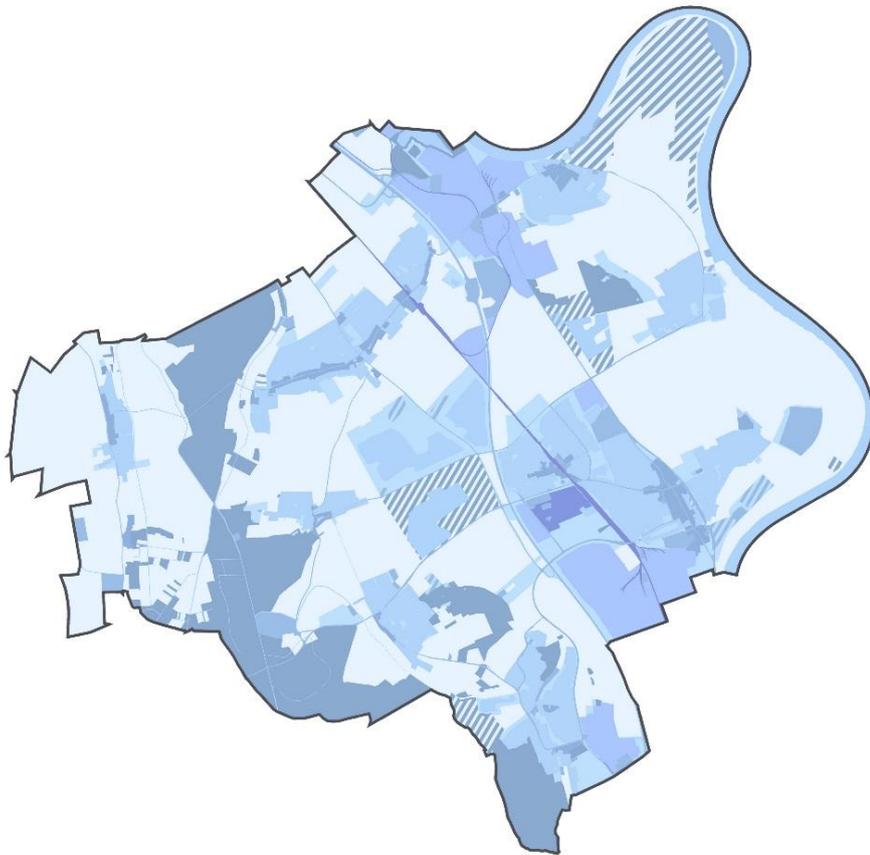


NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DORMAGEN



**Stadtteilwerkstatt Planungsbezirk „Ost“
- Dormagen-Mitte/Horrem/Rheinfeld -
am 28.10.2015
im Schützenhaus Dormagen**

Einführung

Am Mittwoch den 28.10.2015 ab 18.00 Uhr fand im Schützenhaus Dormagen die Stadtteilwerkstatt zum Planungsbezirk „Ost“ zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Dormagen statt. Eingeladen waren insbesondere die Bürgerinnen und Bürger aus den Stadtteilen Dormagen-Mitte, Horrem und Rheinfeld. 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. Er bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und wünscht allen eine interessante und informative Veranstaltung. Anschließend übergibt er an Herrn Scholle vom Büro plan-lokal der die weitere Veranstaltung moderiert.

Allgemeine Informationen zum Verfahren

Herr Scholle begrüßt alle Anwesenden. Für das Büro plan-lokal ist neben Herrn Scholle als geschäftsführender Gesellschafter Herr Weinert als Projektleiter sowie Frau Uhlenbruch 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.

Herr Scholle gibt Hinweise zur Einteilung der Stadt in Planungsbezirke, deren räumliche Einteilung den Abgrenzungen der Stadtteilwerkstätten entspricht. Die Einteilung in die fünf Planungsbezirke sei aus rein organisatorischen Gründen erfolgt.

