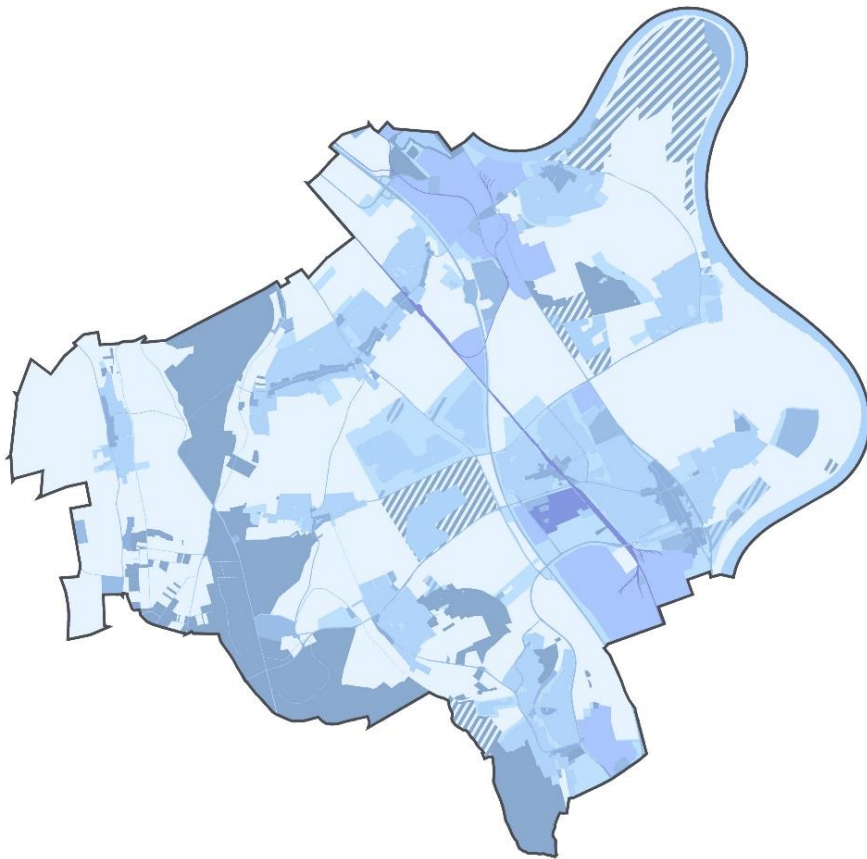


# NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DORMAGEN



**Stadtteilwerkstatt Planungsbezirk „Süd“  
- Delrath/Knechtsteden/Hackenbroich/Hackhausen -  
am 04.11.2015  
in der Aula des Leibniz-Gymnasiums Hackenbroich**

## Einführung

Am Mittwoch den 04.11.2015 ab 18.00 Uhr fand in der Aula des Leibniz-Gymnasiums in Hackenbroich die Stadtteilwerkstatt zum Planungsbezirk „Süd“ zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Dormagen statt. Eingeladen waren insbesondere die Bürgerinnen und Bürger aus den Stadtteilen Delrath, Knechtsteden, Hackenbroich und Hackhausen.



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 erwachsenen 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 durch die zurzeit laufende Staffel von fünf Stadtteilwerkstätten sowie den jeweiligen Beteiligungsschritten für die Öffentlichkeit zur Offenlage des Vorentwurfs sowie des Entwurfs zum Flächennutzungsplan begleitet. Zuletzt genannte Beteiligungsmöglichkeiten werden mit entsprechenden Ankündigungen 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 Nachtwey, den Fachbereichsleiter Städtebau der Stadt Dormagen.

## **Hinweise zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans**

Wie bereits Herr Bürgermeister Lierenfeld weist auch Herr Nachtwey darauf hin, dass es der Stadt wichtig sei die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig zu informieren und erste Rückmeldungen zu erhalten. Die im Rahmen der Stadtteilwerkstätten durchgeführte Beteiligung ginge auch weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinaus. Der zurzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Jahr 1980 verabschiedet. Da die Stadt kein statisches Gebilde sei und die rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen seit dieser Zeit wesentliche Änderungen erfahren haben, ist die Steuerungswirkung des FNP weitgehend verloren gegangen. Dies zeige sich auch in den weit über 200 Änderungsverfahren die seitdem zum FNP durchgeführt wurden. Zudem seien die Verfahren zu den Einzeländerungen des FNP zeitaufwendig und kompliziert. Mit der Neuaufstellung des FNP soll eine gesamtstädtische Lösung für die nächsten 15 bis 20 Jahre entwickelt werden. Der Prozess sei vielschichtig und es gehe darum Kompromisslinien für die vielen sich überlagernden Problemstellungen zu finden. In den Stadtteilforen sollen hierzu erste Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen werden. Diese fließen gemeinsam mit den fachlichen und politischen Abwägungen in den Planungsprozess ein. Herr Nachtwey 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 seien. Weiterhin erläutert er die Hintergründe zur Abgrenzung der Planungsbezirke, welche aus organisatorischen Gründen erfolgt sei. Anschließend übergibt er das Wort an Herrn Scholle, der den weiteren Abend moderieren wird.

