

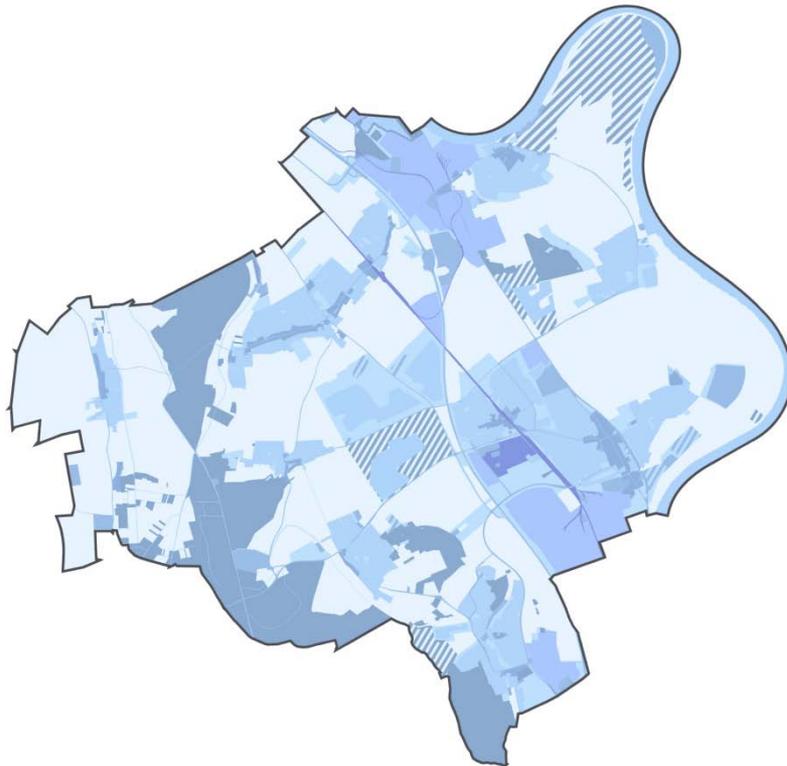


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DORMAGEN

STADTTEILWERKSTATT – PLANUNGSBEZIRK NORD

SANKT PETER/STÜRZELBERG/ZONS

AM 30. NOVEMBER 2015





Begrüßung: Bürgermeister Erik Lierenfeld





Einteilung der Planungsbezirke für die Stadtteilwerkstätten



Termine der Stadtteilwerkstätten

- » Planungsbezirk Ost,
28.10.2015, 18.00 Uhr
- » Planungsbezirk Süd,
04.11.2015, 18.00 Uhr
- » Planungsbezirk West,
19.11.2015, 18.00 Uhr
- » Planungsbezirk Nord-West,
25.11.2015, 18.00 Uhr
- » Planungsbezirk Nord,
30.11.2015, 18.00 Uhr



Projektverantwortung

Dormagen



Mittendrin : Im Leben

Mathias-Giesen-Straße 11
41540 Dormagen
www.fnp.dormagen.de



Daniel Gürich
Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW

Alexandra Juszczak
Dipl.-Ing.

Thomas Scholle (*Flächennutzungsplan*)
Dipl.-Ing. Raumplanung

Jürgen Weinert
Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW

Alexander Quante (*Umweltprüfung*)
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt AKNW



Einführung in die Veranstaltung (*Thomas Scholle, plan-lokal*)





Veranstaltungsablauf

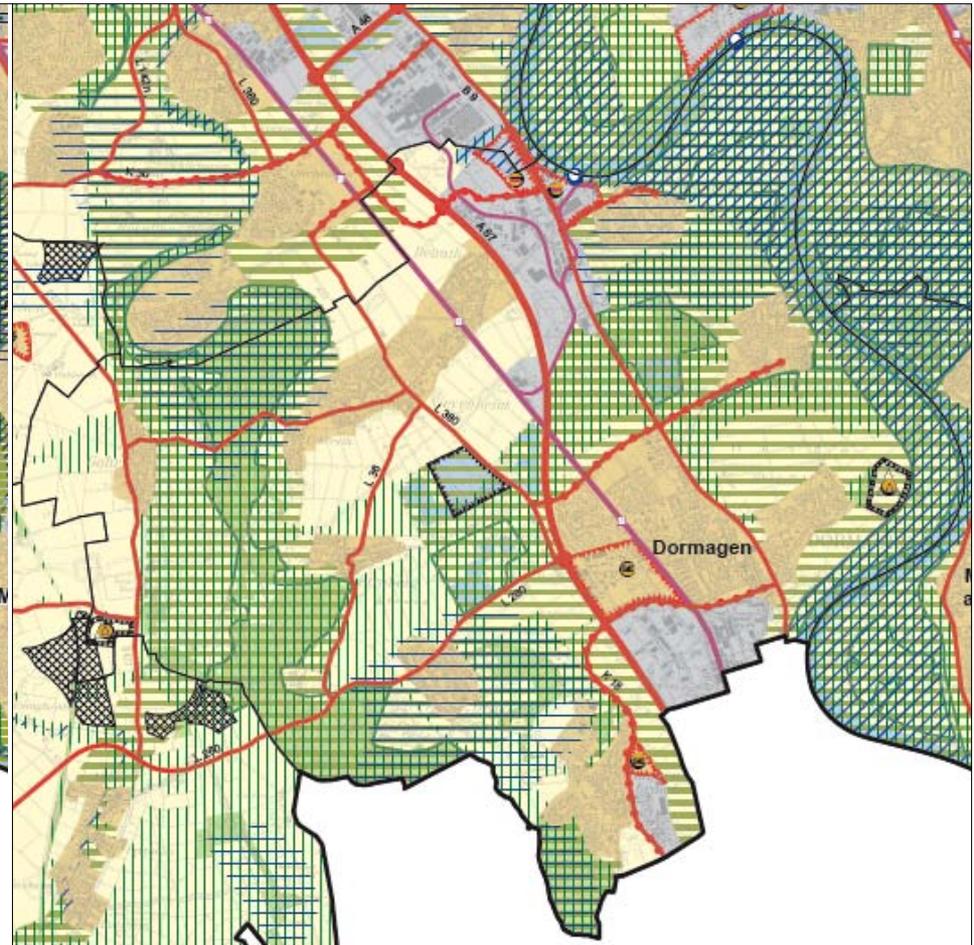
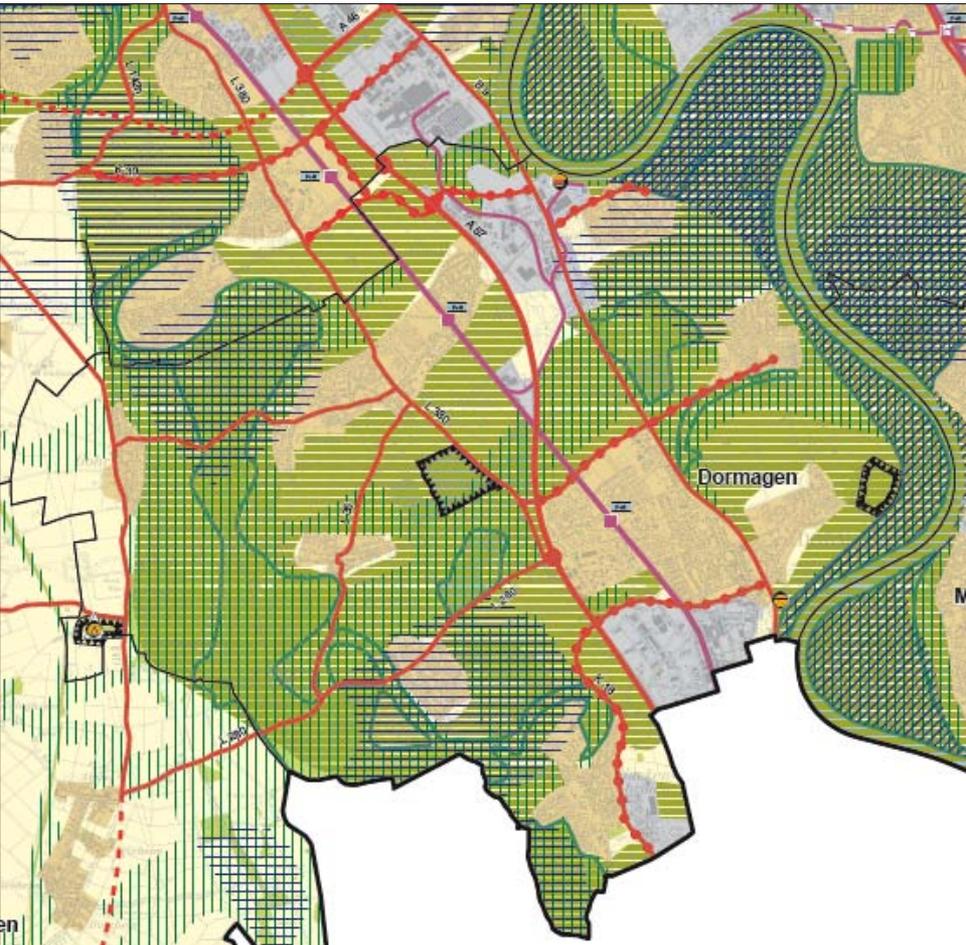
- » Allgemeine Rahmenbedingungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- » Erläuterung zum Planungsablauf
- » Hinweise zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- » Themenfelder der Planung
 - Erläuterungen zum Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes
 - Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen und Gewerbe
- » Zusammenfassung der Ergebnisse und weiteres Vorgehen



