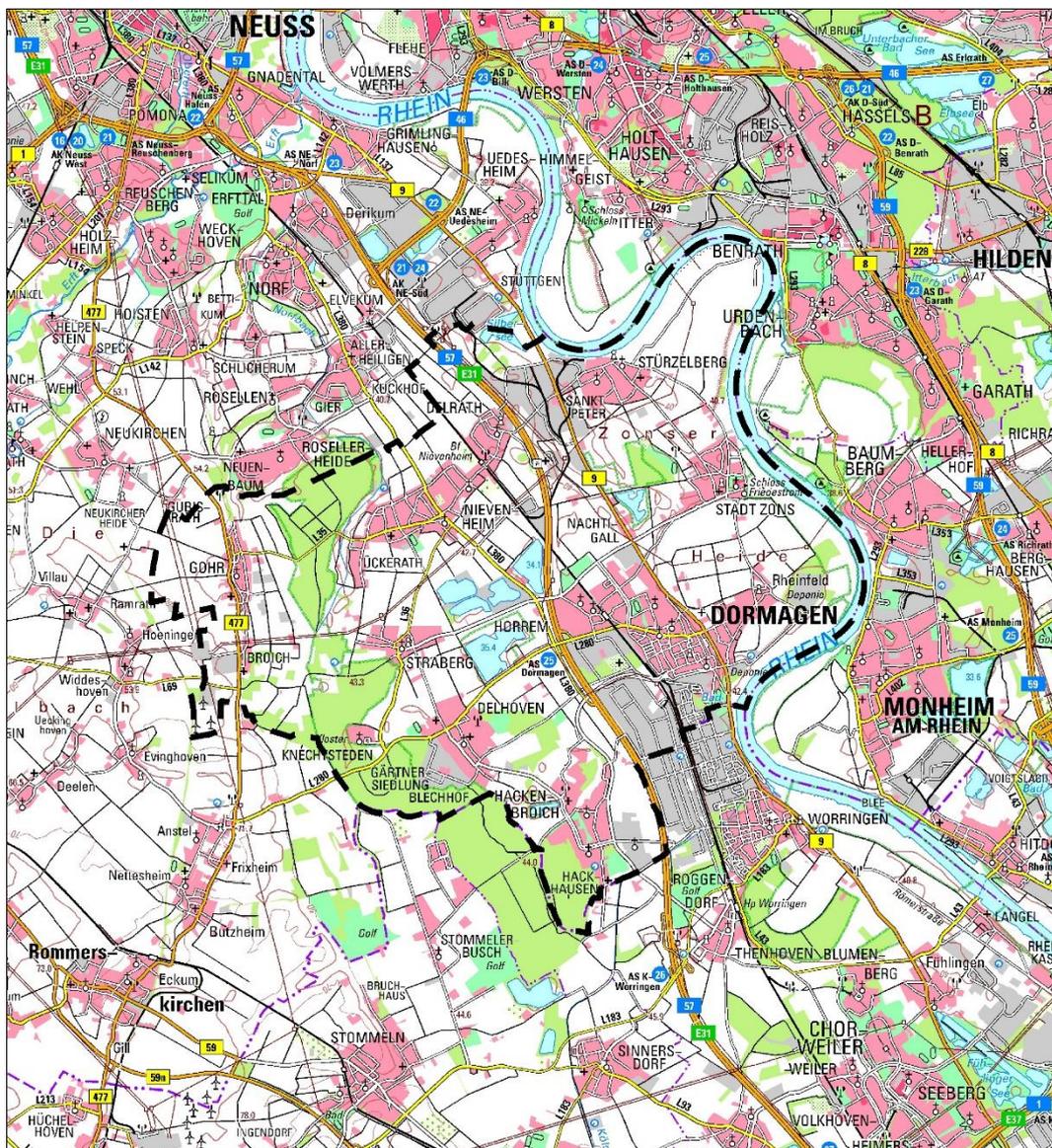


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen



Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Plangebiet	3
2.	Anlass, Ziel und Inhalt der Planung	4
3.	Verfahrensablauf.....	4
3.1.	Informelles Verfahren	5
3.2.	Formelles Verfahren	6
4.	Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
5.	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
6.	Planungsvarianten und Alternativflächen	13

1. Plangebiet

Die Stadt Dormagen wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft und liegt linksrheinisch im Südosten des Rhein-Kreises Neuss. Kreisintern grenzt das Stadtgebiet von Dormagen an die Städte Neuss im Norden und an die Stadt Grevenbroich sowie die Gemeinde Rommerskirchen im Westen. An der Kreisgebietsgrenze zum Rhein-Erft-Kreis im Südwesten schließt sich die Stadt Pulheim an. Gemeinsame Grenzen besitzt Dormagen zudem mit der Stadt Köln im Süden und rechtsrheinisch im Nordosten mit der Landeshauptstadt Düsseldorf. Beide Städte werden landesplanerisch als Oberzentren eingestuft. Im Osten und ebenfalls rechtsrheinisch schließt sich Monheim als kreisangehörige Stadt des Kreises Mettmann an.

Zum 28.02.2021 zählt Dormagen nach Angaben des Einwohnermeldeamtes 65.524 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Stadtgebiet von Dormagen misst eine Fläche von ca. 85 Quadratkilometer und hat eine maximale Ausdehnung von jeweils ca. 13 Kilometer in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung. Die Rheinfront zwischen Stromkilometer 711 und Stromkilometer 727 misst rund 16 Kilometer.

