

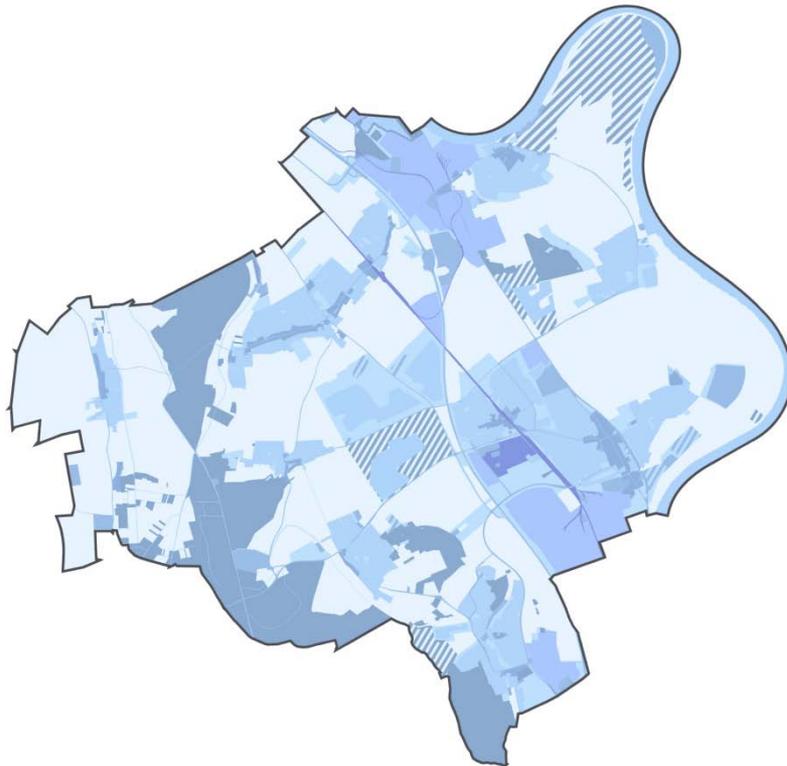


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DORMAGEN

STADTTEILWERKSTATT – PLANUNGSBEZIRK NORDWEST

ÜCKERATH/NIEVENHEIM/DELRATH

AM 25. 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

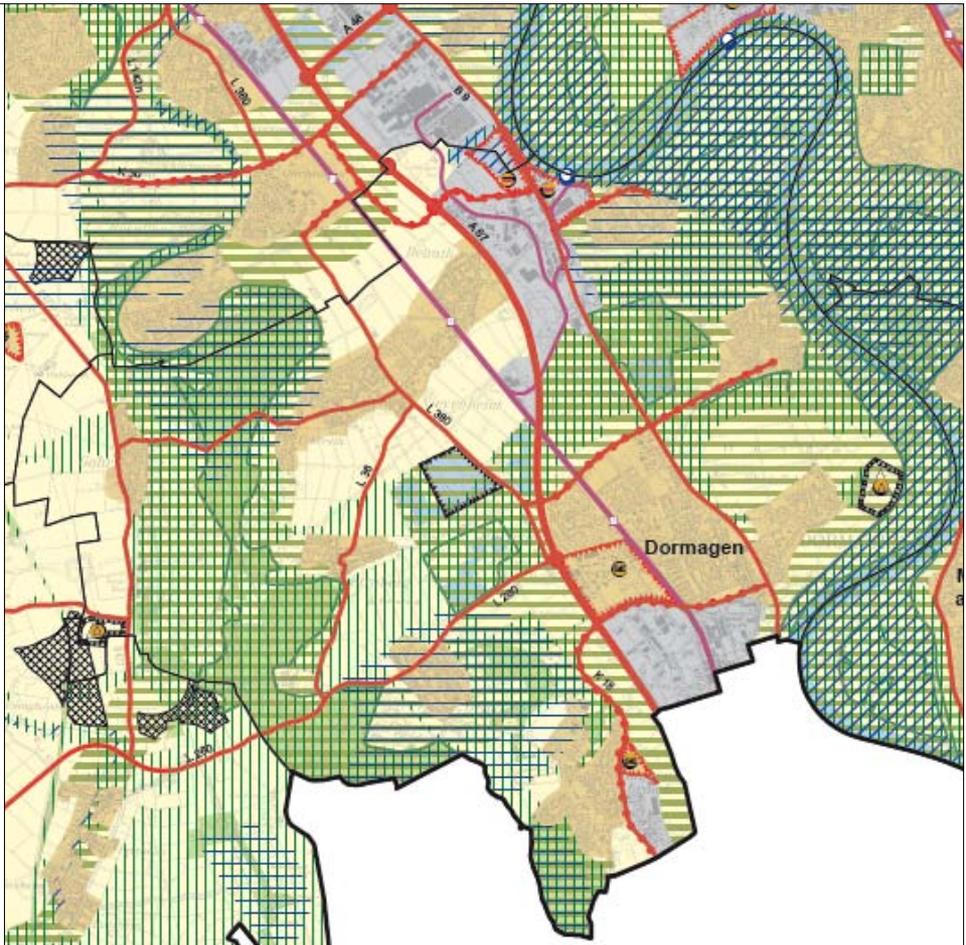
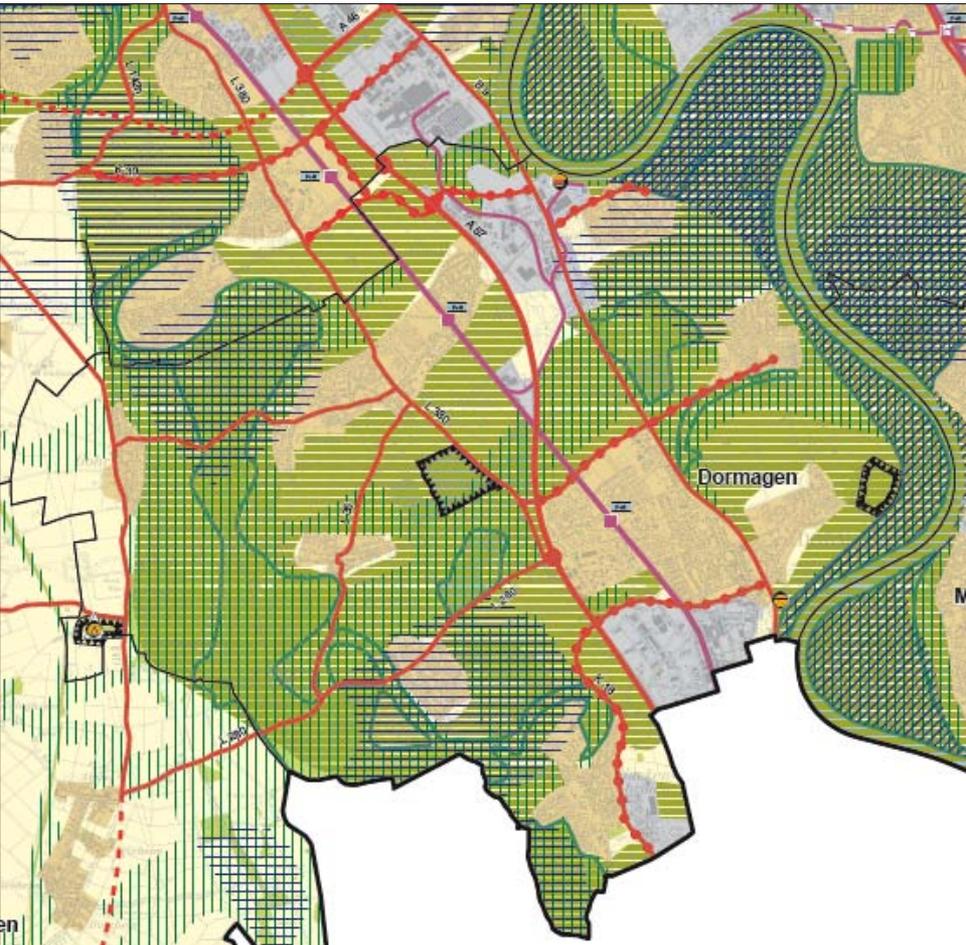
- » Allgemeine Rahmenbedingungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- » Erläuterung zum Planungsablauf
- » Hinweise zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- » Themenfelder der Planung
 - Erläuterungen zum Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes
 - Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen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



