

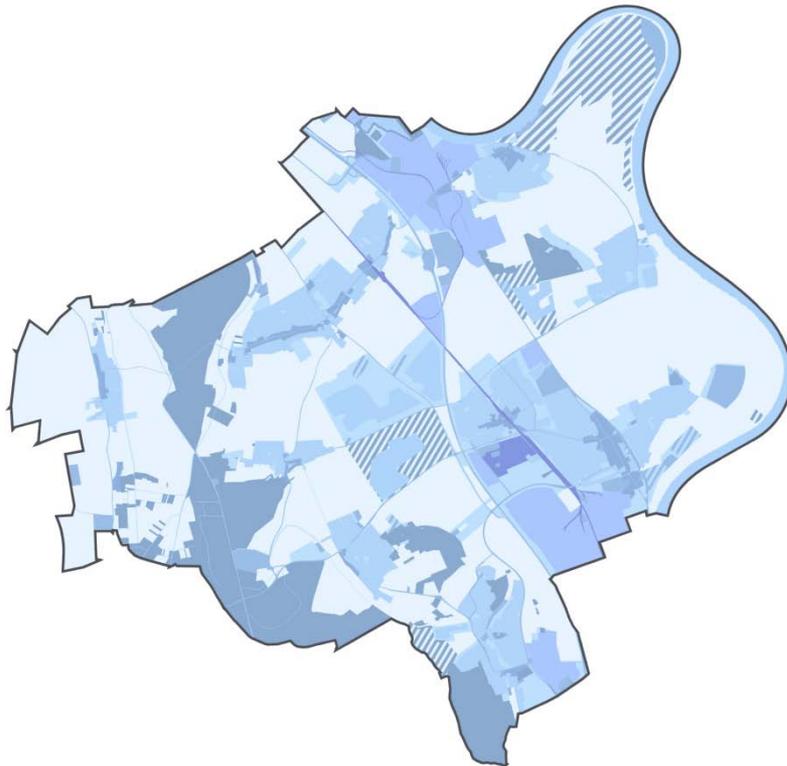


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DORMAGEN

STADTTEILWERKSTATT – PLANUNGSBEZIRK OST

DORMAGEN-MITTE/HORREM/RHEINFELD

AM 28. OKTOBER 2015





Begrüßung: Bürgermeister Erik Lierenfeld





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



Allgemeine Informationen

- » Veranstaltungsablauf
- » Allgemeine Rahmenbedingungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- » Erläuterung zum Planungsablauf
- » Hinweise zur Öffentlichkeitsbeteiligung



Einteilung der Planungsbezirke für die Stadtteilwerkstätten

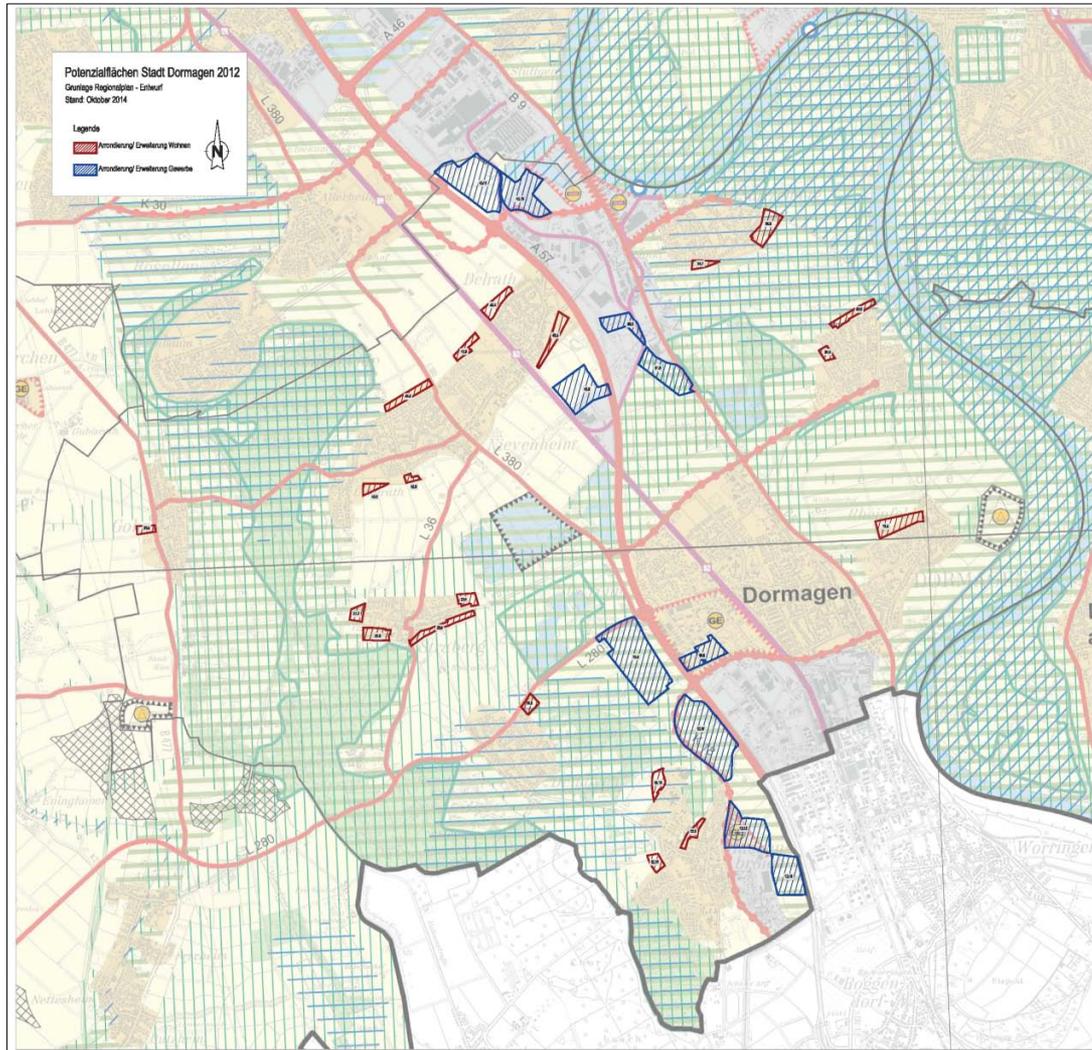


Termine der Stadtteilwerkstätten

- » 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



Neuaufstellung Regionalplan – angemeldete Potentialflächen (2012)





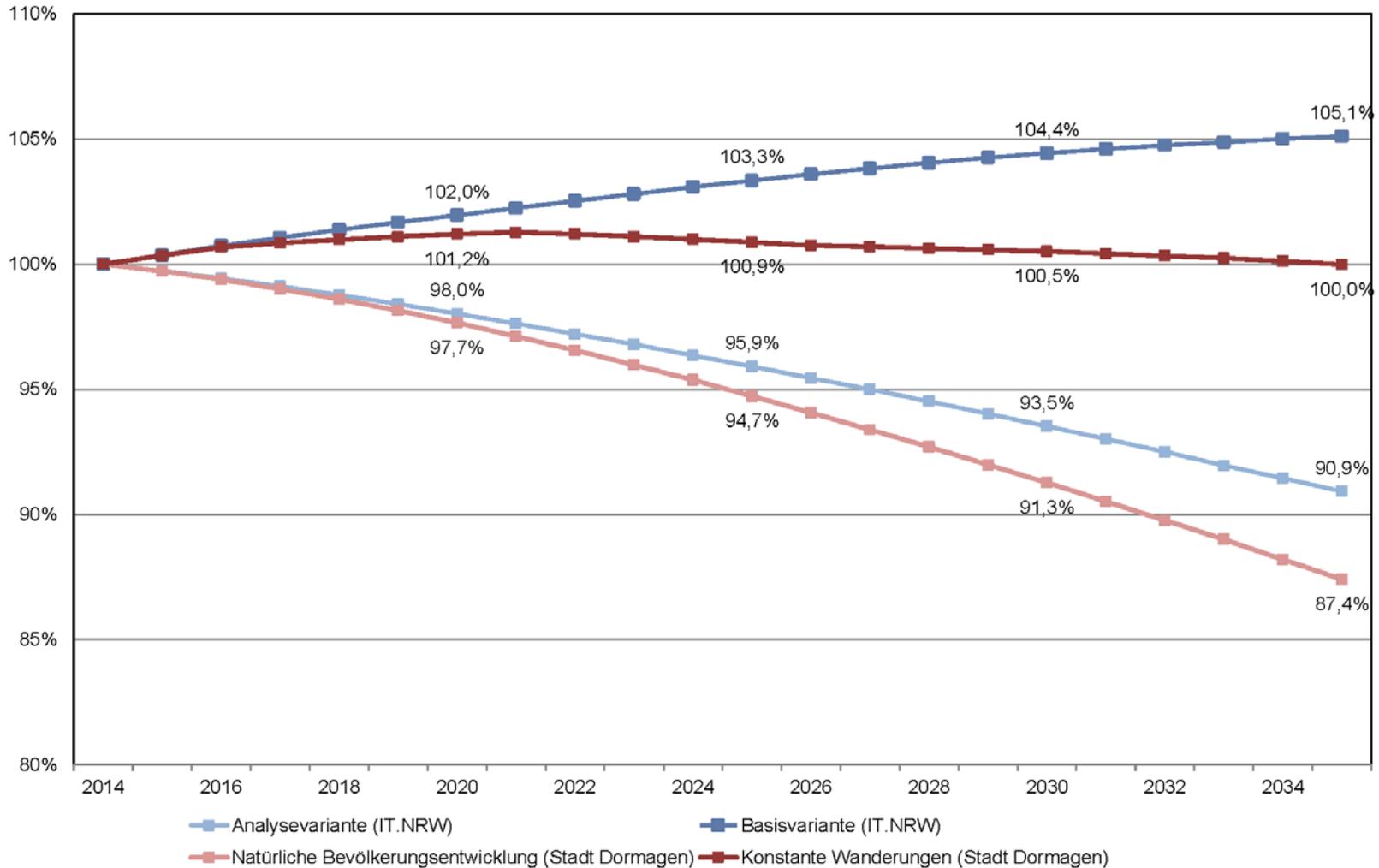
Teilflächennutzungsplan - Konzentrationszonen für Windenergieanlagen



- » Aussagen zu Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im rechtswirksamen FNP stammen aus einem Gutachten aus dem Jahr 2004 (127. FNP-Änderung)
- » Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen machen eine Neubegutachtung auf gesamtstädtischer Ebene erforderlich
- » Darstellung der Konzentrationszonen im FNP dienen der Steuerung der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) im Außenbereich
- » Ein neues Gutachten wurde im Jahr 2015 beauftragt, mit dem Ziel neue Konzentrationszonen zu bestimmen. Zurzeit liegen noch keine konkreten Ergebnisse vor, diese werden jedoch in das weitere Verfahren zum Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ und in die öffentlichen Beteiligungen zum Teilflächennutzungsplan einfließen.