Die Siedlungsstruktur Dormagens zeichnet sich durch eine Agglomeration von 16 in Teilen sehr heterogen strukturierten Ortsteilen aus, deren Ausprägung von ländlichen Siedlungsbereichen bis hin zu industriell und städtisch geprägten Gemengelagen reicht. Das eigentliche Zentrum Dormagen-Mitte liegt exzentrisch (südöstlich) zum geografischen Stadtmittelpunkt. Die Siedlungsentwicklung in den vergangenen 20 bis 30 Jahren hat zur Ausbildung einer nahezu bipolaren Struktur mit Dormagen-Mitte, Horrem und Rheinfeld im zentralen Stadtgebiet und Nievenheim, Delrath und Ückerath im nördlichen Stadtgebiet geführt. Einwohnermäßig ist auch noch Hackenbroich zusammen mit Hackhausen hervorzuheben. Der Stadtteil Sankt Peter ist stark durch die Verkehrssituation und durch die industriell-gewerblich dominierte Gemengelage geprägt. Die westlichen Stadtteile Gohr, Broich, Delhoven und Straberg weisen eine eher dörfliche Siedlungsstruktur auf. Die östlichen Stadtteile Stürzelberg und Zons sind hinsichtlich der überwiegenden Nutzung primär als Wohnstandorte einzuordnen.

Die Landschaft ist durch die Rheinauen und die Nieder- sowie Mittelterrasse des Rheins geprägt, wobei sich der Übergang von der Nieder- zur Mittelterrasse im Westen des Stadtgebietes deutlich topografisch auswirkt. Der Höhenversprung und das Nord-Süd gerichtete „Waldband“ (Mühlenbusch, Knechtstedener Busch, Chorbusch) führen an dieser Stelle zu einer räumlichen Zäsur im Stadtgebiet und setzen die westlichen Stadtteile von dem östlichen Stadtgebiet ab.

Insgesamt betrachtet befindet sich Dormagen in einer siedlungs- und verkehrsstrukturell stark verflochtenen Ballungsrandzone mit den entsprechend guten überregionalen und regionalen Verkehrsanbindungen. Im nördlichen Stadtgebiet von Dormagen besteht allerdings ein Defizit hinsichtlich der überregionalen Anbindung an die A 57 mit negativen Auswirkungen auf die örtlichen Durchgangsverkehre in Neuss-Süd sowie in Dormagen-Nord. Zur verkehrlichen Entlastung der nördlichen Stadtteile Dormagens und der Stadtteile im Neusser Süden sowie zur besseren Anbindung und Lenkung von Wirtschaftsverkehren ist der Bau einer neuen Anschlussstelle „AS Delrath“ mit Zubringerstraßen vorgesehen. Ein Planfeststellungsverfahren ist hierzu eingeleitet (siehe Kap. V36 Verkehrsuntersuchung zur Anschlussstelle Delrath).

2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Die Städte und Gemeinden sind durch die Regelungen des BauGB verpflichtet, „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan gem. §§ 1 und 5 BauGB stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Er bildet damit die Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen für einzelne Teile des Gemeindegebietes, die konkrete Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken festlegen.

Der FNP hat als Instrument der kommunalen Bauleitplanung die Funktion, konkurrierende Ansprüche an den Raum zu koordinieren und so die städtebauliche Entwicklung der Stadt Dormagen für den Zeitraum von rund 15 Jahren zu steuern. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Leitplans und stellt die Bodennutzung zeichnerisch wie textlich in Grundzügen dar. Die Darstellungen sind nicht parzellenscharf.