Hinweise zur Neuaufstellung des Regionalplans

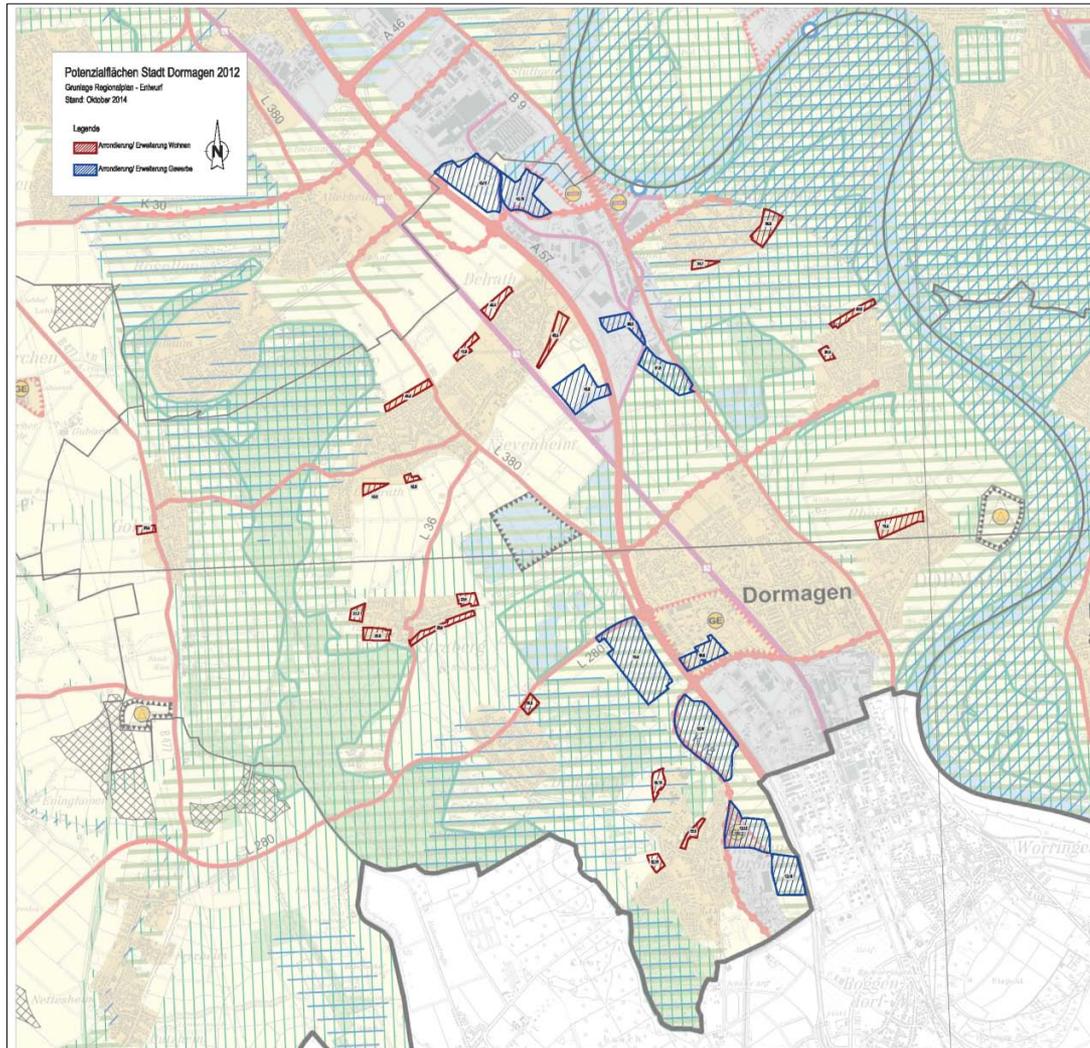
Gebietsentwicklungsplan 1999

Regionalplanentwurf 2014



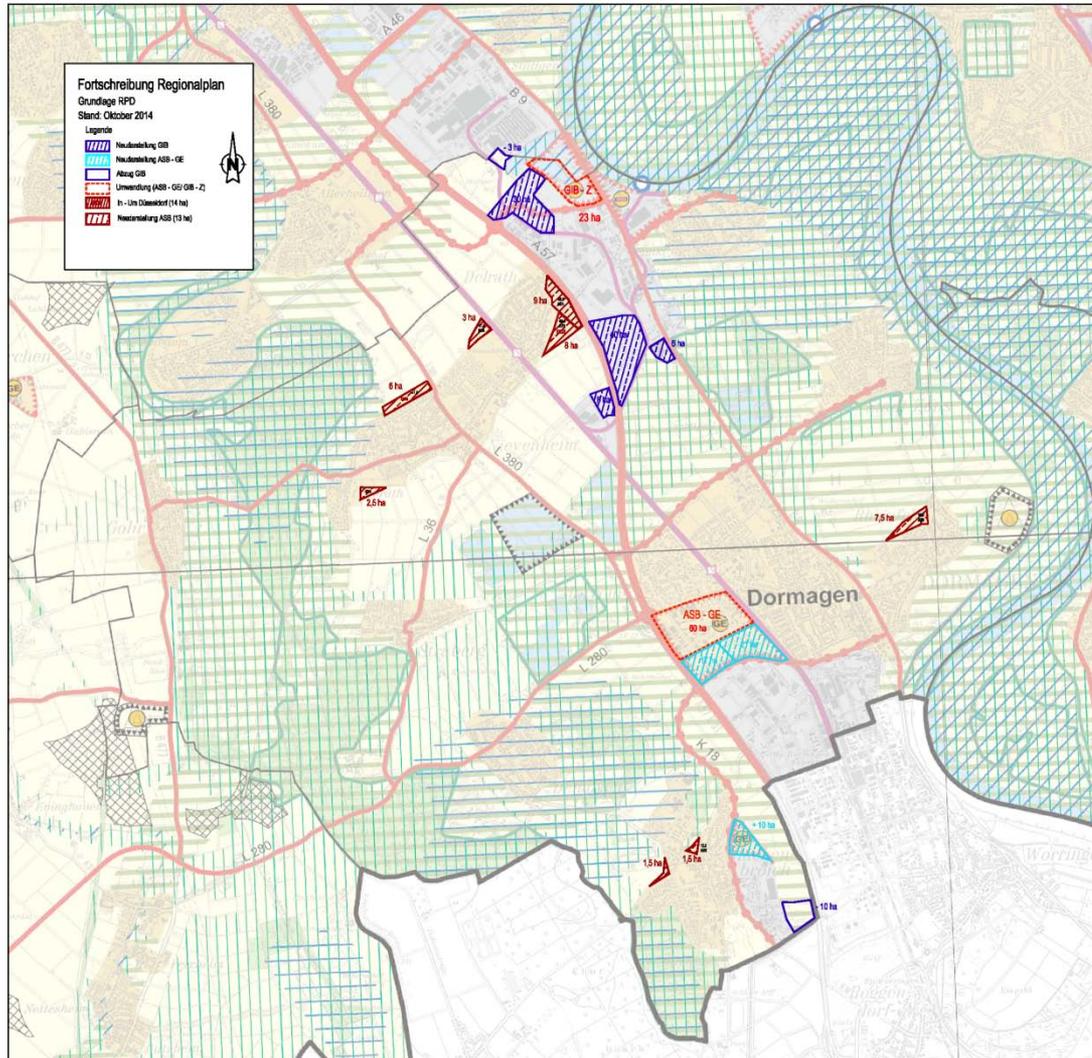


Neuaufstellung Regionalplan – angemeldete Potentialflächen (2012)





Neuaufstellung Regionalplan – Darstellungen des Regionalplans (Entwurf 2014)



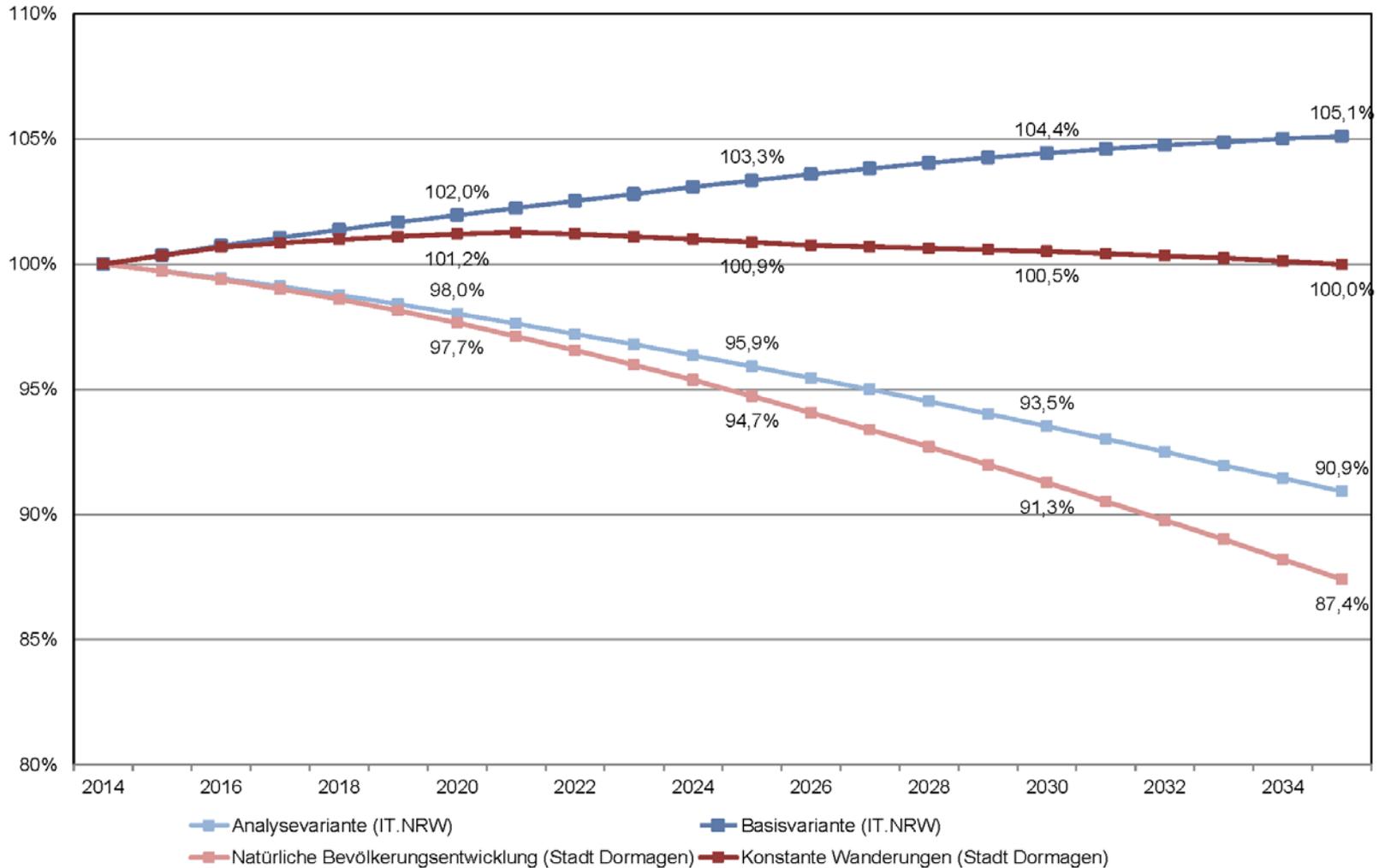
Teilflächennutzungsplan - Konzentrationszonen für Windenergieanlagen



- » 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)



