichsflächen bzw. Grünflächen könnte ein ausreichender und sichtbarer Abstand zu den sensiblen Bereichen hergestellt werden.

(zusätzlich nachträgliche Stellungnahmen im Anhang)

W 51.5/51.5a Zons – Stürzelberger Straße
(Präsentation Seite 34)

ca.1,2 ha/
ca.0,4 ha

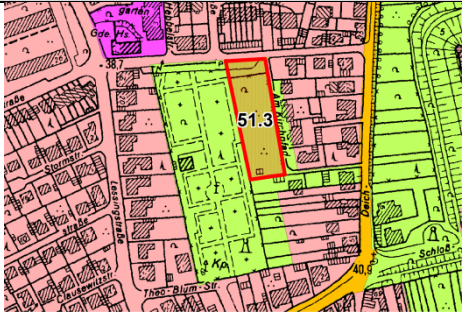
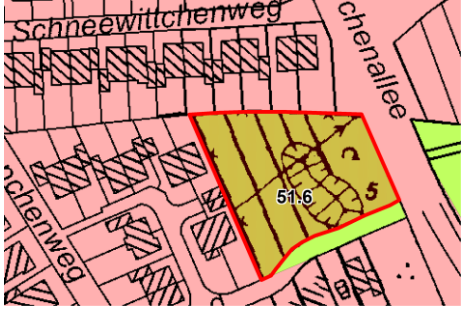


Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt die Fläche, wie bereits der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und kleinteilig als Wohnbaufläche dargestellt.

Von einigen Bürgerinnen und Bürgern erfolgt der Hinweis, dass die Fläche 51.5a Pachtflächen mit einschließt, die als Gärten genutzt werden. Für die Anwohner bzw. die Pächter sei eine Bebauung der Fläche nicht gewünscht, da sie die Flächen auch weiterhin als Pachtflächen für ihren Garten nutzen wollen. Weiterhin erfolgt der Hinweis auf den nördlich gelegenen Schweinemastbetrieb, zudem Abstände bezüglich der Wohnnutzung einzuhalten wäre. Ein weiterer Hinweis betrifft die Biotopvernetzung die durch eine Bebauung weiter eingeengt werde. Dies sei insbesondere ein Rückzugsgebiet für Vögel. Man habe hier schon Wildgänse, Eulen und andere Großvögel beobachtet. Weiterhin gelte es die Regelungen zum dortigen Wasserschutzgebiet einzuhalten. Ein Bürger weist darauf hin, dass die Flächen weiter westlich hin zur Deichstraße wesentlich besser für eine bauliche Entwicklung geeignet seien. Dies sei auch aus landwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.

Herr Scholle merkt an, dass die Flächen noch einmal geprüft werden sollen, wobei die Fläche mit den Pachtgärten (51.5a) anders als die Fläche 51.5 zu bewerten sei. Dies soll auch im Hinblick auf eine Überprüfung von Alternativflächen geschehen. Insbesondere die Abstände zu dem Mastbetrieb sowie die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes seien bezüglich einer potentiellen Wohnnutzung zu prüfen. Ansonsten würde die Entwicklung der Fläche aufgrund der geringen Tiefe keine wesentliche Einengung für die Biotopvernetzung bedeuten.

(zusätzlich nachträgliche Stellungnahmen im Anhang)