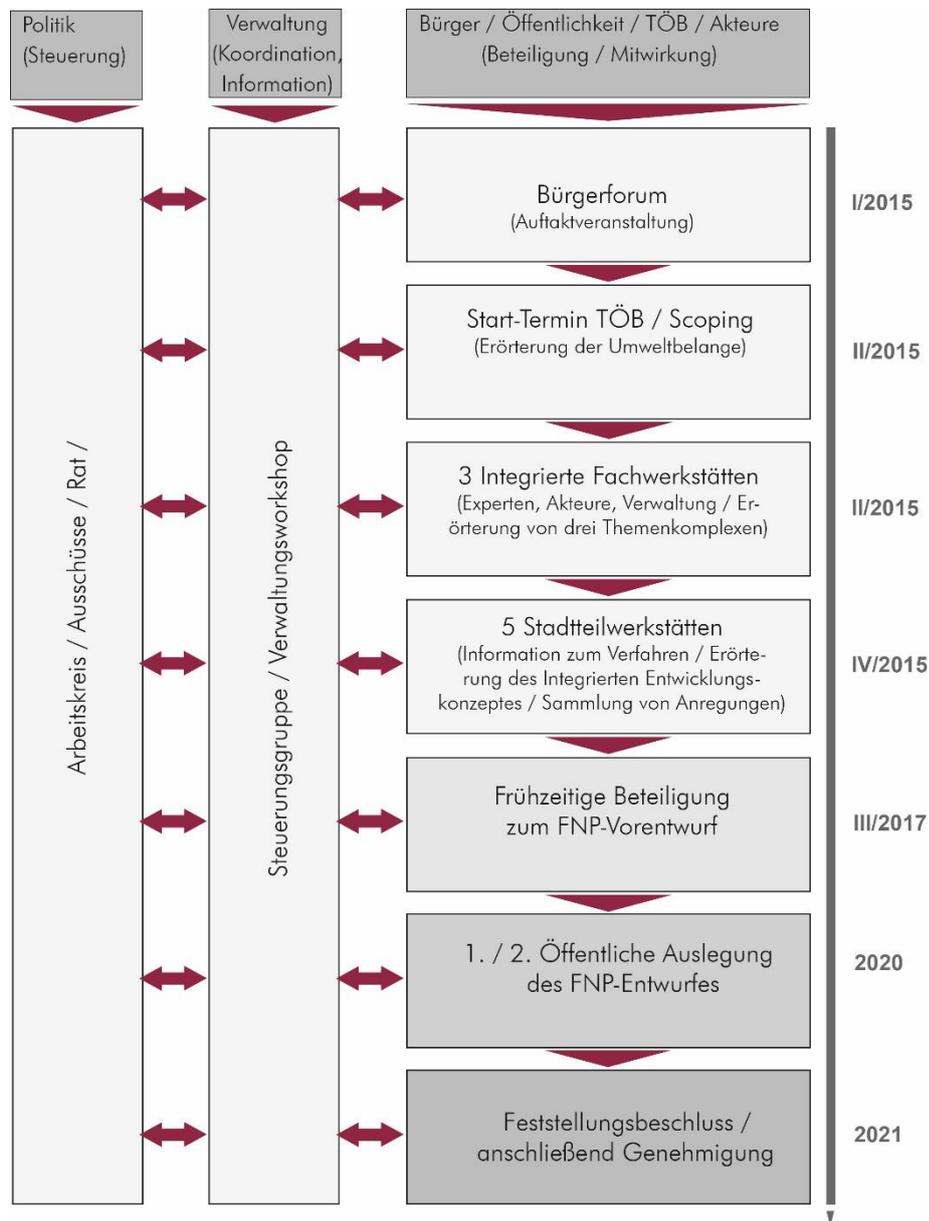
Die gesetzliche Grundlage bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802).

Der aus dem Jahre 1980 datierende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen mit mittlerweile über 170 Änderungen stellt keine ausreichende Basis mehr für die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung Dormagens dar. Mit rund 39 Jahren war der bisher rechtsgültige Flächennutzungsplan mehr als doppelt so alt, wie er maximal sein sollte, auch wenn das zeichnerische Planwerk mit Ratsbeschluss vom 22.06.2006 in fortgeschriebener Fassung, mit danach auch laufend digital eingepflegten Änderungen vorliegt. Gängige Praxis war es, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auch den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Bei einem solchen Vorgehen kann der Flächennutzungsplan die ihm zugeordnete Steuerungswirkung jedoch nicht mehr entfalten.

Die aktuellen Entwicklungsmöglichkeiten aus dem bestehenden FNP waren zudem aufgrund fehlender weiterer Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven ausgeschöpft, gleichzeitig bedarf es einer strategischen Neubetrachtung vor dem Hintergrund aktueller demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher, ökologischer und verkehrspolitischer Rahmenbedingungen. Diese wurden zuletzt durch den neu aufgestellten Regionalplan Düsseldorf aus 2018 und dessen 1. Änderung bekräftigt.

3. Verfahrensablauf

Um im Rahmen des FNP-Neuaufstellungsverfahrens einen intensiven Austausch zwischen Politik, Verwaltung, Bürgerinnen und Bürgern, Initiativen und Trägern öffentlicher Belange über die Ziele der künftigen Stadtentwicklung Dormagens zu gewährleisten, wurden - über die gesetzlich vorgeschriebene formelle Beteiligung hinaus - in einem kooperativen Prozess weitere informelle Abstimmungs- und Beteiligungsschritte durchgeführt. An dieses schloss sich das formelle Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes an.



Beteiligung im FNP-Verfahren

3.1. Informelles Verfahren

Zur Steuerung des Projektes wurde ein politischer Arbeitskreis, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern aller politischen Fraktionen im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen und Mitarbeitern aus dem Fachbereich Städtebau der Stadtverwaltung Dormagen, eingerichtet. Insgesamt fanden drei Sitzungen statt, in welchen die politischen Entscheidungen für die Fraktionen und den Fachausschuss zu den wichtigen Themen der Flächennutzungsplanung vorbereitet wurden. In den Sitzungen befasste sich der Arbeitskreis im Wesentlichen mit den Themen des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ und der künftigen Verteilung der Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie Landschaft und Freiraum. Insbesondere wurden die Darstellung von Einzelflächen der zukünftigen gewerblichen Entwicklung und der Wohnbauflächenentwicklung diskutiert und mit Empfehlungen für die weitere politische Beratung versehen.