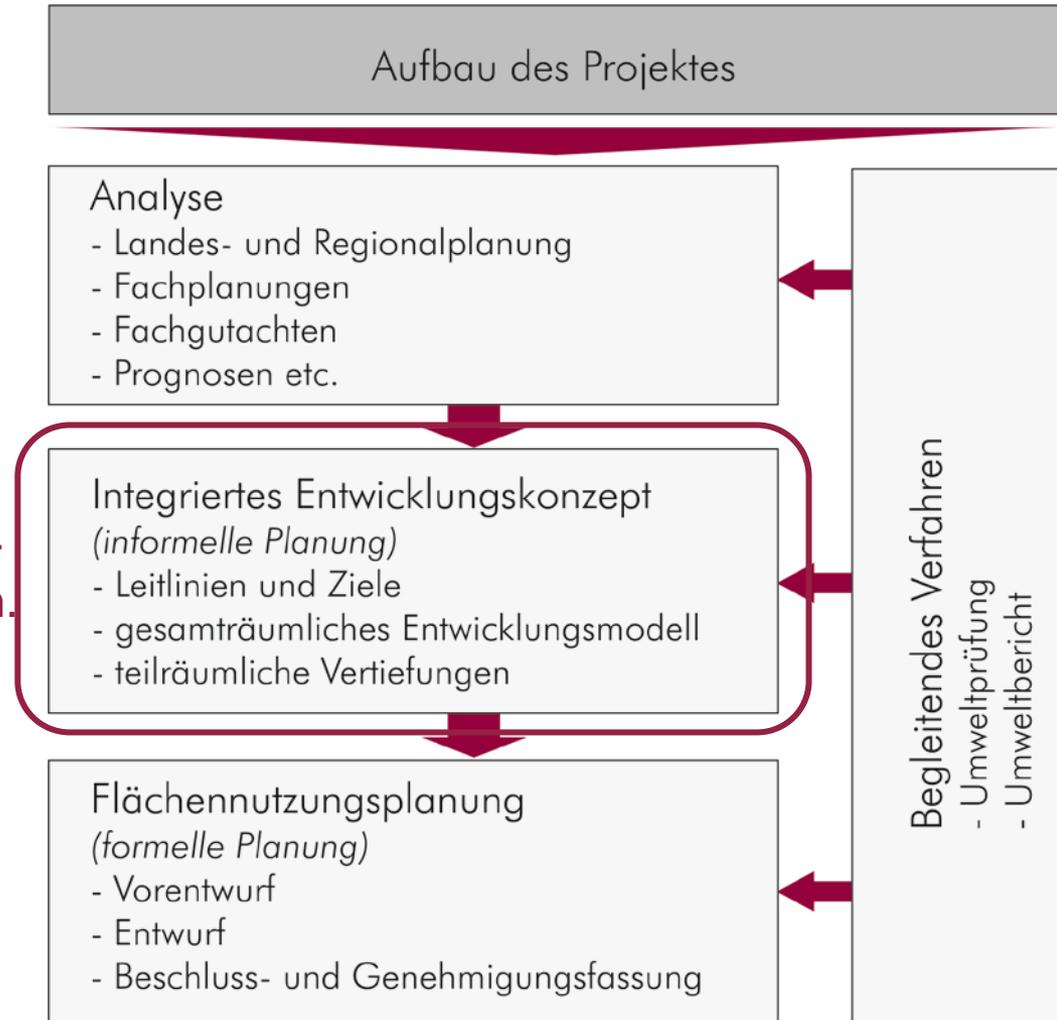
Demografie/Prognose zur Bevölkerungsentwicklung





Arbeitsschritte des FNP

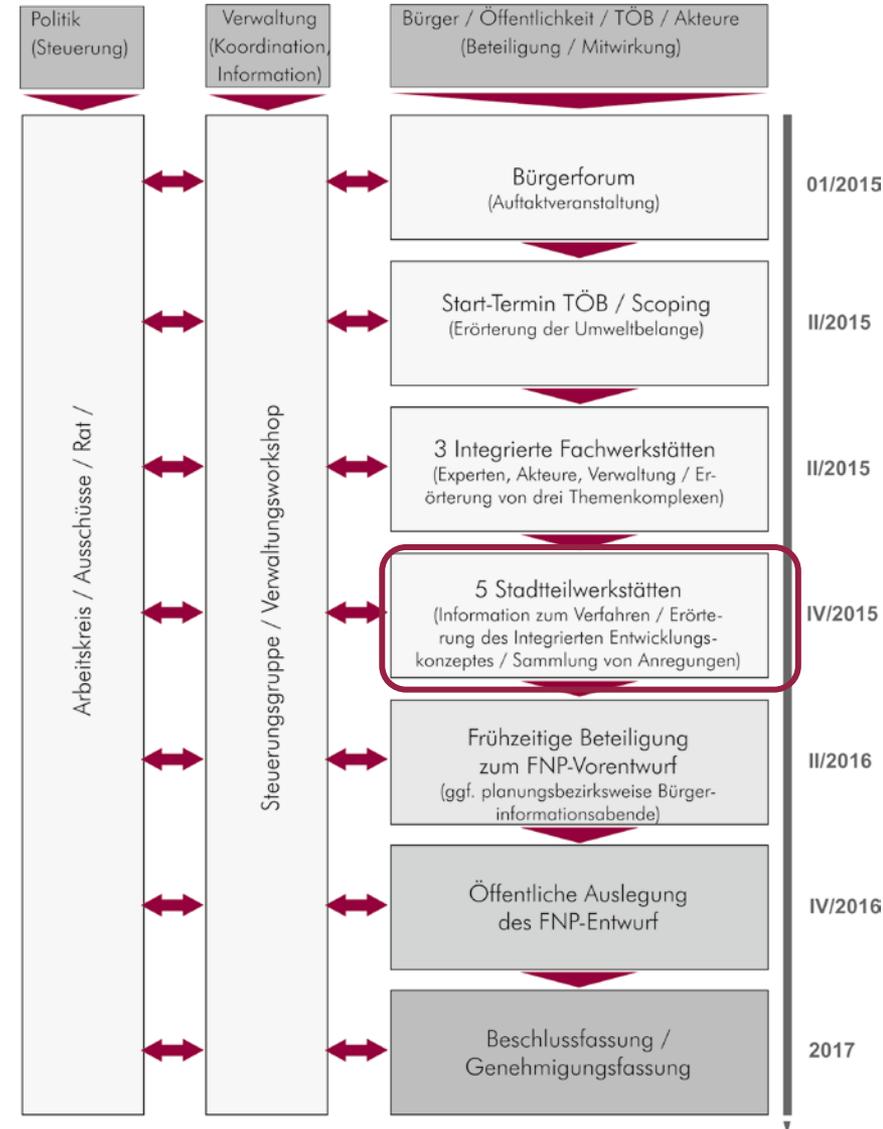
- » Analysephase mit Auswertung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben, der Fachplanungen, Fachgutachten und Prognosen.
- » Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt mit teils räumlichen Vertiefungen.
- » Flächennutzungsplanung mit begleitender Umweltprüfung





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)



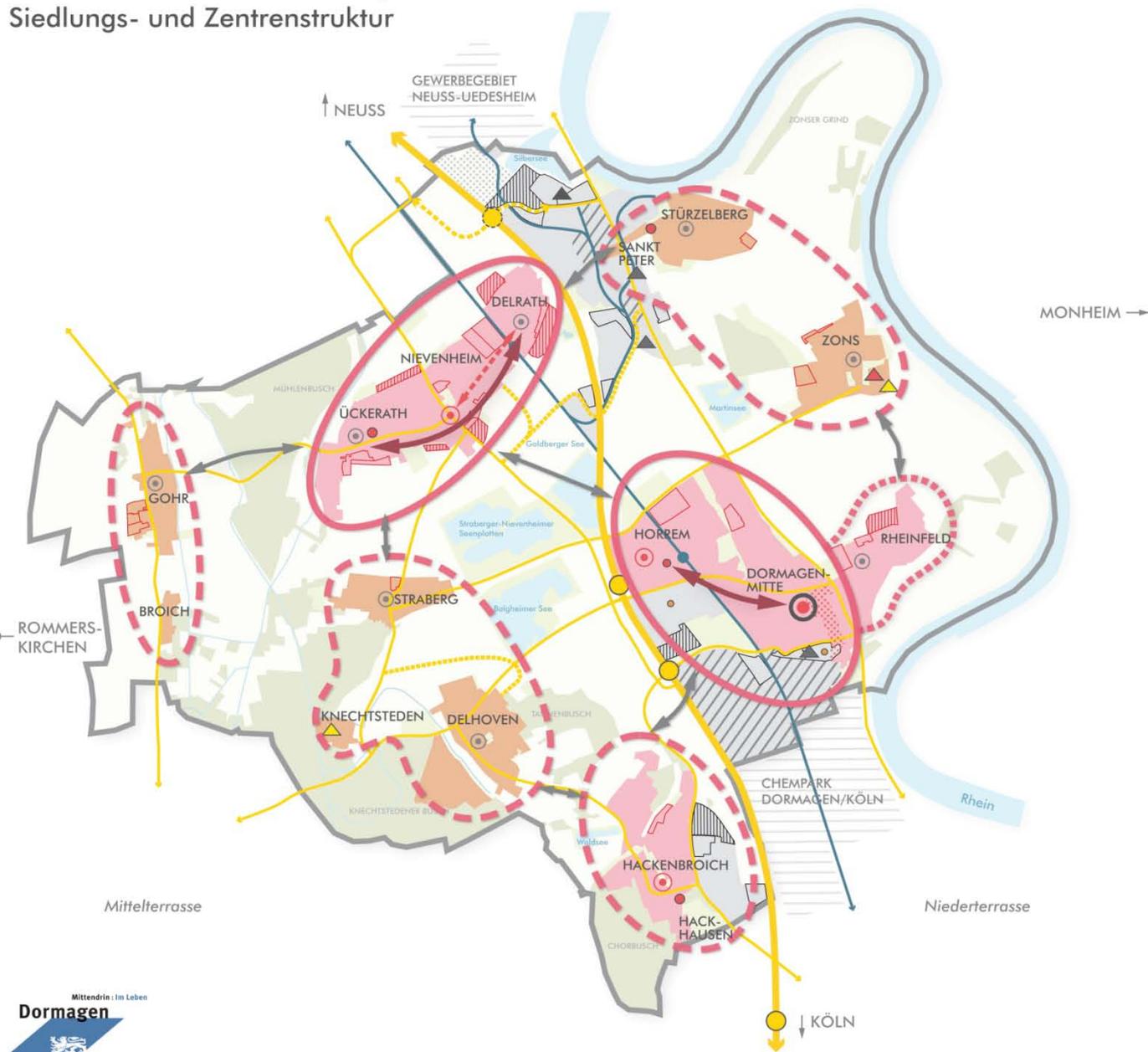
Sektorales Entwicklungsmodell

– 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/GE 99)
 - bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GE 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)



