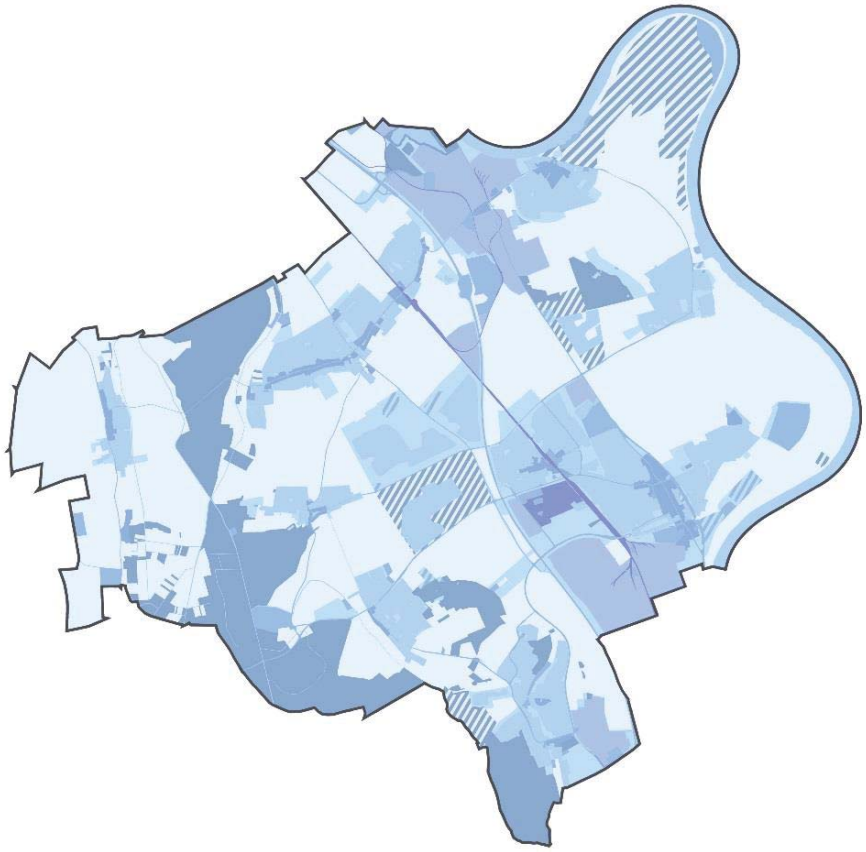
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Dormagen



Integriertes Entwicklungskonzept

12.09.2016

1 Integriertes Entwicklungskonzept

Das Integrierte Entwicklungskonzept baut auf den Vorgaben kommunaler und fachlicher Planungen und Gutachten auf. Diese stammen im Wesentlichen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dem Leitbildentwurf "Vision 2030", dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2009), dem Landschaftsplan des Rhein Kreis Neuss, dem Integrierten Handlungskonzept Dormagen-Horrem (Soziale Stadt 2014 bis 2018) und dem Leitbild und Städtebaulichen Rahmenplan für das Flussviertel Dormagen-Hackenbroich (Soziale Stadt). Im Hinblick auf die Verteilung von Wohnbau- und Gewerbeflächen basieren die rahmengebenden Faktoren insbesondere auf dem Entwurf des Regionalplans Düsseldorf vom Juni 2016. Die Ergebnisse der sektoralen Planungen wurden in dem Entwicklungskonzept zu einer komplexen Überlagerung gebracht. Die unterschiedlichen fachlichen Aussagen wurden ergänzt und aktualisiert durch fachliche Inputs aus dem Verwaltungsworkshop und der integrierten Fachwerkstatt, dessen Teilnehmer mit ihrer Fachexpertise die Themenfelder Wohnen (Wohnungsbauunternehmen, Immobilienbüros, Bauträger), Gewerbe (Chempark, Handwerkskammer) und Umwelt (Biologische Station, BUND, etc.) vertreten haben. Die ortsteilbezogenen Kenntnisse und Nutzungsansprüche wurden durch das Bürgerforum und die Stadtteilwerkstätten in die Konzeptentwicklung eingebunden. Die konzeptionellen Aussagen wurden weiterhin durch eigene raumstrukturelle Untersuchungen ergänzt bzw. vertieft. In den politisch besetzten Arbeitskreisen wurden die Ergebnisse beraten und angepasst. Die einzelnen Arbeitsschritte erfolgten jeweils in enger fachlicher Abstimmung mit der Verwaltung.

Das Entwicklungskonzept ist auf eine ausgewogene und abgestimmte Entwicklung der einzelnen Ortsteile ausgelegt, wobei die Darstellung neuer Flächen auf Grundlage des Regionalplanentwurfs schwerpunktmäßig auf die zentralen Stadtteile, mit sehr guter Anbindung (ÖPNV) und Infrastruktur, fokussiert ist. Aufgrund der vorgeschalteten informellen Planung konnten zudem neben den rein planerischen Zielsetzungen fachressortübergreifende Leitlinien und Ziele definiert werden, welche eine Integration der vorhandenen sektoralen Planungen ermöglichen und auf eine umfassende und nachhaltige Stadtentwicklung ausgelegt sind.

Das integrierte Entwicklungskonzept beinhaltet die Leitlinien und Ziele, ein gesamträumliches Entwicklungskonzept mit den sektoralen Aussagen zur Siedlungs- und Zentrenstruktur und Grün- und Freiraumstruktur, sowie teilräumliche Entwicklungskonzepte, welche auf zuvor definierte Planungsbezirke zugeschnitten sind.

Die Ergebnisse der Konzeptentwicklung bilden im Wesentlichen die Grundlage für die Flächenbeurteilung in der Flächennutzungsplanung. Diese veranschaulichen aufgrund der erkennbaren planerischen Zusammenhänge Zielkonflikte und Zielkongruenzen.

1.1 Leitlinien und Ziele

Die Ziele und Zwecke der Planung sind frühzeitig zu benennen. Gemäß den Zielsetzungen des Baugesetzbuches sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Zielsetzungen sollen weiterhin darauf ausgerichtet sein eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Grundlage der Zielvorgaben des Baugesetzbuches sowie den Zielvorgaben aus den sektoralen Fachplanungen wurden für das Entwicklungskonzept die folgenden Leitlinien und Ziele definiert:

1. <u>Stärkung des Zentrums und Optimierung der dispersen Siedlungsstruktur durch infrastrukturelle Vernetzung von Stadtteilen und Verflechtungsbereichen</u>

1.1. Stärkung des zentralen Siedlungsschwerpunktes Dormagen-Mitte/Horrem sowie der nebenzentralen Siedlungsbreiche Nievenheim und Hackenbroich

1.2. Weiterentwicklung der bipolaren Zentrenstruktur Nievenheim/Delrath

1.3. Erhalt und Optimierung der Angebotsdichte in den Zentren und weitere Attraktivierung der zentralen Lagen insbesondere in Dormagen-Mitte und Horrem

1.4. Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten der einzelnen Stadtteile und städtebauliche Abrundung von Ortsrandlagen

1.5. Erhalt und Weiterentwicklung von kompakten und ablesbaren Siedlungsstrukturen insbesondere im Siedlungsbereich Ückerath, Nievenheim und Delrath

1.6. Ressourcenschonende Baulandentwicklung, Innen- vor Außenentwicklung und Nutzung von Brachflächen

1.7. Reduzierung von Trennwirkungen verkehrlicher Zäsuren insbesondere entlang der Köln-Krefelder Bahnlinie, der Bundesautobahn A 57 und der Bundesstraße B 9

1.8. Ausbau der Stärken und Qualitäten der siedlungsstrukturellen Verflechtungsbereiche und Aufbau vernetzter Strukturen

1.9. Sicherstellung leistungsfähiger Infrastrukturangebote in den siedlungsstrukturellen Verflechtungsbereichen

1.10. Sicherstellung der Eigenbedarfsentwicklung in den kleinen Ortsteilen wie Gohr, Broich, Zons, Straberg, Stürzelberg und Delhoven und Erhalt deren Identität

1.11. Förderung von stadtgebietsübergreifenden Funktionszusammenhängen und Verbünden

1.12. Berücksichtigung einer sozial ausgewogenen und geschlechtergerechten Entwicklung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedlichen Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer

2. <u>Stärkung des Wohnstandortes durch den Erhalt der Wohnqualitäten in den bevorzugten Stadtquartieren und Steigerung der Lebens- und Wohnqualität in den Stadtquartieren mit besonderem Handlungsbedarf</u>

2.1. Bereitstellung eines bedarfsgerechten und zielgruppenorientierten Baulandangebotes insbesondere für junge Familien

2.2. Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten wie dem generationsübergreifenden Wohnen und von besonderen Wohnformen wie dem barrierefreien und seniorengerechten Wohnen

2.3. Vorrangige Entwicklung integrierter Wohnstandorte in den Haupt- und Nebenzentren

2.4. funktionale und städtebaulich-gestalterische Anbindung von (neuen) Wohngebieten, Förderung einer Stadt der kurzen Wege

2.5. Verbesserung der Wohnqualitäten und Aufwertung des Wohnumfeldes insbesondere in den verdichteten Quartieren in Horrem und Hackenbroich sowie im Bereich städtebaulicher Gemengelagen

2.6. Schutz und Entwicklung der innerörtlichen und ortsnahen Grün- und Freiräume, Verbesserung der Zugänglichkeit und des Freizeitwertes

2.7. Förderung von Stadtquartieren mit besonderem Handlungsbedarf wie Horrem und Hackenbroich

3. Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch Diversifizierung, Standortoptimierung und einem bedarfsgerechten Wirtschaftsflächenportfolio

3.1. Schaffung eines bedarfsgerechten Industrie- und Gewerbeflächenangebotes

3.2. Standortoptimierung, Bestandssicherung und Expansionsmöglichkeiten für die ortsansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe insbesondere im Chempark sowie in den Gewerbeansiedlungen in Sankt Peter entlang der Bundesstraße B 9

3.3. Revitalisierung von Industrie- und Gewerbestandorten im Bereich der ehemaligen „Zuckerfabrik“, der ehemaligen Zinkhütte am Silbersee sowie der Gewerbeflächen an der B 9