Hinweise zur Neuauflstellung des Regionalplans

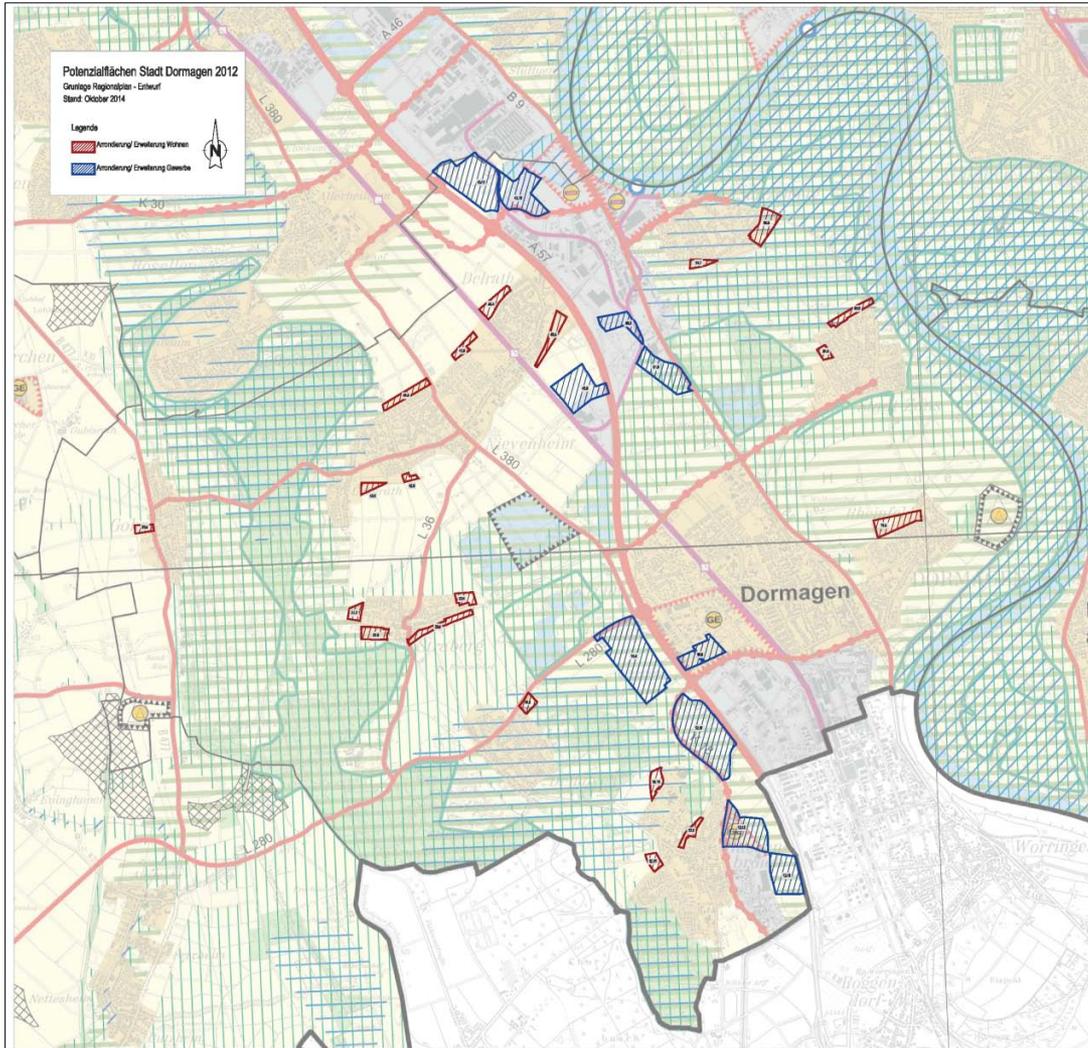
Gebietsentwicklungsplan 1999

Regionalplanentwurf 2014



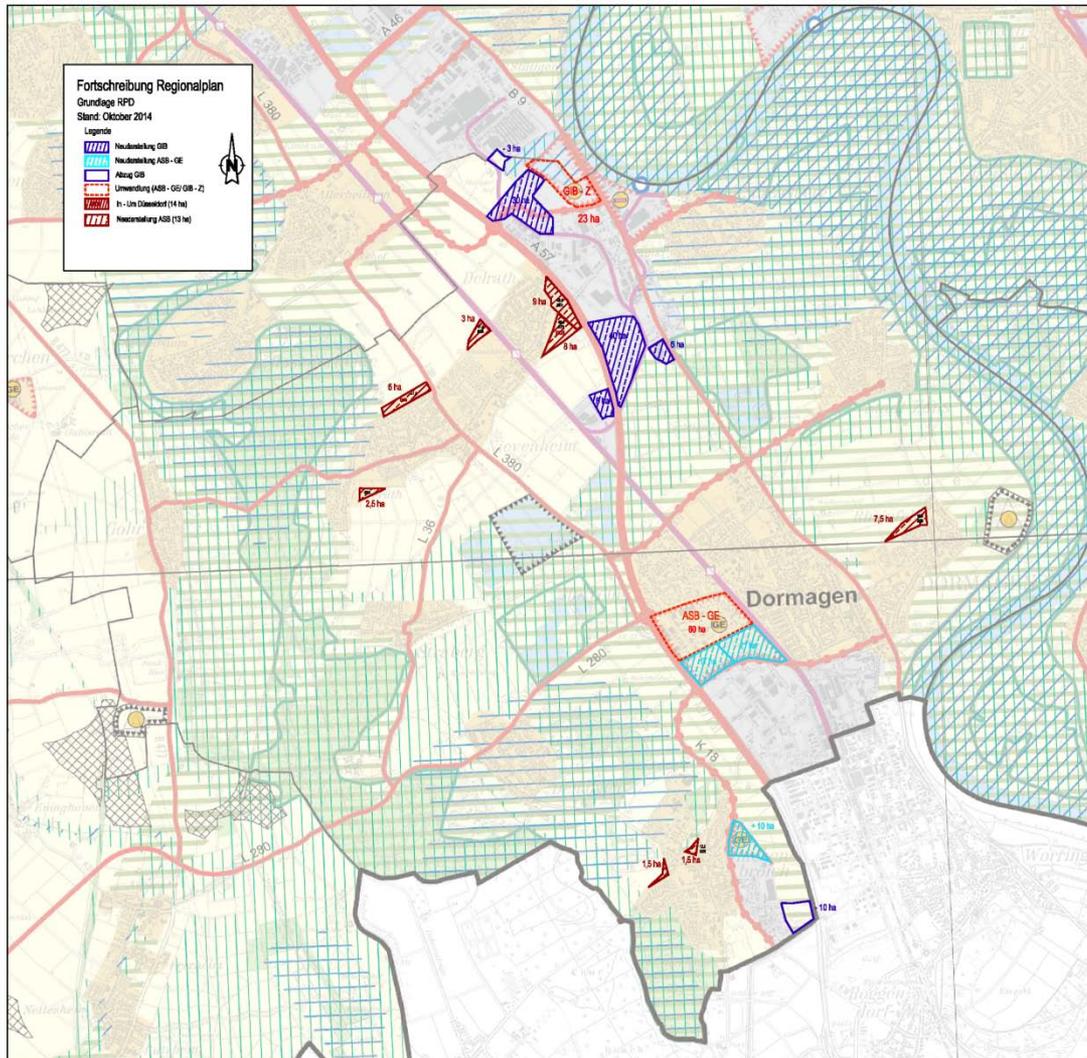


Neuaufstellung Regionalplan – angemeldete Potentialflächen (2012)





Neuaufstellung Regionalplan – Darstellungen des Regionalplans (Entwurf 2014)