Flächennutzungsplan-Verfahren

Als nächstes erläutert Herr Scholle die wesentlichen rahmengebenden Faktoren, welche einer Flächennutzungsplanung zugrunde liegen. So sei der Flächennutzungsplan nicht rechtsverbindlich sondern lediglich behördenverbindlich. Das heißt, dass aus dem Flächennutzungsplan allein kein Baurecht abgeleitet werden kann. Hierzu sei, gerade was die potentiellen Entwicklungsflächen angeht, ein geordnetes Bebauungsplanverfahren erforderlich. Erst der Bebauungsplan treffe nähere Regelungen zur Bebaubarkeit von Grundstücken, der Anlage und Verteilung von Grünflächen, Ausgleichsflächen, Spielplätzen, Straßen und Plätzen im Baugebiet. Grundsätzlich sei der Flächennutzungsplan also nur ein „Möglichkeitenplan“. Die dort dargestellten Flächen müssen nicht zwingend entwickelt werden. Da der Flächennutzungsplan einen Zeithorizont von ca. 20 Jahren in seinen Aussagen und Darstellungen umfasse, sei es notwendig, in die Betrachtung auch Flächen einzubeziehen, die einer langfristigen Entwicklungsperspektive unterliegen. Diese Flächen werden je nach Bedarf entwickelt, bzw. nicht entwickelt. 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. Die Stadt Dormagen möchte durch die Stadtteilwerkstätten, den bürgerschaftlichen Willen möglichst frühzeitig in die weiteren fachlichen und politischen Beratungen einfließen lassen.

Fortschreibung des Regionalplans

Herr Scholle gibt einen Überblick zu den bisher erfolgten Verfahrensschritten zur Fortschreibung des Regionalplans Düsseldorf, welcher den seit 1999 rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP99) 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

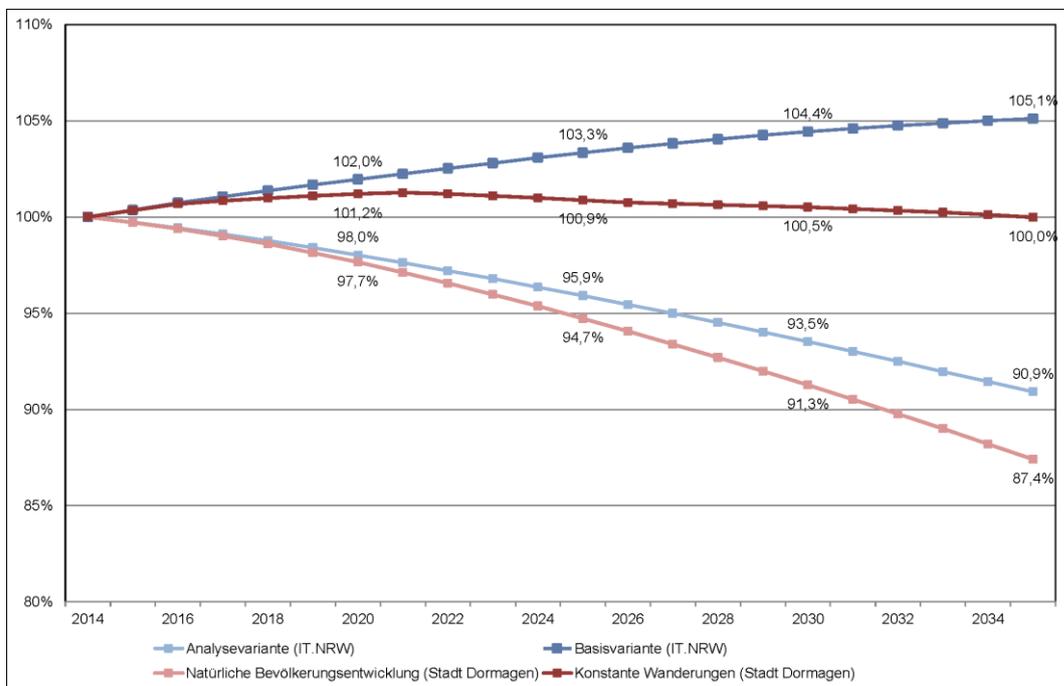
Teilflächennutzungsplan – Konzentrationszonen für Windenergieanlagen

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 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 Scholles 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 dem informellen und formellen Teilnahmeverfahren. Er weist insbesondere auf das Integrierte Entwicklungskonzept, welches wesentlicher Inhalt der Diskussion in der heutigen Veranstaltung sei.