3.4. Förderung des Dienstleistungssektors und der Integration produktionsorientierter Dienstleistungsbetriebe

3.5. Förderung einer nachhaltigen Entwicklung des Fremdenverkehrssektors und Verbesserung der touristischen Angebotsqualität

3.6. Sicherung und Belebung des Einzelhandels insbesondere in den Nahversorgungszentren

3.7. Förderung der interkommunalen Kooperation zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten

4. Nachhaltige Sicherung einer gesunden Umwelt

4.1. Schutz der für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Flächen unter Berücksichtigung ihrer Vernetzungs- und Pufferräume

4.2. Schutz des Landschaftsbildes und der kulturlandschaftlichen Identität

4.3. Schutz der landschaftsbildprägenden Mittelterrassenkante und der typischen Donken- und Kendellandschaft sowie Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit

4.4. Erhalt und Aufwertung der beiden zentralen Nord-Süd verlaufenden Freiraum- und Biotopverbundräume Knechtstedener Wald (Waldband) und Rheinaue (Flussband)

4.5. Ausgestaltung einer verbindenden Ost-West-Grünspange von den Rheinauen über die Straberg-Nievenheimer Seen bis zum Knechtstedener Wald (Verknüpfung der FFH-Gebiete)

4.6. Erhalt und Aufwertung von regionalen Grünkorridoren und Freiraumverbindungen insbesondere zur Auflockerung der vorwiegend bandartigen Siedlungsstrukturen entlang der B 9

4.7. Entwicklung von Maßnahmen zur Verringerung und Überwindung von Freiraumbarrieren und Landschaftszäsuren (Straßen, Bahntrassen, Stromleitungen)

4.8. Erhalt und Entwicklung der rheinbegleitenden Retentionsräume, Aufwertung der Rheinauen

4.9. Landschaftliche und ökologische Aufwertung von Abgrabungsflächen

4.10. Erhaltung und Förderung einer nachhaltigen Forst- und Landwirtschaft

4.11. Verbesserung der Umweltqualitäten in vorbelasteten Gebieten, Entschärfung problematischer Gemengelagen

4.12. Förderung eines umweltgerechten Personen-, Güter- und Wirtschaftsverkehrs

4.13. Förderung von Klimaanpassungs- und Klimaschutzstrategien, Erhalt klimatischer Ausgleichsräume und Freihaltung von Frischluftschneisen, Förderung von erneuerbaren Energien

5. Qualifizierung der Freizeit- und Erholungsnutzung

5.1. Gewährleistung und Verbesserung der Zugänglichkeit zu den naturräumlichen Besonderheiten, Erhalt des freien Zugangs zum Rheinufer

5.2. Erhalt und Weiterentwicklung der Sport-, Freizeit- und Erholungsangebote

5.3. Entwicklung und Bündelung von ökologisch und landschaftlich verträglichen Freizeit- und Naherholungsangeboten im Bereich ehemaliger Abgrabungsgewässer, nachhaltige und umweltschonende Weiterentwicklung der Wassersportangebote

5.4. Landschaftsverträglicher Ausbau des Alltags- und Freizeitwegenetzes insbesondere für Fußgänger und Radfahrer

5.5. Erhalt und Inwertsetzung der baukulturellen Besonderheiten und des Denkmalbestandes

6. Bewahrung und Förderung der kulturellen und interkulturellen Vielfalt und Sicherung von Bildung und sozialer Teilhabe

6.1. Erhalt und Förderung einer attraktiven Bildungs- und Kulturlandschaft in Dormagen

6.2. Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung und mit Grundschulen, Förderung von Schulverbünden

6.3. Sicherung eines attraktiven Freizeitangebotes für Jugendliche und junge Erwachsene, Gestaltung informeller Treffpunkte

6.4. Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Einrichtungen zur Seniorenbetreuung und Sicherung einer wohnortnahen medizinischen Versorgung

6.5. Förderung von Brauchtum, Stadtteilkultur und dezentraler Kulturarbeit, Förderung von Integration

1.2 Gesamträumliches Entwicklungskonzept

Das „Gesamträumliche Entwicklungskonzept“ für die Stadt Dormagen basiert auf den im Vorfeld erarbeiteten Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Es ist aufgeteilt auf zwei sektorale Konzepte die zum einen die Siedlungs- und Zentrenstruktur und zum anderen die Grün- und Freiraumstruktur abbilden. Basierend auf den Leitlinien und Zielen ist die zukünftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig an die bestehende Zentrenstruktur angelehnt und nutzt somit die Gunst der guten verkehrlichen Anbindung, der ausgewogenen Versorgungssituation und des gebündelten Dienstleistungs- und Infrastrukturangebotes. Grundlage der räumlichen Entwicklung ist das auf eine mehrpolige Zentrumsstruktur ausgerichtete Siedlungsmodell, das sich für Dormagen seit dem Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Gemeinden im Jahr 1969 und 1975 als ein ausgewogenes Entwicklungsmodell bewährt hat. Der künftigen räumlichen Entwicklung liegt ein Stufenmodell zugrunde, das neben der Einteilung in Haupt-, Neben- und Grundzentren als übergeordnete Ebene zwei zentrale Verflechtungsbereiche und vier Siedlungsverbünde vorsieht, in denen Ortsteile u.a. im Hinblick auf ein ausgewogenes Infrastrukturangebot zusammengefasst sind.

Zusammenfassend betrachtet fügt das „Gesamträumliche Entwicklungsmodell“ die räumlichen und thematischen Teilaspekte zur Stadtentwicklung – vor dem Hintergrund der Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans – zu einem räumlich-strategischen Entwicklungskonzept zusammen, welches u.a. die Siedlungsflächenverteilung lenken soll.

1.2.1 Siedlungs- und Zentrenstruktur

Siedlungsstruktur

Aufgrund der stadträumlichen Lage, der Nutzungsstruktur, der Siedlungsdichte und des städtebaulichen Erscheinungsbildes handelt es sich bei den Ortslagen im zentralen Bereich des Stadtgebietes um städtisch orientierte und in den Randbereichen um eher ländlich orientierte Siedlungsbereiche.

Wegen der guten verkehrlichen Anbindung, der vielfältigen Angebote von Handel und Dienstleistungen sowie der Vielzahl sozialer Einrichtungen eignen sich die zentralen Bereiche besonders für eine verdichtete Wohnbauflächenentwicklung, eine verträgliche Gewerbeentwicklung und einen weiteren

Ausbau des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes. Die im Entwicklungskonzept dargestellten ländlichen Siedlungsbereiche liegen zumeist abseits der Hauptverkehrswege und sind überwiegend dörflich geprägt. Dies bezieht sich u.a. auf das ländliche Wohnen sowie auf die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen. Die gewerblichen Siedlungsbereiche sind zum großen Teil an der in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Verkehrsachse der Bundesautobahn A 57 und der Bundesstraße B 9 räumlich verteilt.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungsbereiche beziehen sich auf die Siedlungsbereiche Dormagen-Mitte/Horrem und Ückerath/Nievenheim/Delrath. Diese übernehmen die zentralen städtischen Funktionen und bilden zugleich die Schwerpunkte zur zukünftigen Wohnsiedlungsflächenentwicklung, wobei Rheinfeld einen Ergänzungsbereich zum Zentrum Dormagen-Mitte darstellt. Die übrigen Ortslagen sind zu vier funktionalen Verflechtungsbereichen (Siedlungsverbünde) zusammengefasst. Eine effiziente Entwicklung der in dieser Form dargestellten Bereiche soll durch eine funktionale Aufgabenteilung in Bezug auf die Infrastrukturausstattung sowie die Wohnsiedlungsflächenverteilung erfolgen.

Zentrenstruktur

Die dreigliedrige Unterteilung in Haupt-, Neben- und Grundzentren bildet das Grundgerüst einer abgestuften Zentrenentwicklung und ist auf die jeweiligen örtlichen Potentiale zugeschnitten. In Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches themenbezogen den Zentralen Versorgungsbereich Dormagen-Mitte und die Nahversorgungszentren Horrem, Hackenbroich, Stürzelberg und Ückerath in den Fokus rückt, finden im „Gesamträumlichen Entwicklungskonzept“ darüber hinaus weitere Aspekte wie die städtebauliche Ausprägung, Einwohnerschwerpunkte, Entwicklungsdynamik und -potentiale, verkehrliche Anbindung sowie weitere Infrastrukturausstattungen Berücksichtigung. Auf dieser Grundlage erfolgt, über das Einzelhandelskonzept hinaus, eine weitergehende Abstufung des zentrumsorientierten Grundmodells. Der Aufbau kooperativer Strukturen mit funktionaler Aufgabenteilung, wie sie mit dem Modell des starken Zentrums Dormagen-Mitte, der nebenzentralen Siedlungsbereiche Horrem, Hackenbroich und Nievenheim und der weiteren Grundzentren angestrebt wird, soll insgesamt zur Stabilisierung des gesamtstädtischen Funktions- und Nutzungsgefüges beitragen.

Entwicklungsschwerpunkt Haupt- und Nebenzentren

Das Hauptzentrum Dormagen-Mitte und die drei Nebenzentren Horrem, Hackenbroich und Nievenheim sind die tragenden Elemente im gesamtstädtischen Siedlungsgefüge. In Hinblick auf eine zukunftsfähige Entwicklung soll das Zentrum in seinen gesamtstädtisch bedeutsamen Funktio-

nen gestärkt werden. Wichtiger Baustein sind die Funktionsergänzungen (Vernetzungsachse Infrastruktur) durch Infrastrukturangebote in den Nebenzentren.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes soll Dormagen-Mitte in Ergänzung mit dem Ortsteil Rheinfeld, Horrem und vor allem Nievenheim, Delrath und Ückerath schwerpunktmäßig als Wohnstandort weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen deren Funktionen als Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorte gestärkt werden. Der Stadtteil Dormagen-Mitte übernimmt somit nicht nur aufgrund der Einstufung des Einzelhandelskonzeptes die tragende Rolle in der Gesamtstadt. Eine Streuung der zentralen Funktionen wie Einzelhandel und Dienstleistung nach dem „Gießkannenprinzip“ würde insgesamt zu einer Schwächung der Gesamtstadt beitragen. Nur durch eine ausreichende Mantelbevölkerung im direkten Umfeld bzw. durch eine gute verkehrliche Anbindung bezüglich der Verkehrsarten des Umweltverbundes (Vernetzungsachse Siedlungsverbund und Verkehr) können diese Einrichtungen langfristig gesichert werden. Eine abgestimmte Siedlungs- und Zentrenkonzeption ist vor dem Hintergrund der wachsenden Konkurrenzsituation mit den Umlandkommunen ausschlaggebend für den Fortbestand und die qualitative Verbesserung des Infrastruktur- und Versorgungsangebotes.