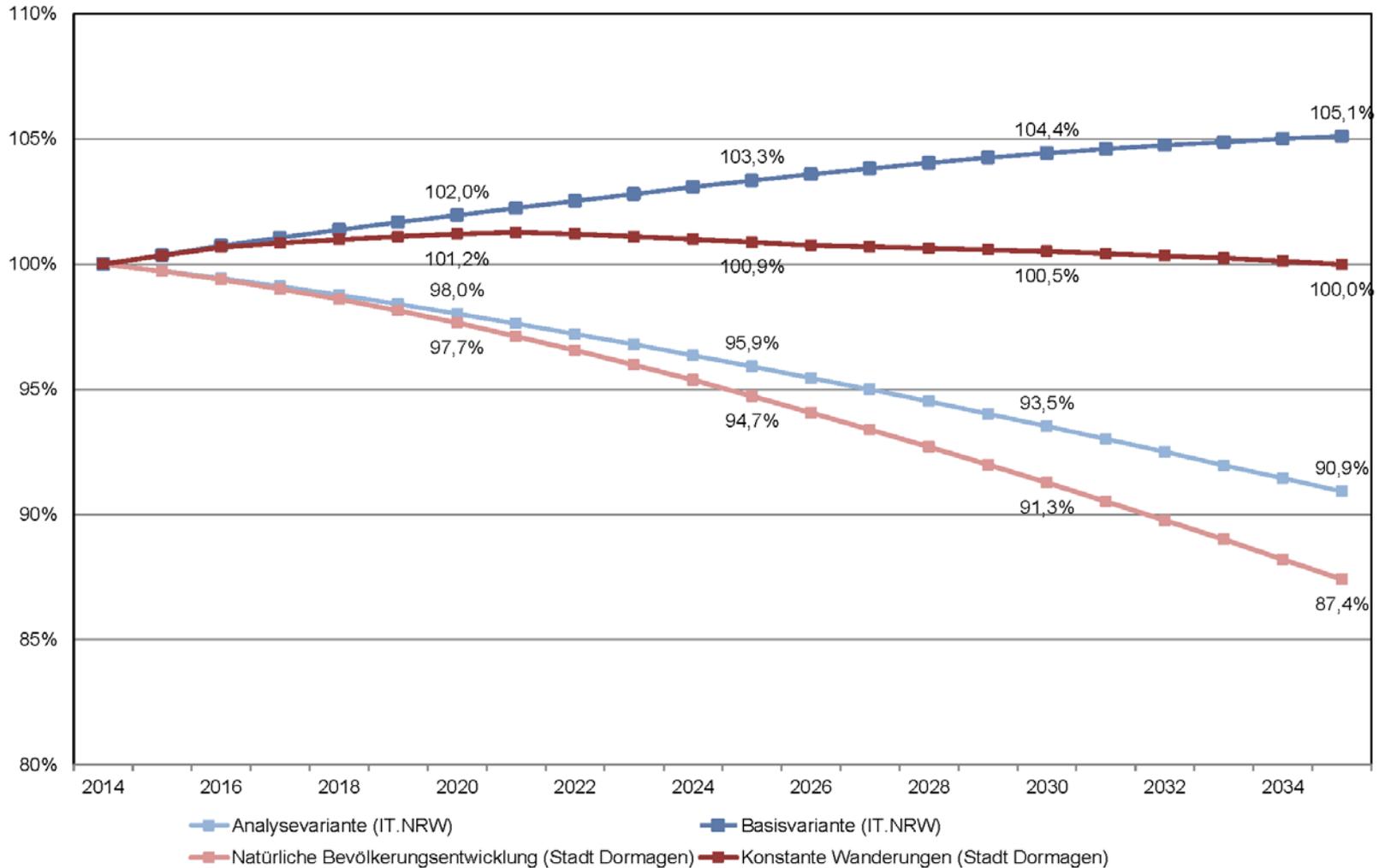
Teilflächennutzungsplan - Konzentrationszonen für Windenergieanlagen



- » Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im rechtswirksamen FNP (127. FNP-Änderung, 2004)
- » Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, Neubegutachtung auf gesamtstädtischer Ebene
- » Konzentrationszonen im FNP dienen der Steuerung der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) im Außenbereich
- » Eigenständiger Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ mit neuem Gutachten (Beauftragung seitens der Stadt Dormagen in 2015)



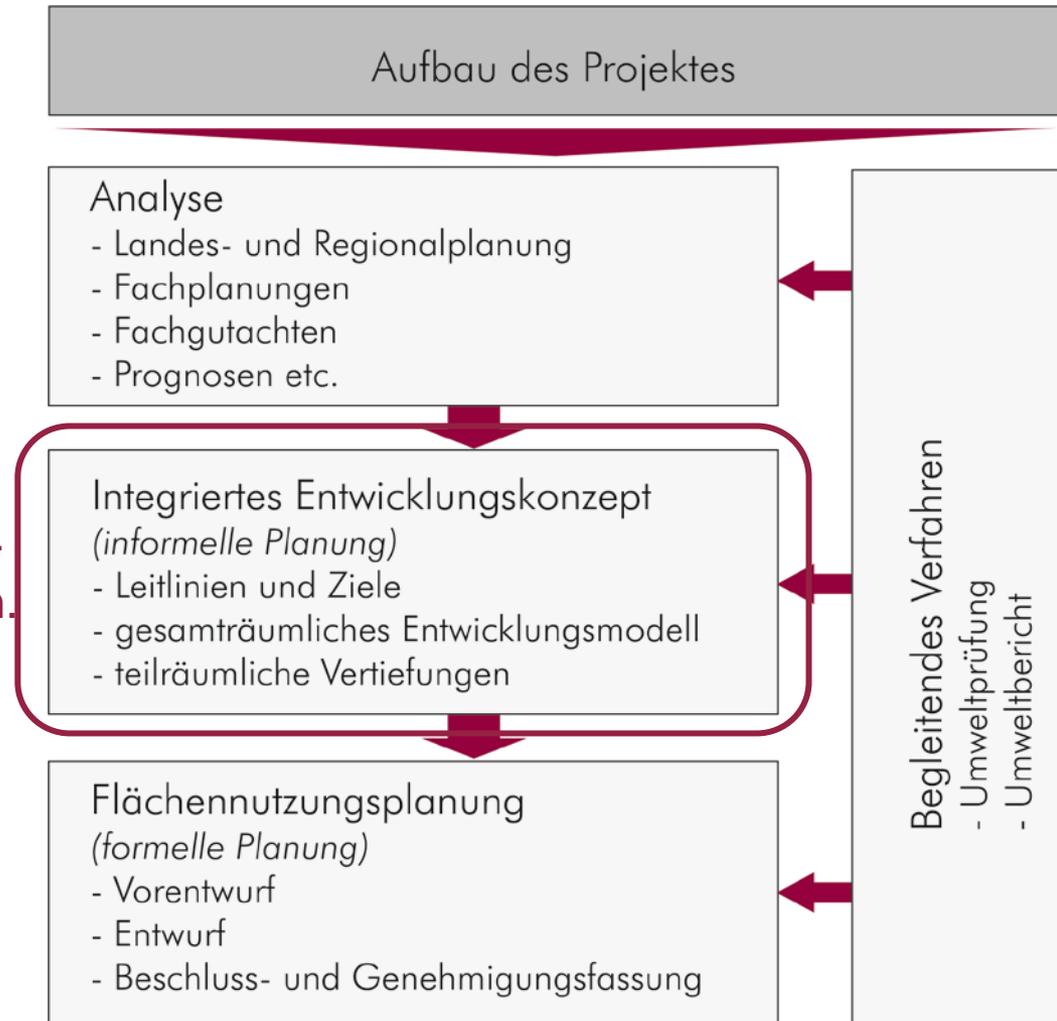
Demografie/Prognose zur Bevölkerungsentwicklung





Arbeitsschritte des FNP

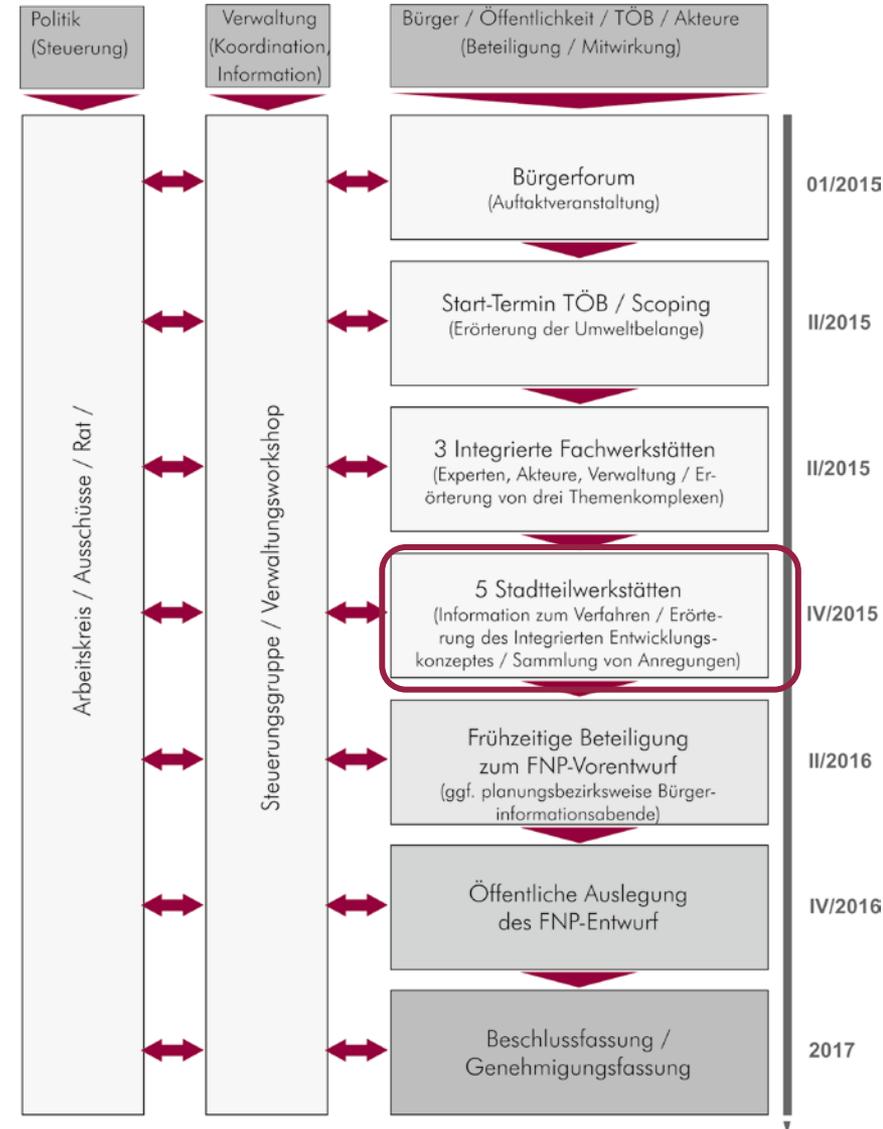
- » Analysephase mit Auswertung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben, der Fachplanungen, Fachgutachten und Prognosen.
- » Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt mit teils räumlichen Vertiefungen.
- » Flächennutzungsplanung mit begleitender Umweltprüfung