## **Zum Verfahren**

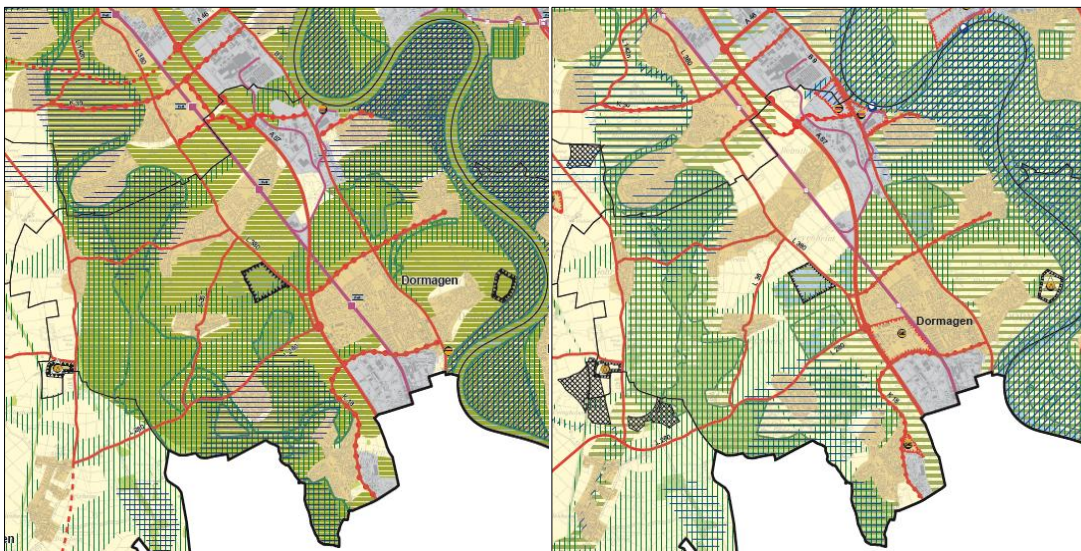
Herr Scholle begrüßt alle Anwesenden. Für das Büro plan-lokal ist neben Herrn Scholle als geschäftsführender Gesellschafter Herr Weinert als Projektleiter sowie Frau Uhlenbruch anwesend.

Herr Scholle gibt einen Überblick zum weiteren Veranstaltungsablauf. Dieser umfasst im Wesentlichen die Vorgaben auf Grundlage des ebenfalls in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans und die Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung Dormagens. Die weiteren Diskussionsthemen beziehen sich auf das Integrierte Entwicklungskonzept und die Betrachtung neuer Flächen zur Wohnbauland- und Gewerbeflächenentwicklung.