Entwicklungsschwerpunkt Grundzentren

Die Grundzentren sind aufgrund der teilweise eingeschränkten Versorgungssituation, der siedlungsstrukturellen Lage und verkehrlichen Anbindung hauptsächlich für die Eigenbedarfsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vorgesehen. Hinzu kommen die Funktionen für Kultur, Tourismus, Freizeit und Naherholung. Eine Ausnahme bildet, wie bereits zuvor beschrieben, der Stadtteil Rheinfeld, welcher im Siedlungszusammenhang mit dem Zentrum Dormagen-Mitte steht und aufgrund dieser Lage als ergänzender Wohnstandort eingestuft ist.

Um die kleineren Stadtteile zu stärken, soll dort die Bautätigkeit überwiegend im Rahmen des Eigenbedarfs gefördert und die vorhandene Infrastruktur im jeweiligen Siedlungsverbund stabilisiert werden. Eine weitere Besonderheit stellen Orte mit historischem Stadtkern bzw. mit baukulturellen Besonderheiten dar. Diese Eigenschaften bieten die Orte Zons und Knechtsteden.

Siedlungsstrukturelle Entwicklung

In dem räumlichen Entwicklungskonzept zur Siedlungs- und Zentrenstruktur sind weiterhin die Potentiale für Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung dargestellt. Die Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung von gesamtstädtischer Bedeutung befinden sich in Anlehnung an die Vorgaben der überörtlichen Planung (Regionalplan-Entwurf der Bezirksregie-

rung Düsseldorf) in den nördlichen Stadtteilen Nievenheim und Delrath sowie in Rheinfeld als Wohnergänzungsstandort für das Zentrum. Für die Stadtteile Stürzelberg, Zons, Hackenbroich, Straberg und Gohr ist im Konzept eine eher stadtteilbezogene Wohnsiedlungsflächenentwicklung vorgesehen.

Die Schwerpunkte für die Gewerbeflächenentwicklung befinden sich im Bereich des Silbersees, der Erweiterung von „TOP West“ in Horrem sowie in Hackenbroich östlich der Roggendorfer Straße. Weitere gewerbliche Entwicklungsflächen betreffen die Flächen „Heerschleide Nord“ und „Heerschleide Süd“ angrenzend an das Umspannwerk, die Fläche „Kohnacker Ost“ und die Erweiterung „Chempark“ westlich des Parallelwegs.

Das westliche Stadtgebiet weist aufgrund seiner überwiegend ländlichen Prägung, wenn überhaupt, nur kleinteilige Gewerbestandorte auf. Das Entwicklungskonzept zeigt neben den flächenhaften Darstellungen weitere Signaturen für Standorte mit Potentialen für Flächenrevitalisierung (ehemalige Zuckerfabrick, Wahler Berg, Altstandort „Zinkhütte“) und Standortoptimierung (z.B. Chempark), u.a. in Hinblick auf die Nachverdichtung auf.

Verkehrsstruktur

Das im „Gesamträumlichen Entwicklungskonzept“ abgebildete Hauptverkehrsnetz wird durch die linksrheinische Bahnstrecke, die Industriebahn und mehrere überregionale Verbindungsstraßen wie die BAB 57 mit der Anschlussstelle Dormagen/Horrem und den Bundes- und Landesstraßen gebildet. Die Verkehrsachsen stellen im Stadtgebiet zugleich eine Zäsur mit deutlicher Trennwirkung zwischen den östlichen und westlichen Stadtteilen dar. Die verkehrsgünstigere Anbindung besteht in den westlichen Stadtteilen.

Eine Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituationen könnte durch die im Verkehrsentwicklungsplan 2009 aufgeführten Straßenbauprojekt „Ortsumgehung Nievenheim“ und „Ortsumgehung sowie Zweitanbindung Delhoven“ erreicht werden. Es ist eine Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP 2009) insbesondere für das nördliche Stadtgebiet vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Auswirkungen der künftigen Wohnsiedlungsflächenentwicklung betrachtet werden.

Für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriebereichs „Silbersee“ ist die im Entwicklungskonzept dargestellte geplante Anschlussstelle an die BAB A 57 im Bereich Delrath maßgebend. Die Abstimmung von Siedlungsstrukturen und Verkehrsangeboten ist ein wesentliches Element der integrierten Siedlungsentwicklung und kann z.B. durch die Einführung zusätzlicher ÖPNV-Angebote bzw. durch eine Optimierung der Angebote des Rad- und Fußverkehrs unterstützt werden (Vernetzungsachse Siedlungsverbund und Verkehr).

1.2.2 Grün- und Freiraumstruktur

Das räumliche Entwicklungskonzept beinhaltet eine Vertiefung im Bereich eines freiraumplanerischen Leitbildes. Grundlagen hierzu liefern u.a. der Regionalplan-Entwurf 2016 Düsseldorf, der Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss, das Ökokonto und das Ausgleichsflächenkataster der Stadt Dormagen und der “Masterplan Grün” der Regionale 2010 Köln-Bonn e.V..

Freiraumstruktur

Die Freiraumstruktur auf Dormagener Stadtgebiet ergibt sich aus der offenen Landschaft die größtenteils durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, aus den waldgeprägten Flächen, welche gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen deutlich unterrepräsentiert sind sowie den Grünflächen und den Wasserflächen. Im östlichen Stadtgebiet ist der Rhein mit der sogenannten Niederterrasse und den Auenbereichen ein prägendes Element. Im zentralen Stadtgebiet sind insbesondere die großen Abgrabungsflächen mit ihren Naturschutz- und Erholungs-Folgenutzungen hervorzuheben. Das westliche Stadtgebiet liegt auf der sogenannten Mittelterrasse und ist durch einen charakteristischen Höhenversprung im Bereich der „Terrassenkante“ geprägt. Das parallel zur Terrassenkante vorgelagerte Waldgebiet "Knechtstedener Wald/Chorbusch" führt zu einer starken Raumgliederung bzw. Raumtrennung zwischen den östlich und westlich gelegenen Stadtgebieten. Neben dem zusammenhängenden und großflächigen Waldbereich entlang der Terrassenkante gliedern einzelne kleinere Waldbestände wie die „Hannepützheide“ und der „Tannenbusch“ das ansonsten offene und landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbild.

Freiraumstrukturelle Entwicklung

Die freiraumstrukturelle Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Vernetzung von Freiräumen mit naturschutzfachlicher bzw. erholungsbezogener Bedeutung ausgerichtet. Dazu zählen die großräumigen Landschaftsbereiche in der Rheinniederung mit dem mäandernden Flussverlauf und den Auenbereichen (Flussband) sowie das „Waldband“ des Knechtstedener Waldes bzw. Chorbuschs im westlichen Stadtgebiet. Diese beiden prägenden Landschaftsformen werden durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Biotopverbundachse ausgehend vom Zonser Grind über die Naturschutzgebiete im Bereich des Martinsees/Wahler Berg und des Balgheimer Sees verknüpft. Diese Trittsteinbiotope sowie die Verbund- bzw. Vernetzungsachsen zwischen den Schutzgebieten sollen langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

Diese Zielsetzung wird unterstützt durch die Entwicklung eines ökologisch verträglichen Freizeit- und Naherholungsangebotes. Auch hier stellt der Gedanke der Vernetzung eine wesentliche Grundlage dar. Die Entwicklung ei-

nes in Ost-West-Richtung verlaufenden Freizeitkorridors zwischen den Erholungsräumen am Rhein und dem Knechtstedener Wald steht dabei im Vordergrund. Dieser verbindet die wichtigsten für die landschaftsgebundene Erholung relevanten Zielorte in Dormagen ausgehend vom Zonser Grind bzw. dem historischen Ortsteil Zons. Über die Hannepützheide und die Straberg-Nievenheimer Seen mit ihren bestehenden Freizeitangeboten verläuft die Achse bis hin zum Knechtstedener Busch mit dem Kloster Knechtsteden bzw. im Süden bis zum Tannenbusch und dem Waldsee. Die zusätzliche Anbindung des Zentrums Dormagen-Mitte an die Naherholungsbereiche Tannenbusch (über den Holzweg) und die Straberg-Nievenheimer Seen sowie die Hannepützheide und Zons (über den zentralen Grünzug in Dormagen-Mitte und Horrem) stellen eine wesentliche Qualität für den Wohnstandort dar.

Die Achsen zur Biotopverknüpfung sowie zur Vernetzung des Freizeit- und Naherholungssystems sollen insbesondere bei der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung Berücksichtigung finden. Zugleich sollen sie im gewissen Umfang dazu beitragen, die Trennwirkung von Zäsuren, wie die der Verkehrsachsen, abzumildern.

1.3 Teilräumliche Entwicklungskonzepte

Die inhaltlichen Aussagen der teilräumlichen Entwicklungskonzepte basieren auf den Vorgaben des gesamträumlichen Entwicklungskonzepts und stellen partiell eine Vertiefung von dessen Aussagen dar. Die Vertiefungen beziehen sich insbesondere auf Aussagen zur Flächenentwicklung wie die zu den Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentialen, zur städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Entwicklung wie die Gestaltung der Ortsteilzentren, der Ortsränder, der Ortseingänge, zu Platzsituationen und zu ausgewählten Stadtteilbezirken mit besonderen Anforderungen. Im Rahmen der freiraumstrukturellen Entwicklung beziehen sich die Vertiefungen insbesondere auf die räumliche Konkretisierung von Fuß- und Radwegeverbindungen und damit verbunden die Reduzierung von Trennwirkungen an Knotenpunkten mit Verkehrsachsen; auf den Erhalt, den Schutz und die Entwicklung von Alleen; auf die räumliche Konkretisierung von Bereichen zum Schutz und zur Pflege von Natur- und Landschaft sowie auf die Entwicklung von Bereichen für Freizeit, Naherholung und Tourismus.