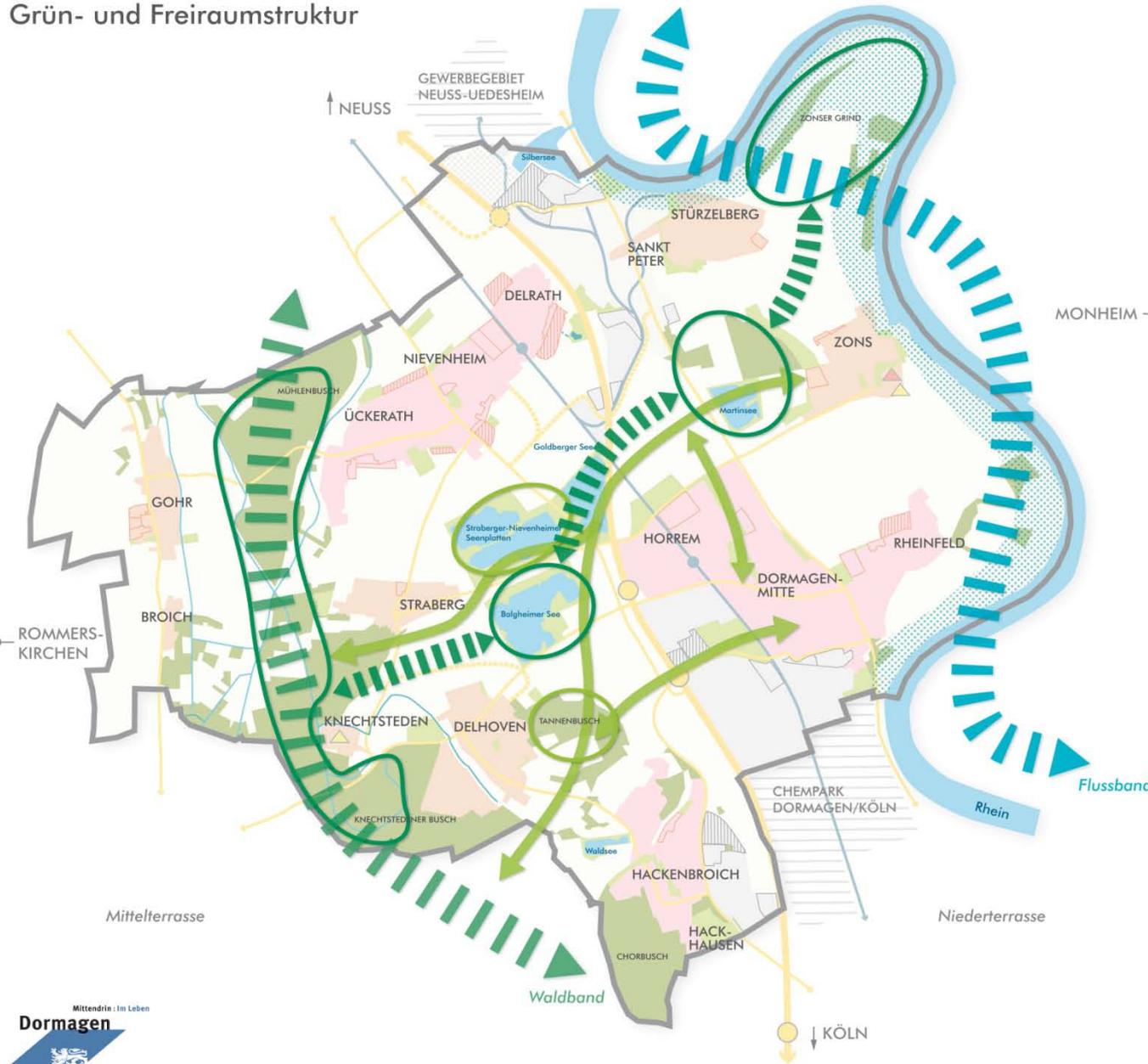
Sektorales Entwicklungsmodell

– 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)



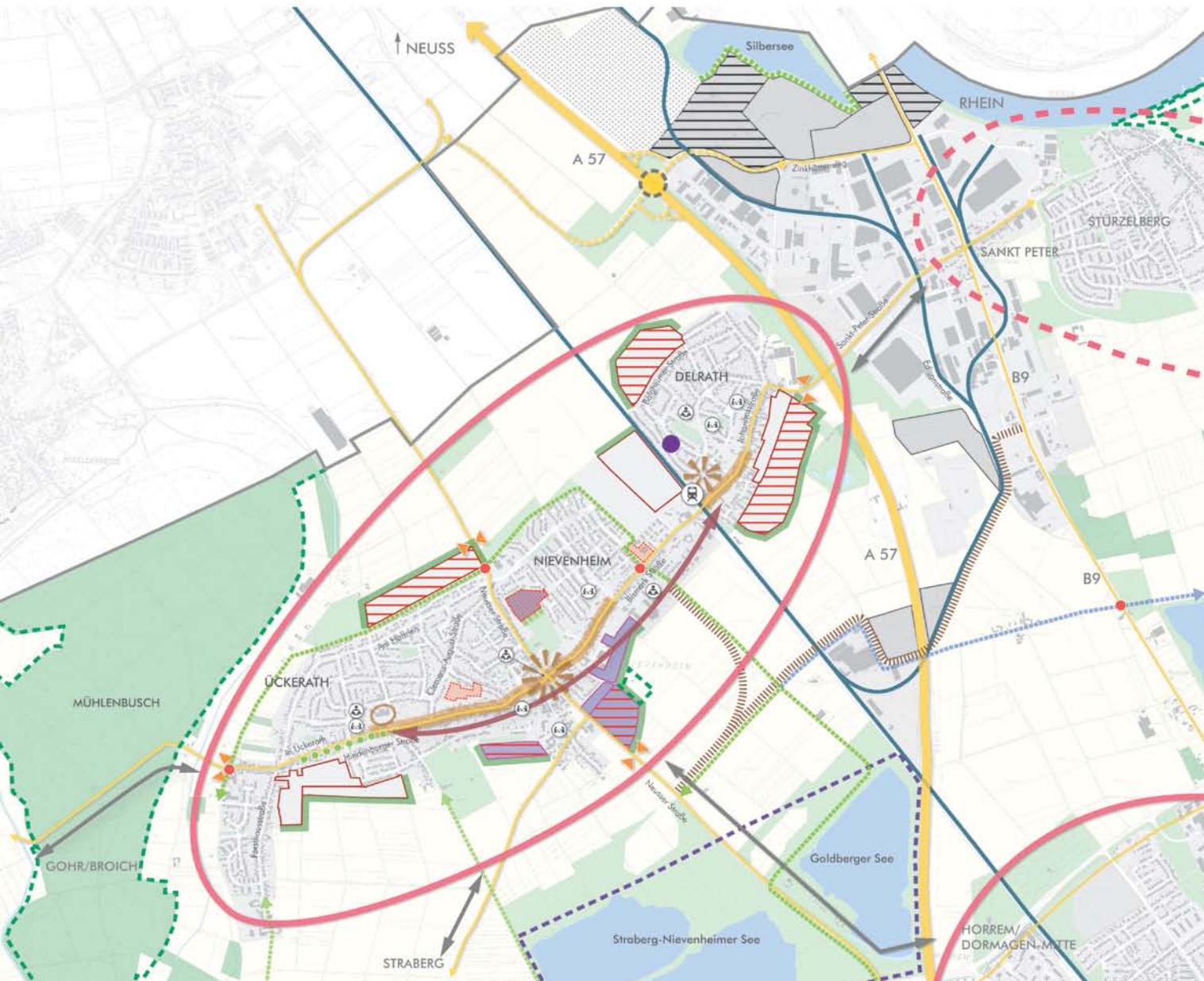
Teilräumliches Entwicklungsmodell Planungsbezirk Nordwest

– Wesentliche Inhalte

- » **Gestaltung und Entwicklung des Ortszentrums** (Nievenheim, Delrath)
- » **Siedlungsstrukturelle Entwicklung und Vernetzung der Infrastruktur** (räumlich funktionaler Verflechtungsbereich Ückerath, Nievenheim, Delrath)
- » **Integration der Ortsdurchfahrt / Stärkung zentraler Funktionen**
- » **Darstellung von potentiellen Entwicklungsflächen** (Wohnen / Gewerbe)
- » **Definition von Innenentwicklungs- /Nachverdichtungspotentialen** (Wohnen)
- » **Definition von Grün- und Freiraumqualitäten und Entwicklungsansätzen**
 - **Entwicklung Freizeit / Naherholung / Tourismus** (Straberg Nievenheimer See, Goldberger See)
 - **Schutz und Pflege von Natur/Naturschutz** (Knechtstedener Busch, Allee an der Straße „In Ückerath“)
 - **Grün- und Wegeverbindungen** (Flussband – Waldband)