### *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 Siedlungsbe-

reiche (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

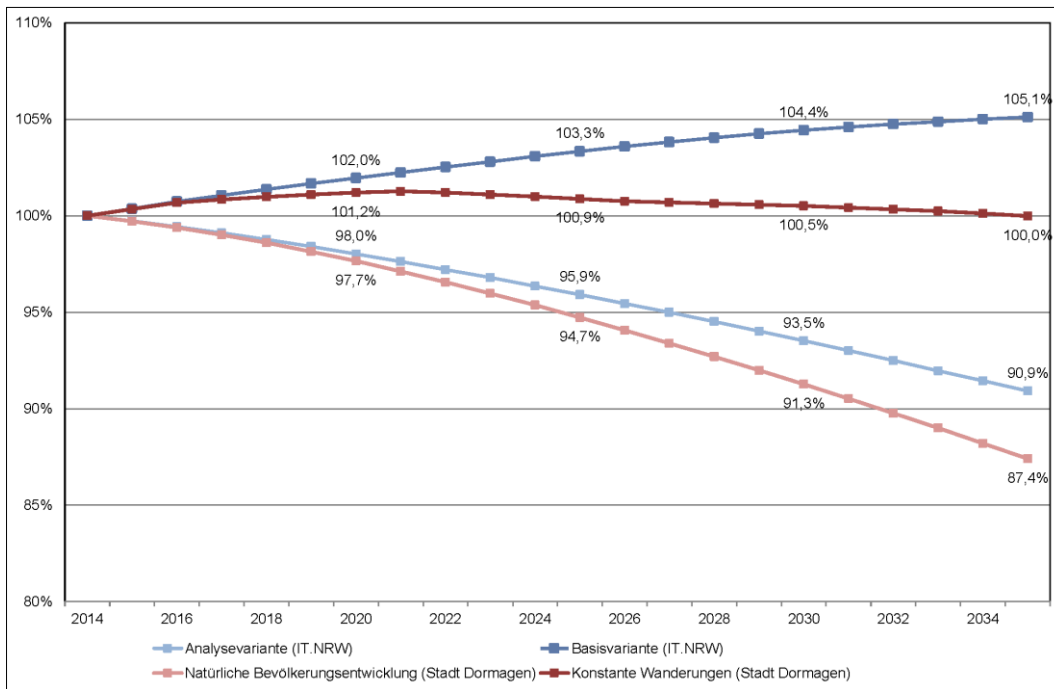
Regionalplanentwurf 2014

### 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 verwaltungs-

seitig 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 Einpersonenhaushalten.

### Planungs- und Beteiligungskonzept

Herr Scholle gibt einen kurzen Überblick zu den Arbeitsschritten des FNP sowie zu dem informellen und formellen Beteiligungsmöglichkeiten. Er verweist insbesondere auf das Integrierte Entwicklungskonzept, welches wesentlicher Inhalt der Diskussion in der heutigen Veranstaltung sei.

Auf Nachfrage wie lange der gesamte Prozess zur Flächennutzungsplanung dauere und wie seitens der Bevölkerung Einfluss genommen werden könne gibt Herr Scholle an, dass der Planungsprozess ca. zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen werden und es eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf und zum Entwurf des Flächennutzungsplans gebe.



### **Erläuterungen zum Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes**

Das Integrierte Entwicklungskonzept beinhalte nach den Ausführungen von Herrn Scholle Leitlinien zur Stadtentwicklung (*siehe Präsentation S. 18*), das gesamtstädtische räumliche Entwicklungsmodell (*siehe Präsentation S. 20*) mit den fachlichen Teilkonzepten „Siedlungs- und Zentrenstruktur“ (*siehe Präsentation S. 22*) und „Grün- und Freiraumstruktur“ (*siehe Präsentation S. 23*) sowie das teilräumliche Entwicklungsmodell (*siehe Präsentation S. 27ff*) zum Planungsbezirk „Süd“.

### 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 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 gesamtäumliche 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 Süd

Herr Scholle erläutert das teilräumliche Entwicklungsmodell des Planungsbezirkes Süd, welches aus zwei Teilkonzepten bestehe. Die fachliche Einschätzung habe dazu geführt, dass die aus organisatorischen Gründen vorgenommene Abgrenzung des Planungsbezirkes, nicht ganz deckungsgleich mit der räumlichen Konkretisierung der teilräumlichen Leitbilder ausfalle. In den Leitbildern bestehen die räumlichen Einheiten aus den Ortsteilen Hackenbroich und Hackhausen auf der einen Seite sowie Delhoven, Knechtsteden und Straberg auf der anderen Seite.

#### *Erörterung Planungsbezirk Süd – Teil 1 Knechtsteden/Delhoven*

Das teilräumliche Entwicklungsmodell zu den Ortsteilen Knechtsteden und Delhoven enthält Herrn Scholle zufolge im Wesentlichen Aussagen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung im Bereich der Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ und zur Gestaltung von Ortseingangssituationen sowie Aspekte zur verkehrlichen Entwicklung wie die Darstellung der Korridore zur Ortsumgehung L 280 und zur Zweitanbindung „Pfauenstraße“. Weiterhin werden in dem Entwicklungsmodell die städtebauliche Entwicklung der Blechhofsiedlung und der Erhalt und die Pflege der kulturhistorischen und baukulturellen Besonderheiten um Ortsteil Knechtsteden thematisiert.

Weitere Aspekte betreffen die Sicherung und die Weiterentwicklung innerörtlicher Grün- und Wegestrukturen sowie deren Vernetzung mit den Freizeit- und Naherholungsbereichen. Diese Aussagen beziehen sich unter anderem auf die innerörtliche Grünverbindung entlang des Pletschbaches sowie auf die Verknüpfung der großen in Richtung Nord-Süd Richtung verlaufenden Freiraumbereiche der Rheinauen (Flussband) und des Knechtstedener Waldes (Waldband). Die fußläufige und radverkehrsmäßige Anbindung der Freizeit- und Naherholungsbereiche „Tannenbusch“ und „Straberg-Nievenheimer See“ sowie der Erhalt und die Pflege der Alleen seien weitere Aspekte zur Freiraumentwicklung.