Informelle und formelle Bürgerbeteiligung

- » Öffentliche Auftaktveranstaltung
- » Integrierte Fachwerkstatt
- » 5 Stadtteilwerkstätten auf Planungsbezirksebene zur Erörterung des Integrierten Entwicklungskonzepts und wesentlicher Aspekte des Vorentwurfs
- » Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger Öffentlicher Belange im Rahmen des formellen Verfahrens (Vorentwurf und Entwurf zum Flächennutzungsplan)





THEMENFELDER DER PLANUNG

- » Erläuterungen zum Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes
- » Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen und Gewerbe



Erläuterung zum Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes

- » Leitlinien
- » Räumliches Entwicklungsmodell für die Gesamtstadt
- » Sektorales Entwicklungsmodell – Siedlungs- und Zentrenstruktur
- » Sektorales Entwicklungsmodell – Grün- und Freiraumstruktur
- » Teilräumliches Entwicklungsmodell



Leitlinien

- 1 **Stärkung des Zentrums und Optimierung der dispersen Siedlungsstruktur** durch infrastrukturelle Vernetzung von Stadtteilen und Verflechtungsbereichen
- 2 **Stärkung des Wohnstandortes** durch den Erhalt der Wohnqualitäten in den bevorzugten Stadtquartieren und Steigerung der Lebens- und Wohnqualität in den Stadtquartieren mit besonderem Handlungsbedarf
- 3 **Stärkung des Wirtschaftsstandortes** durch Diversifizierung, Standortoptimierung und einem bedarfsgerechten Wirtschaftsflächenportfolio
- 4 **Nachhaltige Sicherung einer gesunden Umwelt**
- 5 **Qualifizierung der Freizeit- und Erholungsnutzung**
- 6 **Bewahrung und Förderung der kulturellen und interkulturellen Vielfalt** und Sicherung von Bildung und sozialer Teilhabe



Räumliches Entwicklungsmodell für die Gesamtstadt

– Aufgaben und Ziele

- » **Funktionen der einzelnen Ortsteile** im gesamtstädtischen Gefüge
- » **Verflechtungsbereiche** insbesondere im Hinblick auf Wohnen, Versorgung und Infrastruktur
- » **Entwicklungsschwerpunkte** u.a. für die Bereiche Industrie/Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Naherholung
- » **Landschaftliche Entwicklungsräume** wie Biotop-, Grün- und Freiraumvernetzungen

Räumliches Entwicklungsmodell - Gesamtstadt



LEGENDE

- Siedlungsstruktur**
- Siedlungsbereich städtisch orientiert (Bestand)
 - Siedlungsbereich ländlich orientiert (Bestand)
 - vorwiegend gewerbliche Nutzung (Bestand)
 - Historischer Ortskern Zonen
 - Baukulturelle Besonderheit
 - Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
 - Siedlungsverbund (funktionaler Ergänzungsbereich)
 - Siedlungsverbund (räumlich-funktionaler Ergänzungsbereich)
 - Vernetzungssache Infrastruktur (Austauschbeziehung Zentren)
 - Vernetzungssache Siedlungsverbund und Verkehr
 - Stadtgrenze
- Freiraumstruktur**
- überwiegend offene Landschaft
 - überwiegend waldd geprägte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Fluss-/Bachlauf
- Zentrenstruktur**
- Hauptzentrum Innenstadt
 - Nebenzentrum
 - Grundzentrum
 - Bipolares Zentrum
 - Nahversorgungszentrum
 - Ergänzungsstandort (nicht zentrenrelevant)
 - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Siedlungsstrukturelle Entwicklung**
- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEF 99)
 - bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEF 99)
 - Potenzialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
 - Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Sondierungsfläche Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Schwerpunkt Standortoptimierung
 - Flächenrevitalisierung
- Freiraumstrukturelle Entwicklung**
- Auenbereich
 - Sicherung von Flächen im Biotopverbund
 - Entwicklung ökologisch verträglicher Freizeit- und Naherholungsangebote
 - Waldband / Flussband (Biotopverbund)
 - Biotopverknüpfung
 - Freiraumkorridor / Freizeitachse
- Verkehrsstruktur**
- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr), Bahnhof: Dormagen Bf, Nievenheim Bf
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Autobahnanschlussstelle / geplant: BAB-AS Delrath
 - Verbindungsstraße geplant
 - Ergänzung Straßennetz (VEP 2009)



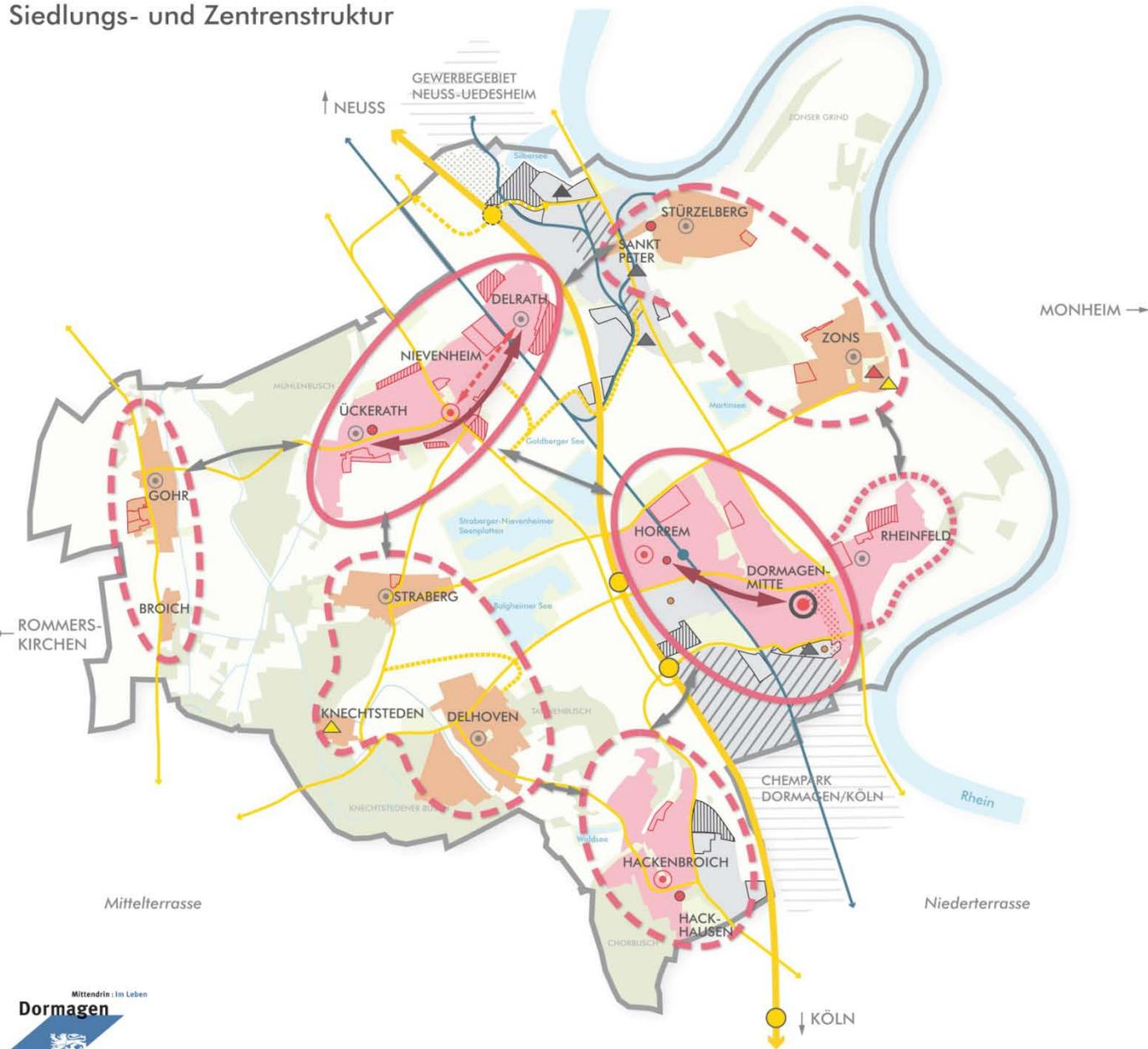
Sektorales Entwicklungsmodell

– Siedlungs- und Zentrenstruktur

- » **Siedlungsstruktur** (Verflechtungsbereiche, Siedlungsverbund, Vernetzungsachsen)
- » **Zentrenstruktur** (Haupt-, Neben- und Grundzentren)
- » **Siedlungsstrukturelle Entwicklung** (Entwicklungs- und Potentialflächen, Standortoptimierung und Flächenrevitalisierung)
- » **Verkehrsstruktur** (überregionale und regionale Verbindungsachsen, Straßenbauplanungen)