Erläuterungen zum Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes

Das Integrierte Entwicklungskonzept beinhaltet nach den Ausführungen von Herrn Scholle Leitlinien zur Stadtentwicklung (*siehe Präsentation S. 15*), das gesamtstädtische räumliche Entwicklungsmodell (*siehe Präsentation S. 17*) mit den fachlichen Teilkonzepten „Siedlungs- und Zentrenstruktur“ (*siehe Präsentation S. 19*) und „Grün- und Freiraumstruktur“ (*siehe Präsentation S. 21*) sowie das teilräumliche Entwicklungsmodell (*siehe Präsentation S. 24-27*) zum Planungsbezirk „Ost“.

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 sowie die der Gesamtstadt. Auf diesen planerischen Grundgedanken baue das räumliche Entwicklungsmodell auf. Herr Scholle weist 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 gesamtstädtische 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 Siedlungsverbände sicher gestellt 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, 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 Ost

- Erörterung

Herr Scholle erläutert das teilräumliche Entwicklungsmodell des Planungsbezirkes „Ost“, welches im wesentlichen Aussagen zur Entwicklung der Ortszentren und deren Verknüpfung, erneuerungsbedürftiger Wohn- und Stadtquartiere sowie Aussagen zur Entwicklung der Grün- und Freiraumstruktur sowie zur potentiellen Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung beinhaltet. Der Siedlungsraum Horrem, Dormagen-Mitte und Rheinfeld müsse, nach Einschätzung von Herrn Scholle, hinsichtlich seiner Qualitäten und Chancen für eine zukünftige Entwicklung im Zusammenhang betrachtet werden. Dies drücke sich auch darin aus, dass ein besonderes Augenmerk auf dem Hauptzentrum in Dormagen-Mitte liege. Dies ergebe sich u.a. aus den gutachterlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes, welche in das Stadtentwicklungskonzept inhaltlich mit eingeflossen sind. Nur im Zentrum von Dormagen-Mitte sei die funktionale und städtebauliche Dichte gegeben, welche ein Hauptzentrum auszeichne. Eine wesentliche Qualität stelle aber auch die Nähe zu dem Nebenzentrum Horrem und die damit verbundenen Austauschbeziehungen zwischen Haupt- und Nebenzentrum dar. Diese Qualitäten gelte es auch in Zukunft weiter zu stärken.

Was den Siedlungsbereich Rheinfeld angehe, sei dieser nach Aussage von Herrn Scholle siedlungsstrukturell eng mit Dormagen-Mitte verbunden, auch wenn die Krefelder Straße (B9) eine eindeutige Trennwirkung signalisiere. Aufgrund der Nähe zum Hauptzentrum stelle neben Horrem auch Rheinfeld einen Ergänzungsbereich für die zukünftige Entwicklung zentrumsnaher Wohnsiedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen dar.

Weitere wesentliche Aspekte seien Herrn Scholle zufolge die Sicherung und die Weiterentwicklung innerörtlicher Grün- und Wegestrukturen sowie deren Vernetzung mit den im Freiraum gelegenen Freizeit- und Naherholungsbereichen. Dies beziehe sich unter anderem auf die Verknüpfung der großen in Richtung Nord-Süd verlaufenden Freiraumbereiche der Rheinauen (Flussband) und des Knechtstedener Waldes (Waldband) sowie auf die ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung im zentralen Stadtgebiet von Dormagen Mitte und Horrem. Der Erhalt und die Ertüchtigung dieser innerörtlichen grünen Verbindungsachse sei ein wesentlicher Aspekt von Wohn- und Lebensqualität für die verdichteten Stadträume in Horrem und Dormagen-Mitte.

