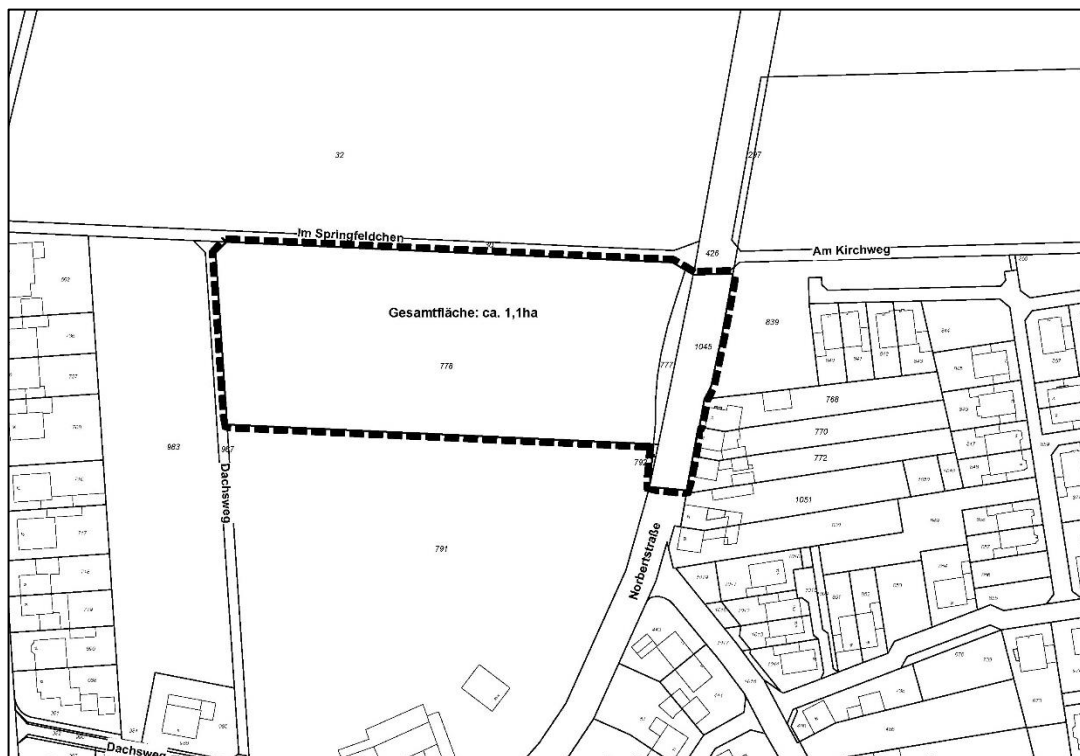


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 547
- Westlich der Norbertstraße -



1	Lage des Plangebietes	2
2	Anlass, Ziel und Inhalt der Planung.....	2
3	Verfahrensablauf.....	3
4	Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6	Planungsalternativen.....	8

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Westen der Stadt Dormagen im Stadtteil Straberg. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Straberg Flur 4, die Flurstücke 777, 778 und 1045 (z.T.). Die Fläche lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch den Ackerweg,
- im Osten durch die Wohnbebauung sowie ein Regenrückhaltebecken entlang der Norbertstraße,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch die Einfamilienhausbebauung entlang des Fasanenwegs.

2 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Nach der Wohnraumbedarfsanalyse des Rhein-Kreis Neuss aus dem Jahr 2021 wird auch in den nächsten Jahren in Dormagen eine durchgehende positive Einwohnerprognose erwartet und demnach weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bestehen. Die besondere Lagegunst der Stadt Dormagen resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Düsseldorf und Köln als Arbeitsplatzschwerpunkte. Um diese Attraktivität zu halten, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich.

In der Stadt Dormagen ist nach wie vor ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2021 wurde die ca. 2,7 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Dachswegs von der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche überführt. Daraus leitet sich zusammenfassend das öffentliche Interesse der Stadt an der Realisierung dieses Neubaugebietes mit Einfamilienhäusern ab.

Die Firma Eikamp Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Dormagen für eine ca. 1,1 ha große Fläche im Osten des Plangebietes einen städtebaulichen Entwurf zur wohnbaulichen Entwicklung der landwirtschaftlichen Arrondierungsfläche vorgelegt.