#### *Diskussion Planungsbezirk Süd – Teil 1 Knechtsteden/Delhoven*

Im Rahmen der Diskussion des teilräumlichen Entwicklungsmodells zum Planungsbezirk Süd (Teil 1) wird seitens der Bürgerschaft insbesondere auf Probleme hinsichtlich der Verkehrssituation im Ortsteil Delhoven aufmerksam gemacht. Dies betreffe die Josef-Stein-Straße und die Hauptstraße. Auf einer Bürgerveranstaltung am 11.04.2015 wurde dies der Verwaltung bereits deutlich gemacht. Es stelle sich die Frage, wie im Rahmen des FNP z.B. im Hinblick auf die Nachverdichtung darauf reagiert werde und wie der Stand hinsichtlich der Verkehrsentlastungen durch die Umgehungsstraße L 280 und die Zweitanbindung Pfauenstraße sei.

Herr Bürgermeister Lierenfeld bestätigt, dass Handlungsbedarf hinsichtlich der örtlichen Verkehrssituation bestehe. Die Technischen Betriebe der Stadt Dormagen werde diese Hinweise im weiteren Verfahren prüfen.



Bezüglich des Kloster Knechtstedens wird seitens der Bürgerinnen und Bürger angemerkt, dass es sich um eine Einrichtungen des Gemeinbedarfs handele, außerdem sei die gestalterische Qualität der Zuwegung nach Knechtsteden mangelhaft. Diese beiden Aspekte sollten in die Planung mit aufgenommen werden.

Eine Berücksichtigung der Auffahrsituation zum Kloster könne gemäß Herr Scholle nicht direkt im Plan Berücksichtigung finden. Allerdings sei es möglich dies im Leitbild sowie im Text zur Begründung zu thematisieren und die Anregung an die Technischen Betriebe Dormagen (TBD) weiterzuleiten.

#### *Erörterung Planungsbezirk Süd – Teil 2 Hackenbroich/Hackhausen*

Das teilräumliche Entwicklungsmodell zu den Ortsteilen Hackenbroich und Hackhausen enthält Herr Scholle zufolge im Wesentlichen Aussagen zur Entwicklung des Ortszentrums, der Entwicklung des erneuerungsbedürftigen Stadtquartiers im Bereich des Ladenzentrums, sowie zur potentiellen Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung. Der Siedlungsraum Hackenbroich und Hackhausen müsse aufgrund seiner räumlichen Verflechtungen im Zusammenhang betrachtet werden.

Aufgrund des Einwohnerschwerpunktes und der funktionalen und städtebaulichen Dichte im Zentrum von Hackenbroich sei dieses als Nebenzentrum zu klassifizieren. Zu einer vergleichbaren Aussage komme auch das Einzelhandelskonzept der Stadt.

Weitere wesentliche Aspekte des Entwicklungsmodells seien Herr 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 mit den Erholungsbereichen „Tannenbusch“, „Knechtstedener Busch“, „Chorbusch“ und „Waldsee“. Der Erhalt und die Ertüchtigung der innerörtlichen Grünverbindungen sowie Quartiers- und Freiraumvernetzungen seien wesentliche Aspekte von Wohn- und Lebensqualität für den in Teilen sehr verdichteten Stadt- raum.

#### *Diskussion Planungsbezirk Süd – Teil 2 Hackenbroich/Hackhausen*

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wird auf die problematische städtebauliche und soziale Situation in Hackenbroich Süd verwiesen und nachgefragt, welche Überlegungen es dazu gebe.

Herr Scholle macht auf das durchgeführte NRW-Programm „Soziale Stadt“ aufmerksam. Wichtig sei in diesem Zusammenhang, die städtebaulichen Prozesse und die sozialräumliche Entwicklung stetig zu beobachten.

Das Bild von Hackenbroich soll insgesamt weiterentwickelt werden. Als Beispiel wird seitens der Bürgerinnen und Bürger das Ladenzentrum von Hackenbroich

südlich der Salm-Reifferscheidt-Allee genannt, welches ein unerwünschtes Bild abgebe.

Herr Weinert weist darauf hin, dass der Bereich im Entwicklungsmodell konzeptionell berücksichtigt werde, es auf die Leitbildebene aber keine vertiefenden Aussagen dazu gebe.