W 51.3 Zons – Am Kirchpfad (Präsentation Seite 35)	ca. 0,4 ha
	Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt und dient als Friedhofserweiterungsfläche. Zurzeit wird die Fläche für Kleingärten genutzt.
Die Fläche betreffe drei Grundstückseigentümer. Es gebe bereits Absichten die Fläche zu entwickeln, wozu allerdings eine FNP-Änderung erforderlich sei. Weiterhin wird auf die Notwendigkeit eines Wendehammers und des Straßenausbaus „Am Kirchpfad“ hingewiesen. Grundsätzlich wird die bauliche Entwicklung der Friedhofserweiterungsfläche positiv gesehen.	
W 51.6 Zons – Märchenallee/Rapunzelweg (Präsentation Seite 36)	ca. 0,3 ha
	Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche und Ausgleichsfläche dargestellt. Zurzeit wird die Fläche ebenfalls als Grünfläche genutzt.
Nach Einschätzung eines Bürgers würde die Entwicklung kleinerer Flächen im Innenbereich Konflikte im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verringern. Von daher werde eine Entwicklung positiv gesehen.	
W 51.2 Zons – Aldehovenstraße (Präsentation Seite 37)	ca. 1,7 ha
	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Zurzeit befinden sich dort Gartenland und Hausgrundstücke.
Die Entwicklung dieser Fläche wird seitens der Bürgerinnen und Bürger negativ gesehen, da sie durch ihre Randlage die Erreichbarkeit von Schule und Kindergarten problematisch sei. Außerdem gebe es auch städtebauliche und land-	

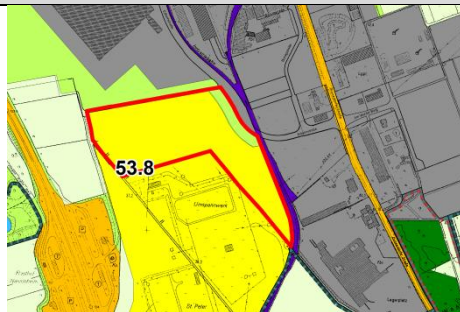
schaftsbezogene Aspekte zu berücksichtigen. Die Siedlung würde sich weit in die Landschaft schieben, wobei der eigentliche Ortseingang weiter östlich liege. Außerdem gebe es hier besondere Landschaftsformen die es zu schützen gelte.

Herrn Scholle zufolge ließe sich mit einer neuen baulichen Entwicklung die Ortseingangssituation neu gestalten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wäre das Nachverdichtungspotenzial aber eher eingeschränkt. Die Hinweise und Anregungen zu der Fläche sollen gerade auch vor diesem Hintergrund geprüft werden.

(zusätzlich nachträgliche Stellungnahmen im Anhang)

Entwicklung gewerbliche Bauflächen

G 53.8 Heerschleide Nord – Edisonstraße (<i>Präsentation Seite 39</i>)	ca. 8,9 ha
--	------------



Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt die Flächen als Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Versorgung, kleinteilige Grünfläche und Ausgleichsfläche dargestellt.

Bezüglich der Fläche wird seitens einiger Bürgerinnen und Bürger auf nahegelegene Brachflächen verwiesen, welche für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet seien und in Teilen zum Verkauf stehen. Herr Scholle weist darauf hin, dass eine Wiedernutzung von Brachflächen für die Stadt eine sehr hohe Priorität habe. Der Flächennutzungsplan habe aber auch die Aufgabe ausreichend Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Bezüglich der Neudarstellung von Gewerbeflächen wird von einigen Bürgerinnen und Bürgern angemerkt, dass gerade die westlichen Stadtteile durch Lärm belastet seien. Die Ergebnisse des Lärmscreening sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung beachtet werden. Das westliche Stadtgebiet liege in Teilen schon jetzt oberhalb der genehmigten Werte. Die Lärmemissionen die durch den Einzelhandel entstehen, seien dabei noch nicht berücksichtigt. Außerdem sei durch die Logistik- und Transportunternehmen die B 9 sehr stark belastet, weshalb keine zusätzlichen Flächen dargestellt werden sollen. Im Hinblick auf die Flächenentwicklung wird von einer Bürgerin nachgefragt, ob Ausgleichsflächen im FNP dargestellt werden. Andere Städte wie beispielsweise Wuppertal würden das so praktizieren.