- Diskussion

Im Rahmen der Erörterung des teilräumlichen Entwicklungsmodells wird seitens der Bürgerinnen und Bürger insbesondere auf mögliche Probleme hinsichtlich weiterer Wohnbauflächenentwicklungen im Ortsteil Rheinfeld hingewiesen. Durch neue Baugebiete würde die Walhovener Straße weiter verkehrlich belastet. Schon heute stelle die Straße einen Unfallschwerpunkt dar. Bei Veranstaltungen wie dem Michaelismarkt oder auch Schützenfesten sei die Straße sowie der Kreuzungsbereich vollkommen überlastet und der Stadtbus müsse über den Bürgersteig fahren. Eine Entlastungsstraße sei dringend erforderlich. Dies biete sich in westlicher Verlängerung der Andreasstraße entlang des nördlichen Ortsrandes von Rheinfeld an, wo heute ein landwirtschaftlicher Weg verlaufe. Ein Tempolimit von 30km/h wäre denkbar. Durch die Anbindung an die Krefelder Straße (B 9) würde ein neuer Knotenpunkt für die jetzige Ortsdurchfahrt und deren Anbindung an die B 9 eine wesentliche Entlastung darstellen.

Herr Scholle weist darauf hin, dass bei der Entwicklung neuer Baugebiete die verkehrliche Mehrbelastung im Hinblick auf die Aufnahmefähigkeit des bestehenden Straßennetzes mit geprüft und berücksichtigt werde.

Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf die Entwässerungskapazität im Einzugsbereich der Walhovener Straße. Bereits jetzt reichen die Kapazitäten der Entwässerungssysteme nicht aus und es käme bei großen Niederschlägen immer wieder zu Überflutungen der Walhovener Straße. Für neue Baugebiete wären die Abwasserkapazitäten zu gering.

Herr Scholle erläutert, dass nach den gesetzlichen Vorgaben die Niederschlagsversickerung, soweit möglich, auf den Grundstücken zu erfolgen habe. Grundsätzlich seien die Kapazitäten der Abwassersysteme so bemessen, dass sie gewisse periodisch wiederkehrende Niederschlagsereignisse fassen. Allerdings

käme es in letzter Zeit immer häufiger zu extremen Niederschlagsereignissen, für welche die Abwassersysteme nicht ausgelegt seien. Dem Hinweis werde jedoch nachgegangen und die Kapazitäten zur Entwässerung im Vorfeld geprüft.

Ein weiterer Hinweis der Bürgerinnen und Bürger bezieht sich auf die Leitbilddarstellung einer Ortseingangssituation an der Straße „Auf dem Sandberg“ im Nordosten von Rheinfeld. Da die Straße lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr und den Anliegerverkehr zugelassen sei, treffe diese Darstellung hier nicht zu.

Herr Scholle führt aus, dass die Darstellung der Ortseingangssituation unabhängig von der verkehrsrechtlichen Situation zu betrachten sei. Wesentlich sei die baulich-räumliche Ausprägung der Ortseingangssituation.

Weiterhin wird nachgefragt, ob Ausgleichsflächen in den bestehenden Baugebieten erhalten bleiben. Dies hänge vom konkreten Einzelfall ab, wird aber von Herrn Scholle vom Grundsatz her bejaht.

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.

Wohnsiedlungsflächenentwicklung

<p>W 16.2 Horrem – Sankt-Peter-Straße/Haberlandstraße (Präsentation Seite 31)</p>	<p>ca. 14 ha</p>
	<p>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 eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Mögliche Restriktionen im Hinblick auf Lärm ergeben sich aufgrund der Nähe zur Kreisstraße K12 (Sankt-Peter-Straße). Die Nähe zur Bahnlinie birgt neben der Lärmproblematik eine Restriktion hinsichtlich Erschütterung durch den Bahnbetrieb.</p>
<p>Zu dieser Fläche gibt es aus der Bürgerschaft keine Anmerkungen.</p>	
<p>W 16.10a Dormagen-Mitte – Zonser Straße/Robert-Koch-Straße (Präsentation Seite 32)</p>	<p>ca. 5,3 ha</p>
	<p>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 eine Sonderbaufläche dargestellt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der derzeitigen Nutzung des Raphaelshauses als Weideland ist die Verfügbarkeit der Fläche in Frage gestellt.</p>
<p>Zu dieser Fläche gibt es Hinweise aus der Öffentlichkeit, dass die Fläche wichtig für den Fortbestand des Raphaelshauses sei und die Grünfläche positiv auf das Ortsbild wirke. Notwendig für das Raphaelshaus seien insbesondere die Weidflächen, das Tiergehege sowie der Obstanbau. Dem Stadtteil täte es aber auch gut, wenn sich die Fläche etwas öffnen würde, da dies eine grünverbindung mit Fuß- und Radweg darstelle. Herr Scholle merkt an, dass auch eine kleinteilige Wohnsiedlungsflächenentwicklung für den Stadtteil vorteilhaft wäre. Dies wird mit dem Hinweis aus der Bürgerschaft unterstützt, dass für den Erhalt des Einzelhandelsbestandes und der Infrastruktur im Zentrum Dormagen-Mitte mehr Bevölkerung und der Ausbau einer Radwegeverbindung vom Zentrum nach Norden wünschenswert sei. Wenn die Kundschaft ausbliebe sei der Einzelhandelsbestand gefährdet. Einzelne Geschäftsschließungen gäbe es bereits jetzt. Herr</p>	