Räumliches Entwicklungsmodell - Gesamtstadt

Siedlungs- und Zentrenstruktur



LEGENDE

- Siedlungsstruktur**
- Siedlungsbereich städtisch orientiert (Bestand)
 - Siedlungsbereich ländlich orientiert (Bestand)
 - vorwiegend gewerbliche Nutzung (Bestand)
 - Historischer Ortskern Zons
 - Baukulturelle Besonderheit
 - Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
 - Siedlungsverbund (funktionaler Ergänzungsbereich)
 - Siedlungsverbund (räumlich-funktionaler Ergänzungsbereich)
 - Vernetzungsachse Infrastruktur (Austauschbeziehung Zentren)
 - Vernetzungsachse Siedlungsverbund und Verkehr
 - Stadtgrenze
- Freiraumstruktur**
- überwiegend offene Landschaft
 - überwiegend waldd geprägte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Fluss-/Bachlauf
- Zentrenstruktur**
- Hauptzentrum Innenstadt
 - Nebenzentrum
 - Grundzentrum
 - Bipolares Zentrum
 - Nahversorgungszentrum
 - Ergänzungsstandort (nicht zentrenrelevant)
 - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Siedlungsstrukturelle Entwicklung**
- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEP 99)
 - bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEP 99)
 - Potenzialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
 - Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Sondierungsfläche Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Schwerpunkt Standortoptimierung
 - Flächenrevitalisierung
- Verkehrsstruktur**
- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr), Bahnhof: Dormagen Bf, Nievenheim Bf
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Autobahnanschlussstelle / geplant: BAB-AS Delrath
 - Verbindungsstraße geplant
 - Ergänzung Straßennetz (VEP 2009)



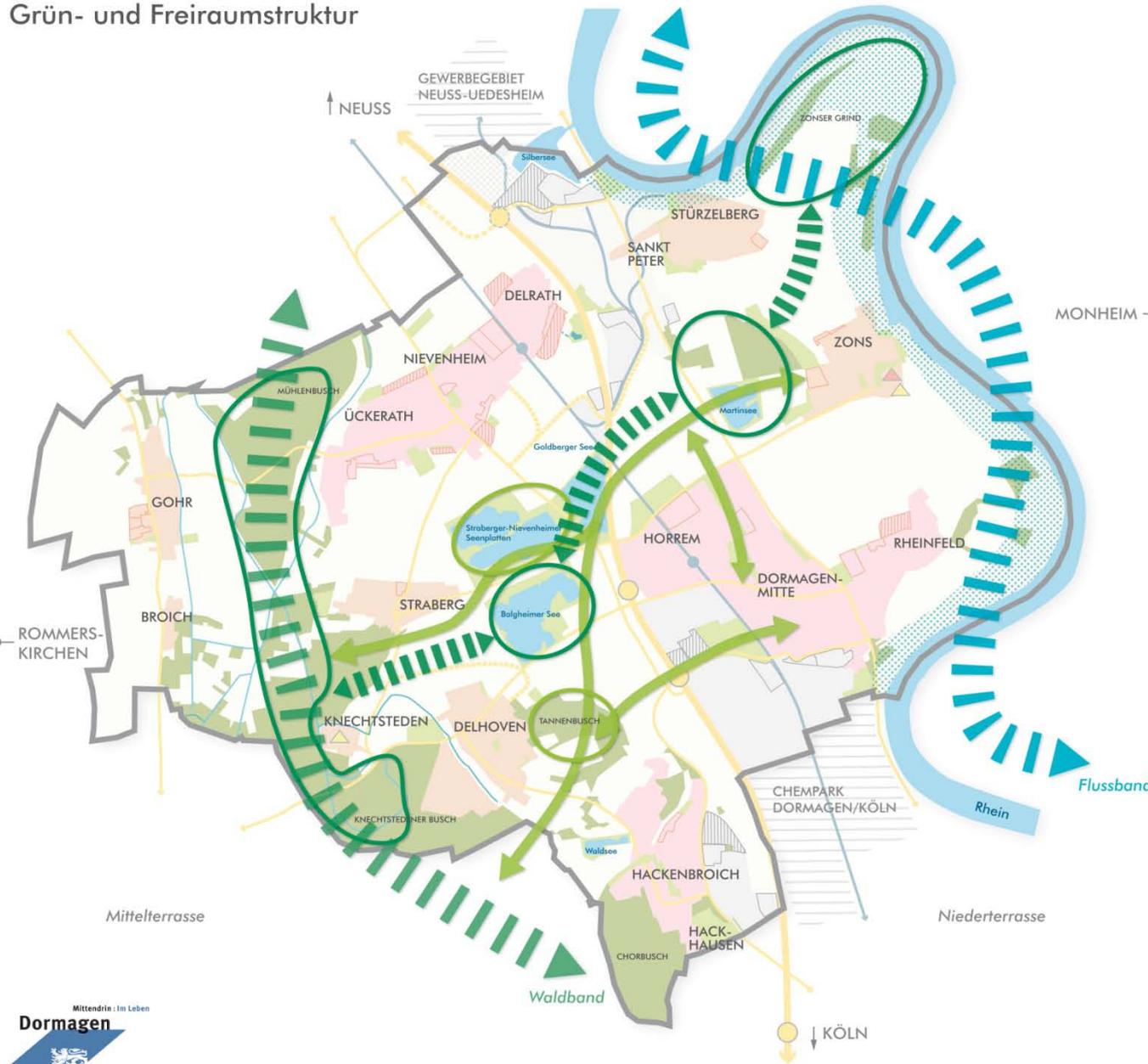
Sektorales Entwicklungsmodell

– Grün- und Freiraumstruktur

- » **Sicherung von Flächen im Biotopverbund** (Auen-/Waldbereiche, renaturierte Abgrabungsflächen, Wald-/Flussband)
- » **Biotopverknüpfung** (Zonser Grind – Martinsee – Balgheimer See – Knechtstedener Wald)
- » **Entwicklung ökologisch verträglicher Freizeit- und Naherholungsangebote** (Abgrabungsflächen Straberg/Nievenheimer Seen)
- » **Entwicklung von Freiraumkorridore und Freizeitachsen** (Freizeitachse „Holzweg“ zwischen Dormagen-Mitte – Tannenbusch – Knechtstedener Wald)

Räumliches Entwicklungsmodell - Gesamtstadt

Grün- und Freiraumstruktur



LEGENDE

- Siedlungsstruktur**
- Siedlungsbereich städtisch orientiert (Bestand)
 - Siedlungsbereich ländlich orientiert (Bestand)
 - vorwiegend gewerbliche Nutzung (Bestand)
 - Historischer Ortskern Zonen
 - Baukulturelle Besonderheit
 - Stadtgrenze
- Freiraumstruktur**
- überwiegend offene Landschaft
 - überwiegend waldgeprägte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Fluss-/Bochlauf
- Siedlungsstrukturelle Entwicklung**
- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEF 99)
 - bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEF 99)
 - Potenzialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
 - Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Sondierungsfläche Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
- Freiraumstrukturelle Entwicklung**
- Auenbereich
 - Sicherung von Flächen im Biotopverbund
 - Entwicklung ökologisch verträglicher Freizeit- und Naherholungsangebote
 - Waldband / Flussband (Biotopverbund)
 - Biotopverknüpfung
 - Freiraumkorridor / Freizeitachse
- Verkehrsstruktur**
- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr), Bahnhof: Dormagen Bf, Nievenheim Bf
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Autobahnanschlussstelle / geplant: BAB-AS Delrath
 - Verbindungsstraße geplant
 - Ergänzung Straßennetz (VEP 2009)

Räumliches Entwicklungsmodell - Gesamtstadt



LEGENDE

- Siedlungsstruktur**
- Siedlungsbereich städtisch orientiert (Bestand)
 - Siedlungsbereich ländlich orientiert (Bestand)
 - vorwiegend gewerbliche Nutzung (Bestand)
 - Historischer Ortskern Zonen
 - Baukulturelle Besonderheit
 - Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
 - Siedlungsverbund (funktionaler Ergänzungsbereich)
 - Siedlungsverbund (räumlich-funktionaler Ergänzungsbereich)
 - Vernetzungssache Infrastruktur (Austauschbeziehung Zentren)
 - Vernetzungssache Siedlungsverbund und Verkehr
 - Stadtgrenze
- Freiraumstruktur**
- überwiegend offene Landschaft
 - überwiegend waldd geprägte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Fluss-/Bachlauf
- Zentrenstruktur**
- Hauptzentrum Innenstadt
 - Nebenzentrum
 - Grundzentrum
 - Bipolares Zentrum
 - Nahversorgungszentrum
 - Ergänzungsstandort (nicht zentrenrelevant)
 - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Siedlungsstrukturelle Entwicklung**
- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEF 99)
 - bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEF 99)
 - Potenzialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
 - Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Sondierungsfläche Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Schwerpunkt Standortoptimierung
 - Flächenrevitalisierung
- Freiraumstrukturelle Entwicklung**
- Auenbereich
 - Sicherung von Flächen im Biotopverbund
 - Entwicklung ökologisch verträglicher Freizeit- und Naherholungsangebote
 - Waldband / Flussband (Biotopverbund)
 - Biotopverknüpfung
 - Freiraumkorridor / Freizeitachse
- Verkehrsstruktur**
- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr), Bahnhof: Dormagen Bf, Nievenheim Bf
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Autobahnanschlussstelle / geplant: BAB-AS Delrath
 - Verbindungsstraße geplant
 - Ergänzung Straßennetz (VEP 2009)