Eine intensive Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen dem Fachbereich Städtebau und den Planungsbüros im Rahmen einer Steuerungsgruppe gewährleistete die Koordination des

Verfahrens und die kontinuierliche fachliche Bearbeitung sowie eine abgestimmte Vorbereitung der Veranstaltungen. Dazu zählte auch der Verwaltungsworkshop am 11.12.2014. Dieser war besetzt mit den Fachbereichsleitungen und weiteren Vertretern aus den für die Neuaufstellung des FNP relevanten Fachbereichen der Stadtverwaltung Dormagen sowie dem Verwaltungsvorstand einschließlich dem Bürgermeister Erik Lierenfeld. Im Verlauf der Veranstaltung wurden die sechs Themenfelder Gewerbe, Wohnen, soziale Einrichtungen, Schulen, Umwelt und Zentren-/Siedlungsstruktur behandelt. Wichtige Querschnittsthemen waren der demografische Wandel, Verkehrsentwicklung, technische Infrastruktur und regionale Entwicklung.

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Dormagen wurden über zwei Beteiligungsebenen in die Planung einbezogen. Dies waren zum einen die informelle Beteiligung mit der Auftaktveranstaltung und den fünf Stadtteilwerkstätten und zum anderen war es die formelle Beteiligung in Form der frühzeitigen Beteiligung und den beiden Offenlagen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan. Eine weitere inhaltliche Auseinandersetzung mit Themen der Flächennutzungsplanung erfolgte – über die allgemeine öffentliche Beteiligung hinaus – in thematisch ausgerichteten Integrierten Fachwerkstätten.

Die Ergebnisse aller öffentlichen Veranstaltungen (Auftaktforum, Stadtteilwerkstätten) sowie der Fachveranstaltung (Integrierte Fachwerkstatt) wurden dokumentiert und der Öffentlichkeit online (Homepage der Stadt Dormagen) zur Verfügung gestellt. Dies gilt auch für die schriftlich nachträglich eingereichten Stellungnahmen zu den Stadtteilwerkstätten. Die Veranstaltungsergebnisse wurden für den politischen Arbeitskreis aufbereitet und dienten dort unter anderem als Entscheidungsgrundlage zur Erörterung des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ und den Neudarstellungen von Siedlungsflächen sowie zur Empfehlung an die politischen Gremien.

3.2. Formelles Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist in den §§ 2 bis 6 BauGB sowie im Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) gesetzlich geregelt.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Beschluss im Planungs- und Umweltausschuss	Bekanntmachung	Durchführung
	Datum	Datum	Datum	Dauer
Aufstellungsbeschluss nach § 2(1) und § 2(4) BauGB		07.09.2016	28.09.2016	
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB		25.04.2017	17.05.2017	24.05.2017 bis 19.07.2017
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB		25.04.2017		24.05.2017 bis 19.07.2017 mit Fristverlängerung bis zum 22.08.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB		27.11.2019	05.02.2020	13.02.2020 bis 25.03.2020 (nur Internet;

				analoge Ein- sichtnahme wegen Corona nur bis 16.03.2020 möglich)
Behördenbeteili- gung nach § 4(2) BauGB				16.09.2019 bis 18.10.2019
Erneute Öffentlich- keitsbeteiligung nach § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB		27.08.2020	26.09.2020	05.10.2020 bis 11.11.2020
Erneute Behörden- beteiligung nach § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB		27.08.2020		05.10.2020 bis 11.11.2020
Feststellungsbe- schluss	24.06.2021			

Daten zum Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 15.07.2021 wurden die Verfahrensunterlagen der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung vom 21.10.2021 genehmigte die Bezirksregierung Düsseldorf den Flächennutzungsplan mit Nebenbestimmungen. Von der Genehmigung ausgenommen wurde die in der Planurkunde kenntlich gemachte Fläche S EH 18 "Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmitteldiscounters" in Rheinfeld.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung im „Rheinischen Anzeiger“ am 04.12.2021 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

4. Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden zahlreiche Anregungen sowohl seitens der Öffentlichkeit (36 Eingaben, teils mit umfangreichen Unterschriftenlisten) als auch der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (21 Eingaben) vorgetragen. Hierbei wurden seitens der Öffentlichkeit in erster Linie Bedenken gegen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Zons, Nievenheim sowie Hackenbroich geäußert. Für den Bereich des Chemparks haben die dort ansässigen Firmen bzw. der Betreiber in erster Linie zu den Themenbereichen Immissionsschutz, angemessene Abstände zu Störfallbetrieben sowie zu einzelnen in der unmittelbaren Umgebung des Chemparks geplanten (Neu)-Darstellungen von Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauflächen (Zuckerfabrikgelände) Stellung genommen. Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden u.a. vom Rhein-Kreis Neuss Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen, zu Bodenschutz und Altlasten, zum Immissionsschutz, zum Naturschutz und der Landschaftspflege, zur Landschaftsplanung und dem Artenschutz vorgetragen. Die Bezirksregierung Düsseldorf gab in ihrer Stellungnahme Hinweise zu den Themen Landschafts- und Naturschutz, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz, Wasserversorgung und Grundwasser sowie Rohrfernleitungen.