Scholle sieht in diesem Zusammenhang eine klassische Abwägungsfrage hinsichtlich des berechtigten Interesses der für Dormagen wichtigen sozialen Einrichtung, die in der Form auch gewünscht sei, sowie der Stadtentwicklung im Allgemeinen. Möglicherweise ließe sich ja ein Kompromiss finden.

Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass es ein allgemeines Grünlandumbruchverbot gebe und dieses einer Entwicklung der Fläche entgegen stehe.

Anmerkung: Nach Aussage von Herrn Quante (Büro grünplan), gebe es ein Grünlanderhaltungsgebot, welches sich auf landwirtschaftliche Produktionsabläufe (Beschränkung der Umwandlung von Grünland in Acker) beziehe. Dies stehe einer Ausweisung als Baufläche im FNP nicht grundsätzlich entgegen. Für die Inanspruchnahme sei im Rahmen der Eingriffsregelung jedoch eine Kompensation erforderlich.

(zusätzlich nachträgliche Stellungnahme im Anhang)

W 18.2 Rheinfeld – Lavendelweg/Blumensiedlung
(Präsentation Seite 33)

ca. 2,0 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 die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Es erfolgt der Hinweis aus der Öffentlichkeit, dass die vorhandene Ortsrandbebauung mit einem Windschutzstreifen geschützt sei und es bestehe die Frage, ob dieser in der jetzigen Form erhalten bleibe.

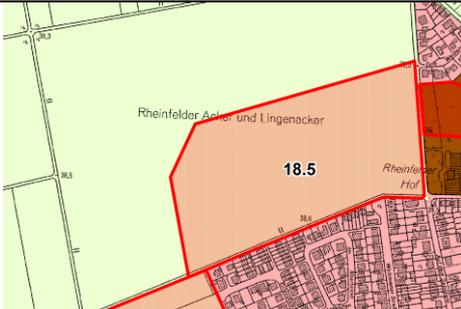
Herr Scholle erläutert, dass bei einer möglichen baulichen Erweiterung die ökologische Qualität, die Abschirmwirkung und die Standortfrage zu prüfen seien. Möglicherweise könne der Schutzstreifen nach außen an den „neuen“ Ortsrand verlagert werden. Es wird aus der Bürgerschaft kommentiert, dass dies sowie die Bebauung allgemein von der Anwohnerschaft „nicht begeistert“ aufgenommen werden könne. Es bestehe aber auch Verständnis, dass eine Wohnbaulandentwicklung allgemein notwendig sei und die Fläche aufgrund ihrer Qualitäten sich anbiete.