Weiterhin wird hinterfragt, ob eine Darstellung von drei Zentren sinnvoll sei und man sich nicht eher auf ein Zentrum fokussieren solle. Schon die Ausgestaltung des Hauptzentrums Dormagen-Mitte sei schwierig. Herrn Scholle zufolge besitze Dormagen-Mitte mit der Darstellung als Hauptzentrum die höchste Priorität. Auch er teile die Einschätzung, dass Dormagen ein funktionierendes Hauptzentrum benötige und die Aufgabenteilung zwischen den Zentren wohl gewählt sein muss. Mit der Hierarchisierung der Zentren in Haupt-, Neben- und Grundzentren habe man der Bevölkerungsverteilung und der Funktionsfähigkeit der übrigen Stadtteile Rechnung tragen und wollen.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Wohnbauaktivitäten der Stadt Köln im Stadtteil Chorweiler. Trotz hoher Nachfrage auch aufgrund der überschwappenden Wohnungs- und Grundstücksnachfrage aus Köln, seien die Möglichkeiten zur Wohnbauflächenentwicklung für die Stadt Dormagen eingeschränkt. Herr Scholle weist darauf hin, dass die gestiegene Nachfrage aufgrund der Wohnungsmarktdefizite in Köln im Regionalplan von Düsseldorf wohl nicht berücksichtigt wird. In dem Regionalplan würden lediglich die Zuwächse hinsichtlich der Anforderungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes berücksichtigt. Dies sei ein Manko, welches der Regionalplanungsbehörde bereits schriftlich mitgeteilt wurde.

Im weiteren Verlauf der Diskussion werden die Nachverdichtungsflächen angesprochen. Herr Scholle weist darauf hin, dass eine Innenentwicklung grundsätzlich einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen sei. Diese könne aber nur im Einverständnis mit den Grundstückseigentümern erfolgen. Die Kreiskrankenhauserweiterungsfläche soll, nach Auskunft von Herrn Bürgermeister Lierenfeld, weiterhin als solche bestehen bleiben. Dies werde auch vom Rhein-Kreis-Neuss befürwortet.

Weiterhin wird eine neue Gestaltung des Kirmesplatzes angeregt. Beispielsweise könne die Allee fortgeführt werden. Herrn Scholle zufolge könne diese Idee auch in das Leitbild aufgenommen werden.

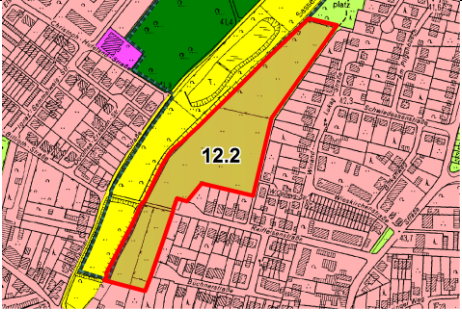
Eine weitere Anmerkung aus der Öffentlichkeit bezieht sich auf die Einzelhandelsituation in Hackenbroich. Es wird angeregt, die nördlichen Kölner Stadtteile wie Köln Roggendorf, welche in den letzten Jahren eine hohe Zuwanderung zu verzeichnen hatten, über den ÖPNV besser an Hackenbroich anzubinden und so mehr Käuferschaft zu gewinnen. Auch das Schulzentrum in Hackenbroich werde gerne von Schülern als Köln Roggendorf besucht. Weitere Äußerungen aus der Bürgerschaft weisen darauf hin, dass ein Frischemarkt in Hackenbroich fehle und dessen Ansiedlung von der Einwohnerschaft gewünscht sei.

### 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

<p>W 12.2 Hackenbroich – Raiffeisenstraße (Präsentation Seite 34)</p>	<p>ca. 3 ha</p>
	<p>Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt die östlich an die Siedlungsflächen anschließende Teilfläche, wie bereits der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 (GEP 99), als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die westliche Teilfläche ist als Freiraum- und Agrarbereich, Fläche für Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie Regionaler Grünzug dargestellt. Für diese Fläche wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Regionalplanentwurf ein Änderungsvorschlag eingereicht. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Nähe zum östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet ist zu beachten.</p>

Aus der Öffentlichkeit wird anstelle einer baulichen Entwicklung eine Entwicklung des Natur- und Freiraums vorgeschlagen. Die nördlich angrenzende Grünfläche könne nach Süden erweitert werden.