Diverse beteiligte Versorgungsträger übermittelten Angaben zu von ihnen betriebenen ober- und unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen; die Straßenbaubehörden des Landes

wiesen auf laufende Planungen wie z.B. den sechsstreifigen Ausbau der A 57 und die Planungen zur Anschlussstelle Delrath hin. Weitere Landesbehörden gaben Stellungnahmen zu Denkmälern, Bodendenkmälern und Waldflächen ab.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde wie folgt für die öffentliche Auslegung überarbeitet:

- Aufnahme des zwischenzeitlich überarbeiteten und aktualisierten gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelskonzepts in die Ausführungen der Begründung,
- Berücksichtigung und Übernahme diverser mittlerweile abgeschlossener Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung
- Anpassung der Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich des Silbersees,
- Anpassung der Darstellung gemischter Bauflächen im Ortsteil Broich
- differenzierte Darstellung der Sonderbauflächen im Bereich TOP-West,
- Berücksichtigung der aktuell festgesetzten Überschwemmungsgebiete am Rhein mit entsprechenden Flächenanpassungen (Sonderbaufläche „Hafen Stürzelberg“),
- Erarbeitung einer Spielplatzanalyse mit entsprechenden Ergänzungen der Flächennutzungsplan-Darstellungen
- Berücksichtigung des Freizeitkonzeptes Straberg-Nievenheimer Seenplatte, auf dessen Grundlage zusätzliche Darstellungen von Grün- und Sonderbauflächen mit verträglichen Nutzungen für „Sport, Freizeit und Naherholung“ erfolgten
- Berücksichtigung aktueller Verkehrsgutachten (z.B. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans Teilbereich-Nord),
- Übernahme Planungen „Dritter“:
 - o Rheinwassertransportleitung als Vermerk,
 - o Ultramet-Leitungstrasse als Vermerk,
 - o Anschlussstelle Delrath und 6-streifiger Ausbau der A 57 als Vermerk,
- diverse Klarstellungen und Berichtigungen in der Begründung und dem Umweltbericht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit 47 Stellungnahmen und seitens der TÖB 27 Stellungnahmen eingereicht. Hierbei gab es nach wie vor eine Vielzahl ablehnender Eingaben zu einer Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand von Nievenheim sowie mehrere ablehnende Eingaben zur Überplanung der Flächen am Silbersee im Norden des Stadtgebietes. Verkehrliche Aspekte wurden sowohl zu den beiden o.g. Flächen als auch hinsichtlich der mangelhaften Erschließung der nördlichen Bereiche von Delhoven als auch zur Parkplatzsituation in Zons vorgetragen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde wie folgt für die erneute öffentliche Auslegung überarbeitet:

Änderungen in Planzeichnung und Legende:

- Ergänzung der Planzeichnung, der Legende sowie der Begründung für die innerhalb der Sonderbaufläche des Klosters Knechtsteden geplante Fechthalle um die Zweckbestimmung „Sport“

- Darstellung von bislang im Bereich des Naturschutzgebietes am Wahler Berg als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereichen nunmehr gemäß der realen und zukünftigen Nutzung als Grünflächen
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme des Einzeldenkmals Rheinfelder Hof durch ein entsprechendes Planzeichen „D“
- Rücknahme der Darstellung von Flächen für Wald zu Gunsten einer Darstellung von Grünfläche (basierend auf einem Waldumwandlungsverfahren im Bereich der Hannepützheide)
- Ergänzung von Darstellungen der Flächen für Wald im Bereich des Straberg-Nievenheimer Sees
- Rücknahme einer Grünfläche westlich der A 57 und östlich des Zinkhüttenwegs zu Gunsten einer Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen
- Anpassung / Verkleinerung der Fläche W 43.4 „Konradslocher Weg / Elvekumer Weg“ im Ortsteil Delrath aufgrund der SEVESO-III-Richtlinie
- Anpassung der Darstellung auf Grundlage der rechtswirksamen 117. Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung einer Grünfläche westlich der Franz-Gerstner Straße
- Anpassung der Darstellung auf Grundlage der rechtswirksamen 153. Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf südlich der Walhovener Straße
- Anpassung der Darstellung auf Grundlage der 22. Berichtigung des FNP zum VBP 514 „Innenbereich am Krausberg/ Hindenburgstraße“ mit Darstellung von Wohnbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen im Stadtteil Nievenheim.
- Textliche Ergänzung der Kennzeichnung Altlasten um eine Textpassage in der Legende

Änderungen in Begründung und Umweltbericht:

- Einarbeitung der finalen Fassung des gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachtens vom 27.07.2020
- Überarbeitung der Umweltsteckbriefe als Anlage des Umweltberichtes aufgrund aktualisierter Datengrundlagen oder neuer Erkenntnisse im Hinblick auf die Themen Bodenfunktionsbewertung, Boden- und Baudenkmäler sowie zu ggf. vorhandenen Lärmvorbelastungen); Ergänzung des Textteils des Umweltberichtes sowie der Begründung um entsprechende Passagen
- Ergänzung eines Kurz-Steckbriefes zur Darstellung von Wohnbauflächen östlich der Straße „Am Krahenort“
- Ergänzung eines Umweltsteckbriefes zur Wohnbaufläche 11.5 „An der Langenfuhr (westl.)“ am Verschiebebahnhof (ehemalige Gärtnerei) sowie entsprechende Anpassungen der Bilanzen im Umweltbericht
- Ergänzung der Begründung zu den sonstigen Sonderbauflächen (Einzelhandel)
- diverse Klarstellungen und Berichtigungen in der Begründung und dem Umweltbericht aufgrund aktualisierter Sachstände u.a. zu:
 - o dem Zielabweichungsverfahren im Bereich des Silbersees,
 - o dem Vorhaben Ultramet der Firma Amprion,
 - o den Ausführungen zu Hochwasserrisikogebieten,
 - o der Bilanzierung der Waldflächen,
 - o der ehemaligen Hausmülldeponie nördlich von Nievenheim,
 - o dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens für den Stadtteil Rheinfeld,
 - o der Genehmigung des Friedwalds im „Chorbusch“,