Die räumliche Zuordnung der teilräumlichen Entwicklungskonzepte erfolgte auf der Ebene der fünf Planungsbezirke (Ost, Süd, West, Nordwest und Nord), deren Abgrenzung aus organisatorischen Gründen vorgenommen wurde.

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk Ost

Im teilräumlichen Entwicklungskonzept für den Planungsbezirk Ost sind im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung die Stadtteile Dormagen-Mitte und Horrem als räumlich-funktionaler Verflechtungsbereich dargestellt. Diese Darstellung bezieht sich konzeptionell insbesondere auf die Austauschbeziehungen zwischen den Zentren und die Absicherung der Infrastrukturangebote und der Einzelhandelsangebote auf Ebene des Verflechtungsbereiches. Die Verknüpfung wird hier besonders deutlich, da ein direkter Siedlungszusammenhang zwischen den beiden Stadtteilen besteht. Dies betrifft auch den Ortsteil Rheinfeld, welcher ebenfalls im direkten Siedlungszusammenhang mit dem Stadtzentrum steht, wobei die Bundesstraße B9 in gewisser Weise eine Zäsur darstellt. Da der Ortsteil Dormagen-Mitte nur wenige Möglichkeiten für eine künftige Wohnsiedlungsflächenentwicklung bietet, stellt Rheinfeld u.a. in dieser Hinsicht einen Ergänzungsstandort dar. Dies ist insbesondere durch die Nähe zum Zentrum mit den vielfältigen Dienstleitungs-, Infrastruktur- und Einzelhandelsangeboten von wesentlicher Bedeutung.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes bezieht sich auf die städtebauliche Weiterentwicklung, die Gestaltung und die Stabilisierung der Funktionsfähigkeit der beiden Ortsteilzentren Dormagen-Mitte und Horrem. Dies betrifft insbesondere die Stärkung der zentralen Funktionen im Stadtkern.

Hierdurch soll die Attraktivität als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes und damit auch die Attraktivität als Wohnstandort gefestigt bzw. gesteigert werden. Für den Stadtteil Rheinfeld ist es wichtig, den historischen Ortskern mit seiner dörflichen Ausprägung zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln.

Im Hinblick auf die gestalterische Entwicklung ist insbesondere das „grüne Quartier“ Dormagen-Mitte hervorzuheben, welches durch seine vielfältigen Grün- und Freiraumstrukturen, wie Alleen, Grünanlagen und Innenhofbegrünungen Qualitäten schafft. Diese gilt es zu erhalten und weiter auszubauen und das Quartier noch besser mit dem inner- und außerörtlichen Fuß- und Radwegesystem zu vernetzen.

Weitere Aussagen hinsichtlich einer städtebaulichen Erneuerung sowie der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Sanierung der Gebäudesubstanz betreffen das Programmgebiet „Soziale Stadt Horrem“ und Dormagen-Mitte im Siedlungsbereich zwischen der Bahnhofstraße, der Gneisenaustraße und der Bahnstrecke.

Im Hinblick auf die freiraumstrukturelle Entwicklung sind insbesondere die grüne Wegeverbindung entlang des Holzweges und der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug, ausgehend von der Bahnhofstraße, zu benennen. Diese Qualitäten gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln. Zukünftige Planungen, wie die gewerbliche Erweiterung TOP-West, sollten dies berücksichtigen.

In dem teilräumlichen Entwicklungskonzept sind weiterhin, über die Darstellungsebenen des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes hinausgehend, Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung dargestellt.

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk Süd

Im teilräumlichen Entwicklungskonzept für den Planungsbezirk Süd sind im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung die Stadtteile Hackenbroich und Hackhausen sowie Delhoven und Straberg *(siehe auch Planungsbezirk West)* als Siedlungsverbünde dargestellt. Diese Darstellungen beziehen sich konzeptionell insbesondere auf die funktionale Ergänzung bezüglich der Infrastrukturangebote.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes bezieht sich auf die Gestaltung und Entwicklung der Ortsmitte Hackenbroich.

Die Stabilisierung der Funktionsfähigkeit steht hierbei im Vordergrund und ist eng verbunden mit der städtebaulichen Erneuerung, der Aufwertung des Wohnumfeldes und der Sanierung der Gebäudesubstanz im Bereich des Ladenzentrums Hackenbroich südlich der Salm-Reiffenscheidt-Allee.

Im Hinblick auf die freiraumstrukturelle Entwicklung ist insbesondere die innerörtliche Grünverbindung/Grünachse in Hackenbroich/Hackhausen und Delhoven zu benennen. Die Qualitäten des Grünzuges in Hackenbroich bestehen insbesondere darin, dass dieser von Nord nach Süd nahezu durchgängig ist, ein Landschaftsschutzgebiet umfasst und aufgrund seiner Breite parkähnliche Strukturen aufweist. Diese Qualitäten gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln. Zukünftige Planungen, wie eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung am Sasser Schepp sollten dies berücksichtigen.

Weitere konzeptionelle Ansätze bestehen in der funktionalen und gestalterischen Aufwertung von Platzsituationen. Dies betrifft insbesondere den Kirmes- und Festplatz in Hackenbroich einschließlich der nördlich angrenzenden Einmündungssituation „Dorfstraße/Stommelner Straße“ sowie den Festplatz in Delhoven.

Im Delhovener Stadtgebiet sieht das Entwicklungskonzept eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Verkehrsraums entlang der Hauptstraße vor. Ebenso wird eine gestalterische Aufwertung der Eingangssituation zum

Kloster Knechtsteden, verbunden mit Pflege und Erhaltung der dort vorhandenen kulturhistorischen und baukulturellen Besonderheiten, angeregt. Weiterhin wird auf die Notwendigkeit für eine umfassende städtebauliche Entwicklung im Bereich der Blechhofsiedlung hingewiesen.

Das Entwicklungskonzept beinhaltet ebenfalls mögliche Korridore für die Ortsumgehung Delhoven sowie für eine Zweitanbindung „Pfauenstraße“, die dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2009) entstammen.

In dem teilräumlichen Entwicklungskonzept sind weiterhin, über die Darstellungsebenen des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes hinausgehend, Nachverdichtungspotentiale zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung dargestellt.

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk West

Im teilräumlichen Entwicklungskonzept für den Planungsbezirk West sind im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung die Stadtteile Gohr und Broich sowie Straberg und Delhoven (*siehe auch Planungsbezirk Süd)* als Siedlungsverbünde dargestellt. Diese Darstellungen beziehen sich konzeptionell insbesondere auf die funktionale Ergänzung bezüglich der Infrastrukturangebote. Für Straberg ist im Hinblick auf die Einzelhandelsversorgung zusätzlich die Vernetzung mit Nievenheim und dem dortigen Einzelhandelsangebot hervorzuheben.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes bezieht sich auf die Gestaltung von überdimensionierten Verkehrsräumen nebst ihren Seitenräumen im Ortsteil Straberg. Die Definition von Ortseingangssituationen ist in allen drei Ortsteilen Bestandteil des Konzeptes. Dies gilt insbesondere für Straberg im Hinblick auf mögliche Siedlungserweiterungen.

Bezogen auf die freiraumstrukturelle Entwicklung sind der Schutz und die Pflege von Natur und Landschaft hervorzuheben. Dies betrifft insbesondere den Knechtstedener Busch, den Balgheimer See und die Allee entlang der Bergheimer Straße. Als Schwerpunkt zur Entwicklung von Freizeit, Naherholung und Tourismus sind die Straberg-Nievenheimer Seen im Konzept dargestellt, verbunden mit den Fuß- und Radwegeverbindungen.

In dem teilräumlichen Entwicklungskonzept sind weiterhin, über die Darstellungsebenen des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes hinausgehend, Innenentwicklungs- sowie Nachverdichtungspotentiale zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung dargestellt.

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk Nordwest

Im teilräumlichen Entwicklungskonzept für den Planungsbezirk Nordwest sind im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung die Stadtteile Nievenheim, Delrath und Ückerath als räumlich-funktionaler Verflechtungsbereich dargestellt. Diese Darstellung bezieht sich konzeptionell insbesondere auf die Austauschbeziehungen zwischen den Zentrenansätzen in den drei Stadtteilen und die Absicherung der Infrastrukturangebote sowie der Einzelhandelsangebote auf Ebene des Verflechtungsbereiches.

Die Verknüpfung der drei Stadtteile wird besonders deutlich, da ein direkter Siedlungszusammenhang entlang der Ortsdurchfahrt Hindenburger Straße/Bismarkstraße/Johannesstraße zwischen den drei Stadtteilen besteht. Als Konzeptbaustein dient in diesem Zusammenhang die Integration der Ortsdurchfahrt in den Siedlungszusammenhang und die Stärkung der dort angegliederten zentralen Funktionen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes bezieht sich auf die Gestaltung und die Entwicklung der beiden „Ortsmitten“, wobei der Schwerpunkt in Delrath im Bereich des Haltepunktes der S-Bahn und in Nievenheim im Kreuzungsbereich Neusser Straße/Bismarkstraße gesetzt ist.

Im Hinblick auf die freiraumstrukturelle Entwicklung sind insbesondere die grünen Wegeverbindungen als Ortsrandweg um Delrath, Nievenheim und Ückerath zu benennen. Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets sieht das Konzept eine Freizeitachse von gesamtstädtischer Bedeutung vor (Fuß- und Radwegeverbindung Fluss-/Waldband), welche im Bereich der Unterführung A57/ Ernteweg eine Engstelle aufweist. Hier teilt sich der Fuß- und Radverkehr den schmalen Wirtschaftsweg (Ernetweg) mit dem landwirtschaftlichen und gewerblichen Verkehr. Bei einer möglichen gewerblichen Entwicklung von „Heerschleide Süd“ und der Teilfläche „Kohnacker Ost“ besteht überdies ein Zielkonflikt zur freiraumstrukturellen Entwicklung.

Das Entwicklungskonzept beinhaltet ebenfalls die Korridore für die mögliche Ortsumgehung Nievenheim sowie für eine konzeptionelle Anbindung an die Bundesstraße 9, die dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2009) entstammen.