Räumliches Entwicklungsmodell - Planungsbezirk Nord-West

Ückerath | Nievenheim | Delrath

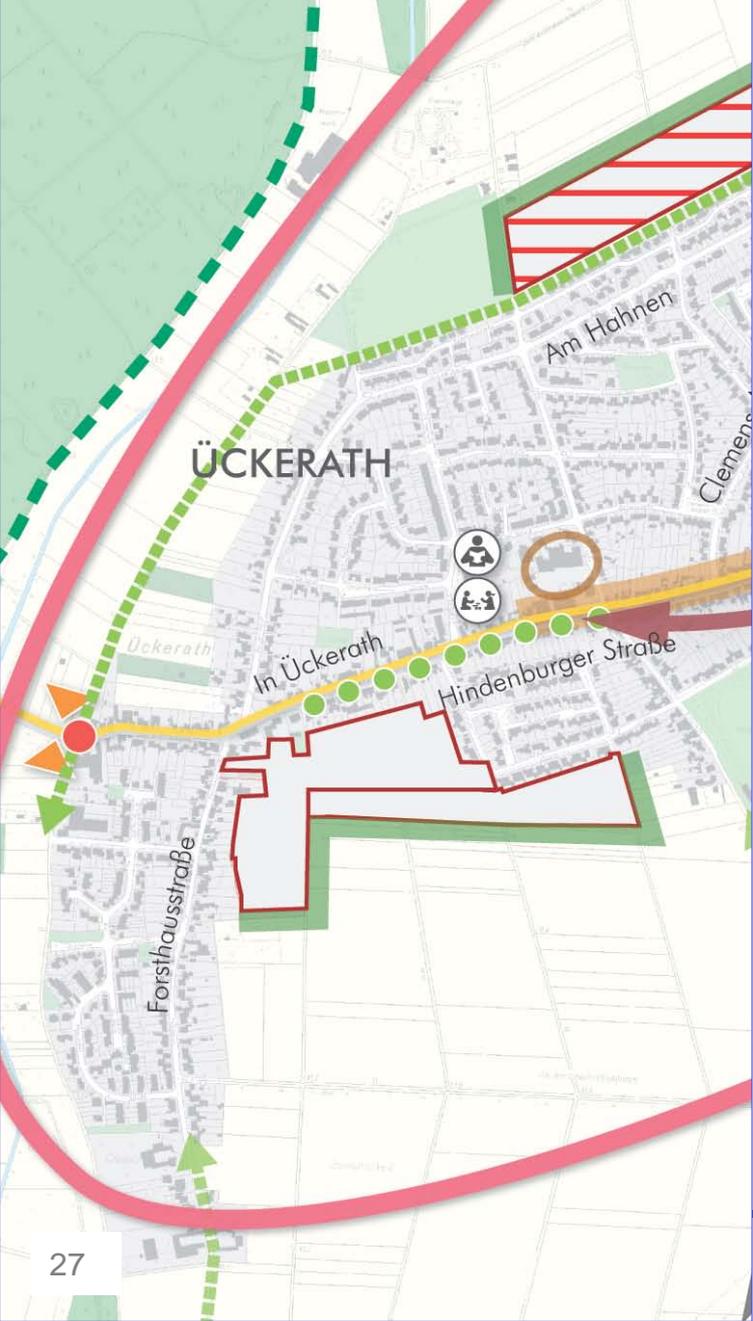


LEGENDE

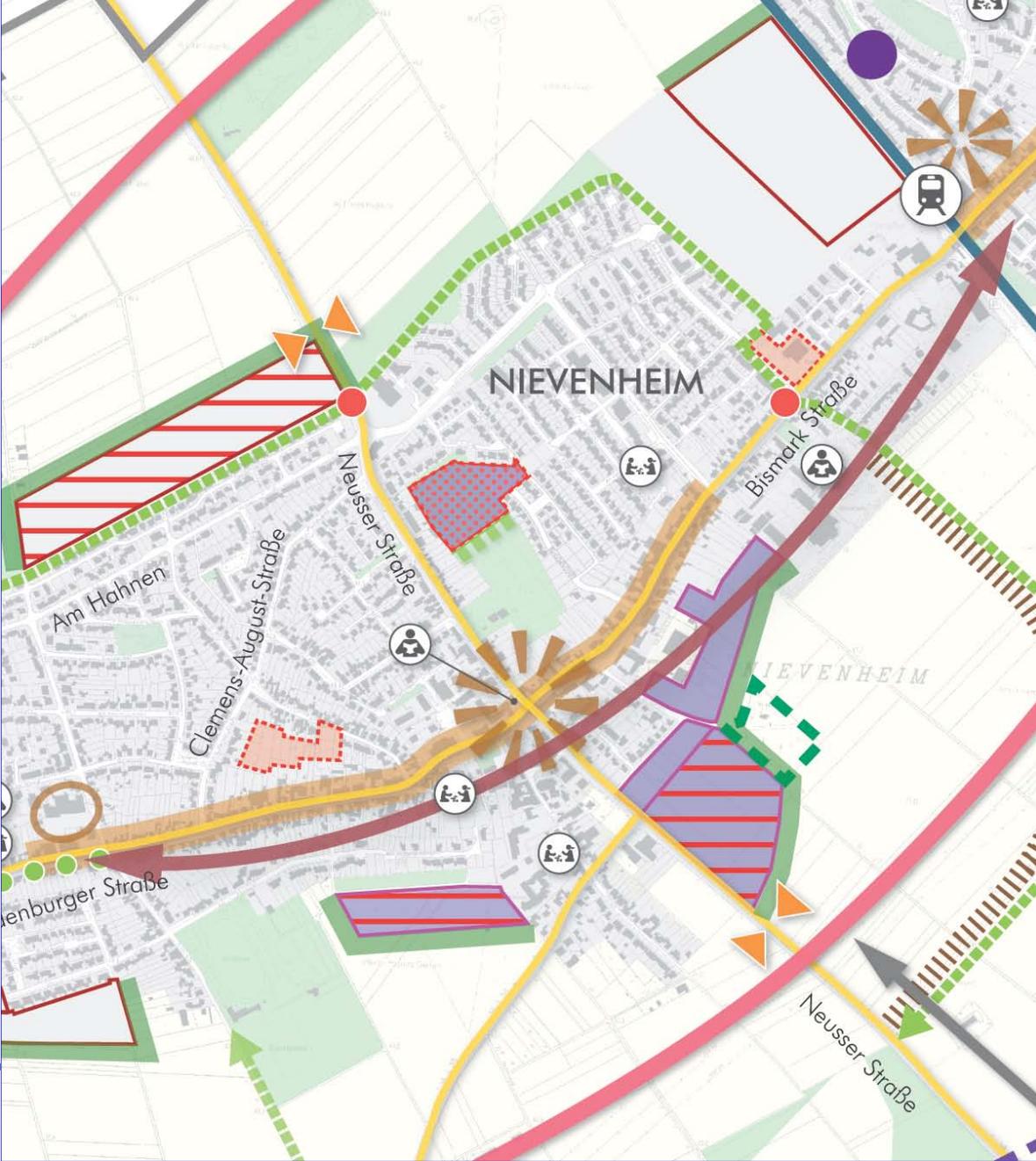
- Siedlungs- und Freiraumstruktur (Bestand)**
- Siedlungsflächen
 - Überwiegend offene Landschaft
 - Überwiegend waldbegrenzte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Fluss-/Bachlauf
- Wohnsiedlungsflächenentwicklung**
- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEF 99)
 - Potentialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
 - Behutsame Nachverdichtung
 - Aktivierung Innenentwicklungspotential
 - Stärkung zentraler Lagen
- Gewerbeflächenentwicklung**
- bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEF 99)
 - Potentialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Sondierflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
- Funktionale und gestalterische Sicherung und Entwicklung**
- Gestaltung Ortseingänge
 - Gestaltung und Entwicklung Ortsmitte
 - Integration Ortsdurchfahrt / Stärkung zentraler Funktionen
 - Stärkung zentraler Funktionen/Gestalterische Aufwertung
 - Siedlungsverbund (funktionaler Ergänzungsbereich)
 - Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
 - Vernetzungssache Infrastruktur
 - Vernetzungssache Siedlungsverbund und Verkehr
 - Gestaltung Ortsränder
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung der Platzsituation
 - Reduzierung der Barrierewirkung
- Freiraumstrukturelle Entwicklung**
- Fuß-/Radwegeverbindung Fluss-/Waldband
 - Verträgliche Gestaltung von Randzonen (grüner Puffer)
 - Erhalt und Schutz Alleesystem
 - Schutz und Pflege von Natur-/Natur-/Landschaftsschutzgebiet
 - Entwicklung Freizeit/Naherholung/Tourismus
- Verkehrsstruktur**
- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr)
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Autobahnananschlussstelle / 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