<p>W 18.3 Rheinfeld – Bürger-Schützen-Allee (Präsentation Seite 34)</p>	<p>ca. 6,1 ha</p>
	<p>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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz, Spielplatz und Parkanlage dargestellt.</p>
<p>Es erfolgt der Hinweis eines Bürgers, dass den Anwohnern des angrenzenden Baugebietes in der Vergangenheit seitens der Stadt Dormagen vermittelt wurde, dass für diese Fläche Wohnbebauung ausgeschlossen sei. Grund sei die Nähe zum Festplatz sowie zur Schützenhalle und die damit verbundene Lärmbelastung die eine Wohnnutzung ausschließe. Dies habe letztendlich auch die Kaufentscheidung hinsichtlich angrenzender Baugrundstücke mit beeinflusst. Bei entsprechenden Bürgerveranstaltungen zu dem Thema sei auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan verwiesen worden, der für dieses Grundstück Grünfläche darstelle. Zudem wird darauf verwiesen, dass in der Vergangenheit für das Gebiet die Ansiedlung von Kleingewerbe diskutiert wurde. Hinsichtlich der Plandarstellung zur Präsentation wird auf fehlende Symbole wie die zum Bolzplatz verwiesen. Weiterhin wird die Flächenverfügbarkeit in Frage gestellt.</p> <p>Herr Scholle erwidert, dass grundsätzlich Wohnbebauung sowie die laut Baunutzungsverordnung in Wohngebieten möglichen weiteren Nutzungen angedacht seien. Eine mögliche Lärmproblematik sei abschließend auf der Ebene eines Bebauungsplans zu Regeln. Auf Grundlage der Lärmbegutachtung würden gegebenenfalls auch Abstände festgesetzt die einzuhalten seien. Frau Juszczyk vom Fachbereich Städtebau der Stadt Dormagen erläutert den Zusammenhang zwischen Regionalplan und Flächennutzungsplan. Richtig sei, dass der zurzeit gültige Flächennutzungsplan eine Grünfläche darstelle. Allerdings gebe bereits der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 die Möglichkeit dort im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche aufzunehmen. Dies habe sich durch den Regionalplanentwurf aus 2014 auch nicht geändert. Im Hinblick auf die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb „Andreashof“ wird von einem Bürger angemerkt, dass eine Wohnbebauung ebenfalls zur Hofstelle Abstandsflächen einhalten müsse. Auch dies sollte in die Untersuchungen mit einfließen, genauso wie die Anforderungen aufgrund des landwirtschaftlichen Verkehrs. Eine Möglichkeit bestehe auch darin, die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen und die Wohnbebauung zu verlagern.</p> <p>Herr Scholle fasst zusammen, dass es für die Fläche umfangreichen Prüfbedarf gebe. Erst nach Auswertung der Prüfergebnisse gebe es ein abschließendes Urteil über die Eignung der Fläche. Letztendlich sei es aber eine politische Ent-</p>	

scheidung, ob die Fläche als Wohnbaufläche übernommen werde. Die Bürgerschaft hätte noch mehrere Möglichkeiten eine Stellungnahme zu der Fläche abzugeben. Dies betreffe die Offenlagen des Vorentwurfs und des Entwurfs zum Flächennutzungsplan sowie gegebenenfalls die Möglichkeiten der Beteiligung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

W 18.5 Rheinfeld – Auf dem Sandberg
(Präsentation Seite 35)

ca. 9,2 ha

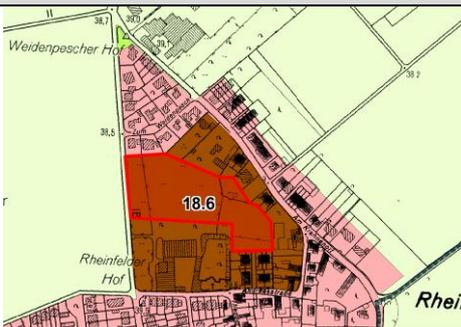


Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt diese Fläche in Teilen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Für diese Fläche wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Regionalplanentwurf von der Stadt ein Änderungsvorschlag eingereicht. Im FNP ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Nähe zur Hofstelle „Rheinfelder Hof“ ist zu berücksichtigen.

Es erfolgt der Hinweis aus der Bürgerschaft, dass wie bereits bei den beiden zuvor erörterten Flächen W 18.2 und W 18.3 die Verkehrssituation mit zu berücksichtigen sei. Außerdem wird die Flächenverfügbarkeit hinterfragt. Die Verkehrssituation soll, Herrn Scholles Ausführungen zufolge, in die Betrachtung mit einbezogen werden. Gespräche mit dem Grundstückseigentümer hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit würden demnächst geführt.