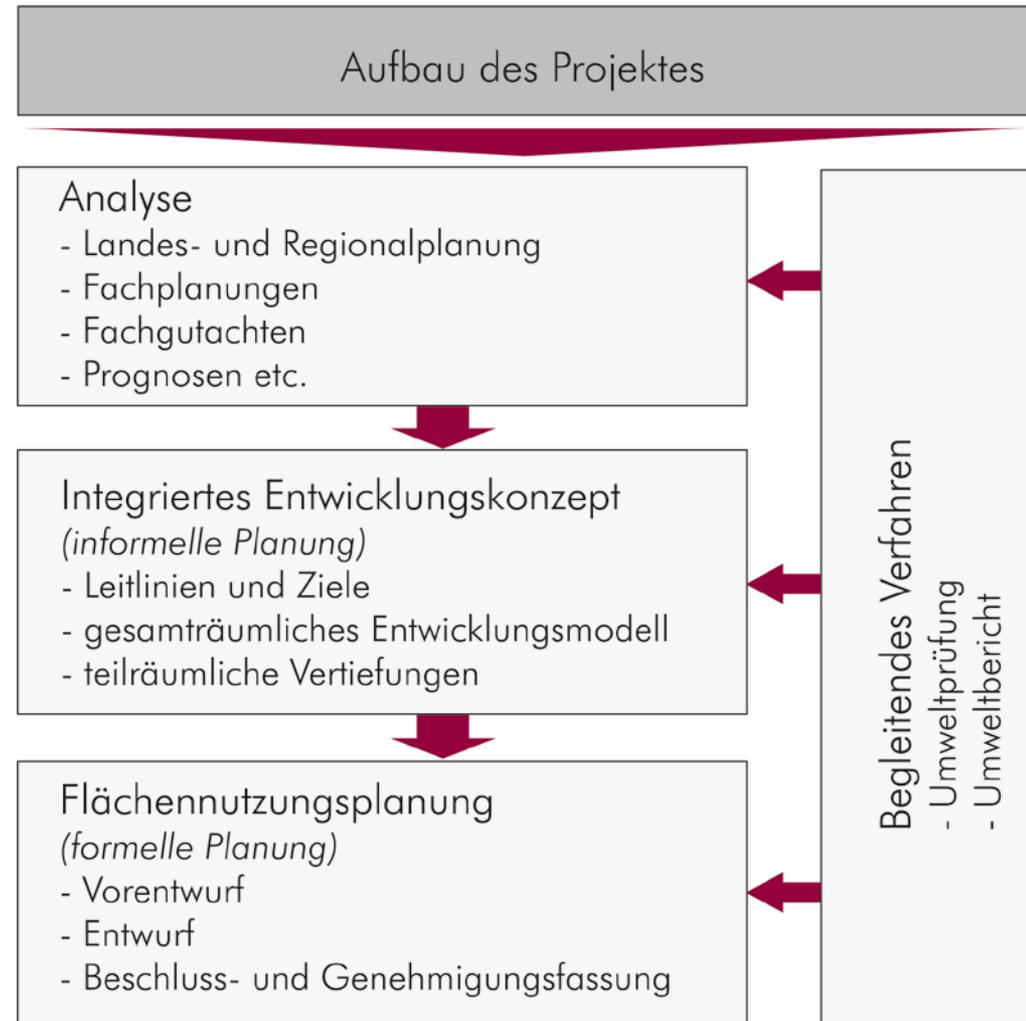
Demografie/Prognose zur Bevölkerungsentwicklung





Arbeitsschritte des FNP

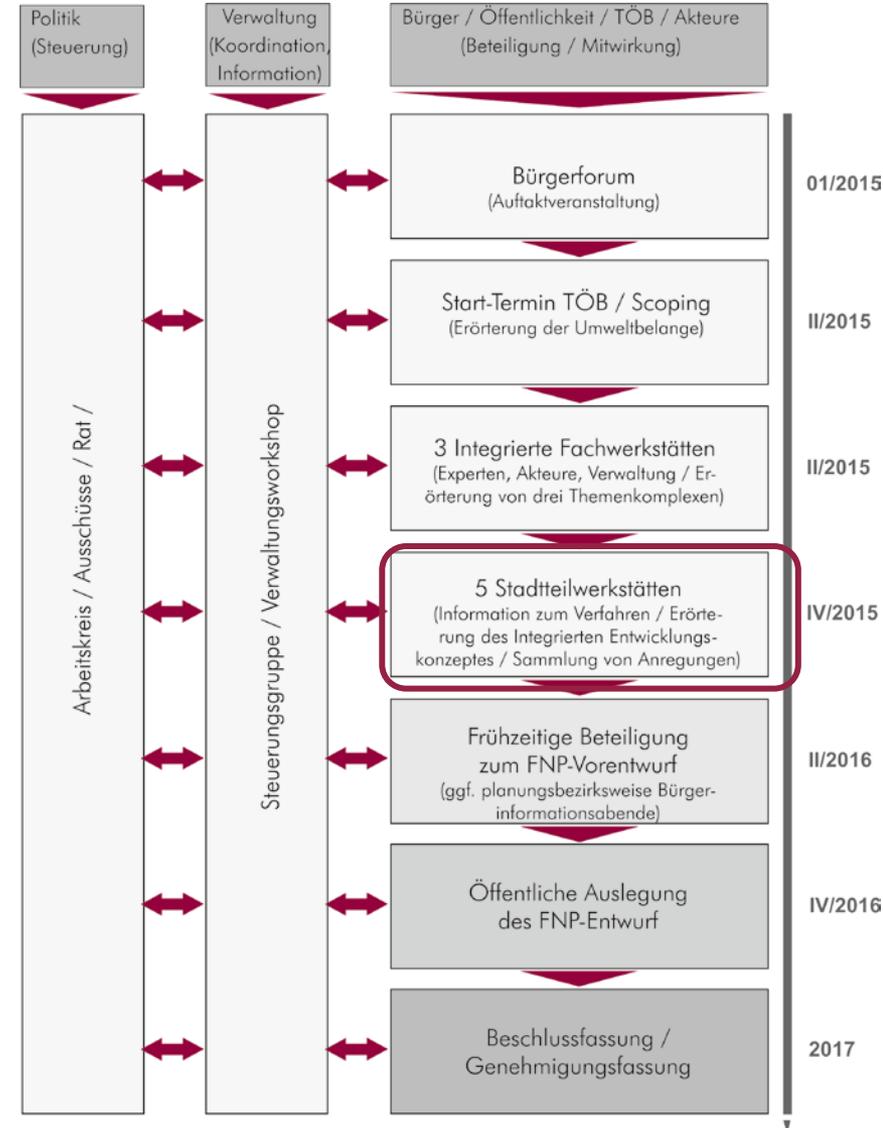
- » Analysephase mit Auswertung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben, der Fachplanungen, Fachgutachten und Prognosen.
- » Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt mit teilträumlichen Vertiefungen.
- » Flächennutzungsplanung mit begleitender Umweltprüfung





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)





Veranstaltungsprogramm

- » Erläuterungen zum Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes
 - » Erörterung der Leitlinien zum Integrierten Entwicklungskonzept
 - » Präsentation und Diskussion des gesamträumlichen Entwicklungsmodells
 - » Präsentation und Diskussion des teilräumlichen Entwicklungsmodells
- » Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen und Gewerbe
- » Zusammenfassung der Ergebnisse und weiteres Vorgehen



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 walddominierte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Flus-/Bachlauf
- Zentrenstruktur**
- Hauptzentrum Innenstadt
 - Nebenzentrum
 - Grundzentrum
 - Bipolares Zentrum
 - Nahversorgungszentrum
 - Ergänzungsstandort (nicht zentrenrelevant)
 - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Siedlungsstrukturelle Entwicklung**
- bestehende Entwicklungsfäche Wohnen (FNP/GEF 99)
 - bestehende Entwicklungsfäche Gewerbe (FNP/GEF 99)
 - Potenzialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
 - Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Sonderungsfläche 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 / Freizeitalche
- Verkehrsstruktur**
- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr), Bahnhof: Dormagen Bf, Nievenheim Bf
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Autobahnanschlussstelle / geplant: BAB-AS Delrath
 - Verbindungsstraße geplant
 - Ortsumgehungen (Maßnahmenvorschlag VEP 2010)