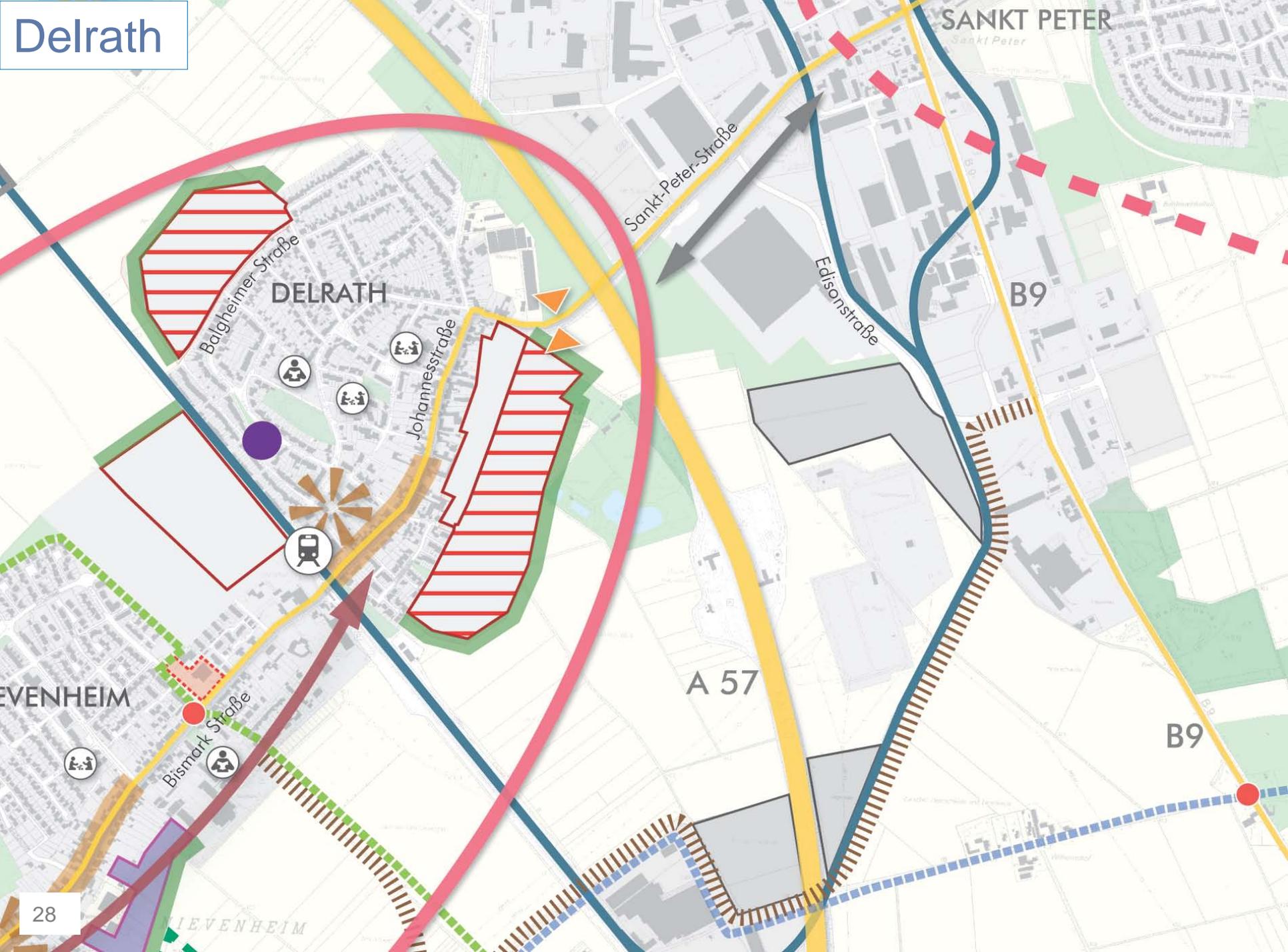
Ückerath



Nievenheim



Delrath



SANKT PETER
Sankt Peter

DEL RATH

A 57

B9

B9

EVENHEIM

Bismark Straße

Balgheimer Straße

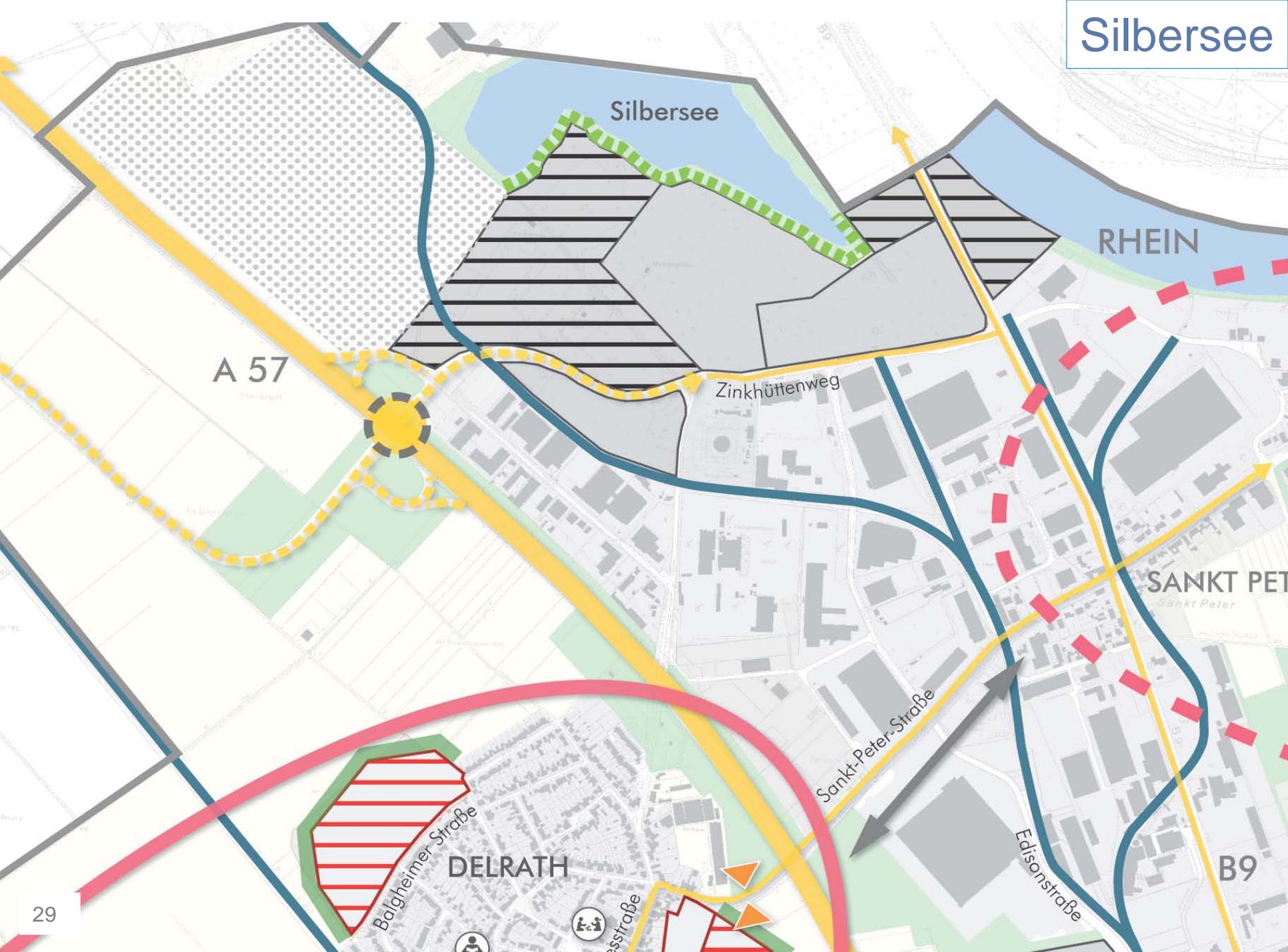
Johannesstraße

Sankt-Peter-Straße

Edisonstraße

EVENHEIM

Silbersee



Silbersee

RHEIN

A 57

Zinkhüttenweg

SANKT PETER
Sankt Peter

DEL RATH

Balgheimer Straße

Sankt-Peter-Straße

Edisonstraße

B9

29



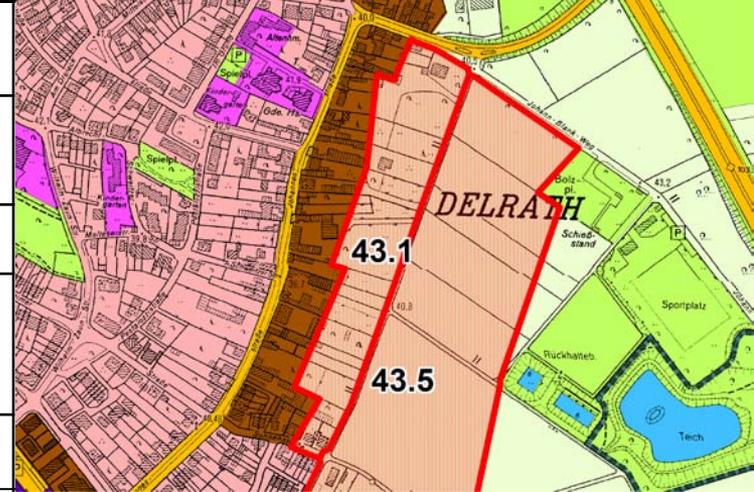
Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen - Wohnen



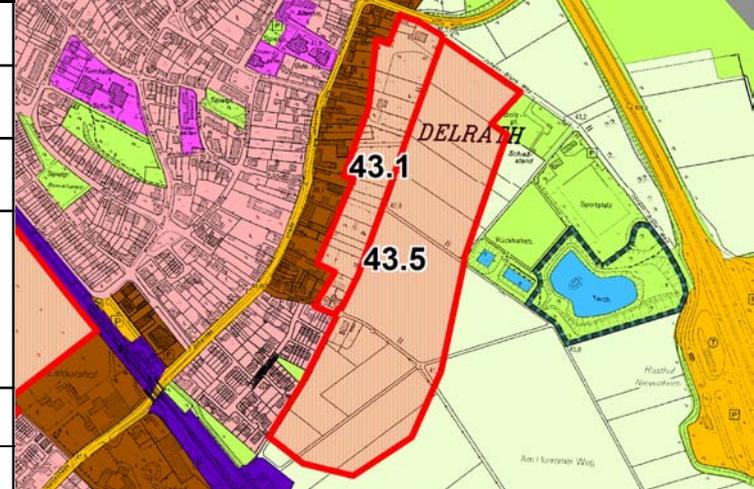
Flächenbezeichnung	W 43.4 Delrath – Konradslocher Weg/Elverkumer Weg
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Freiraum- und Agrarbereich, kleinteilig Allgemeiner Siedlungsbereich (Teilbereich Ost), <i>Fläche aus Stellungnahme zu Regionalplanentwurf Düsseldorf (2015)</i>
Größe der Fläche	8,1 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ Mäßige Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ▪ Erschließung möglich, Entwässerung schwierig
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerflächen sowie Grünland mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Standort mit potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Lärmeinwirkung durch die nördlich verlaufende A57 und Bahnnähe



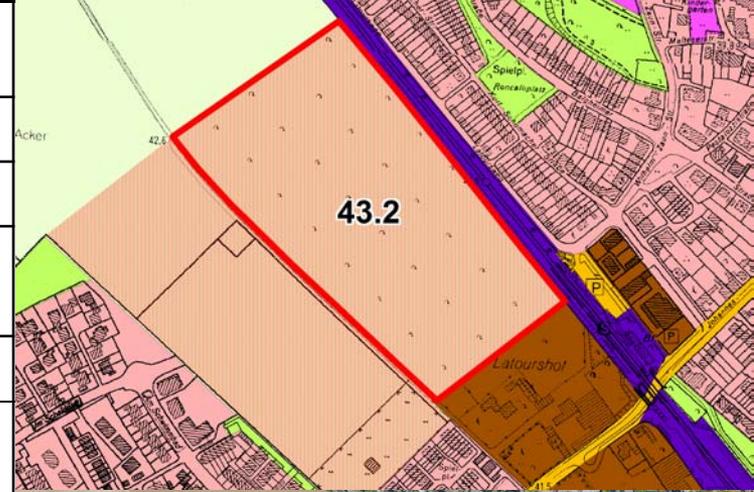
Flächenbezeichnung	W 43.1 Delrath – Am Quirinushof (westlich)
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Weideland, Hofstelle), Gartenland, Grünfläche
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	3,5 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ Historischer Siedlungsbereich mit (grünem) Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ Mäßige Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Autobahn ▪ Flächenverfügbarkeit aufgrund der Eigentümerstruktur eingeschränkt ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktiver Ortsrand mit traditionellen Nutzungen (Weiden, Obst- und Nutzgärten)



Flächenbezeichnung	W 43.5 Delrath– Am Quirinushof (östlich)
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich und Freiraum und Agrarbereich, GEP: Freiraum – und Agrarbereich, <i>Fläche aus Stellungnahme zu Regionalplanentwurf Düsseldorf (2015)</i>
Größe der Fläche	11,9 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ Mäßige Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Autobahn ▪ Entwicklung sollte nur im Zusammenhang mit der Fläche 43.1 erfolgen ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Altnachweis Feldhamster (Vorkommen aktuell nicht mehr nachweisbar) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch bis sehr hoch ▪ Lärmeinwirkungen durch die nördlich verlaufende A 57 ▪ Großflächige Überformung des Landschaftsbildes

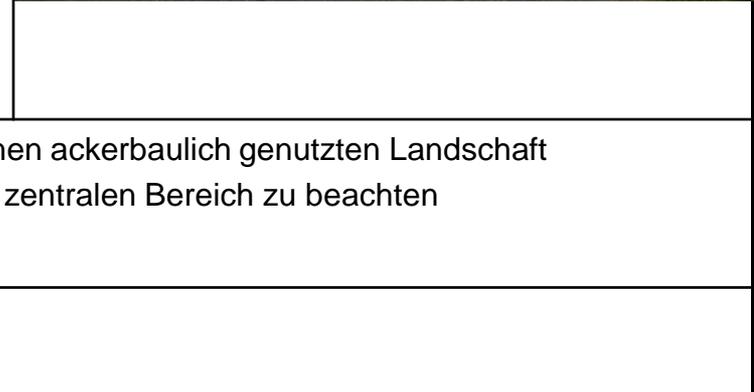


Flächenbezeichnung	W 43.2 Delrath – Am Loturshof/westlich Bahnhof Nievenheim
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche, Obstplantage
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	8,5 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ ablesbare Siedlungsstruktur, getrennte Siedlungskörper Delrath/Nievenheim ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ Mäßige Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ▪ Flächenverfügbarkeit zurzeit eingeschränkt ▪ Erschließung möglich



Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Junge Obstbaumplantage mit geringer Biotopwertigkeit ▪ letzte raumdifferenzierende Freiraumschneise zwischen Delrath und Nievenheim ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Lärmeinwirkungen durch Bahnnähe
----------------------------------	---