In dem teilräumlichen Entwicklungskonzept sind weiterhin, über die Darstellungsebenen des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes hinausgehend, Nachverdichtungspotentiale zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung dargestellt. Die Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung im Bereich des Ortszentrums Nievenheims wurden als Flächen zur Stärkung der zentralen Lage weitergehend qualifiziert.

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk Nord

Im teilräumlichen Entwicklungskonzept für den Planungsbezirk Nord sind im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung die Stadtteile Sankt Peter, Stürzelberg und Zons als Siedlungsverbünde dargestellt. Diese Darstellung bezieht sich konzeptionell insbesondere auf die funktionale Ergänzung bezüglich der Infrastruktur- und Einzelhandelsangebote.

Die Ortslage Sankt Peter ist insbesondere durch die Gemengelage mit Gewerbe und Industrie sowie die verkehrlichen Einwirkungen auf die Wohnsiedlungsbereiche entlang der Bundesstraße 9 geprägt. Im Konzept wird eine städtebauliche Aufwertung bzw. eine Wohnumfeldverbesserung in diesem Bereich sowie eine Reduzierung der Trennwirkung der B 9 vorgeschlagen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes bezieht sich auf die Definition von Ortseingangssituationen, die in den beiden Ortsteilen Zons und Stürzelberg Bestandteil des Konzeptes sind. Dies gilt insbesondere für mögliche Siedlungserweiterungen bzw. Siedlungsergänzungen in Stürzelberg Süd und Zons Nord sowie die Nachverdichtung am südwestlichen Ortsrand von Zons im Verlauf der Adelhovenstraße. Die Gestaltung der Ortseingangs- bzw. Ortsüberganssituation an der Oberstraße in Stürzelberg in Richtung Zons ist im Gegensatz dazu landschaftlich und nicht baulich zu fassen.

Weiterhin beinhaltet das Konzept den Vorschlag zur gestalterischen Aufwertung der Eingangssituation zur Feste Zons, verbunden mit Pflege und Erhaltung der dort vorhandenen kulturhistorischen und baukulturellen Besonderheiten.

In Bezug auf die Stärkung zentraler Funktionen sieht das Konzept eine städtebauliche Integration und gestalterische Aufwertung des Einkaufszentrums „Am Weißen Stein“ in Stürzelberg und die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortbereiches „Saarwerdenstraße/Stürzelberger Straße“ in Zons vor.

Im Hinblick auf die freiraumstrukturelle Entwicklung sind der Schutz und die Pflege von Natur und Landschaft hervorzuheben. Dies betrifft insbesondere den Zonser Grind, die Hannepützheide/Wahler Berg, den Martinsee sowie die Allee entlang der Wiesenstraße, deren Erhalt, Schutz und Ergänzung im Vordergrund stehen. Die naturschutzfachliche bzw. erholungsbezogene Bedeutung der Hannepützheide ist insbesondere bei einer möglichen baulichen Entwicklung in deren Umfeld zu berücksichtigen. Als Schwerpunkt zur Entwicklung von Freizeit, Naherholung und Tourismus sind insbesondere die Fuß- und Radwegeverbindungen zu sehen, deren Ausbau und Ertüchtigung die Anbindung der Naherholungsbereiche sowie die touristische Erschließung im Fokus hat. In diesem Zusammenhang ist auch die Stärkung der touristi-

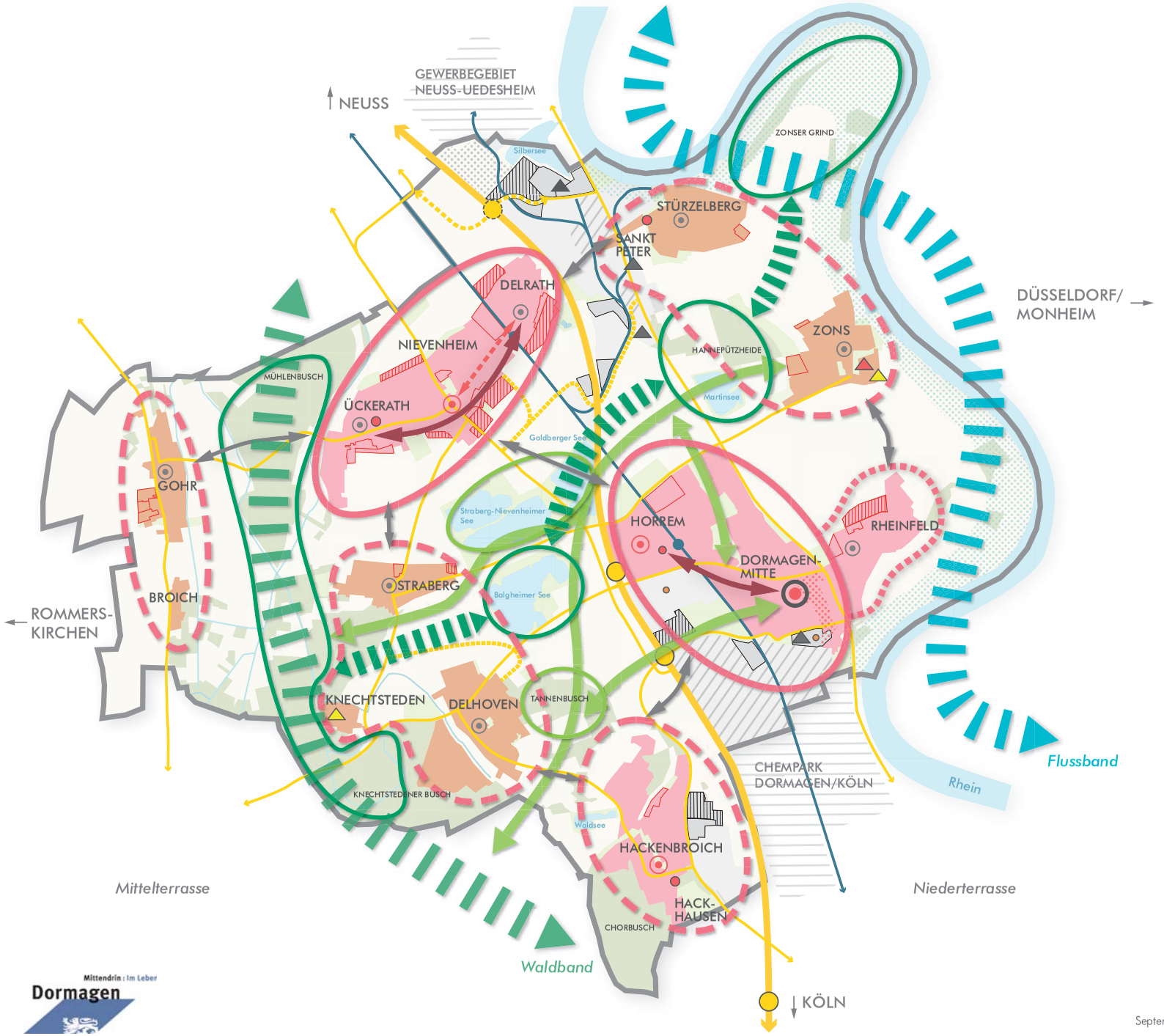
schen Angebote und der Gastronomie rheinseits im Bereich der Feste Zons zu sehen.

In dem teilräumlichen Entwicklungskonzept sind weiterhin, über die Darstellungsebenen des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes hinausgehend, Innenentwicklungs- sowie Nachverdichtungspotentiale zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung dargestellt.

Hinweise zur Flächenentwicklung

Bei der Flächenentwicklung sind die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im Rahmen der ersten Flächendiskussion erfolgte zunächst eine überschlägige Ersteinschätzung der relevanten Umweltwirkungen. Im anschließenden FNP-Verfahren werden alle Flächen einer Umweltprüfung unterzogen und Hinweise auf Vermeidungs- Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für die nachfolgende Planungsebene gegeben. In einigen Fällen ist derzeit von erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange auszugehen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

Räumliches Entwicklungskonzept - 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)
- Vernetzungsachse Infrastruktur (Austauschbeziehung Zentren)
- Vernetzungsachse Siedlungsverbund und Verkehr

Freiraumstruktur
- überwiegend offene Landschaft
- überwiegend waldgeprägte 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)
- Potentialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2016)
- Potentialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2016)
- Sondierungsfläche Gewerbe (Entwurf RPD 2016)
- 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)
- Stadtgrenze