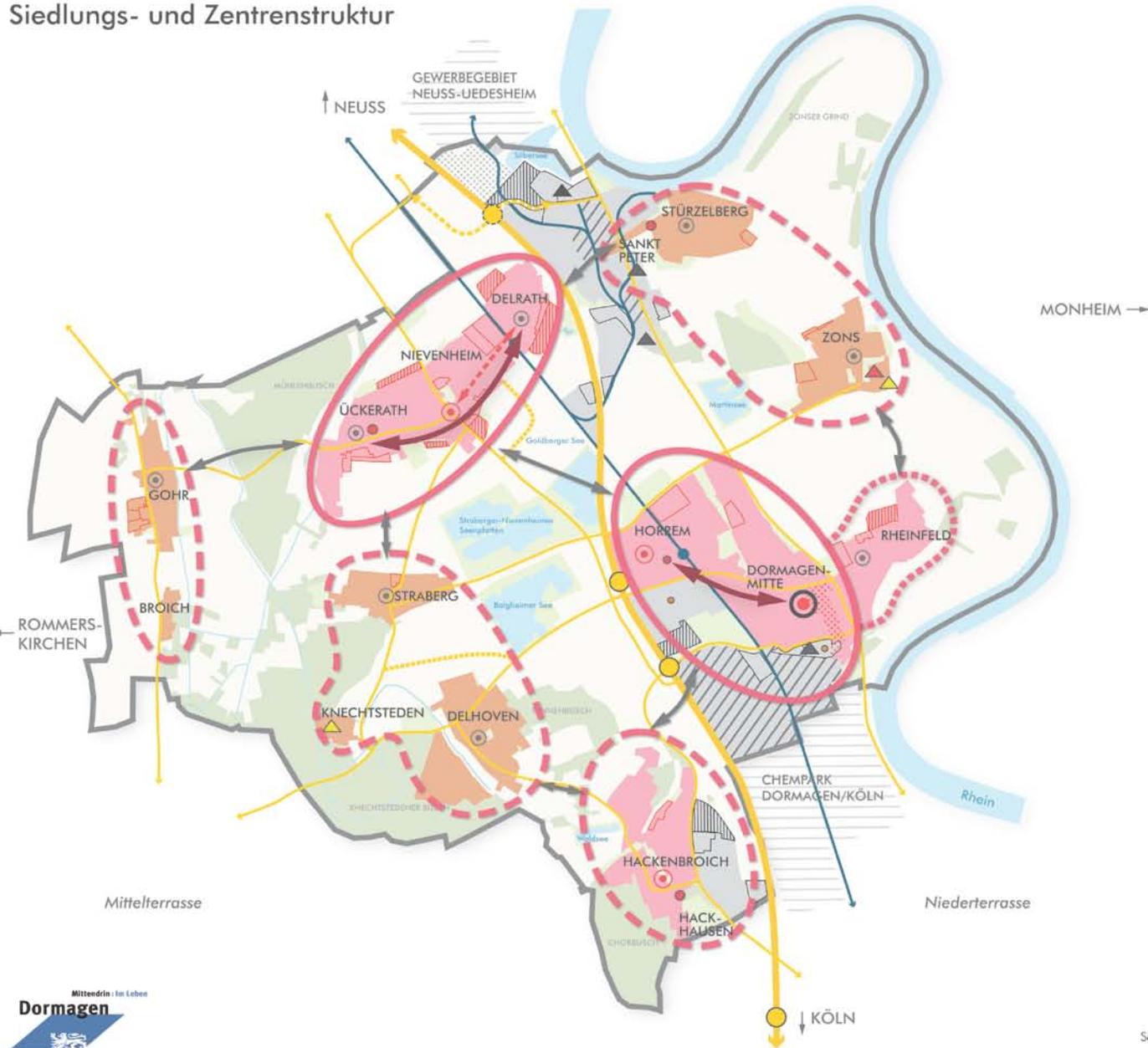
Sektorales Entwicklungsmodell

– 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 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
 - Ergänzungstandort (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
- Verkehrsstruktur**
- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr), Bahnhof: Dormagen Bf., Nievenheim Bf.
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Autobahnanschlussstelle / geplant: BAB-AS Delrath
 - Verbindungsstraße geplant
 - Ortsumgehungen (Maßnahmenvorschlag VEP 2010)

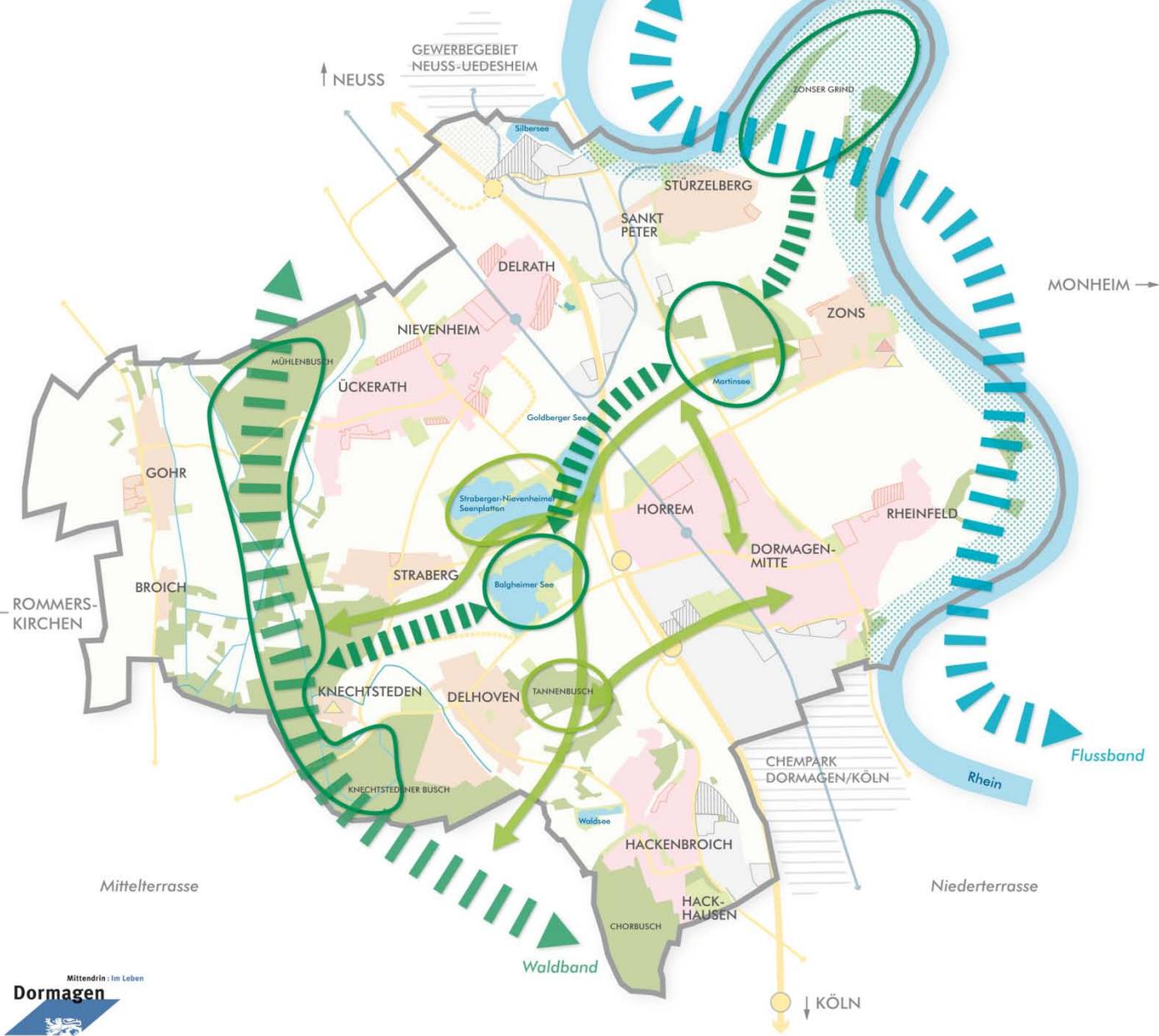


Sektorales Entwicklungsmodell – Grün- und Freiraumstruktur

- » Sicherung von Flächen im Biotopverbund
- » Entwicklung ökologisch verträglicher Freizeit- und Naherholungsangebote
- » Biotopverbund (Auenbereiche, Waldband, Flussband) und Biotopverknüpfungen
- » Freiraumkorridor und Freizeitachsen

Räumliches Entwicklungsmodell - Gesamtstadt

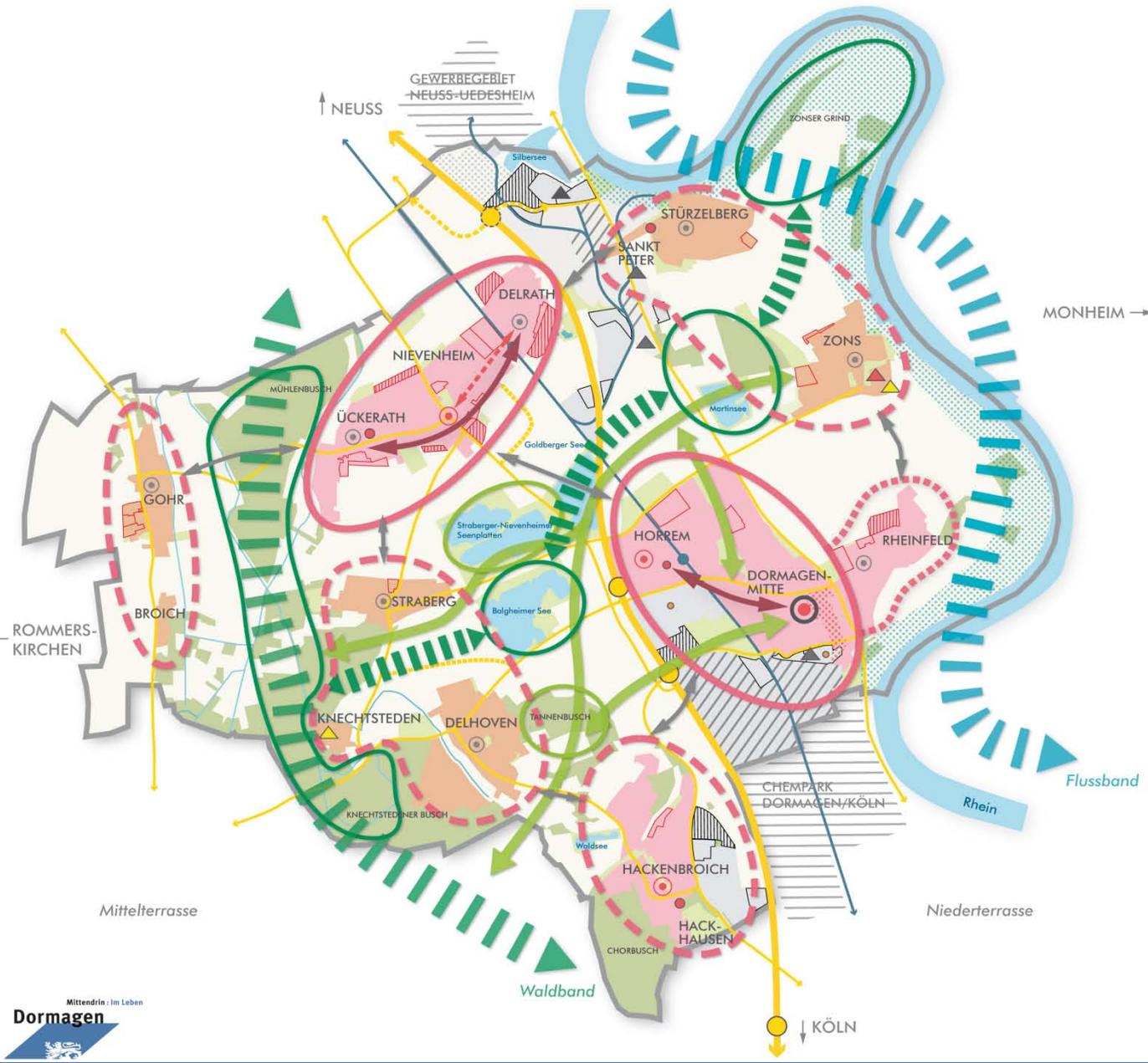
Grün- und Freiraumstruktur



LEGENDE

- Siedlungsstruktur**
 - Siedlungsbereich städtisch orientiert (Bestand)
 - Siedlungsbereich ländlich orientiert (Bestand)
 - vorwiegend gewerbliche Nutzung (Bestand)
 - Historischer Ortskern Zons
 - Baukulturelle Besonderheit
 - Stadtgrenze
- Freiraumstruktur**
 - überwiegend offene Landschaft
 - überwiegend waldd geprägte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Fluss-/Bachlauf
- Siedlungsstrukturelle Entwicklung**
 - bestehende Entwicklungsfäche Wohnen (FNP/GE 99)
 - bestehende Entwicklungsfäche Gewerbe (FNP/GE 99)
 - Potenzialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
 - Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Sondierungsfäche 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-A5 Delrath
 - Verbindungsstraße geplant
 - Ortsumgehungen (Maßnahmenvorschlag VEP 2010)