Herr Scholle führt aus, dass die Schallpegel grundsätzlich überlagert werden müssen und somit alle Lärmquellen in die Berechnungen mit eingeflossen seien. Die Lärmproblematik im Hinblick auf eine Flächenentwicklung würde zudem im anschließenden konkreten Bebauungsplanverfahren mit behandelt. Die Darstel-

lung der Entwicklungsfläche sei eine Absichtserklärung seitens der Stadt. Unter welchen Bedingungen die Fläche realisierbar sei würde sich im anschließenden Verfahren ergeben. Im Hinblick auf die Frage zu den Ausgleichsflächen im FNP verweist Herr Scholle darauf, dass der FNP zu unkonkret sei um den Eingriff und die Ausgleichsmaßnahmen konkret zu bemessen. Dies würde auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Gefragt nach dem zeitlichen Ablauf gibt Herr Scholle an, dass die Verfahrensdauer noch ca. 2 Jahre betragen werde. Aus der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass Dormagen zwar ein großer Chemiestandort sei, zugleich aber auch hohe Wohnqualitäten durch die gewachsenen Strukturen aufweise. Allerdings sei anzumerken, dass gerade neue Wohngebiete zunehmend an Qualitäten verlieren. Deshalb sollen die gewachsenen Strukturen erhalten bleiben und weniger Flächen dargestellt werden. Weiterhin wird angemerkt, dass durch den Generationswechsel vermehrt Leerstände zu verzeichnen seien. Neue Baugebiete würden der Bestandsentwicklung entgegenstehen. Weiterhin wurde nachgefragt wie die Flächendiskussion in den anderen Stadtteilwerkstätten gelaufen wäre.

Herr Scholle führt aus, dass bereits bei einer gleichbleibenden Einwohnerzahl neue Wohnbauflächen erforderlich werden. Dies sei u.a. darin begründet, dass der Wohnflächenverbrauch pro Kopf rein statistisch noch immer zunehme. Würden keine neuen Flächen ausgewiesen, würde dies zu einer Abnahme der Einwohnerzahl in Dormagen führen. Bestandsentwicklung stehe zudem nicht ausdrücklich im Fokus des Flächennutzungsplans. Die Bestandsentwicklung könnte aber durch Unterstützungsleistungen wie Beratung bzw. Förderung von Netzwerken gefördert werden. Laut Herrn Scholle sei die Flächendiskussion in den einzelnen Stadtteilwerkstätten unterschiedlich intensiv geführt worden. In der Stadtteilwerkstatt „Nord“ sei die Diskussion im Vergleich zu den übrigen Werkstätten sehr ausgeprägt gewesen. Am ehesten Vergleichbar sei es noch mit der Werkstatt im Bezirk „Nordwest“.

Abschließend verweist Herr Lierenfeld auf die Veranstaltung zum Thema „Parken“ in Zons, die im Januar stattfinden soll. Was die Thematik „Verkehr“ betreffe sei eine Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2009 angedacht. Was die Bebauung an der Straße „Am Kirchpfad“ (Friedhofserweiterungsfläche W 51.3) angehe, sollte aus Kostengründen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgewartet werden. Im Hinblick auf die Gewerbeflächenentwicklung – was auch die Brachflächen betreffe – gebe es Bewegung. So bestehe u.a. die Möglichkeit Gewerbe- und Wohnbauflächen im Rahmen des Regionalplanverfahrens als Tauschfläche vorzuschlagen.

Wichtig sei es, genügend Reserveflächen für die Laufzeit des Flächennutzungsplans (15 – 20 Jahre) für die zukünftige Entwicklung vorzuhalten. Man müsse den zukünftigen Generationen genügend Handlungsspielraum lassen. Vor diesem Hintergrund müsse auch die Abwägung hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungsoptionen und dem ressourcenschonenden Umgang mit dem knappen Gut an Grund und Boden gesehen werden.

Herr Bürgermeister Lierenfeld macht auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die sich bei der Offenlage des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs sowie des Flächennutzungsplan-Entwurfs ergeben, aufmerksam. Weitere Hinweise und Anregungen zur Veranstaltung könnten bis zum 07.12.2015 schriftlich an die Verwaltung erfolgen. Grundsätzlich bestehe aber immer die Möglichkeit, sich mit Fragen bzw. Anregungen an die Verwaltung zu wenden.