Mittendrin : Im Leben
Dormagen

September 2016 ohne Maßstab

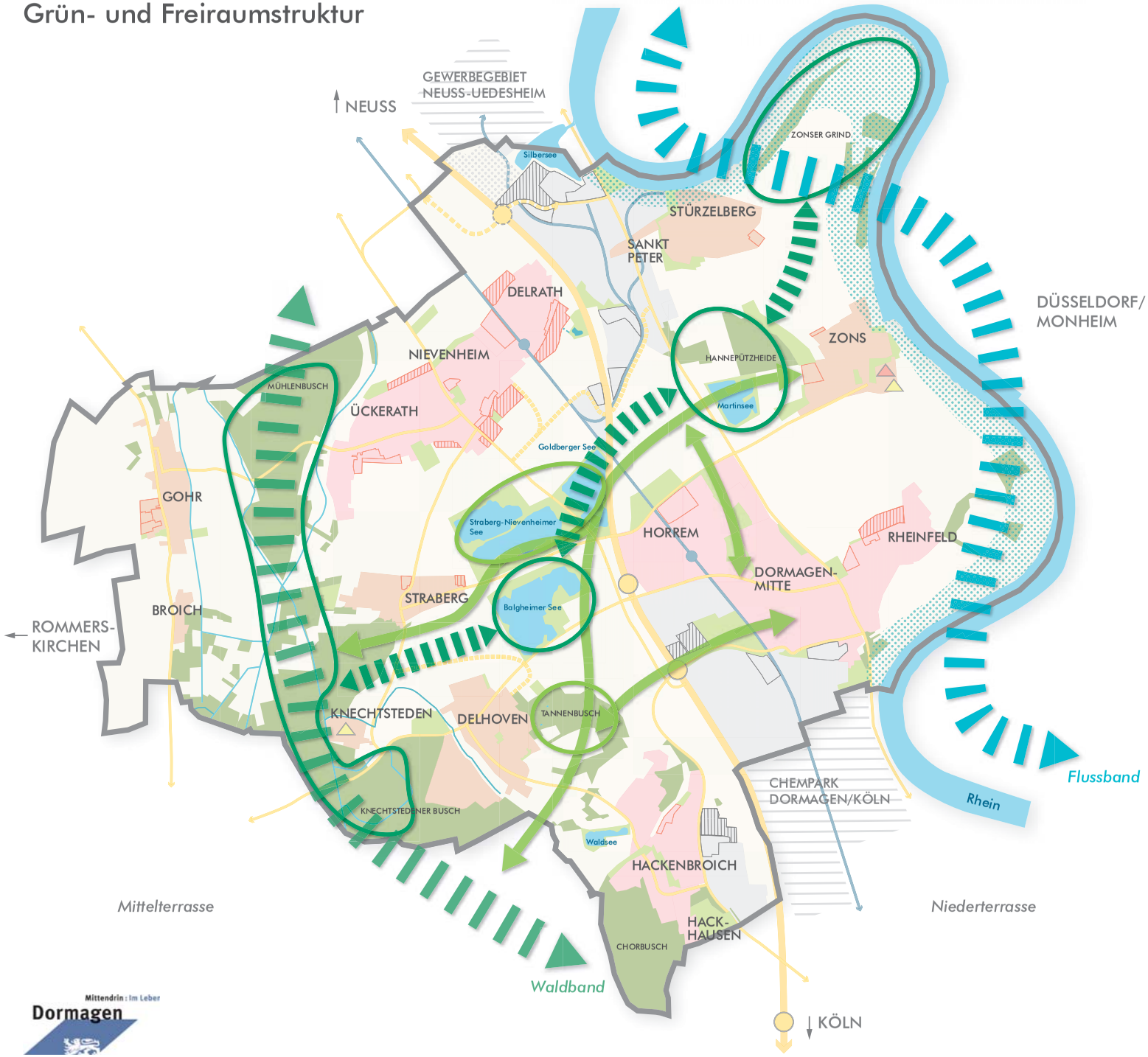
grünplan büro für landschaftsplanung

plan lokal planen. gestalten. vermitteln.

Anlage 1 zu VL 9/2366

Räumliches Entwicklungskonzept - Gesamtstadt

Grün- und Freiraumstruktur



LEGENDE

Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich städtisch orientiert (Bestand)
- Siedlungsbereich ländlich orientiert (Bestand)
- vorwiegend gewerbliche Nutzung (Bestand)
- Historischer Ortskern Zons
- Baukulturelle Besonderheit

Freiraumstruktur

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

Siedlungsstrukturelle Entwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEP 99)
- bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEP 99)
- Potentialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2016)
- Potentialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2016)
- Sondierungsfläche Gewerbe (Entwurf RPD 2016)

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)
- Stadtgrenze

Mittendrin : Im Leben
Dormagen

September 2016 ohne Maßstab

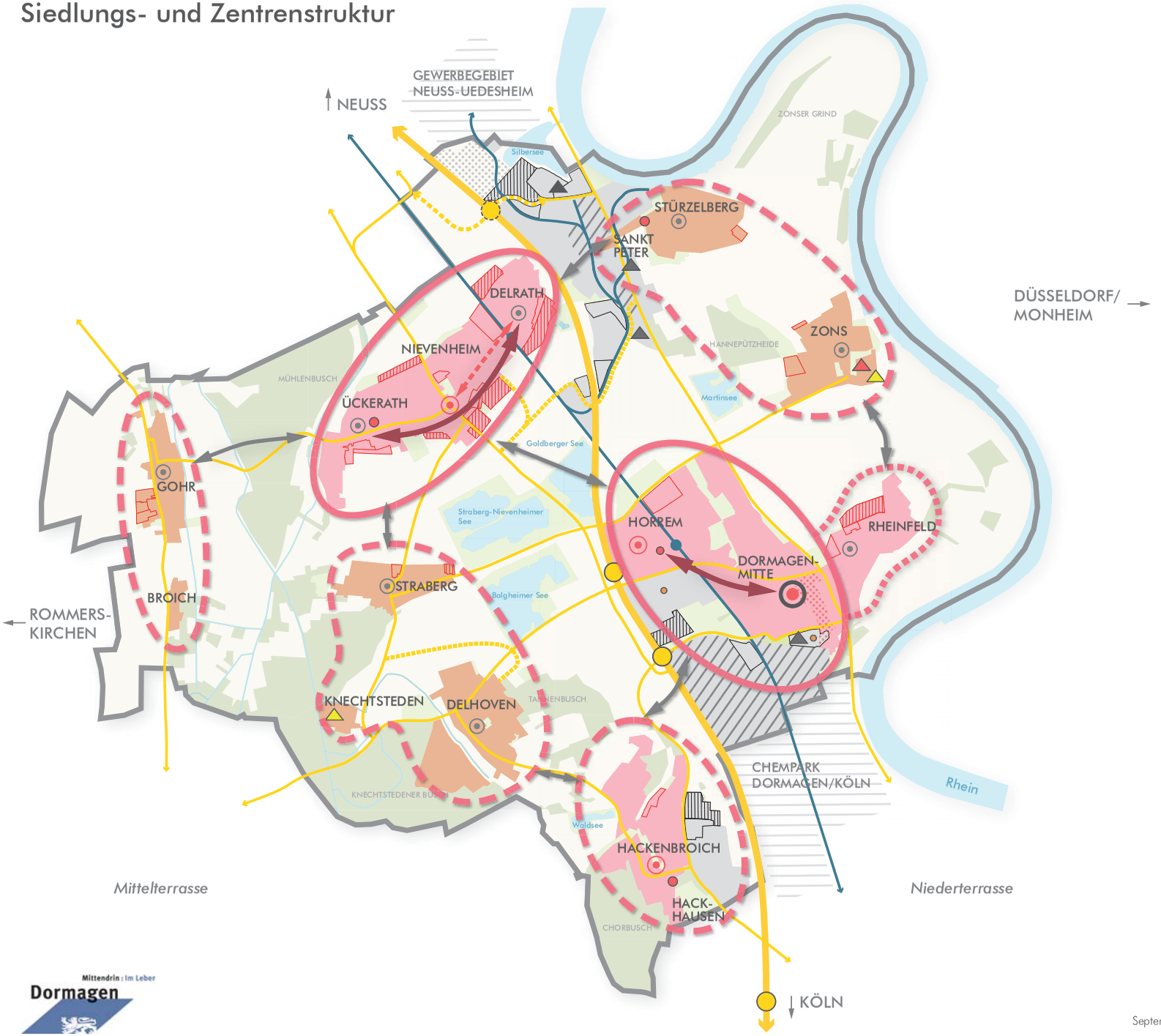
grünplan büro für landschaftsplanung

plan lokal planen. gestalten. vermitteln.

Anlage 1 zu VL 9/2366

Räumliches Entwicklungskonzept - 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

Freiraumstruktur
- überwiegend offene Landschaft
- überwiegend waldgeprägte 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)
- Potentialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2016)
- Potentialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2016)
- Sondierungsfläche Gewerbe (Entwurf RPD 2016)
- 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)
- Stadtgrenze

Mittendrin : Im Leben
Dormagen

September 2016 ohne Maßstab

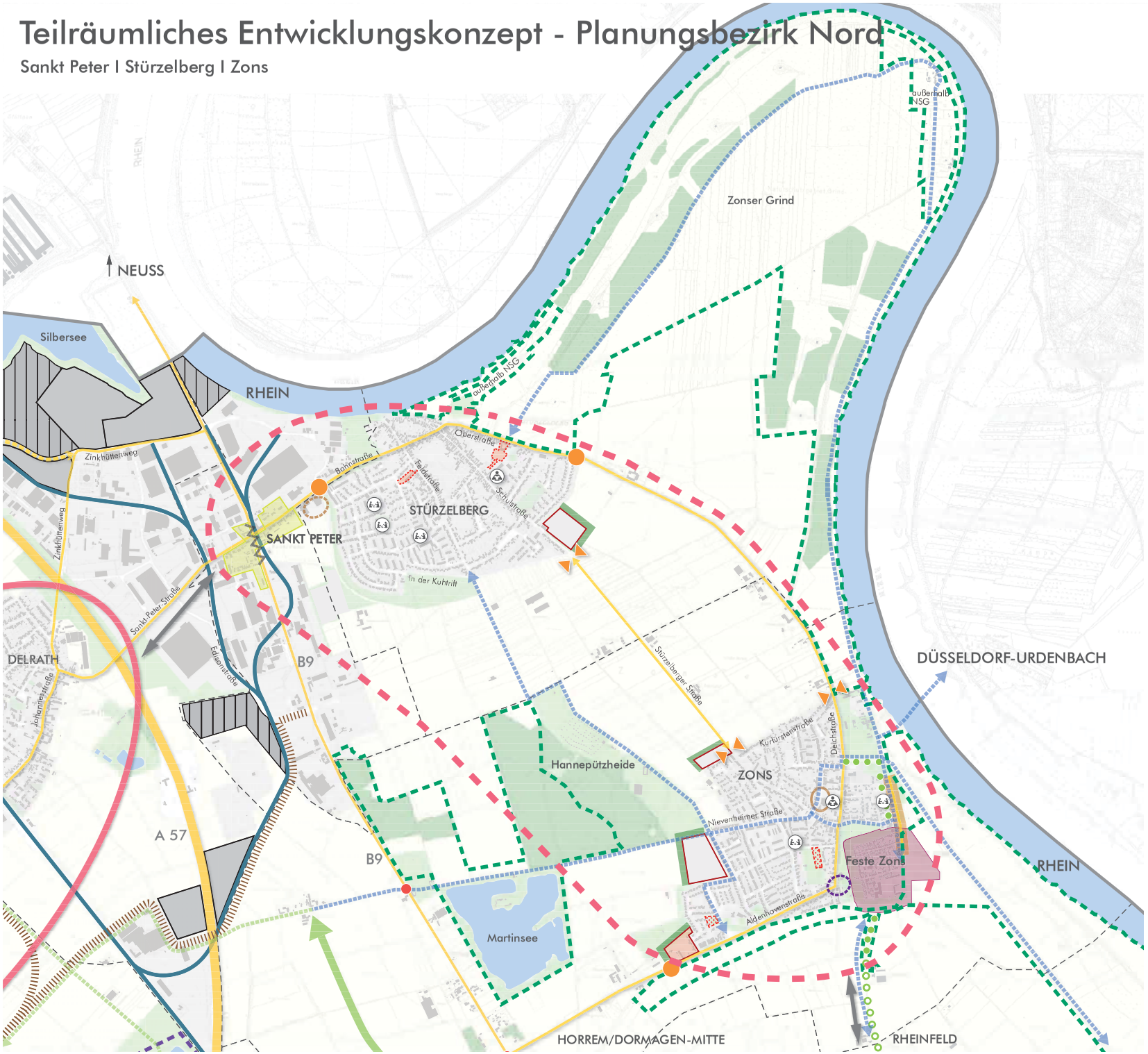
grünplan büro für landschaftsplanung

plan lokal planen. gestalten. vermitteln.