Räumliches Entwicklungsmodell - Gesamtstadt



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)
 - 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/GE 99)
 - bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GE 99)
 - Potenzialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2014)
 - Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2014)
 - Sondieringfläche 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
 - Ortsumgehungen (Maßnahmenvorschlag VEP 2010)



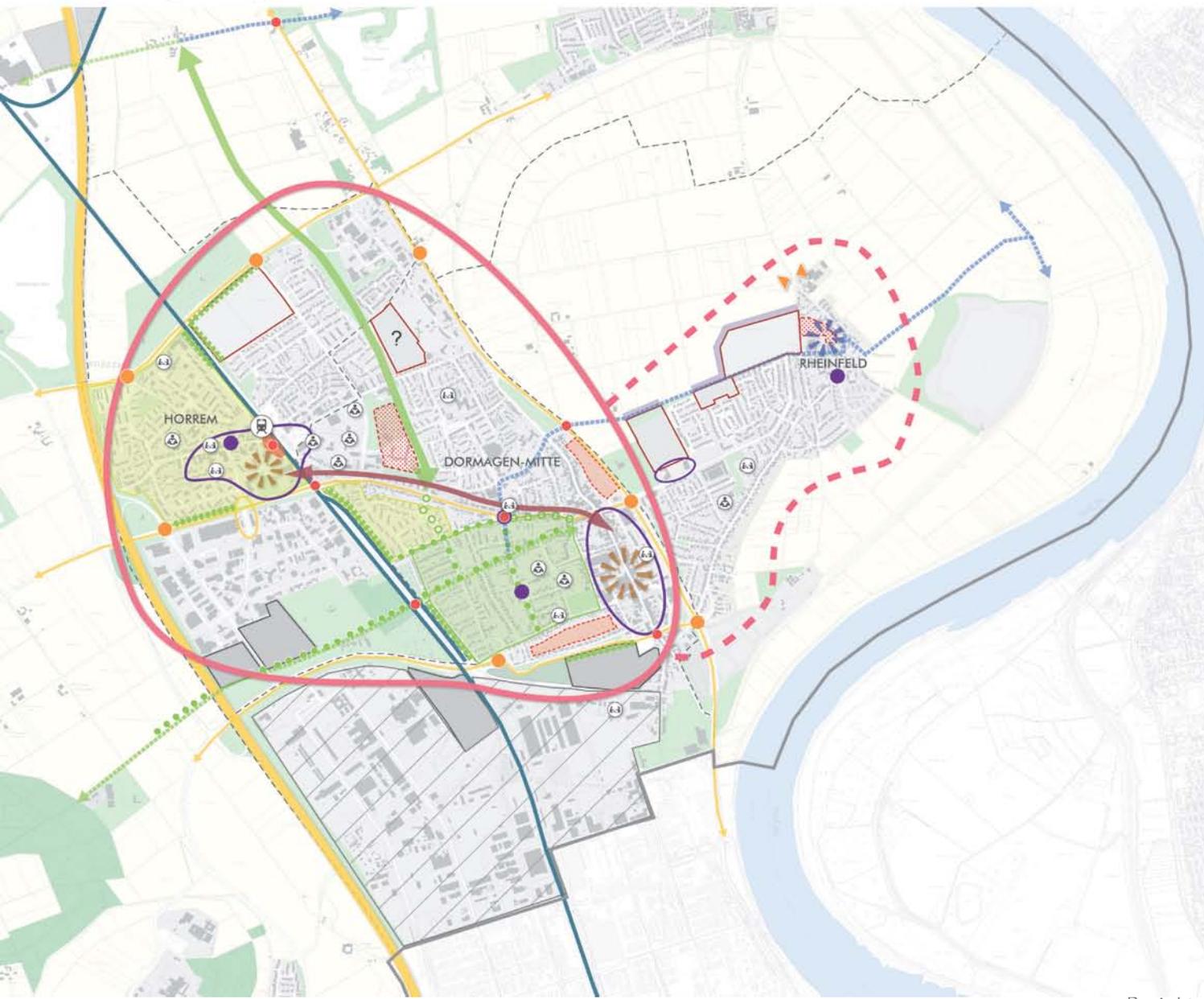


Teilräumliches Entwicklungsmodell Planungsbezirk Ost – Wesentliche Inhalte

- » **Gestaltung und Entwicklung der Ortszentren** (Dormagen-Mitte/Horrem)
- » **Erhalt und Entwicklung des historischen Ortskern** (Rheinfeld)
- » **Stärkung wichtiger Funktionen in zentralen Bereichen** (Einzelhandel, (soziale) Infrastruktur)
- » **Darstellung von neuen Entwicklungsflächen und Definition von Qualitäten** (Wohnen/Gewerbe, familienorientiertes Wohnen, individuelles Wohnen, Fläche zur Stärkung der Zentren)
- » **Definition von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen** (Wohnen)
- » **Quartiersentwicklung** (Quartiere mit Erneuerungsbedarf, Erhalt u. Entwicklung „Grünes Quartier“ Dormagen Mitte)
- » **Definition von Grün- und freiraumstrukturellen Qualitäten und Entwicklungsansätzen** (Alleensystem, Grün- und Wegeverbindungen)

Teilräumliches Entwicklungsmodell - Planungsbezirk Ost

Horrem | Dormagen-Mitte | Rheinfeld



LEGENDE

- Siedlungs- und Freiraumstruktur**
 - Siedlungsflächen
 - Überwiegend offene Landschaft
 - Überwiegend waldgeprägte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Fluss-/Bachlauf

- Wohnflächenentwicklung**
 - Potenzielle Wohnsiedlungsflächenentwicklung (z.B. für familienorientiertes oder altengerechtes Wohnen)
 - Aktivierung Innenentwicklungspotenzial
 - Behutsame Nachverdichtung

- Gewerbeflächenentwicklung**
 - Neuentwicklung / Flächenrevitalisierung Gewerbe
 - Standortoptimierung Chemiepark

- Funktionale und gestalterische Entwicklung**
 - Städtebauliche Erneuerung/Wohnumfeld und Gebäudesubstanz
 - Entwicklung Grünes Quartier Dormagen-Mitte
 - Gestaltung Ortseingänge
 - Gestaltung Ortseingänge/Ortsübergänge
 - Gestaltung und Entwicklung Ortszentrum
 - Erhalt und Entwicklung historischer Ortskern Rheinfeld
 - Gestaltete Ortsränder
 - Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
 - Vernetzungsachse Infrastruktur
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung der Platzsituation
 - Stärkung zentraler Funktionen/Gestalterische Aufwertung

- Freiraumstrukturelle Entwicklung**
 - Grünverbindung / Freiraumkorridor
 - Entwicklung Alleesystem/Grünsystem
 - Erhalt und Schutz Alleesystem
 - Verträgliche Gestaltung von Randzonen (Grüner Puffer)
 - Grün-/Radwegeverbindung Fluss-/Waldband

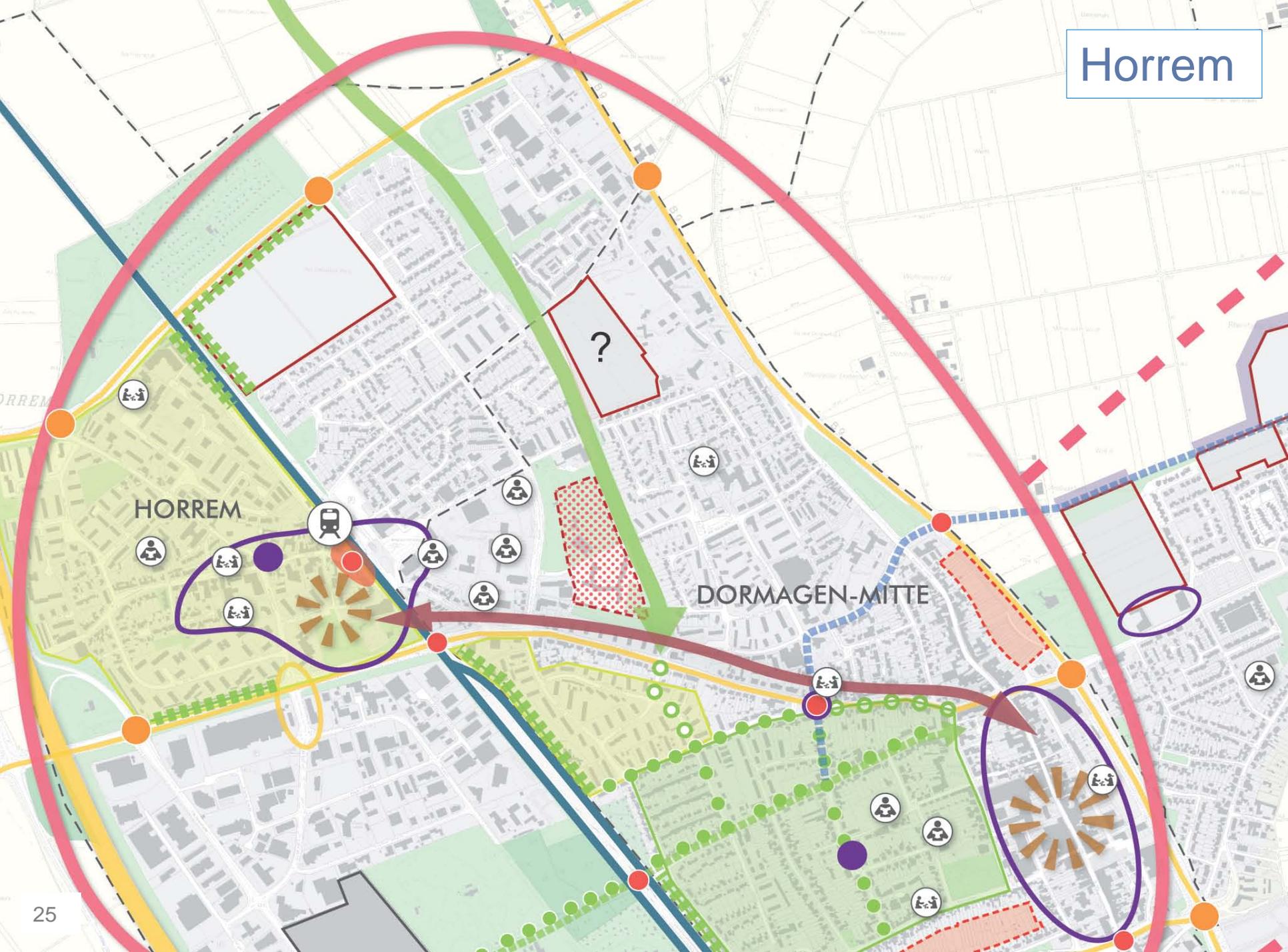
- Verkehrsstruktur**
 - Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr)
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Reduzierung der Barrierewirkung
 - Gestaltung Verkehrsraum