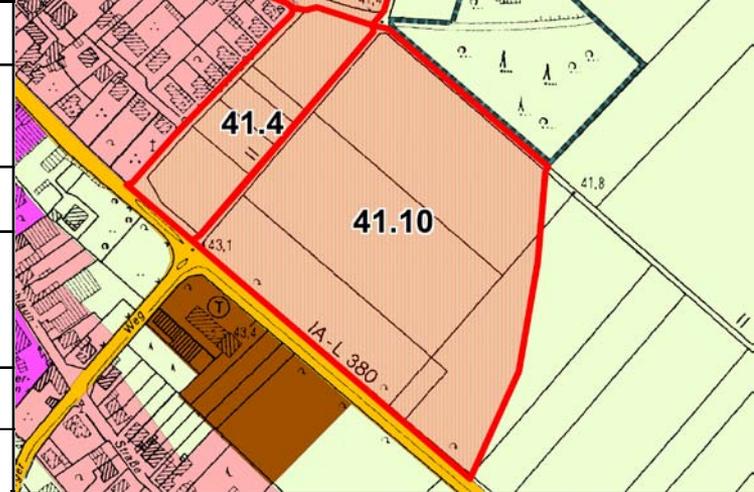
Flächenbezeichnung	W 41.3 Nievenheim – Am Wittgeshof
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Wiesen, Reitanlage
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	3,0 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ grüner Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktives Landschaftsbild im Übergang zur offenen ackerbaulich genutzten Landschaft ▪ Kleinflächige Ablagerung bzw. Aufschüttung im zentralen Bereich zu beachten ▪ Baudenkmal „Wittgeshof“ angrenzend
35	



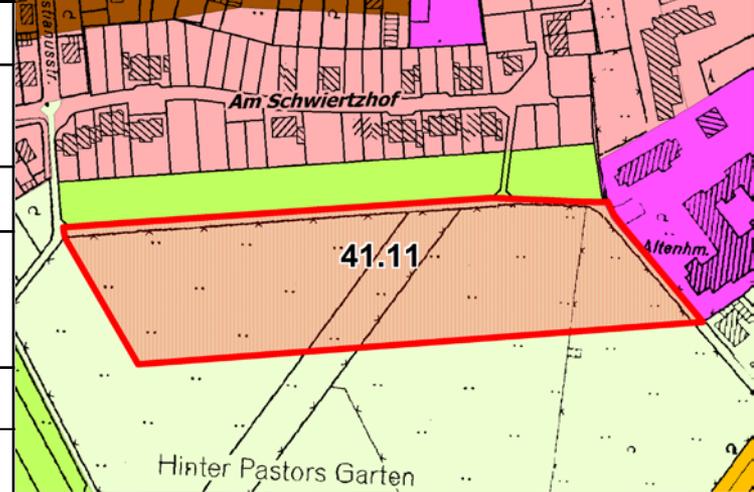
Flächenbezeichnung	W 41.4 Nievenheim – Pankratiusstraße
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	1,1 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungarrondierung/Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Mögliche Restriktionen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L380 ▪ Erschließung möglich, Abwasser schwierig
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünland am Ortsrand mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch ▪ Lärmeinwirkungen durch angrenzende L 380
36	



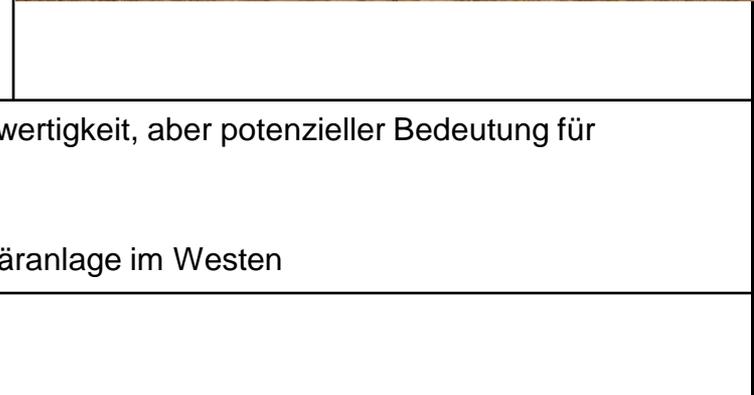
Flächenbezeichnung	W 41.10 Nievenheim – Neusser Straße (Süd)
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Freiraum und Agrarbereich, <i>Fläche aus Stellungnahme zu Regionalplanentwurf Düsseldorf (2015)</i>
Größe der Fläche	4,9 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 380 möglich ▪ Entwicklung sollte nur im Zusammenhang mit der Fläche 41.4 erfolgen ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Lärmeinwirkungen durch angrenzende L 380 ▪ Flächige Überformung des Landschaftsbildes und Freiraumbeanspruchung



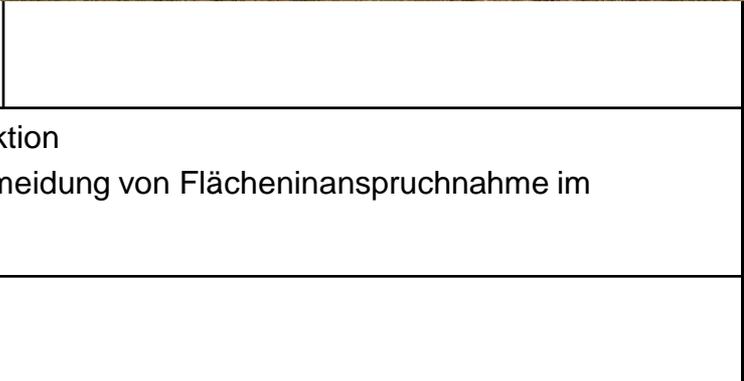
Flächenbezeichnung	W 41.11 Nievenheim – Sebastianusstraße
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Freiraum und Agrarbereich, <i>Fläche aus Stellungnahme zu Regionalplanentwurf Düsseldorf (2015)</i>
Größe der Fläche	2,3 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ Siedlungsabschluss „grüner“ Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktives Grünland und Pferdewiesen am Ortsrand; Überformung des durch Grünflächen abgeschlossenen Ortsrandes ▪ Rest traditioneller bäuerlicher Kulturlandschaft ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Bauliche Entwicklung im Bereich der Hauptwindrichtung (Frischluf़tversorgung)
38	



Flächenbezeichnung	W 41.8 Nievenheim – Neusser Straße/Heerstraße
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich; GEP: Freiraum- und Agrarbereich
Größe der Fläche	7,8 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Mögliche Restriktionen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L380 und der Nähe zur Kläranlage ▪ Erschließung möglich, Entwässerung schwierig
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Potenzielle Geruchsbelästigung durch Nähe zu Kläranlage im Westen
39	



Flächenbezeichnung	W 41.7 Nievenheim – Am Lindgen/Am Felder Hof
Derzeitige Nutzung	Grünfläche (Friedhofserweiterungsfläche)
Darstellung FNP alt	Grünfläche, teilweise Wohnbaufläche
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	2,0 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenentwicklung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerörtliche Freifläche mit geringer Erholungsfunktion ▪ Vorrangfläche für bauliche Entwicklungen zur Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Freiraum
40	





Innenentwicklungspotential Wohnen – Nievenheim



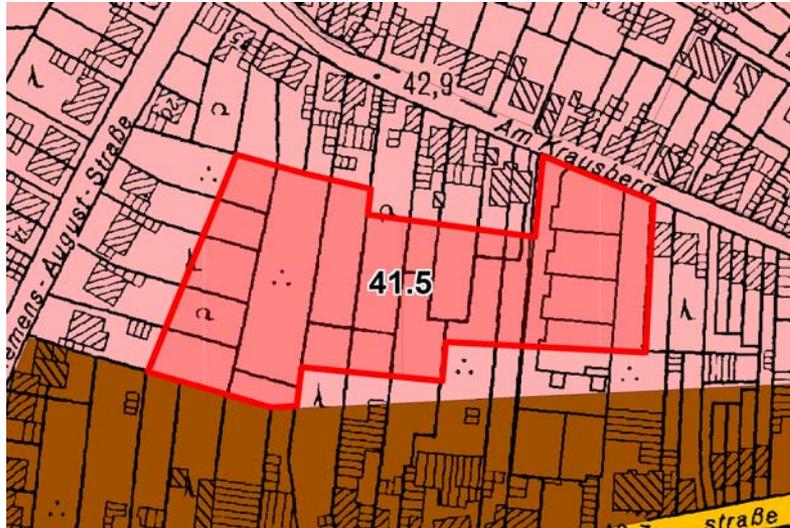
W 41.12 Nievenheim – Am Schwimmbad

- *Realnutzung: ehemaliges Hallenbad*
- *FNP alt: Fläche für Gemeinbedarf*
- *ca. 0,8 ha*





Nachverdichtungspotential Wohnen – Nievenheim



W 41.5 Nievenheim – Am Krausberg

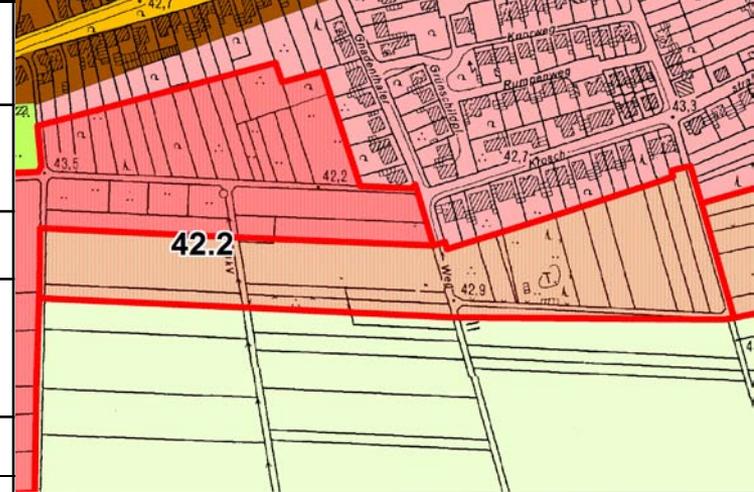
- Realnutzung: Gartenland
- FNP alt: Wohnbaufläche
- ca. 1,1 ha



Flächenbezeichnung	W 42.1 Ückerath – Forsthausstraße
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche), Gartenland
Darstellung FNP alt	Wohnbaufläche
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	5,9 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ grüner Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Flächenverfügbarkeit war in der Vergangenheit aufgrund der Eigentümerstruktur eingeschränkt? ▪ bestehender Bebauungsplan ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturreiche und naturnah bewirtschaftete Kleingärten und Brachflächen; Gehölzstreifen und Ackerflächen ▪ Attraktives Landschaftsbild und traditionelle Ortsrandsituation ▪ Bedeutung für die ortsnahe Erholung (Feierabendrunde, Hundeauslauf) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch (für landwirtschaftliche Teilflächen) ▪ Bauliche Entwicklung im Bereich der Hauptwindrichtung (Frischluferversorgung)
43	