- Grundwassermessstellen im Stadtgebiet,
- der aktualisierten Denkmalliste,
- Schutzstreifen und Bestimmungen von Leitungen,
- Stand des Planverfahrens zur Rheinwassertransportleitung,
- Stand des Planfeststellungsverfahrens zur Deichsanierung,
- der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden insgesamt 18 Eingaben aus der Öffentlichkeit entgegengenommen sowie weitere 22 Stellungnahmen seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Für die Endfassung des Feststellungsbeschlusses wurde der FNP-Entwurf redaktionell in wenigen Punkten geändert bzw. modifiziert, was jedoch keine weiteren Beteiligungsschritte begründete:

Änderungen in Planzeichnung und Legende:

- Herausnahme eines Symbols „Anlagen für soziale Zwecke“ im Bereich der gewerblichen Baufläche südlich der Bayerstraße auf Anregung des Eigentümers der betroffenen Fläche (die dort vorhandene Kita liegt als schutzwürdige Nutzung im angemessenen Sicherheitsabstand von Störfallbetrieben und kann daher an diesem Standort keine langfristige Bestandssicherung erfahren (der Bestandsschutz gilt hier weiterhin)
- Änderung der Layerebenen für zwei übereinanderliegende Liniensignaturen zwecks Verbesserung der Lesbarkeit (Wasserleitung über Grenze des Landschaftsschutzgebietes entlang des Straberger Sees sowie östlich des Ortsteiles Gohr)
- Ergänzung der Legende um eine Zweckbestimmung für die Waldflächen (Friedwald als Friedhofsfläche)
- Ergänzung eines Hinweises auf ordnungsbehördlichen Verordnungen zu den Überschwemmungsgebieten
- Verschieben der Ausführungen zur geplanten Rheinwassertransportleitung von den Vermerken zu den Hinweisen
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen sowie des Planstempels (Planbezeichnung und Verfahrensstand)
- Ergänzung der Verfahrensleiste um Zeitdaten und Aktualisierung der Unterschriftenregelung

Klarstellungen und Aktualisierungen in Begründung und Umweltbericht:

- Aktualisierung der Bevölkerungszahlen
- Aktualisierung der Verfahrensstandübersicht
- Aktualisierung bezüglich der Planverfahrensstände der Planungen Dritter
- Anpassung der Ausführungen zur Überplanung der Fläche G 16.8 wegen Walderhalt
- Verschiebung der Ausführungen zur Rheinwassertransportleitung von den Vermerken zu den Hinweisen
- Modifizierung der Ausführungen zu den AEGL-2-Werten (SEVESO-III-Gutachten)
- Aktualisierung der Ausführungen zum Integrierten Entwicklungskonzept anlässlich dessen Überarbeitung
- Aufnahme der ergänzenden Hinweise zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungen an Bundes- und Landstraßen in den Fließtext der Begründung (vorher als Fußnote)

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist im Rahmen der FNP-Neuaufstellung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung (Scoping) fand eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden, statt. Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB dazu aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Aufgrund der Komplexität des FNP-Verfahrens wurde das Scoping vorgezogen und getrennt von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dazu fand am 22.04.2015 ein Scoping-Termin im Technischen Rathaus statt; zusätzlich hatten die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit, ihre Anregungen und Ergänzungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie Daten und Informationen zu den Schutzgütern schriftlich einzureichen.

Umweltbericht

Im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans u.a. sowohl auf gesamtstädtischer Ebene in Form von Schutzgutkarten als auch für die einzelnen Prüfflächen in Form von Steckbriefen dargestellt. Dabei erfolgte eine Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Dormagen zusammengefasst.

Im Rahmen der Planung ist die Neuausweisung von Siedlungsflächen vorgesehen, die bislang nicht im FNP der Stadt Dormagen enthalten sind. Innerhalb der standortbezogenen Umweltprüfung wurden insgesamt 65 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 391,5 ha einer genaueren Betrachtung im Hinblick auf mögliche Umweltkonflikte unterzogen. Neben Neudarstellungen wurden auch Reserveflächen und ungenutzte Standorte betrachtet. Die Auswahl der Flächen erfolgte unter Beachtung der in Kapitel 2.3.1 beschriebenen Vorgehensweise.

Von den 65 bewerteten Standorten werden 58 Flächen (35 Wohnbauflächen, 3 Sonderbauflächen, 1 gemischte Baufläche, 4 Flächen für ruhenden Verkehr und 15 gewerbliche Bauflächen) mit einer Gesamtflächengröße von 292,1 ha im neuen FNP dargestellt. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden zusätzlich 7 Flächen mit einer Flächengröße von insgesamt etwa 100 ha untersucht, für die keine abschließende Darstellung im FNP erfolgt, vornehmlich da diese nicht den Zielvorgaben des Regionalplans entsprechen.

Die Darstellungen gewerblicher Bauflächen und Wohnbauflächen orientieren sich an den maximalen Möglichkeiten des Regionalplans. Insofern ist bei vollständiger Realisierung der FNP-Darstellungen eine umfangreiche Inanspruchnahme von Grund und Boden bzw. Freiraum zu erwarten, wobei der Zulässigkeitsrahmen eingehalten wird. Für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen wird ein durchschnittlicher nachhaltiger Dichtewert von 32 WE/ha als Orientierungsgrundlage empfohlen, um eine flächenschonende und an Nachhaltigkeitszielen orientierte Entwicklung zu gewährleisten.