- Sicherung Infrastruktur**
 - Dormagen Bahnhof
 - Schulen / Kindertagesstätten

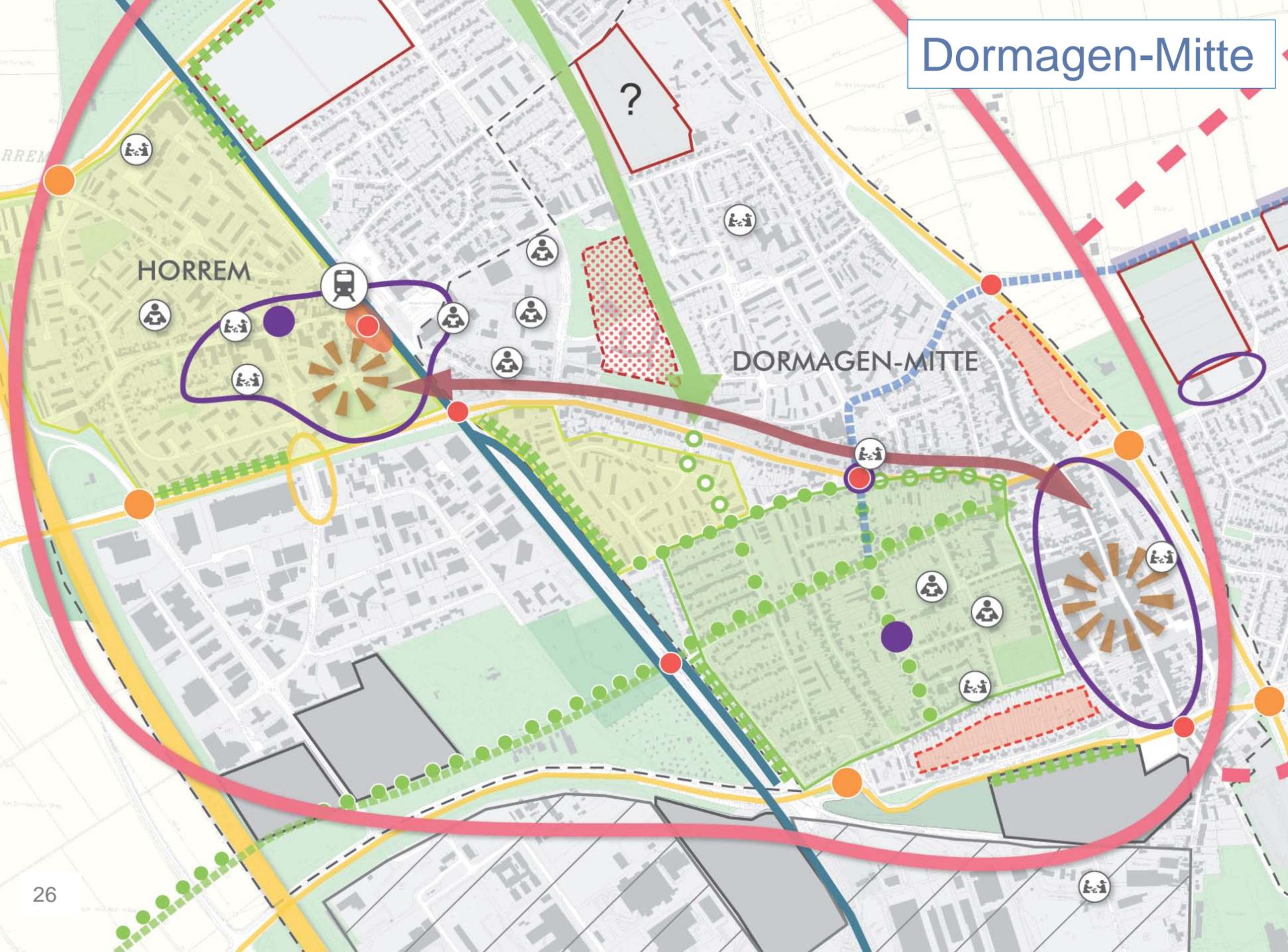
- Grenzen**
 - Stadtgrenze
 - Stadtteilgrenze