Das Protokoll zur Veranstaltung, die Präsentation sowie weitere Informationen und Materialien zum Flächennutzungsplan können auf der Internetseite der Stadt Dormagen unter der Adresse www.fnp.dormagen.de eingesehen werden.

Herr Lierenfeld bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und die intensiven Diskussionen und verabschiedet die Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Dortmund, den 04.01.2016

Jürgen Weinert, plan-lokal

Nachträglich eingereichte Anmerkungen (zusammengefasst)

Bürgerin/Bürger 34

- bei Planung eines neuen Baugebietes (W 51.1) sollte eine Fuß- und Radwegverbindung in Verlängerung der Märchenallee von der Märchensiedlung zur Hannepützheide berücksichtigt werden.

Bürgerin/Bürger 35

- Die Verkehrsproblematik in Stürzelberg würde durch eine Nachverdichtung noch verschärft
- Eine Wohnbauflächenerweiterung am alten Sportplatz (W 54.6a) wird mit anderer Lage, Ausdehnung und Flächenzuschnitt gewünscht
- Eine Optimierung der Ober- und Biesenbachstraße, Anlage eines Kreisverkehrs an der Schulstraße, Ortsausgang Süd wird angeregt

Bürger 36

- Anregung eine private Fläche im Ortsteil Stürzelberg als Nachverdichtungsfläche in das Verfahren aufzunehmen

Bürgerin/Bürger 37

- Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Wohnbaufläche W 51.5 aufgrund von Wertminderung des Grundstückes, da der freie Blick aufs Feld bebaut werden würde

Bürger 38

- Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Wohnbaufläche W 51.5 aufgrund von Wertminderung des Grundstückes, da der freie Blick aufs Feld bebaut werden würde

Bürger 39 *(Anregungen zu Dormagen-Mitte)*

- Es wird kein Einzelhandel auf der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik in Dormagen-Mitte gewünscht
- Anstelle dessen sollte eine Nutzung des Geländes des ehemaligen Möbelhauses Mertens in Kombination mit der ehemaligen Werkstatt von Möbel-Mertens, den beiden städtischen Grundstücken der Stadt an der Ecke Römerstraße/Nettergasse und der ehemaligen Schaufensteranlage für Einzelhandel, weiterhin Verlängerung der Rathausgalerie erfolgen
- Der Umbau des Marktplatz zum Parkplatz (wie Schützenplatz) wird angeregt, Fläche sollte für andere Nutzungen offenhalten werden
- Die Frist zur Eingabe einer schriftlichen Stellungnahme im Nachgang zu der Stadtteilwerkstatt wird als zu kurz erachtet

Bürger 40

- Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Wohnbaufläche W 51.1 aufgrund von Naherholung, Naturschutz und dem bestehenden Judenfriedhof
- Anstelle dessen Entwicklung des Bereiches nördlich der Kurfürstenstraße zwischen Deichstraße im Osten und Stürzelberger Straße im Westen in Verbindung mit der Fläche W 51.5a
- Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Wohnbaufläche W 51.2

Bürger 41

- Parkplatz- und Rangierprobleme im Verlauf der Straße „In der Kuhtrift“ werden dargelegt, zur Problembehebung wird eine Einrichtung eines öffentlichen Parkplatzes vorgeschlagen
- Eine neue Nutzung der Wiesen zwischen dem Wendekreis am Ende der Straße „In der Kuhtrift“ und dem Basketball- und Bolzplatz wird vorgeschlagen u.a. für eine Wildblumenwiese, ein Naherholungsbiotop und eine Ackerfläche (die man den Schulen und Kitas zur Bepflanzung überlässt, siehe gemueseakademie.de)

Bürgerin 42

- Vorschlag das Flurstück Flur 11, Flurstück 262 (Am goldenen Schörnchen) in den neu zu erstellenden Flächennutzungsplan aufzunehmen