Einige Flächendarstellungen stehen im Widerspruch zu Festsetzungen der Landschaftspläne. Die Prüfflächen G 43.11 und 41.P3 (LSG-Altverordnung) befinden sich z.T. in Landschaftsschutzgebieten. Weiterhin werden geschützte Landschaftsbestandteile durch Siedlungsflächen überplant (Flächen G 12.11, G 43.11 sowie mit Einschränkungen W 41.11 und G 11.4). Aufgrund der relativen Waldarmut in Dormagen ist die Überplanung von naturnahen Waldbeständen in Hackenbroich (Fläche G 12.11; kleinfl. S EH17), im Erweiterungsbereich Top West (G 16.8) sowie am Silbersee besonders nachteilig.

Bezogen auf die Gesamtbewertung der Umweltschutzgüter weist der Großteil der Flächendarstellungen eine geringe und mittlere Konfliktdichte auf. Etwa 170 ha (42 Standorte) fallen unter diese Einstufungen. Vorwiegend handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen am Siedlungsrand mit naturnahen und ertragreichen Böden, jedoch insgesamt geringer Biotopwertigkeit.

Für 13 Flächen können sich unter Anwendung des "Worst-Case-Ansatzes" erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter ergeben. Weitere 3 Standorte sind in der höchsten Konfliktstufe „sehr erheblich“ geführt. Hierbei handelt es sich um geplante gewerbliche Bauflächen am Silbersee.

Entsprechend ist das Silberseeumfeld auch unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen als Schwerpunktraum mit besonders hohem Konfliktpotenzial zu erachten. Hier sind zahlreiche Vorkommen planungsrelevanter Arten belegt. Dokumentiert sind Brutnachweise von Baumpieper, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Mäusebussard, Nachtigall, Star und Sperber; eine große Zauneidechsen-Population ist zudem vorhanden. Durch die beabsichtigte großflächige gewerbliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Konflikte absehbar, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand umfangreiche CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Dem ist im Rahmen der weiteren Planungen frühzeitig Rechnung zu tragen. Daneben sind Eingriffe in naturnah entwickelte Lebensräume, Waldbestände sowie negative Einflüsse auf das Landschaftsbild und Raumgefüge durch das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu erwarten. Im Hinblick auf die Vorbelastung des Bodens im Bereich der ehemaligen Zinkhütte ergeben sich auf der anderen Seite positive Wirkungen durch die erforderliche Sanierung/Abdichtung im Rahmen der geplanten Nachnutzung.

Auch die gewerbliche Entwicklung östlich von Hackenbroich kann zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, da Wohnquartiere angrenzen und ein ca. 0,7 ha großer geschützter Landschaftsbestandteil (Kiefernwald) in Anspruch genommen wird. Daneben liegen indirekte Hinweise auf Rebhuhnvorkommen aus dem Jahr 2010 vor, so dass eine Prüfung auf aktuelle Feldvogelvorkommen auf der nachfolgenden Planungsebene erforderlich wird.

Auch für weitere Standorte sind artenschutzrechtliche Untersuchungen auf der Bebauungsebene erforderlich, insbesondere da Vorkommen von Feldvögeln (u.a. Feldlerche) auf zahlreichen Flächen möglich sind. Es ist jedoch in der Regel davon auszugehen, dass in räumlicher Nähe ausreichend dimensionierte Ersatzlebensräume auf ackerbaulich genutzten Flächen zur Verfügung stehen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen vertiefender Artenschutzuntersuchungen auf der nachfolgenden Planungsebene sind u.U. Extensivierungsmaßnahmen in diesen Bereichen vorzusehen.

Weiterhin kann die geplante Entwicklung eines Freizeitgeländes an der Straberg-Nievenheimer-Seenplatte zu Beeinträchtigungen naturnaher Lebensräume und zu Störungen in Habitaten geschützter Tierarten führen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Konzeptes und der Planung sind die Belange des Arten- und Naturschutzes intensiv zu beachten.

Ein weiterer Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung liegt im Bereich Delrath-Nievenheim-Ückerath. Hier sowie im Norden Rheinfelds ist eine Veränderung des bisherigen Siedlungsrandes durch die großflächige Erweiterung von Wohnbauflächen zu erwarten. Durch das zu erwartende Wachstum ist eine Zunahme des Verkehrs auf den bestehenden z.T. heute schon durch Lärm belasteten Durchgangsstraßen (z.B. Ortsdurchfahrt Nievenheim) zu erwarten. Im Rahmen von Verkehrsgutachten wurden Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsströme und einer verbesserten Verkehrsabwicklung entwickelt.