Oktober 2015 ohne Maßstab

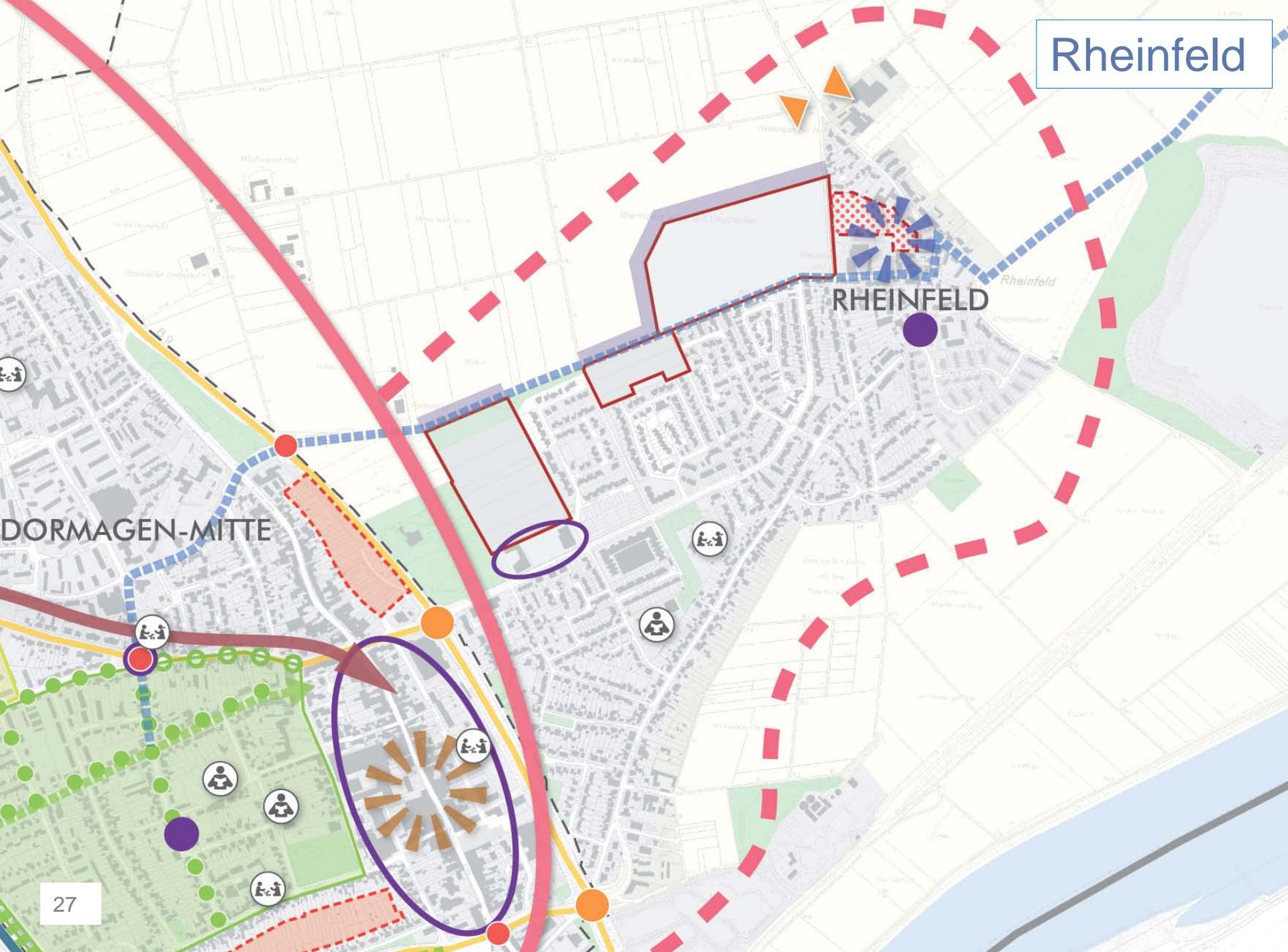
Horrem



Dormagen-Mitte

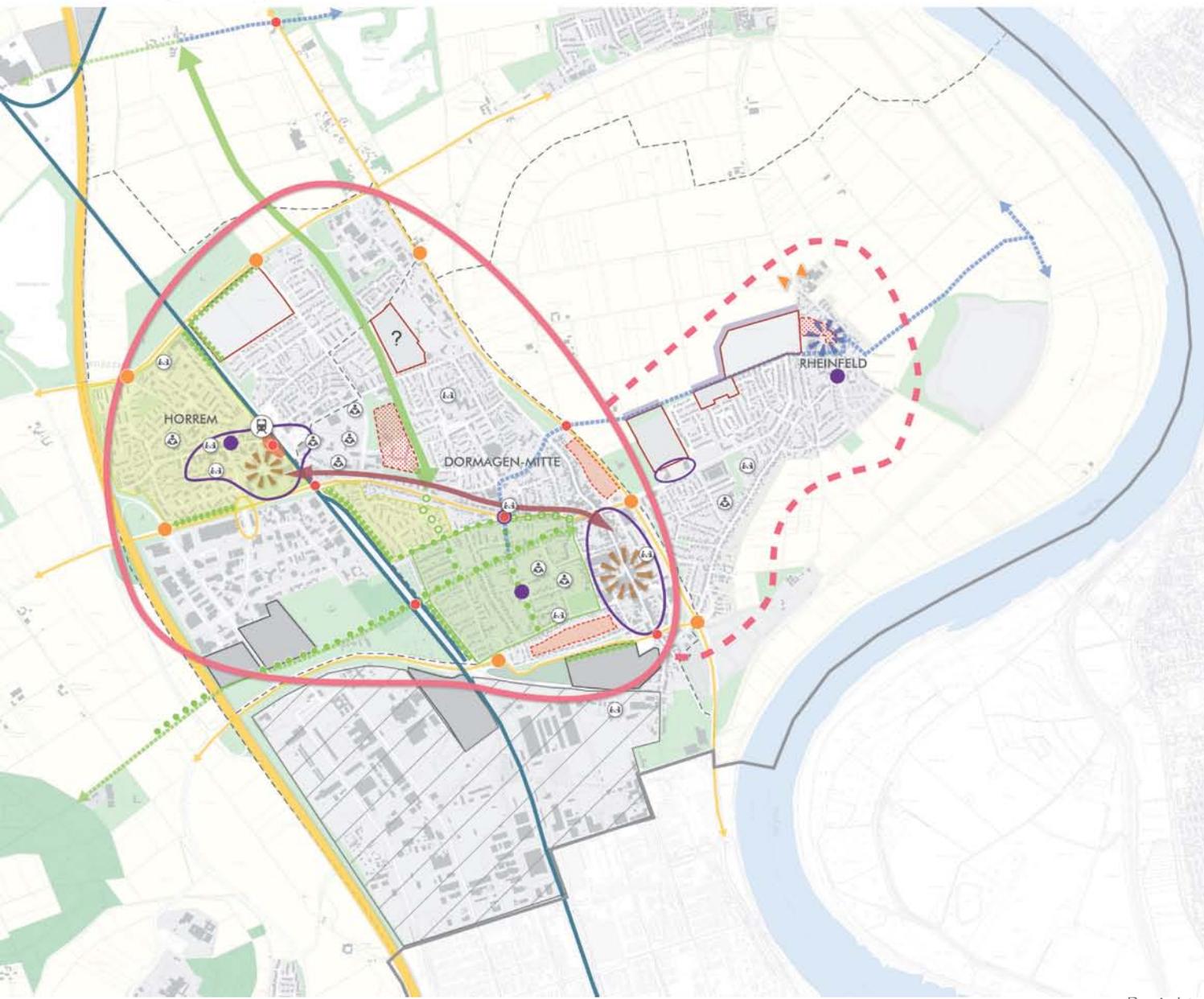


Rheinfeld



Teilräumliches Entwicklungsmodell - Planungsbezirk Ost

Horrem | Dormagen-Mitte | Rheinfeld



LEGENDE

- Siedlungs- und Freiraumstruktur**
 - Siedlungsflächen
 - Überwiegend offene Landschaft
 - Überwiegend waldgeprägte Fläche
 - Grünfläche
 - Wasserfläche, Fluss-/Bachlauf
- Wohnflächenentwicklung**
 - Potenzielle Wohnsiedlungsflächenentwicklung (z.B. für familienorientiertes oder altengerechtes Wohnen)
 - Aktivierung Innenentwicklungspotenzial
 - Behutsame Nachverdichtung
- Gewerbeflächenentwicklung**
 - Neuentwicklung / Flächenrevitalisierung Gewerbe
 - Standortoptimierung Chemiepark
- Funktionale und gestalterische Entwicklung**
 - Städtebauliche Erneuerung/Wohnumfeld und Gebäudesubstanz
 - Entwicklung Grünes Quartier Dormagen-Mitte
 - Gestaltung Ortseingänge
 - Gestaltung Ortseingänge/Ortsübergänge
 - Gestaltung und Entwicklung Ortszentrum
 - Erhalt und Entwicklung historischer Ortskern Rheinfeld
 - Gestaltete Ortsränder
 - Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
 - Vernetzungsachse Infrastruktur
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung der Platzsituation
 - Stärkung zentraler Funktionen/Gestalterische Aufwertung
- Freiraumstrukturelle Entwicklung**
 - Grünverbindung / Freiraumkorridor
 - Entwicklung Alleesystem/Grünsystem
 - Erhalt und Schutz Alleesystem
 - Verträgliche Gestaltung von Randzonen (Grüner Puffer)
 - Grün-/Radwegeverbindung Fluss-/Waldband
- Verkehrsstruktur**
 - Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr)
 - Überregionale Verbindungsstraße
 - Reduzierung der Barrierewirkung
 - Gestaltung Verkehrsraum
- Sicherung Infrastruktur**
 - Dormagen Bahnhof
 - Schulen / Kindertagesstätten
- Grenzen**
 - Stadtgrenze
 - Stadtteilgrenze

Oktober 2015 ohne Maßstab grünplan plan lokal

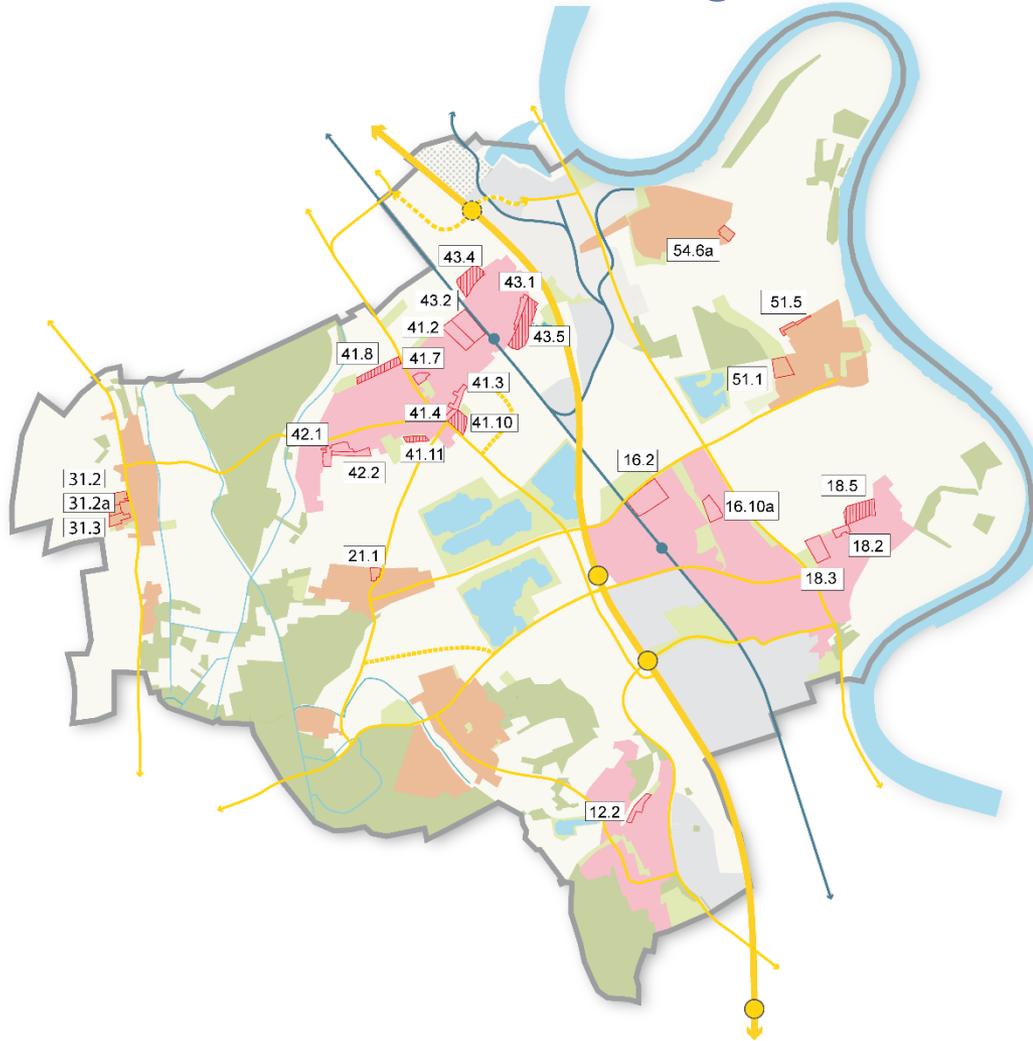


Erörterung der potentiellen Entwicklungsflächen - Wohnen / Gewerbe





Übersicht Untersuchungsflächen - Wohnen

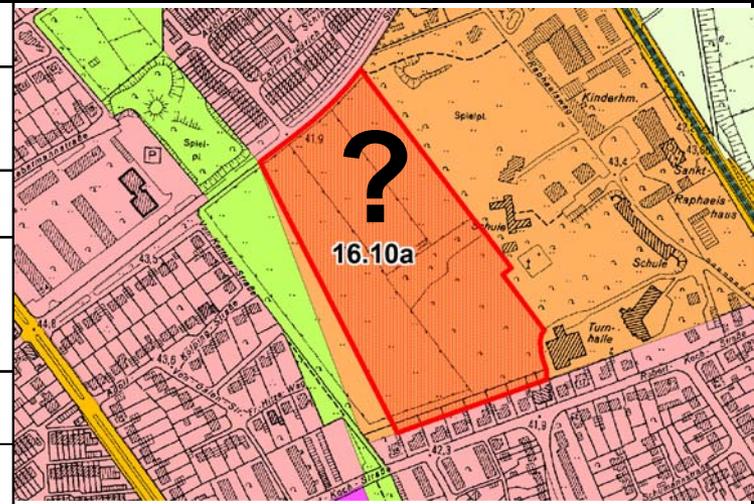


- 12.2 Hackenbroich
- 16.2 Horrem
- 16.10a Dormagen Mitte
- 18.2 Rheinfeld Nord
- 18.3 Rheinfeld West
- 18.5 Rheinfeld Nord
- 21.1 Straberg Nord
- 31.2 Gohr West
- 31.2a Gohr West
- 31.3 Gohr West
- 41.2 Nievenheim Ost
- 41.3 Nievenheim Süd
- 41.4 Nievenheim Süd
- 41.7 Nievenheim Mitte
- 41.8 Nievenheim Nord
- 41.10 Nievenheim Süd
- 41.11 Nievenheim Süd
- 42.1 Ückerath Süd
- 42.2 Ückerath Süd
- 43.1 Delrath Süd
- 43.2 Delrath West
- 43.4 Delrath Nord
- 43.5 Delrath Süd
- 51.1 Zons West
- 51.5 Zons Nord
- 54.6a Stürzelberg