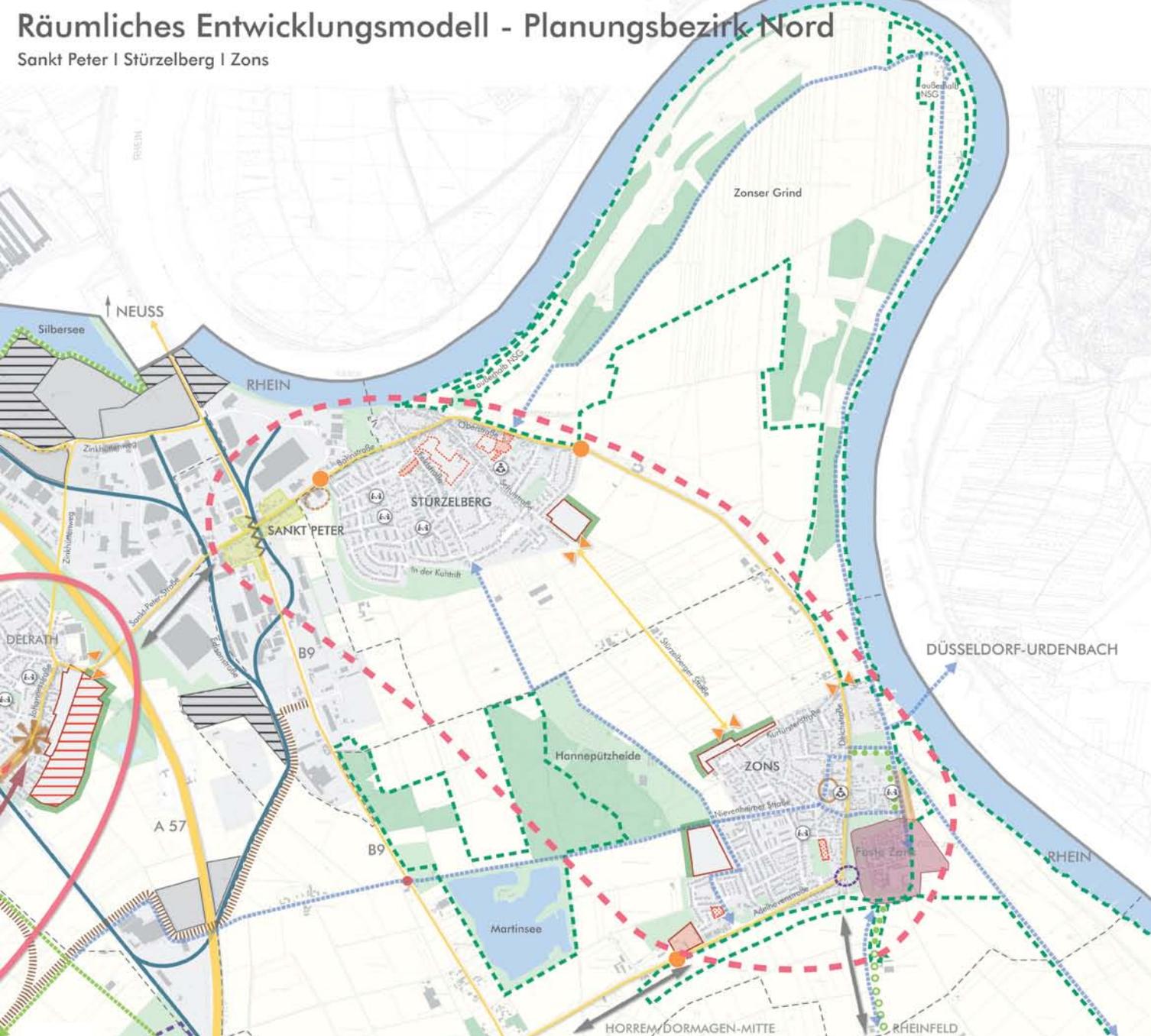
Teilräumliches Entwicklungsmodell Planungsbezirk Nord

– Wesentliche Inhalte

- » **Siedlungsstrukturelle Entwicklung und Vernetzung der Infrastruktur**
(funktionaler Verflechtungsbereich Sankt Peter/Stürzelberg/Zons)
- » **Stärkung zentraler Funktionen / städtebauliche Integration und gestalterische Aufwertung** (Einkaufszentrum „Am Weißen Stein“ (Stürzelberg); Standortbereich Saarwerdenstraße/Stürzelberger Straße (u.a Rewe-Markt), Eingangssituation „Feste Zons“ (Zons))
- » **Stärkung touristischer Angebote und Gastronomie** (Zons „Rheinseite“)
- » **Darstellung von potentiellen Entwicklungsflächen** (Wohnen / Gewerbe)
- » **Definition von Innenentwicklungs- /Nachverdichtungspotentialen** (Wohnen)
- » **Definition von Grün- und Freiraumqualitäten und Entwicklungsansätzen**
 - **Schutz und Pflege von Natur/Naturschutz** (Zonser Grind, Martinsee, Hannepützheide, Alleensystem)
 - **Grün- und Wegeverbindungen** (Flussband – Waldband)

Räumliches Entwicklungsmodell - Planungsbezirk Nord

Sankt Peter | Stürzelberg | Zons



LEGENDE

Siedlungs- und Freiraumstruktur (Bestand)

- Siedlungsflächen
- überwiegend offene Landschaft
- überwiegend waldgeprägte Fläche
- Grünfläche
- Wasserfläche, Fluss-/Bachlauf

Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEP 99)
- Potentialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
- behutsame Nachverdichtung (im Bauleitplanverfahren)
- behutsame Nachverdichtung
- behutsamen Nachverdichtung/bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEP 99)
- Aktivierung Innenentwicklungspotential

Gewerbeflächenentwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEP 99)
- Potentialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)

Funktionale und gestalterische Sicherung und Entwicklung

- Pflege und Erhaltung kulturhistorischer, baukultureller und landschaftskultureller Besonderheiten
- Städtebauliche Aufwertung/Wohnumfeldverbesserung
- Gestaltung Ortseingänge
- Gestaltung Ortsränder
- Stärkung touristischer Angebote und Gastronomie
- Stärkung zentraler Funktionen/Gestalterische Aufwertung
- Stärkung zentraler Funktionen/Gestalterische Aufwertung/Städtebauliche Integration
- Städtebauliche Aufwertung Eingangssituation „Feste Zons“
- Städtebauliche Aufwertung (funktionaler Ergänzungsbereich)
- Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
- Vernetzungsoase Siedlungsverbund und Verkehr
- Reduzierung Trennwirkung
- Reduzierung der Barrierewirkung

Freiraumstrukturelle Entwicklung

- Fuß-/Radwegverbindung Fluss-/Waldband
- Verträgliche Gestaltung von Randzonen (grüner Puffer)
- Erhalt und Schutz Alleensystem
- Entwicklung/Ergänzung Alleensystem
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft/Natur- und Landschaftsschutzgebiet (NSG/LSG)
- Entwicklung Freizeit/Naherholung/Tourismus