Laut Herrn Scholle würde eine solche Fläche nicht in Gänze bebaut. Zur Auflockerung seien in jedem Baugebiet Grünflächen und Spielplätze vorzusehen. Möglicherweise würde auch der Ausgleich in dem Bereich erfolgen. Die Darstellung im FNP wäre auch nicht gleichbedeutend mit einer schnellen Realisierung eines Baugebietes. Der Flächennutzungsplan sei ein „Möglichkeitsplan“, weitere Regelungen treffe ein Bebauungsplan. Da die Fläche noch nicht im Entwurf zum Regionalplan in der gezeigten Ausdehnung enthalten sei, müsse zudem eine weitere Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde erfolgen.

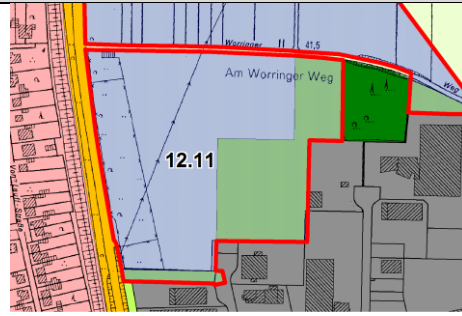
Weiterhin wird von den Bürgern und Bürgerinnen auf die Probleme hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung hingewiesen. Die Raiffeisenstraße sei nicht ausreichend dimensioniert und eine Anbindung von Westen durch das Landschaftsschutzgebiet würde sich negativ auf den Erholungswert und die Landschaft auswirken.

Die Fragen der Erschließung seien Herrn Scholle zufolge dem nachgeordneten Verfahren des Bebauungsplans vorbehalten. Eine Erschließungsmöglichkeit ergebe sich nach Auskunft von Herrn Weinert eher vom Osten her über die Raiffeisenstraße.

Es wird nachgefragt, wie viele Wohneinheiten auf den drei Hektar zu realisieren seien bzw. wie viel neue Wohnbevölkerung dies bedeute. Herr Scholle weist darauf hin, dass die Regionalplanung für die Stadt Dormagen einen Dichtewert von 35 Wohneinheiten pro ha veranschlagt habe. Dies sei allerdings, insbesondere nicht an diesem Standort ausgewiesen. Deshalb gehe er, bei vorsichtiger Schätzung, von ca. 50 bis 70 Wohneinheiten aus.

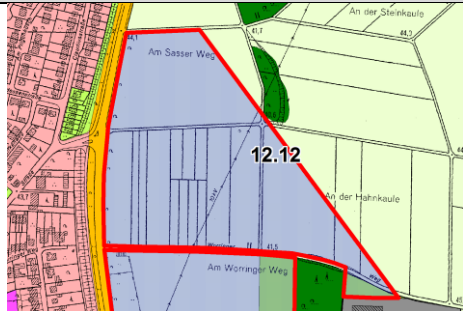
(zusätzlich nachträgliche Stellungnahmen im Anhang)

Entwicklung gewerbliche Bauflächen

<p>G 12.11 Erweiterung Hackenbroich – Roggendorfer Straße/Am Worringer Weg</p>	<p>ca. 6,8 ha (Präsentation Seite 37)</p>
	<p>Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 sowie der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 stellt diese Fläche als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar. Im Flächennutzungsplan ist der westliche Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft und der östliche sowie südliche Teilbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ dargestellt“.</p>

Seitens eines Bürgers wird angemerkt, dass es zu dieser Fläche bereits ein Planungsvorhaben gab, welches im Rat nicht weiter verfolgt wurde. Ausschlaggebend seien wohl damals die Entwässerungsprobleme gewesen.

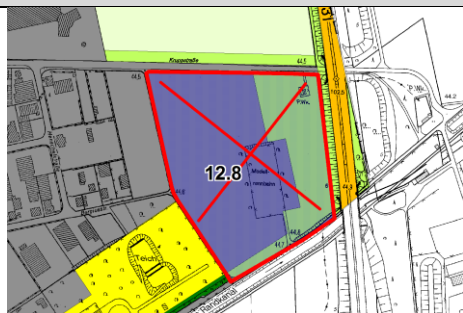
G 12.12 Erweiterung Hackenbroich – Roggendorfer Straße/An der Hahnklaue ca. 10,0 ha  
(Präsentation Seite 36)



Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 stellt diese Fläche als Freiraum- und Agrarbereich dar. Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt diese Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung für wohnverträgliche Gewerbebetriebe (ASB-GE) dar (Tauschfläche mit G 12.8). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zu dieser Fläche gibt es aus der Öffentlichkeit keine weiteren Anmerkungen.  
(zusätzlich nachträgliche Stellungnahmen im Anhang)

G 12.8 Hackenbroich – Kruppstraße/angrenzend A57 ca. 9,0 ha  
(Präsentation Seite 38)



Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 stellt diese Fläche als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar. Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2014 stellt diese Flächen als Freiraum- und Agrarbereich sowie Regionalen Grünzug dar. Im Flächennutzungsplan ist der westliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche und der östliche sowie südliche Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Aus der Bürgerschaft wird angemerkt, dass diese Fläche für die gewerbliche Entwicklung besser als die Alternativfläche G 12.12 geeignet sei.

### Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Abschließen weist Herr Bürgermeister Lierenfeld darauf hin, dass davon auszugehen sei, dass die vermehrte Zuwanderung aus den Krisengebieten im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalplan berücksichtigt werde. Dies könne evtl. zu weiteren Flächenzuweisungen für die Stadt Dormagen führen. Zudem berichtet er, dass die Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln miteinander erste Gespräche zur Koordinierung der Regionalpläne geführt haben. Dies könnte sich

auch auf die Beurteilung bezüglich des künftigen Wohnbauflächenbedarfs in Dormagen auswirken. Herr Bürgermeister Lierenfeld betont zum Abschluss noch einmal, dass der Flächennutzungsplan Möglichkeiten und Handlungsspielräume für die nächsten 20 Jahre schaffen soll und die eigentliche Bebauung erst im Bebauungsplanverfahren behandelt werde.

Er bedankt sich für die rege Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger an der Veranstaltung und wünscht allen Teilnehmern einen guten Heimweg.

Zuletzt weist er darauf hin, dass 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](http://www.fnp.dormagen.de) eingesehen werden.

Weitere Hinweise und Anregungen zur Veranstaltung könnten bis zum 11.11.2015 schriftlich an die Verwaltung erfolgen. Grundsätzlich bestehe aber immer die Möglichkeit, sich mit Fragen bzw. Anregungen an die Verwaltung zu wenden.

Dortmund, den 09.01.2016

Jürgen Weinert, Monika Uhlenbruch, plan-lokal

## **Nachträglich eingereichte Anmerkungen (zusammengefasst)**

### **Bürger 3**

- Vorschlag zur Anbindung der Pfauenstraße an die L 280 zur Entlastung der Josef-Steins-Straße und der Hauptstraße
- Anregung zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Bereich der Anbindung der Pfauenstraße an die L 280

### **Bürger 4**

- Es bestehen Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Wohnbaufläche W 12.2 da Fläche an Landschaftsschutzgebiet „Sasser Schepp“ angrenze
- Eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Sasser Schepp“ nach Osten als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Biotopflächen „altes Broich, altes Burggelände und Bürgermeile“ in Hackenbroich-Süd werde vorgeschlagen
- Die Notwendigkeit einer ökologische Aufwertung des Bereichs „Sasser Schepp“ vor dem Hintergrund zunehmenden Bebauung der letzten Jahrzehnte im westlichen Teilbereich „Sasser Schepp“ und Pilgenbusch (Krankenhaus, Schulen, Wohnbebauung ,Großküche) werde ausgeführt
- negative Folgen durch eine Bebauung für die Fauna und Flora seien zu erwarten

### **Bürger 5**

- Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Gewerbefläche G 12.12, anstelle dessen wird eine Entwicklung der im Regionalplanentwurf nicht mehr dargestellten Gewerbefläche G 12.8 gewünscht
- Die Fläche G 12.8 liesse nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung, aufgrund einer gewerblichen Vornutzung mit entsprechender Versiegelung und aufgrund der Nutzung durch den Modellauto-Club und dort verlaufenden Trassen von diversen Gas- und Ölleitungen zu.
- Die landwirtschaftliche Nutzung der potentielle Gewerbefläche G 12.12 sei betriebswirtschaftlich Notwendig für den Fortbestand eines Bauernhofes
- Die gewerbliche Nutzung auf der potentiellen Gewerbefläche G 12.112 sei durch die Wohnbebauung westlich der Roggendorfer Straße eingeschränkt

### **Bürgerin/Bürger 6**

- Es bestehen Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Wohnbaufläche W 12.2, da zu wenig Frei- und Grünflächen in dem Stadtteil vorhanden seien
- Die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Sasser Schepp“ nach Osten und ökologische Aufwertung werde vorgeschlagen, da negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet bereits durch die bisherigen Landwirtschaft bestehen und durch eine zukünftige Wohnbebauung stärker erfolgen werden
- Durch die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes wird auch der Pilgenbusch ökologisch aufgewertet. Dies gleiche die Verluste durch die vorschreitende Bebauung der letzten Jahre aus (Schulen, Klinik, Großküchenneubau, Wohnungen)
- Es werden negativen Folgen durch eine Bebauung für die Fauna und Flora ausgeführt
- Die Sichtung von Bussarden, Turmfalken, Milane und Waldohreulen, Nachtigallen in dem Bereich spreche ebenfalls gegen eine Bebauung
- Es bestehen Einwände gegen eine mögliche Verbreiterung der Raiffeisenstraße