Flächenbezeichnung	W 16.2 Horrem
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Darstellung FNP alt	zum Teil Wohnbaufläche, zum Teil Grünfläche
Darstellung RPD 2014	Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	14,0 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der Nähe zur Kreisstraße K12 und der Bahnlinie ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit; potenzielle Bedeutung für Feldvögel; Gehölzeingrünungen angrenzend ▪ Lärmeinwirkung durch Bahnnähe (Lärmschutz vermutlich erforderlich) ▪ Vorrangfläche für bauliche Entwicklungen zur Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Freiraum aufgrund integrierter Lage im Siedlungskörper ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch



Flächenbezeichnung	W 16.10a Dormagen-Mitte
Derzeitige Nutzung	Grünland, Weideland Raphaelshaus
Darstellung FNP alt	Sonderbaufläche „Jugendhilfezentrum“
Darstellung RPD 2014	Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	5,3 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ angrenzender Freiraumkorridor/Freizeitachse (Gesamträumliches Entwicklungsmodell) ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ innerstädtisches Grünland; Obstgärten bzw. Niedrigstamm-Obstkulturen mit mittlerer Biotopwertigkeit ▪ angrenzend wichtiger innerörtlicher Grünzug ▪ agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch



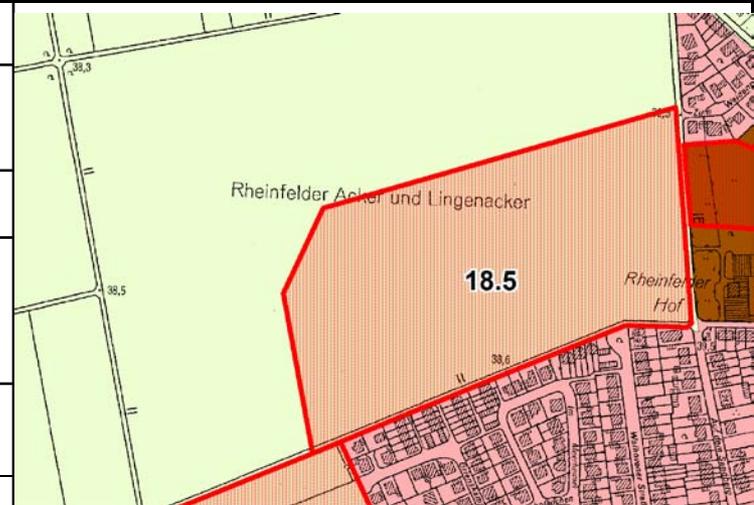
Flächenbezeichnung	W 18.2 Rheinfeld Nord
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014	Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	2,0 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Integrierte von Wohnbebauung umschlossene Lage ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch



Flächenbezeichnung	W 18.3 Rheinfeld West
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche, Grünland, Streuobstwiese)
Darstellung FNP alt	Grünfläche
Darstellung RPD 2014	Allgemeiner Siedlungsbereich
Größe der Fläche	6,1 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung/Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Mögliche Restriktionen aufgrund des angrenzenden Festplatzes und der Schützenhalle ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand; Nordteil: umgesetzte öffentliche Ausgleichsfläche und geschützter Landschaftsbestandteil "2 Linden am Andreaskreuz" ▪ Nähe zu Festplatz, Kindergarten und Versorgungsmarkt sowie Bolzplatz (Lärm) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch

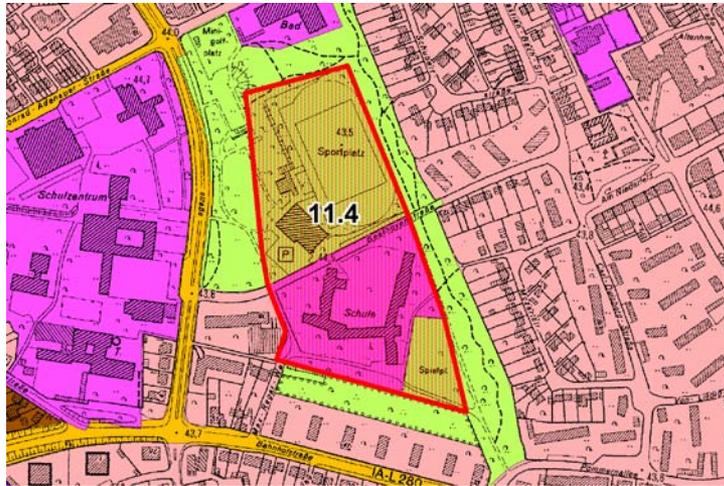


Flächenbezeichnung	W 18.5 Rheinfeld Nord
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung RPD 2014	Teilw. Freiraum- und Agrarbereich, teilw. ASB, teilw. Regionaler Grünzug, <i>Fl. aus Stellungnahme zu RPD</i>
Größe der Fläche	9,2 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 Hofanlage östlich der Straße Auf dem Sandberg ▪ ungünstiger Flächenzuschnitt (Flächentiefe) ▪ Erschließung möglich
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber Bedeutung für Feldvögel (Hinweis auf Rebhuhn-Brutvorkommen); ▪ Freilandklimatop und potenzieller Kaltluftentstehungsbereich ▪ Großflächige Freirauminanspruchnahme und Überformung des Landschaftsbildes ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch



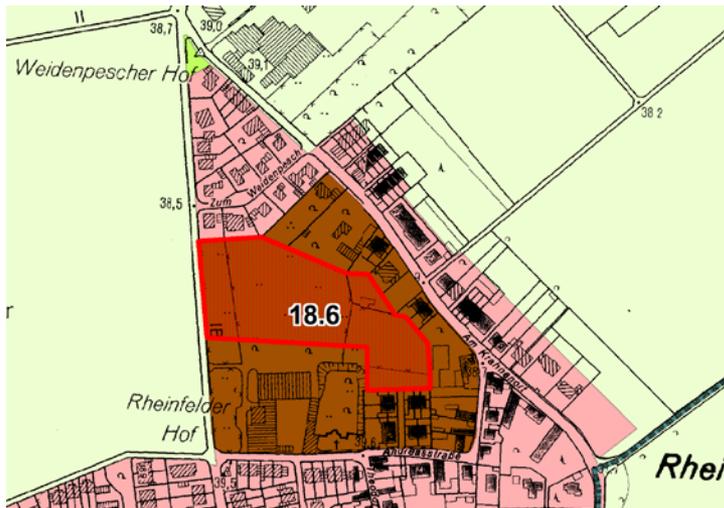


Innenverdichtungspotenzial – Wohnen



W 11.4 Schulstandort Dormagen-Mitte (Städt. Realschule)

- Realnutzung: Sportanlage, Schulgebäude, Grünanlagen
- FNP alt: Fläche für Gemeinbedarf, Grünfläche
- 5,6 ha

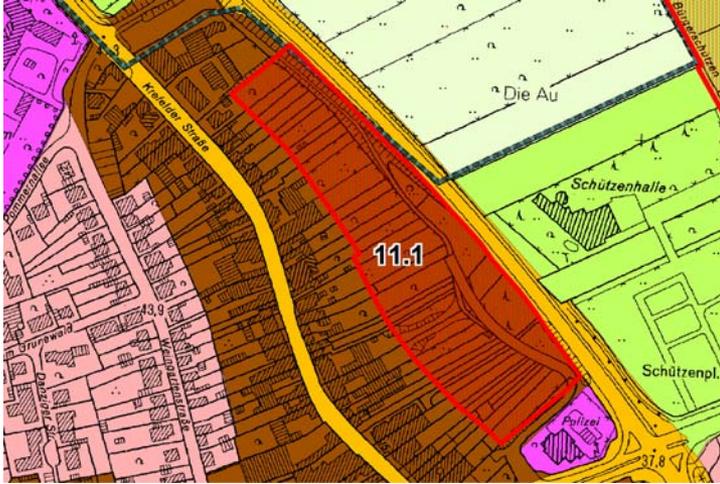


W 18.6 Rheinfeld (Auf dem Sandberg)

- Realnutzung: Grünland
- FNP alt: Fläche für die Landwirtschaft
- 1,4 ha



Nachverdichtungspotenziale – Wohnen



W 11.1 Dormagen-Mitte (Krefelder Str.)