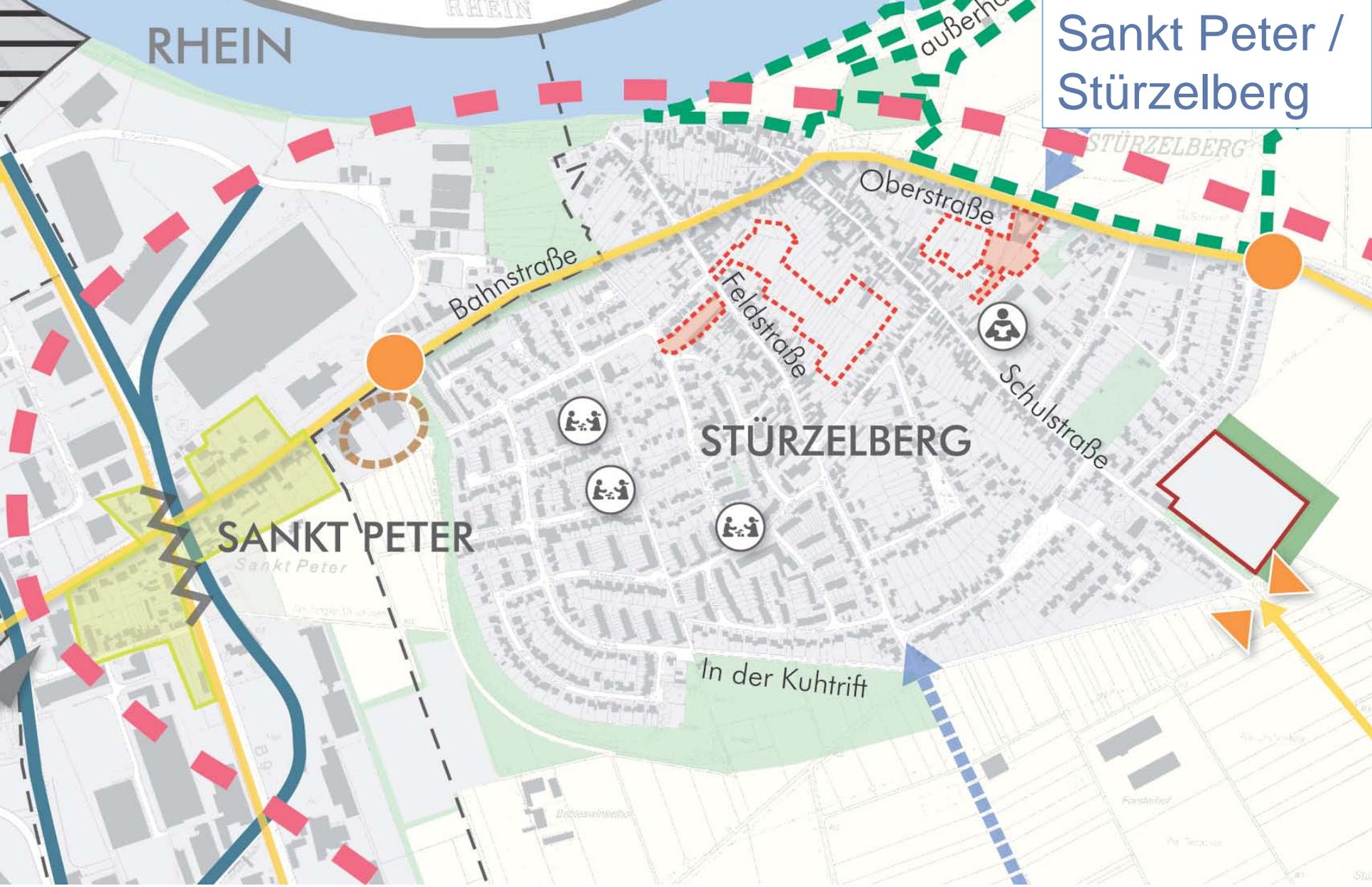
Verkehrsstruktur

- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr)
- Überregionale Verbindungsstraße
- Autobahnanschlussstelle / geplant: BAB-AS Delrath
- Verbindungsstraße geplant
- Korridor Hauptverkehrsstraße/ Maßnahmenvorschlag Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dormagen (VEP 2009)

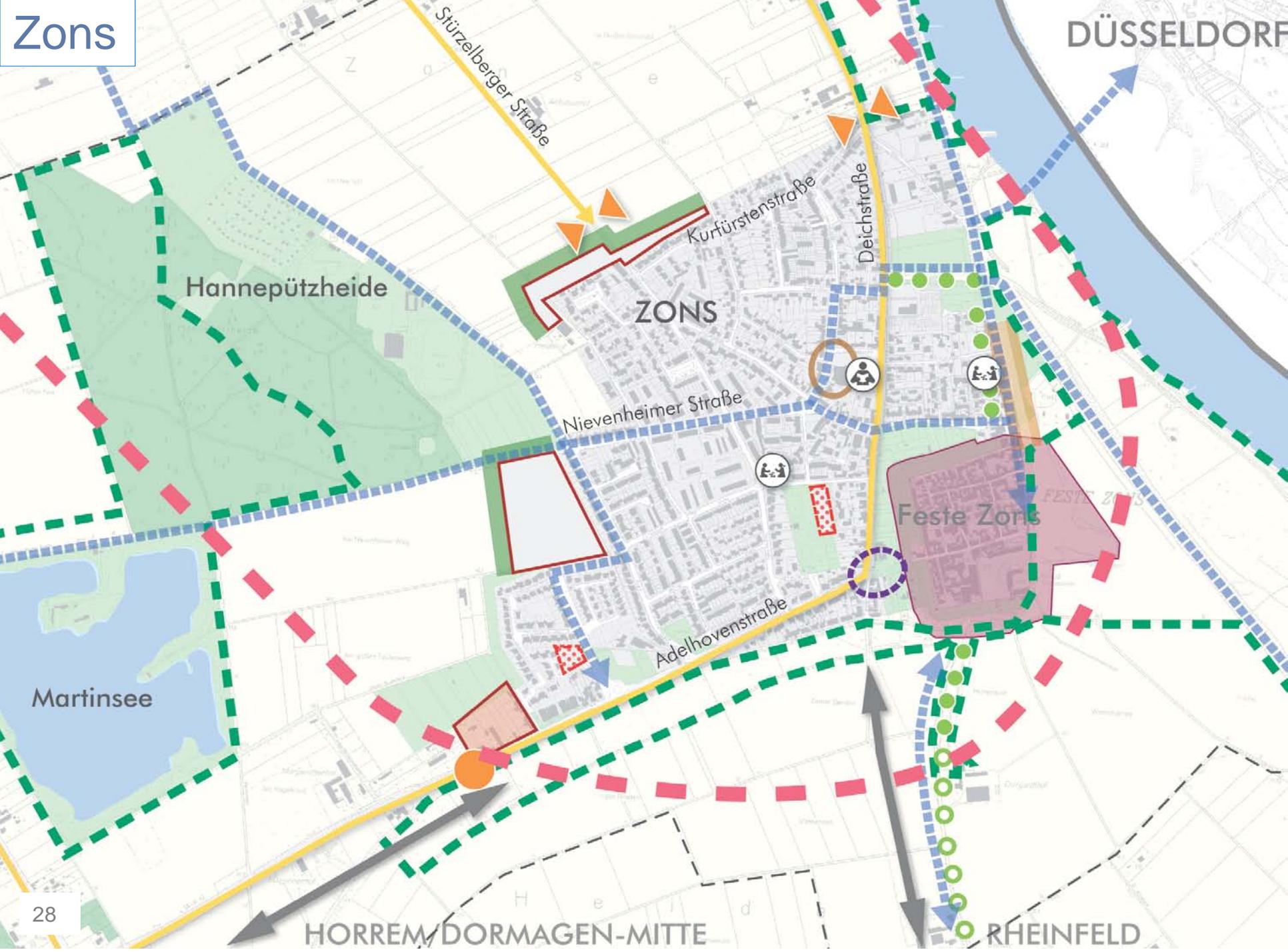
Sicherung Infrastruktur

- Nievenheim Bahnhof
- Schulen / Kindertagesstätten
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze

November 2015 ohne Maßstab



Sankt Peter / Stürzelberg



Zons

DÜSSELDORF

Hannepützheide

ZONS

Feste Zons

Martinsee

HORREM/DORMAGEN-MITTE

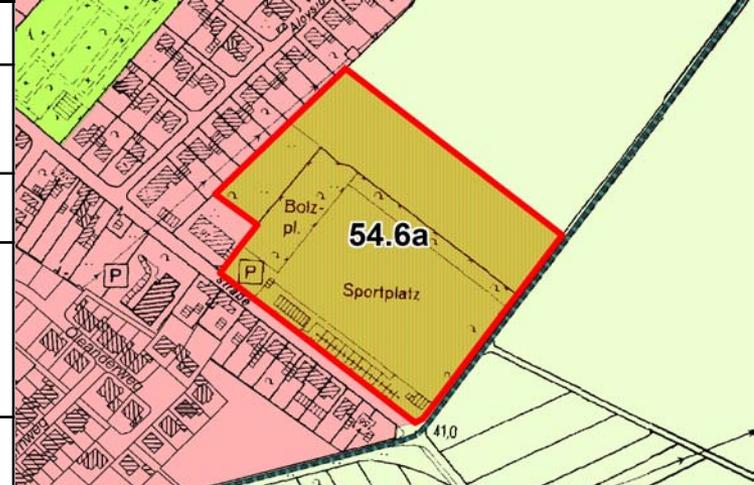
RHEINFELD



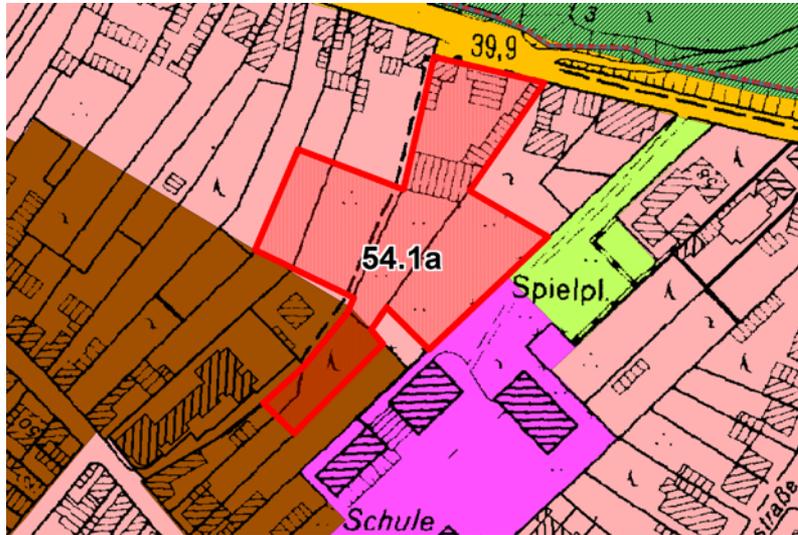
Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen - Wohnen



Flächenbezeichnung	W 54.6a Stürzelberg – Schulstraße
Derzeitige Nutzung	Grünfläche, Sportnutzung
Darstellung FNP alt	Grünfläche
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich, teilweise Freiraum- und Agrarbereich, teilw. Grundwasser- und Gewässerschutz, teilw. Regionaler Grünzug
Größe der Fläche	3,0 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ Anbindung an soziale Infrastruktur, ÖPNV und an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aschesportplatz mit umgrenzender Gehölzeingrünung (u.a. Pyramidenpappeln); Westliche Teilflächen Bolzplatz und Grünland (insgesamt geringe Biotopwertigkeit) ▪ Geringes Konfliktpotenzial aufgrund Vornutzung