- Es bestehen Einwände gegen eine Verlängerung der Raiffeisenstraße in östliche Richtung mit Durchquerung des Landschaftsschutzgebietes und mit Einmündung in die Theodor-Billroth- und Holzheimer Straße

#### **Bürgerin/Bürger 7**

- Es bestehen Einwände gegen eine stark verdichtete Bebauung der potentiellen Wohnbaufläche W 12.2, da dies eine Entwicklung zu einem sozialen Brennpunkt begünstigen würde

#### **Bürgerin/Bürger 8**

- Es bestehen Einwände gegen eine verdichtete Bebauung der potentiellen Wohnbaufläche W 12.2, da eine zu dichte Bebauung befürchtet werde
- Die Fläche weise einen extrem ungünstigen Zuschnitt auf
- Eine Bebauung habe ökologische Nachteile
- Eine verdichtete Bebauung führe dazu, dass an anderer Stelle Ausgleichsflächen ausgewiesen werden müssen

#### **Bürgerin/Bürger 9**

- Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Wohnbaufläche W 12.2
- Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Sasser Schepp“ nach Osten
- negativen Folgen durch eine Bebauung für die Fauna und Flora
- Es seien Fledermäusen und Eulen in dem Bereich gesichtet worden

#### **Bürgerin/Bürger 10**

- Es bestehen Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Wohnbaufläche W 12.2, da negativen Folgen durch eine Bebauung für die Fauna und Flora befürchtet werden
- Eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Sasser Schepp“ nach Osten wird vorgeschlagen
- Fledermäusen, Eulen, Nachtigallen, zahlreichen Greifvögeln, Bussarden, Füchsen, Fröschen, Gänsen und Grünspechten seien in dem Bereich gesichtet
- In Dormagen Hackenbroich ist genügend Wohnraum vorhanden, eine Wohnsiedlungsentwicklung würde eher in Dormagen-City gesehen
- Es werden Einwände gegen eine Entwicklung der potentiellen Gewerbefläche G 12.12 vorgetragen, da bereits eine hohe Belastungen in Dormagen-Hackenbroich durch den naheliegenden Chempark und das Hackenbroicher Gewerbegebiet sowie die Autobahn A 57 besteht

#### **Bürgerin/Bürger 11 (Sammeleinreichung)**

- Es bestehen Einwände gegen eine verdichtete Bebauung der potentiellen Wohnbaufläche W 12.2, da die Wohnqualität vermindert werden würde
- Eine verdichtete Bebauung habe ökologische Nachteile
- Eine verdichtete Bebauung führe ebenfalls dazu, dass ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen die Raiffeisenstraße belaste mit entsprechenden Immissionen und Verkehrsgefährdungen für Radfahrer und Fußgänger und insbesondere für (spielende) Kinder
- Die Raiffeisenstraße sei ein viel genutzter Schul- und Kindergartenweg, Weg zum Friedhof, in den Tannenbusch sowie zum Krankenhaus und nach Dormagen, werde nicht nur von Anwohner sondern auch von den Bewohnern des Wohngebietes rund um die Wieskirchen- und Claudiusstraße sowie als Ausweichstrecke von Bewohnern aus dem „Dorf“ genutzt, da die Dorfstraße sich wegen ihrer Enge nicht für Fußgänger eigne



- Es würde eine Wertminderung des Grundbesitzes und Einschränkung der Lebensqualität für die Anwohner befürchtet

**Bürgerin/Bürger 12**

- Hinweis auf eine fehlerhafte Darstellung von Waldflächen – Ende Pfauenstraße Richtung Tannenbuschparkplatz – mit bitte um Korrektur und parzellenscharfe Darstellung im Integrierten Entwicklungskonzept
- Die geplante Anbindung der Pfauenstraße – gegen die es seinerzeit eine Bürgerinitiative gab – laufe unmittelbar am Waldrand vorbei
- Eine Verkehrsanalyse zu der Anbindung gebe es nicht
- Der Verkehr sei aufgrund der demografischen Entwicklung aber grundsätzlich eher rückläufig

**Bürgerin/Bürger 13 (Sammleinreichung)**

- Es bestehen Einwände gegen eine Verlängerung der Raiffeisenstraße in östliche Richtung mit Durchquerung des Landschaftsschutzgebietes und mit Einmündung in die Theodor-Billroth- und Holzheimer Straße