- Realnutzung: Gartenland
- FNP alt: Gemischte Baufläche
- 2,9 ha

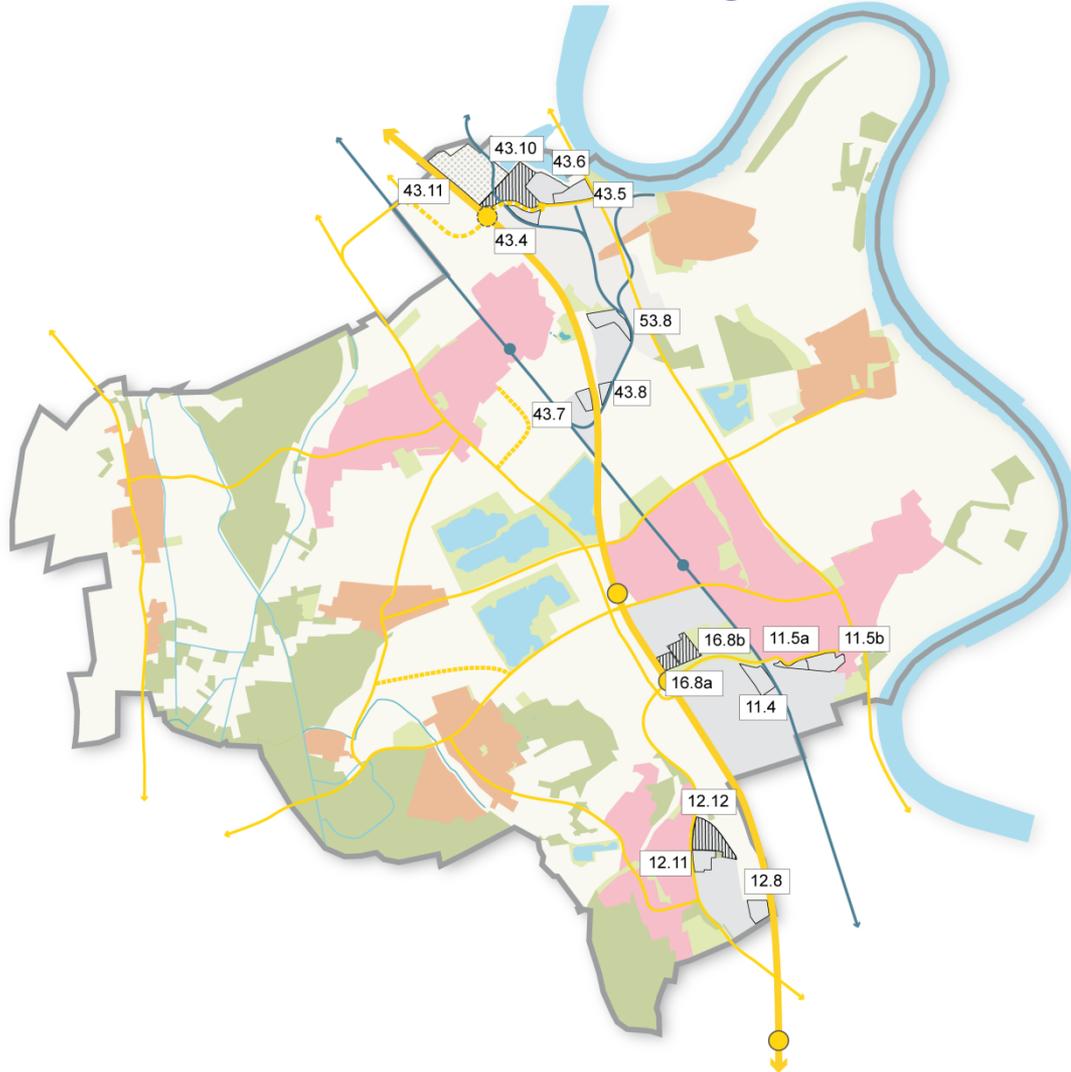
W 11.3 Dormagen-Mitte (Nettergasse)

- Realnutzung: Gartenland
- FNP alt: Grünfläche
- 3,3 ha





Übersicht Untersuchungsflächen – Gewerbe/Industrie

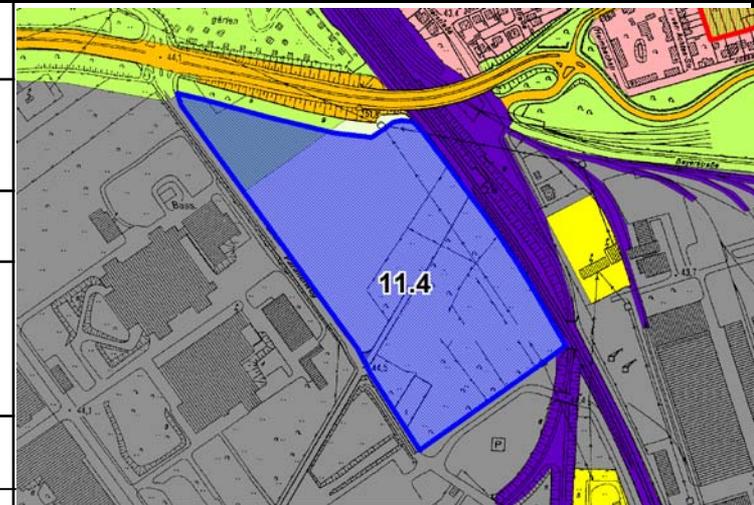


- 11.4 Chempark
- 11.5a/b ehem. Zuckerfabrick
- 12.8 Hackenbroich West
- 12.11 Erweiterung Hackenbroich
- 12.12 Erweiterung Hackenbroich
- 16.8a/b Erweiterung TOP West
- 43.4 Silbersee
- 43.5 Silbersee
- 43.6 Silbersee
- 43.7 Kohnacker
- 43.8 Heerschleide Süd
- 43.10 Silbersee
- 43.11 Silbersee (Sondierungsfläche)
- 53.8 Heerschleide Nord

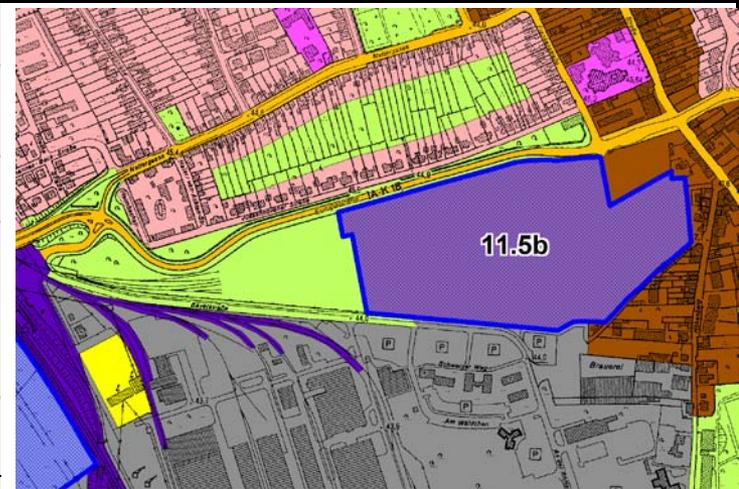
Flächenbezeichnung	G 16.8a/b Erweiterung TOP West
Derzeitige Nutzung	Wald- und Freifläche
Darstellung FNP alt	Grünfläche
Darstellung RPD 2014	ASB-GE für zweckgebundene Nutzungen (Gewerbe)
Größe der Fläche	11,9 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neudarstellung ▪ Gute Anbindung an das überregionale Straßennetz ▪ Zielkonflikt Freizeitachse (Gesamträumliches Entwicklungsmodell) ▪ FNP-Änderungsverfahren und B-Planverfahren eingeleitet
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltprüfung erfolgt in Bebauungsplanverfahren



Flächenbezeichnung	G 11.4 Chempark
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche
Darstellung RPD 2014	GIB
Größe der Fläche	9,3 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbeflächenarrondierung ▪ gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Anschluss an bestehende Gewerbeflächen
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Isolierte naturnahe Restfläche im Chempark (teilw. Biotopverbundfunktion) ▪ Wertgebend sind die vorhandenen Gehölzstrukturen (Geschützter Landschaftsbestandteil "Alte Rosskastanienreihe am ehem. Jussenhoven) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Weitere Verstärkung von Wärmeinseleffekten im Bereich des Chempark bei Bebauung

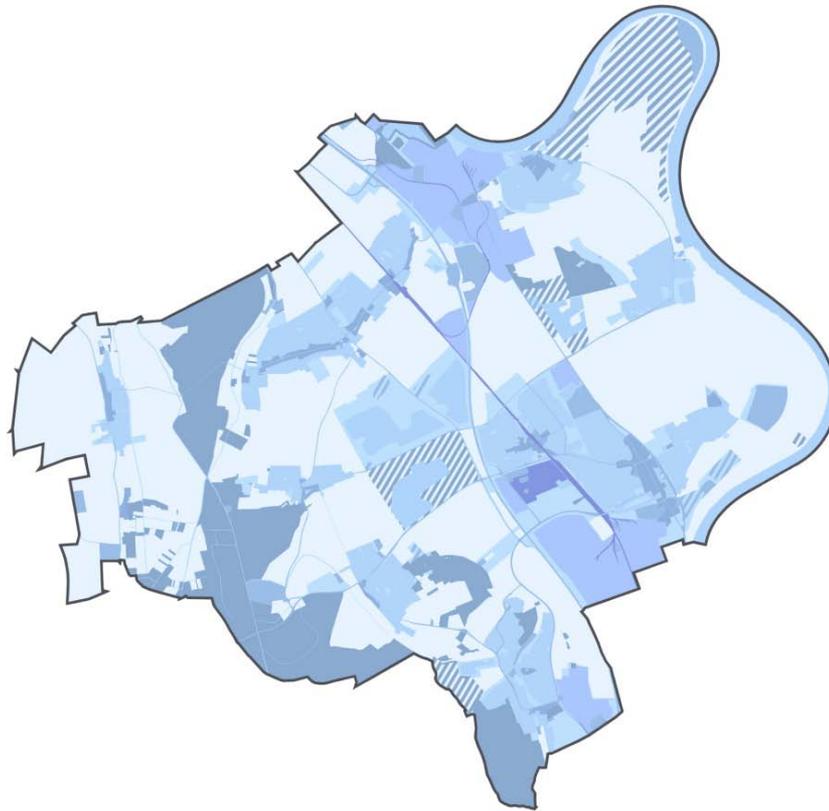


Flächenbezeichnung	G 11.5b ehemals Zuckerfabrik
Derzeitige Nutzung	Brachfläche
Darstellung FNP alt	SO-Fläche, Grünfläche
Darstellung RPD 2014	GIB, Fl. aus Stellungnahme zu RPD (GIB zu ASB (östl.) bzw. ASB-GE (westl.))
Größe der Fläche	12,2 ha
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenrevitalisierung ▪ gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Restriktionen aufgrund von Altablagerungen ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der Nähe zu Betrieben, die unter die sogenannte Seveso-II/III-Richtlinie fallen
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrielle Brachfläche (abgeräumt) mit potenzieller Bedeutung/Habitateneignung für planungsrelevante Arten (z.B. Zauneidechse, Flussregenpfeiffer) ▪ Vorrangfläche für bauliche Entwicklungen zur Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Freiraum (Flächenrecycling) ▪ Teilbereiche mit umgesetzten Ausgleichsflächen





ZUSAMMENFASSUNG UND WEITERES VORGEHEN





Weitere Anregungen für den Planungsbezirk-Ost

- schriftlich bis zum 04.11.2015

An

Stadt Dormagen

Mathias-Giesen-Straße 11

41540 Dormagen

stadtplanung@stadt-dormagen.de

alexandra.juszczak@stadt-dormagen.de



Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!