W 18.6 Rheinfeld – Auf dem Sandberg
(Präsentation Seite 36)

ca. 1,4 ha

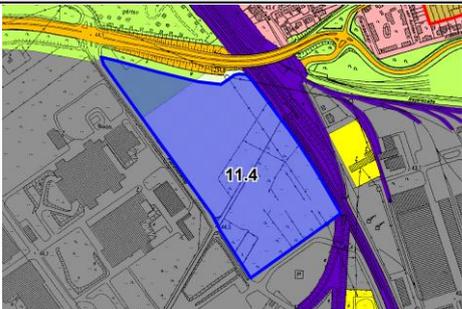
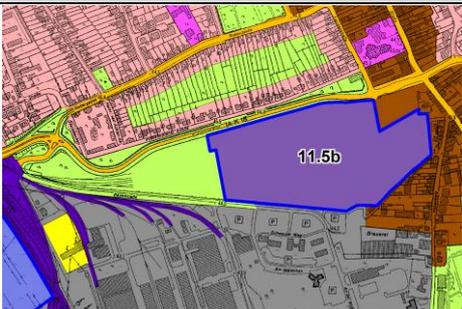


Diese Fläche ist Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, was eine Wohnnutzung grundsätzlich in Teilen möglich macht. Die Nähe zur Hofstelle „Rheinfelder Hof“ ist zu berücksichtigen. Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt die Fläche, wie bereits der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Eine Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle wird seitens der Bürgerschaft als grundsätzlich positiv gesehen.

<p>W 11.4 Dormagen-Mitte – Schulstandort Städt. Realschule (Präsentation Seite 36)</p>	<p>ca. 5,6 ha</p>
	<p>Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt die Fläche, wie bereits der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im FNP ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung, Sportplatz und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.</p>
<p>Eine Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle wird seitens der Öffentlichkeit insbesondere zur Stärkung des Wohnstandortes und Zentrums Dormagen-Mitte als grundsätzlich positiv gesehen.</p>	
<p>W 11.1 Dormagen-Mitte – Krefelder Straße (Präsentation Seite 37)</p>	<p>ca. 2,9 ha</p>
	<p>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 gemischte Baufläche dargestellt.</p>
<p>Zu dieser Fläche gibt es aus der Bürgerschaft keine Anmerkungen.</p>	
<p>W 11.3 Dormagen-Mitte – Nettergasse (Präsentation Seite 37)</p>	<p>ca. 3,3 ha</p>
	<p>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 Grünfläche dargestellt.</p>
<p>Eine Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle wird seitens der Bürgerinnen und Bürger aufgrund der Eigentümerstruktur als kritisch angesehen bzw. sei auch von einigen Eigentümern nicht gewünscht. (zusätzlich nachträgliche Stellungnahme im Anhang)</p>	

Entwicklung gewerbliche Bauflächen

<p>G 16.8a/b Horrem – Erweiterung TOP West (Präsentation Seite 39)</p>	<p>ca. 11,9 ha</p>
	<p>Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt diese Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung für wohnverträgliche Gewerbebetriebe (ASB-GE) dar. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.</p>
<p>Zu dieser Fläche gibt es aus der Öffentlichkeit keine Anmerkungen.</p>	
<p>G 11.4 Dormagen-Mitte – Erweiterung Chempark (Präsentation Seite 40)</p>	<p>ca. 9,3 ha</p>
	<p>Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt diese Flächen als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
<p>Zu dieser Fläche gibt es aus der Bürgerschaft keine Anmerkungen.</p>	
<p>G 11.5b Dormagen-Mitte – ehemals Zuckerfabrik (Präsentation Seite 41)</p>	<p>ca. 9,0 ha</p>
	<p>Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt diese Flächen als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar. Für diese Fläche wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Regionalplanentwurf seitens der Stadt Dormagen in 2015 ein Änderungsvorschlag hinsichtlich der Darstellung der Fläche zu Allgemeinem Siedlungsbereich eingereicht. Im FNP ist Sonderbaufläche dargestellt.</p>
<p>Aus der Bürgerschaft wird hinterfragt, weshalb trotz eines Konzeptes die Flächenentwicklung augenscheinlich nicht voran getrieben werde. Herr Gürich führt aus, dass noch eine abschließende Begutachtung zur Beurteilung der angemessenen Abstände zu Störfallbetrieben im Chempark ausstehe. Erst auf Grundlage dieses Seveso-Gutachtens ließe sich Rechtssicherheit im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung herstellen.</p>	

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Abschließend verweist Herr Gürich auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die sich bei der Offenlage des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs und des Flächennutzungsplan-Entwurfs ergeben. Weitere Hinweise und Anregungen zur Veranstaltung könnten bis zum 04.11.2015 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 könne auf der Internetseite der Stadt Dormagen unter der Adresse www.fnp.dormagen.de eingesehen werden.