Flächenbezeichnung	W 42.2 Ückerath – Forsthausstraße/ Gnadenthaler Weg
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	3,6 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ grüner Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Fläche nur in Zusammenhang mit Fläche 42.1 entwickelbar ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, Hausgärten im Ostteil ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch (für landwirtschaftliche Teilflächen) ▪ Bauliche Entwicklung im Bereich der Hauptwindrichtung (Frischluf़tversorgung) ▪ Bewertung in Zusammenhang mit Fläche 42.1





Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen - Gewerbe



Flächenbezeichnung	G 43.4/43.5/43.6 Silbersee – Zinkhüttenweg
Derzeitige Nutzung	Brachfläche
Darstellung FNP alt	Gewerbliche Baufläche, Fläche für Wald
Darstellung RPD 2014	Gewerbe- und Industriebereich (GIB), teilw. GIB-Z (zweckgebunden, Standort des kombinierten Güterverkehrs – Hafennutzung und hafenaaffines Gewerbe), <i>Fläche aus Stellungnahme zu Regionalplanentwurf Düsseldorf (Vorschlag: GIB-Z zu GIB)</i>
Größe der Fläche	30,2 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenrevitalisierung ▪ Anbindung an das überörtliche Straßennetz und das Schienen- und Wasserstraßennetz (trimodale Anbindung) ▪ weitere Standortqualifizierung durch Ausbau der Anschlussstelle Delrath A 57 (BAB-AS Delrath) ▪ Restriktionen aufgrund von Altablagerungen
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise schutzwürdige Biotopstrukturen und Lebensräume; Bedeutung im Biotopverbund; Unmittelbare Nähe zu naturnahem Abgrabungsgewässer ▪ Nachweise von planungsrelevanten Arten (Zauneidechse, Feldschwirl, Nachtigall und Schwarzkehlchen) im Bereich des Silberseegeländes ▪ Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, um verfahrenskritische Artenschutz-Konflikte ausschließen zu können (Flächenbedarf) ▪ Altstandort mit erheblichen Bodenbelastungen (ehemaliges Zinkhüttenareal) ▪ Eine Überprüfung und Sanierung der Altlastenstandorte im Bereich Silbersee ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich



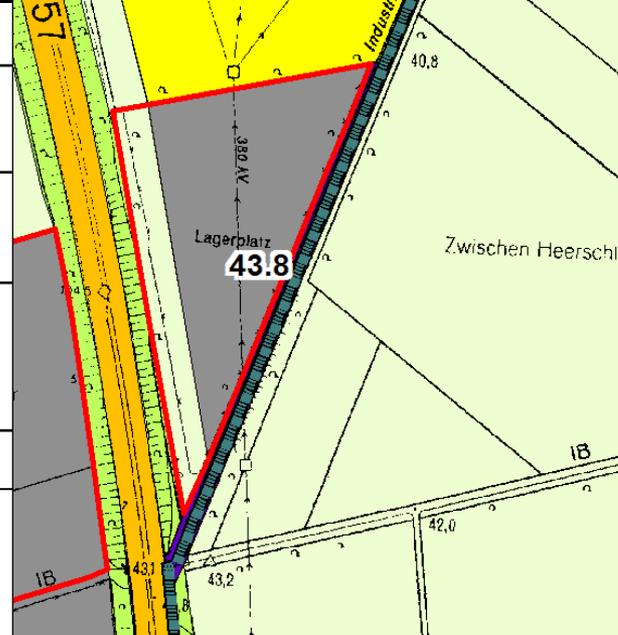
Flächenbezeichnung	G 43.10 Silbersee – Stüttger Weg
Derzeitige Nutzung	Waldfläche, Grünfläche
Darstellung FNP alt	Fläche für Wald, Grünfläche
Darstellung RPD 2014	Gewerbe- und Industriebereich (GIB), <i>Fläche aus Stellungnahme zu Regionalplanentwurf Düsseldorf</i>
Größe der Fläche	20,0 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an das überörtliche Straßennetz und das Schienen- und Wasserstraßennetz (trimodale Anbindung) ▪ weitere Standortqualifizierung durch Ausbau der Anschlussstelle Delrath A 57 (BAB-AS Delrath)
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise schutzwürdige Biotopstrukturen und Lebensräume; Bedeutung im Biotopverbund; Unmittelbare Nähe zu naturnahem Abgrabungsgewässer ▪ Nachweise von planungsrelevanten Arten (Zauneidechse, Feldschwirl, Nachtigall und Schwarzkehlchen) im Bereich des Silberseegeländes ▪ Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, um verfahrenskritische Artenschutz-Konflikte ausschließen zu können (Flächenbedarf) ▪ Waldinanspruchnahme mit erhöhtem Ausgleichsbedarf und negativen klimatischen Folgen



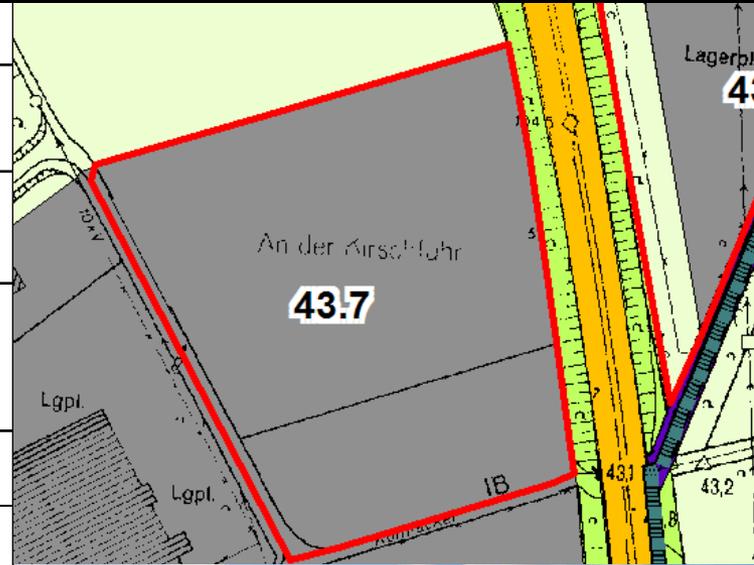
Flächenbezeichnung	G 53.8 Heerschleide Nord – Edisonstraße
Derzeitige Nutzung	überwiegend Ackerfläche
Darstellung FNP alt	Fläche für Versorgungsanlage, kleinteilig Grünfläche, Ausgleichsfläche
Darstellung RPD 2014	Gewerbe- und Industriebereich (GIB)
Größe der Fläche	8,9 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<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



Flächenbezeichnung	G 43.8 Heerschleide Süd – Ernteweg
Derzeitige Nutzung	Brachfläche, Lagerplatz
Darstellung FNP alt	gewerbliche Baufläche, kleinteilig Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014	Gewerbe- und Industriebereich (GIB)
Größe der Fläche	2,6 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenrevitalisierung ▪ mangelnde Anbindung an die B 9 (Ernteweg) ▪ Gekapselte Fläche, eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten, schwierige Erschließungssituation (Gleistrasse, Autobahnbrücke) ▪ Zielkonflikt Freizeitachse (Gesamträumliches Entwicklungsmodell) ▪ Fläche gewerblich vorgeprägt (Lagerplatz, Umspannwerk, Freileitungen)
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgenutzte Fläche mit geringem Konfliktpotenzial

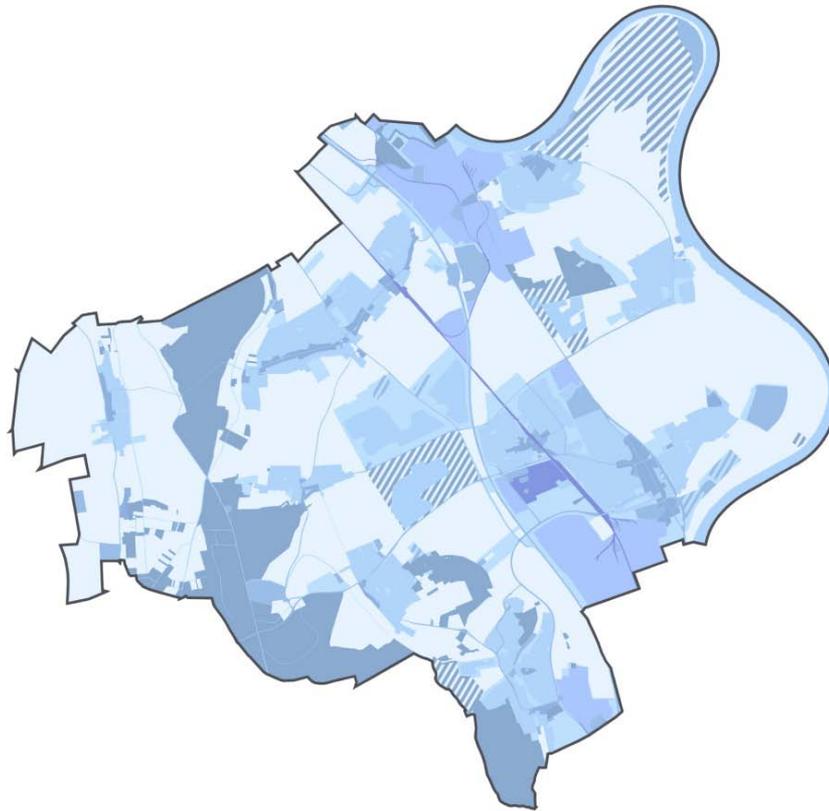


Flächenbezeichnung	G 43.7 Kohnacker – Ernteweg
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche
Darstellung FNP alt	gewerbliche Baufläche
Darstellung RPD 2014	Gewerbe- und Industriebereich (GIB)
Größe der Fläche	4,9 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuentwicklung ▪ mangelnde Anbindung an die B 9 (Ernteweg) ▪ Zielkonflikt Freizeitachse (Gesamträumliches Entwicklungsmodell)
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch
50	





ZUSAMMENFASSUNG UND WEITERES VORGEHEN





Weitere Anregungen für den Planungsbezirk - Nordwest

- schriftlich bis zum 02.12.2015

An

Stadt Dormagen

Mathias-Giesen-Straße 11

41540 Dormagen

stadtplanung@stadt-dormagen.de

alexandra.juszczak@stadt-dormagen.de



Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!