Anlage 1 zu VL 9/2366

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk Nord

Sankt Peter I Stürzelberg I Zons



LEGENDE

Dormagen

Siedlungs- und Freiraumstruktur

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

Wohnsiedlungsflächenentwicklung

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

Gewerbeflächenentwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEP 99)
- Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2016)

Funktionale und gestalterische Entwicklung

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

Freiraumstrukturelle Entwicklung

- Grünverbindung/Freiraumkorridor
- Fuß-/Radwegeverbindung Fluss-/Waldband
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft/Naturschutzgebiet (NSG)
- Entwicklung Freizeit/Naherholung/Tourismus
- Erhalt und Schutz der Alleen
- Entwicklung/Ergänzung der Alleen

Verkehrsstruktur

- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr)
- überregionale/kommunale Verbindungsstraße
- Verbindungsstraße geplant
- Korridor Hauptverkehrsstraße/Maßnahmenvorschlag Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dormagen (VEP 2009)

Sicherung Infrastruktur

- Schulen/Kindertagesstätten
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze

September 2016 ohne Maßstab

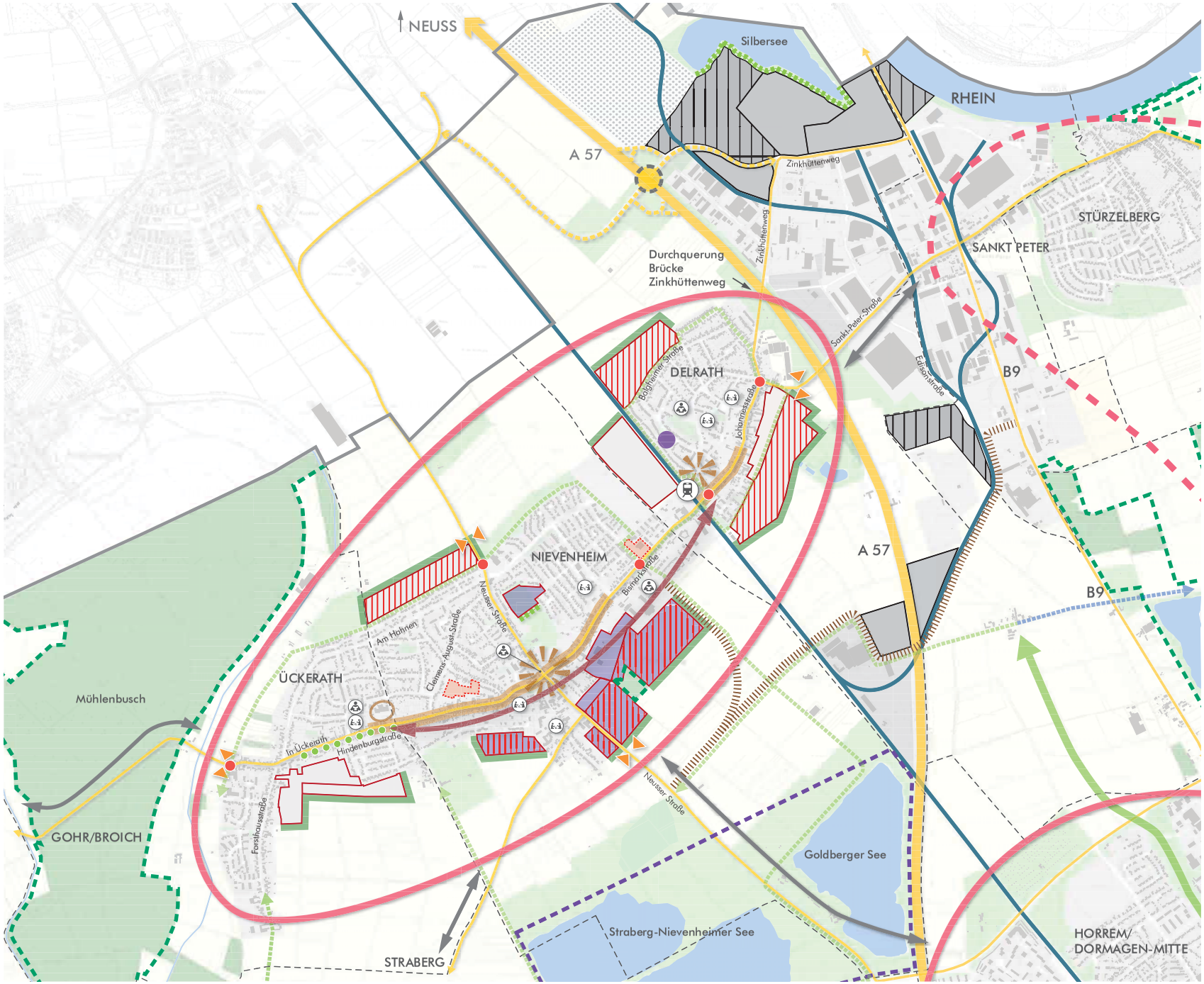
grünplan

plan lokal

Anlage 1 zu VL 9/2366

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk Nord-West

Ückerath I Nievenheim I Delrath



LEGENDE

Siedlungs- und Freiraumstruktur

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

Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEP 99)
- Potentialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2016)
- behutsame Nachverdichtung
- Stärkung zentraler Lagen

Gewerbeflächenentwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEP 99)
- Potenzialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2016)
- Sondierungsfläche Gewerbe (Entwurf RPD 2016)

Funktionale und gestalterische Sicherung und Entwicklung

- Gestaltung Ortseingänge
- Gestaltung und Entwicklung Ortsmitte
- Integration Ortsdurchfahrt/Stärkung zentraler Funktionen
- Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
- Siedlungsverbund (funktionaler Ergänzungsbereich)
- Stärkung zentraler Funktionen/gestalterische Aufwertung
- Vernetzungsachse Infrastruktur
- Vernetzungsachse Siedlungsverbund und Verkehr
- Gestaltung Ortsränder
- funktionale und gestalterische Aufwertung der Platzsituation
- Reduzierung der Barrierewirkung

Freiraumstrukturelle Entwicklung

- Grünverbindung/Freiraumkorridor
- Fuß-/Radwegeverbindung Fluss-/Waldband
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft/Natur- und Landschaftsschutzgebiet (NSG/LSG)
- Entwicklung Freizeit/Naherholung/Tourismus
- verträgliche Gestaltung von Randzonen (grüner Puffer)
- Erhalt und Schutz der Alleen

Verkehrsstruktur

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

Sicherung Infrastruktur

- Nievenheim Bahnhof
- Schulen/Kindertagesstätten
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze

September 2016 ohne Maßstab

Anlage 1 zu VL 9/2366

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk Ost

Horrem | Dormagen-Mitte | Rheinfeld

LEGENDE

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

Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEP 99)
- Potentialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2016)
- Aktivierung Innenentwicklungspotenzial
- behutsame Nachverdichtung

Gewerbeflächenentwicklung
- bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEP 99)
- 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
- Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
- Siedlungsverbund (räumlich-funktionaler Ergänzungsbereich)
- Stärkung zentraler Funktionen/gestalterische Aufwertung
- Gestaltung Verkehrsraum
- Entwicklung Bahnhofsumfeld Horrem
- Vernetzungsachse Infrastruktur
- Vernetzungsachse Siedlungsverbund und Verkehr
- Gestaltung Ortsränder
- funktionale und gestalterische Aufwertung der Platzsituation
- Reduzierung der Barrierewirkung

Freiraumstrukturelle Entwicklung
- Grünverbindung / Freiraumkorridor
- Fuß-/Radwegeverbindung Fluss-/Waldband
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft/ Naturschutzgebiet (NSG)
- Entwicklung Freizeit/Naherholung/Tourismus
- verträgliche Gestaltung von Randzonen (Grüner Puffer)
- Entwicklung der Alleen
- Erhalt und Schutz der Alleen

Verkehrsstruktur
- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr)
- überregionale/kommunale Verbindungsstraße