Für weitere neue Wohnbauflächenausweisungen im Umfeld der A 57 in Delrath sowie entlang der Bahntrasse in Nievenheim, Dormagen-Mitte und Horrem sind aufgrund der bestehenden Lärm-Vorbelastung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind auch dort auf der Ebene der Bebauungsplanung weitere standortbezogene Untersuchungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Seveso-III-Gutachtens (TÜV SÜD,2020) ist festzustellen, dass keine Neudarstellungen schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Störfallbetriebsbereichen gem. KAS-18 und KAS-32 vorgesehen sind. Es kommt jedoch zu erstmaligen Darstellungen von gewerblichen Bauflächen in diesen Bereichen. Hier ist auf der nachgelagerten Ebene ein entsprechender Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich. Im Norden Delraths, im Nordosten Hackenbroichs sowie in Dormagen Mitte bestehen jedoch bereits Wohnbauflächen, die im Randbereich ermittelter Sicherheitsabstände liegen und für die ein Bestandsschutz gilt. Diese bebauten Bereiche werden entsprechend ihrer Nutzung weiterhin als Wohnbauflächen dargestellt. Am Nordrand von Delrath wird jedoch eine bislang unbebaute Wohnbau-Reservefläche, die innerhalb eines Sicherheitsabstandes liegt, zurückgenommen und zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Hinblick auf die Belange der Störfallverordnung ist darauf zu verweisen, dass der FNP aufgrund seiner Maßstäblichkeit und in Anbetracht seines relativ groben Regelungsgehaltes nur bedingt zur Konfliktlösung und zu einer abschließenden Bewertung des komplexen Sachverhaltes beitragen kann. Allgemein ist zu beachten, dass auf der nachfolgenden Planungsebene vielfach schutzgutbezogene Konflikte durch die Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen deutlich reduziert werden können. Standortbezogene Hinweise hierzu werden in den Prüfflächen-Steckbriefen stichpunktartig benannt.

6. Planungsvarianten und Alternativflächen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans wurden insbesondere im Hinblick auf die Bearbeitung des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ diverse Planungsvarianten und Alternativflächen verwaltungsseitig untersucht und in dem beratenden Gremium (politischer Arbeitskreis) zur FNP-Neuaufstellung eingehend erörtert. Zu Beginn der Flächennutzungsplanung wurden, wie bereits zur Anmeldung von Flächen zum neuen Regionalplan, Planungsvarianten u.a. unter den Aspekten der großräumigen Verteilung von Wohnbau- und Gewerbeflächen, den siedlungsstrukturellen Verflechtungen und den Möglichkeiten zu Qualifizierung und Stärkung von Zentrumsfunktionen, Stadtteilen und Standortbereichen betrachtet. Als geeignete Entwicklungsschwerpunkte für Wohnen und Gewerbe haben sich in diesem Zusammenhang insbesondere Standortbereiche im zentralen und im nördlichen Stadtgebiet erwiesen, die sich in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung befinden.

Im weiteren Planungsverlauf erfolgten unter Umweltgesichtspunkten und aus städtebaulicher Sicht Einzel- und Alternativflächenprüfungen. Gemäß dem Abwägungsgebot sowie insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung besteht die Pflicht, die unter Beachtung der Planungsziele realistisch in Betracht kommenden Planungsalternativen in die Abwägung einzustellen. Dies setzt zugleich keine abschließende Betrachtung von Planungsalternativen voraus.

Im Hinblick auf potentielle Wohnstandorte (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) wurden im Rahmen der Umweltprüfung 35 Einzelflächen sowie fünf Alternativflächen und im Rahmen der städtebaulichen Prüfung 48 Einzelflächen eingehend untersucht. Insgesamt 26 Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen sind im FNP-Entwurf für eine Neudarstellung vorgesehen. Weitere 13 Flächen wurden im Hinblick auf Wohnnutzungen umgewidmet bzw. angepasst und 3 Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen zurückgenommen. Weitere untersuchte Standorte sind u.a. aufgrund erheblicher Umweltauswirkungen oder aufgrund der städtebaulichen Beurteilung ausgeschieden.

Im Hinblick auf potentielle Gewerbestandorte wurden im Rahmen der Umweltprüfung 15 Einzelflächen sowie zwei Alternativflächen und im Rahmen der städtebaulichen Prüfung 16 Einzelflächen eingehend untersucht. Bedingt durch den Mangel an gewerblichen Bauflächen wurde ein Großteil der untersuchten Flächen in die Darstellungen des FNP-Entwurfs als solche übernommen (12 Neudarstellungen, eine Umwidmung, drei Rücknahmen). Im Rahmen der Umweltprüfung wurden weiterhin drei Sonderbauflächen untersucht. Da es sich um eine gebundene Reserve (Klinikum Hackenbroich) bzw. konkrete Planungen (Sonderbaufläche S EH 17 Nahversorgung Hackenbroich, Sonderbaufläche S W „Wassersport“ am Nievenheimer See) handelt, wurde in diesem Zusammenhang umweltseitig keine Alternativprüfung durchgeführt. Zusätzlich wurden drei Flächen für den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit der Sonderbaufläche S W „Wassersport“ am Nievenheimer See und eine Fläche für den ruhenden Verkehr in Zons umweltseitig geprüft, für die gleichfalls keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der unterschiedlichen Systematik und fachlichen Anforderungen von Umweltprüfung und städtebaulicher Prüfung ergeben sich Variationen hinsichtlich der Flächenauswahl zu Gewerbe sowie zu Wohnen. Die Umweltsteckbriefe sind Bestandteil des Umweltberichtes und dort in der Anlage einzusehen. Die Flächen aus dem FNP-Vorentwurf (Neudarstellungen) wurden auf Basis des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ bereits politisch beschlossen.