Nachverdichtungspotential Wohnen – Stürzelberg



- *Bebauungsplan im Verfahren*

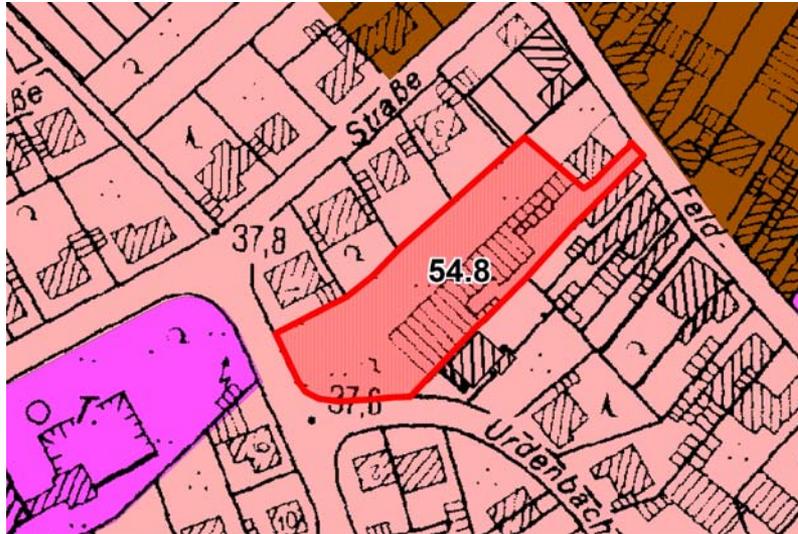
W 54.1a Stürzelberg – Schul-/Oberstraße

- *Realnutzung: Hausgrundstück, Gartenland*
- *FNP alt: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche*
- *ca. 0,7 ha*





Nachverdichtungspotential Wohnen – Stürzelberg



- *Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren*

W 54.8 Stürzelberg – Feldstr./Himmelgeister Str.

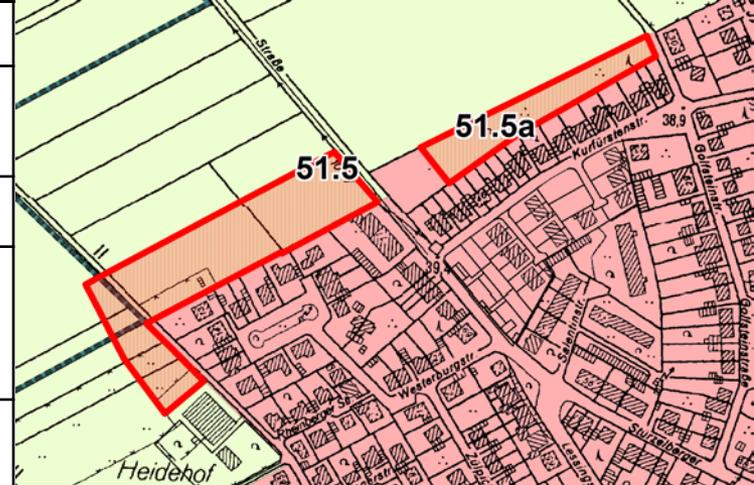
- *Realnutzung: Hausgrundstück, Gartenland*
- *FNP alt: Wohnbaufläche*
- *ca. 0,3 ha*



Flächenbezeichnung	W 51.1 Zons – Nievenheimer Straße / südöstlich der Hannepützheide
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	4,0 ha
Städtebauliche Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ Anbindung an soziale Infrastruktur, ÖPNV und an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel; westlich grenzt LSG an ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch



Flächenbezeichnung	W 51.5/51.5a Zons – Stürzelberger Straße
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Gartenland
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	W 51.5: 1,2 ha, W 51.5a: 0,4 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ Anbindung an soziale Infrastruktur, ÖPNV und an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand mit geringer Biotopwertigkeit; ▪ Im Osten Ausgleichsflächen (Gehölzgürtel zur Ortsrandeingrünung) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch
34	





Nachverdichtungspotential Wohnen – Zons



W 51.3 Zons – Am Kirchpfad

- Realnutzung: Kleingärten
- FNP alt: Grünfläche
- ca. 0,4 ha

- Fläche für Friedhofserweiterung





Nachverdichtungspotential Wohnen – Zons



- Ausgleichsfläche

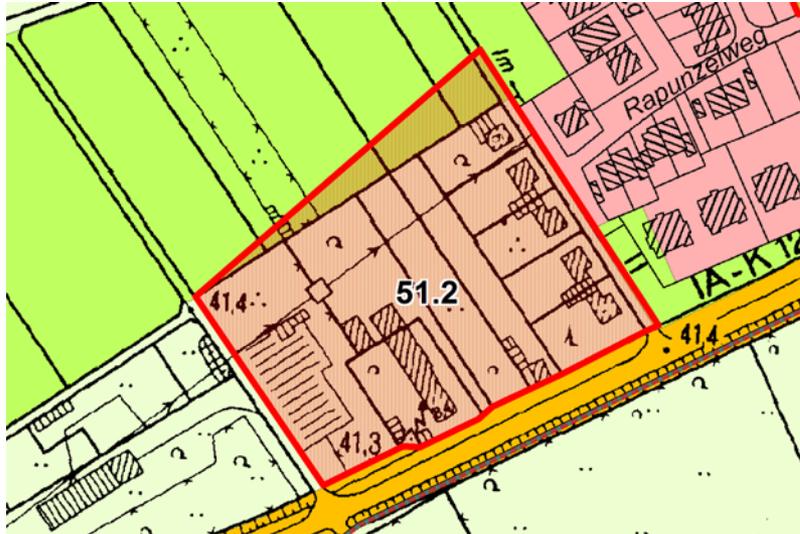
W 51.6 Zons – Märchenallee/Rapunzelweg

- Realnutzung: Grünfläche
- FNP alt: Grünfläche
- ca. 0,3 ha





Nachverdichtungspotential Wohnen – Zons



W 51.2 Zons – Aldehovenstraße

- *Realnutzung: Hausgrundstück, Gartenland*
- *FNP alt: Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche*
- *ca. 1,7 ha*





Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen - Gewerbe

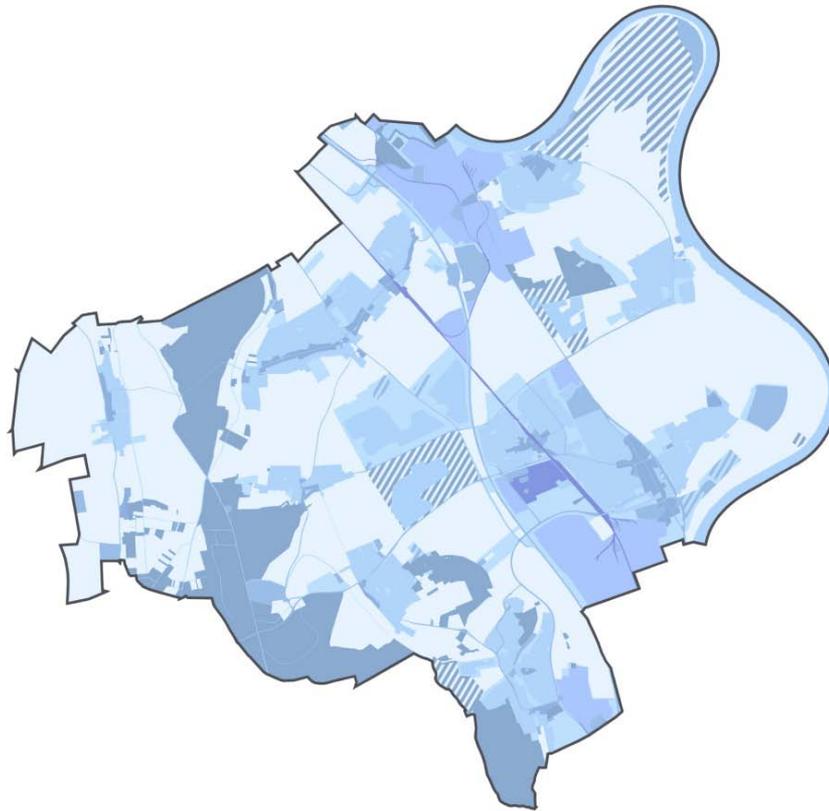


Flächenbezeichnung	G 53.8 Heerschleide Nord – Edisonstraße
Derzeitige Nutzung	überwiegend Ackerfläche
Darstellung FNP alt	Fläche für Versorgungsanlage, kleinteilig Grünfläche, Ausgleichsfläche
Darstellung RPD 2014	Gewerbe- und Industriebereich (GIB)
Größe der Fläche	8,9 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuentwicklung ▪ gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Anschluss an bestehende Gewerbeflächen ▪ Fläche gewerblich vorgeprägt (Umspannwerk, Freileitungen)
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch ▪ Großflächiges Freilandklimatop mit klimatischer Ausgleichsfunktion





ZUSAMMENFASSUNG UND WEITERES VORGEHEN





Weitere Anregungen für den Planungsbezirk - Nord

- schriftlich bis zum 07.12.2015

An

Stadt Dormagen

Mathias-Giesen-Straße 11

41540 Dormagen

stadtplanung@stadt-dormagen.de

alexandra.juszczak@stadt-dormagen.de



Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!