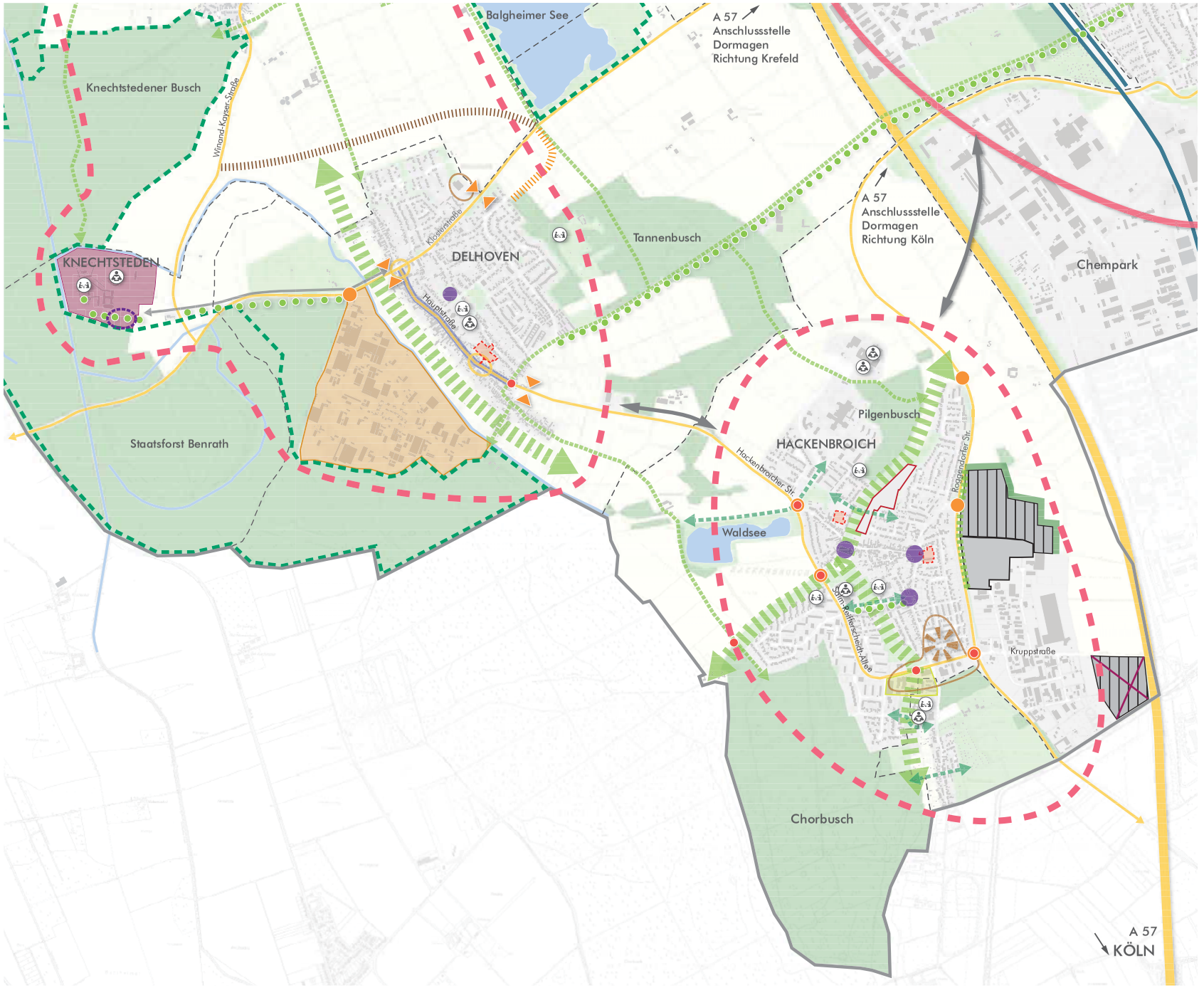
Sicherung Infrastruktur
- Dormagen Bahnhof
- Schulen / Kindertagesstätten
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze

September 2016 ohne Maßstab

Anlage 1 zu VL 9/2366

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk Süd

Delhoven | Hackenbroich | Hackhausen



LEGENDE

Siedlungs- und Freiraumstruktur

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

Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEP 99)
- behutsame Nachverdichtung

Gewerbeflächenentwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Gewerbe (FNP/GEP 99)
- Potentialflächen Gewerbe (Entwurf RPD 2016)
- Streichung nach Entwurf RPD 2016

Funktionale und gestalterische Entwicklung

- städtebauliche Entwicklung
- städtebauliche Erneuerung/Wohnumfeld und Gebäudesubstanz
- Pflege und Erhaltung kulturhistorischer und baukultureller Besonderheiten
- Gestaltung Ortseingänge
- Gestaltung Ortseingänge/Ortsübergänge
- Gestaltung und Entwicklung Ortsmitte
- Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
- Siedlungsverbund (funktionaler Ergänzungsbereich)
- Stärkung zentraler Funktionen/gestalterische Aufwertung
- Gestaltung Verkehrsraum
- gestalterische Aufwertung Eingangssituation „Kloster Knechtsteden"
- Vernetzungsachse Siedlungsverbund und Verkehr
- Vernetzungsachse Ortsteil
- Gestaltung Ortsränder
- funktionale und gestalterische Aufwertung der Platzsituation
- Kombination Gestaltung Ortseingänge/Ortsübergänge und Reduzierung der Barrierewirkung
- Reduzierung der Barrierewirkung
- funktionale und gestalterische Aufwertung Verkehrsraum

Freiraumstrukturelle Entwicklung

- innerörtliche Grünverbindung / Grünachse
- Grün-/Fuß-/Radwegeverbindung Waldband
- Quartiers-/Freiraumvernetzung („grüne" Fuß-/Radwege-verbindung)
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft/ Naturschutzgebiet (NSG)
- verträgliche Gestaltung von Randzonen (grüner Puffer)
- Erhalt und Schutz der Alleen

Verkehrsstruktur

- Bahnlinie (Personen-/Güterverkehr)
- überregionale/kommunale Verbindungsstraße
- Korridor Hauptverkehrsstraße/ Maßnahmenvorschlag Verkehrsent-wicklungsplan Stadt Dormagen (VEP 2009)
- Korridor Zweitanbindung/ Maßnahmenvorschlag Verkehrsentwick-lungsplan Stadt Dormagen (VEP 2009)

Sicherung Infrastruktur

- Schulen / Kindertagesstätten
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze

September 2016 ohne Maßstab

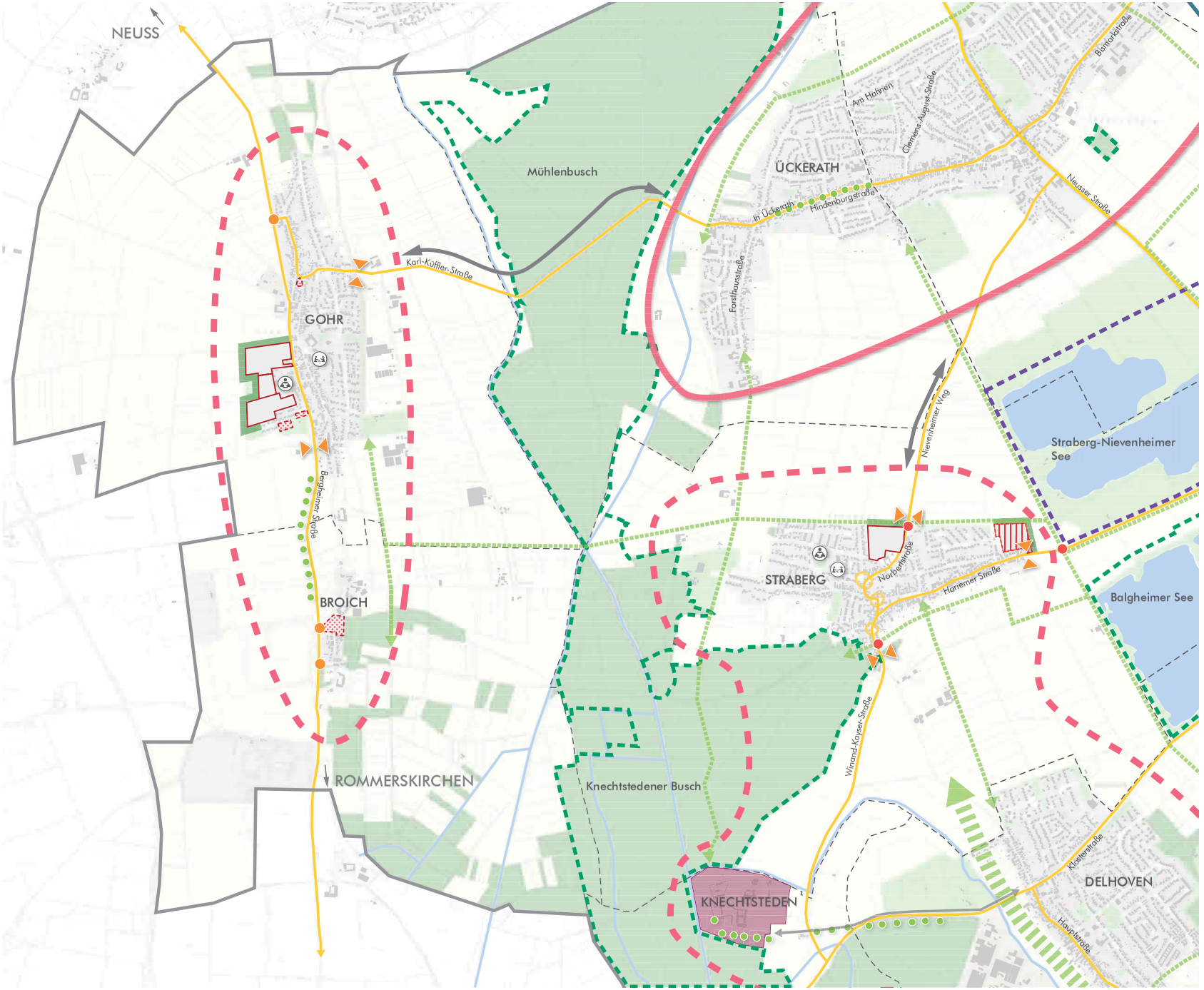
grünplan

plan lokal

Anlage 1 zu VL 9/2366

Teilräumliches Entwicklungskonzept - Planungsbezirk West

Gohr | Broich | Straberg



LEGENDE

Siedlungs- und Freiraumstruktur

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

Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- bestehende Entwicklungsfläche Wohnen (FNP/GEP 99)
- Aktivierung Innenentwicklungspotential
- Potentialflächen Wohnen (Entwurf RPD 2016)

Funktionale und gestalterische Entwicklung

- Pflege und Erhaltung kulturhistorischer und baukultureller Besonderheiten
- Gestaltung Ortseingänge
- Gestaltung Ortseingänge/Ortsübergänge
- Verflechtungsbereich Zentren (räumlich/funktional)
- Siedlungsverbund (funktionaler Ergänzungsbereich)
- Gestaltung Verkehrsraum
- Vernetzungsachse Siedlungsverbund und Verkehr
- Gestaltung Ortsränder
- Reduzierung der Barrierewirkung

Freiraumstrukturelle Entwicklung

- innerörtliche Grünverbindung / Grünachse
- Fuß-/Radwegeverbindung Waldband
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft/Naturschutzgebiet (NSG)
- Entwicklung Freizeit/Naherholung/Tourismus
- Erhalt/Schutz und Ergänzung der Alleen

Verkehrsstruktur

- überregionale/kommunale Verbindungsstraße

Sicherung Infrastruktur

- Schulen / Kindertagesstätten
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze

September 2016 ohne Maßstab

Anlage 1 zu VL 9/2366