Herr Gürich bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und die konstruktiven Anregungen und Hinweise und verabschiedet die Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Dortmund, den 09.01.2016

Jürgen Weinert, Monika Uhlenbruch, plan-lokal

Nachträglich eingereichte Anmerkungen (zusammengefasst)

Bürger 1

Hinsichtlich der Darstellung der Fläche W 16.10a Dormagen-Mitte (Zonser Straße/Robert-Koch-Straße, Raphaelshaus) als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan werden folgende Einwendungen vorgebracht:

- Die in Ansätzen zu erkennende Absicht der Stadt Dormagen, die Fläche 16.10a als Siedlungsgrundstücke ausweisen zu wollen, stehe dem Interesse des Kinder- und Jugendhilfezentrums Raphaelshaus elementar entgegen.
- Die Umwidmung des Grundstücks stehe der konzeptionellen Ausrichtung des Hauses entgegen und würde die Wettbewerbsfähigkeit des Raphaelshauses erheblich senken. Von daher käme ein Verkauf des Grundstückes aus existentiellen Gründen einer Gefährdung des zentralen Einrichtungszieles gleich.
- Das Angebot der tiergestützten Pädagogik im Raphaelshaus existiere seit über 25 Jahren und sei innerhalb der Jugendhilfelandchaft ein Alleinstellungsmerkmal und von daher ein Wettbewerbsvorteil. In den letzten Jahren wurde dieses Angebot erheblich ausgebaut. Gedacht ist es insbesondere für Kinder und Jugendliche, die mit anderen pädagogischen Methoden nicht oder nur sehr schwer erreichbar seien. Jeweils freitagnachmittags gebe es zudem ein Angebot für behinderte Kinder und ihre Familien aus dem Raum um Dormagen.
- Um dieses Angebot aufrecht zu erhalten, sei eine entsprechende Reitanlage mit Weideland und kindgerechten, d. h. gefahrlosen Reitwegen erforderlich. Diese Voraussetzungen biete alleinig der umlaufende Reitweg, der gleichzeitig ein wesentliches Zertifizierungsmerkmal des Kuratoriums für Therapeutisches Reiten darstelle.
- Das Reiten im eigentlichen Kerngelände des Raphaelshauses verbiete sich aufgrund der vielen hier spielenden, Fahrrad fahrenden und skatenden Kinder und Jugendlichen. Die Überquerung der Bundesstraße 9 sei aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nur in Ausnahmefällen und mit großer Absicherung möglich.
- Die gesamte Nutzung im Kontext der tiergestützten Pädagogik sei ausschließlich der Initiative und Wertschätzung von Spendern und Freunden des Hauses zu verdanken. Das investierte Geld würde aufgrund des Wegfalls der tiergestützten Pädagogik seine Zweckbindung verlieren. Ebenso die von dritter Seite her gewährten Zuschüsse.
- Die ungestörte pädagogische Arbeit mit ungefähr 160 Jugendlichen, die mit schwierigen Problemlagen auf Hilfe angewiesen seien, setze zudem eine „Insel“ voraus, die genug Raum biete für Bewegung und kindgerechtes und auch auffälliges Verhalten. Auch deshalb sei das große Gelände mit genügend Distanz zu den Nachbarn - trotz offener Gastfreundschaft - unabdingbar für die störungsfreie Arbeit.

Es wird darum gebeten, der Argumentation zu folgen und keine Darstellung als Wohnbaufläche im neuen FNP vorzunehmen, damit das Raphaelshaus in der jetzigen Form erhalten bleiben kann.

Bürger 2

- Eine Darstellung der Fläche W 11.3 Dormagen-Mitte (Nettergasse) als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan wird positiv gesehen.