Der Rat der Stadt Dormagen hat am 29.03.2011 das integrierte kommunale Klimaschutzkonzept für die Stadt Dormagen als wichtiger Bestandteil zum kommunalen Umwelt- und Klimaschutz beschlossen. Dieses benennt als Maßnahmen für den Klimaschutz unter dem Handlungsfeld ‚Bauen und Wohnen‘ u.a. den Einsatz erneuerbarer Energien und alternativer Energieversorgungen für Neubaugebiete zu prüfen sowie Pilotprojekte am Klimaschutz orientierter Neubau zu initiieren und realisieren. Das städtebauliche Konzept greift diese Maßnahmen auf, indem es die Errichtung einer klimafreundlichen Siedlung mit 15 Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern vorsieht, welche über eine autarke Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern verfügen.

Da für das Areal bislang kein verbindliches Planungsrecht vorliegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3 Verfahrensablauf

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB	24.11.2021
Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	28.02.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	20.03.2023 – 02.04.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20.03.2023 – 02.04.2023
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	01.06.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	26.06.2023 – 06.08.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	26.06.2023 – 06.08.2023
Satzungsbeschluss	07.11.2023
Beschlussbekanntmachung im Amtsblatt im Rheinischen Anzeiger	XX11..2023

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 folgende Anregungen vorgetragen:

Es wurden insgesamt 8 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur Plankonzeption, zum Umwelt-, zum Klima- und zum Artenschutz vorgetragen.

Es erfolgte eine Klarstellung hinsichtlich der Nutzung von Geothermie, welche im Bebauungsplan nicht als Pflicht zur Nutzung festgeschrieben ist.

Den Bedenken hinsichtlich einer angemessenen Siedlungsergänzung auf einer Ackerfläche wurde nicht gefolgt. Das Wohnkonzept stellt aus Sicht der Stadt einen adäquaten Siedlungsabschluss dar, welche den aktuellen Anforderungen an benötigten Wohnraum entspricht. Eine negative Veränderung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens in Straberg wurde durch Berechnungen zum künftigen Verkehrsaufkommen widerlegt.

Ein Eigentümer der benachbarten Fläche befürchte, dass die von ihm betriebene Pferdehaltung und auch die Kooperation mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zukünftig nicht mehr möglich seien, wenn Wohnbebauung unmittelbar an die der Hofstelle unmittelbar benachbarte Weidefläche heranrücke. Hierzu wurde gemäß § 15 BauNVO darauf verwiesen, dass eine Wohnnutzung, die an bereits vorhandene Nutzung heranrückend geplant wird, auf die vorhandene Nutzung Rücksicht nehmen muss. Für die Wohnnutzung bedeutend ist, dass Emissionen aus der Pferdehaltung hinzunehmen sind, sofern sie nicht wesentlich störend sind. Aufgrund der Entfernung zu den Pferdestallungen wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets muss eine Pferdehaltung nicht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets stehen, wenn es sich um weiträumige Grundstücke handelt und der Pferdestall in ausreichender Entfernung zu den Wohngebäuden steht (OVG Rhld.-Pfalz, Urteil vom 30.04.2010 – 1 A 11294/09).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit führte im Ergebnis nicht zu Änderungen an der Planung.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben in ihren Stellungnahmen zweckdienliche Informationen zur Plankonzeption und zum Umwelt-, Natur- und Artenschutz sowie zur technischen Infrastruktur ab.

Wesentlich zu erwähnen ist der Umgang mit der Stellungnahme vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, welche zunächst eine Grunderfassung in der Fläche angekündigt hat. Nach einer Abstimmung unter Teilnahme der Vorhabenträgerin wurde aufgrund der zeitlichen Planung des Vorhabens auf diese jedoch verzichtet. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde wie folgt für die öffentliche Auslegung überarbeitet:

- Ergänzung des nördlichen WA 2 und damit einhergehende leichte Versetzung der Baugrenze sowie Ergänzung der Signatur für Stellplätze, um dort die Bebauung mit einem zweiten Mehrfamilienhaus zu ermöglichen.
- Herabsetzen der GFZ in beiden WA 2 von 1,0 auf 0,8, da diese für die Realisierung der Gebäude mit zwei Vollgeschossen ausreichend ist.
- Nach Vorliegen der mit Straßen NRW abgestimmte Planung (inkl. der Querungshilfe) wurde die Straßenbegrenzungslinie angepasst.
- Bezüglich Verkehrslärms wurden passive Schallschutzmaßnahmen für die beiden WA 2 in den textlichen Festsetzungen ergänzt, um insbesondere die für Schlafräume und Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) gültigen Beurteilungspegel einzuhalten. Gleichzeitig erfolgte die Übernahme von Lärmpegelbereichen in die Planzeichnung.
- Die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Fachplanung wurde angepasst. Es erfolgte die Aufnahme eines Hinweises zu Starkregenereignissen.
- Das Flurstück Nr. 792 wurde aus dem Geltungsbereich der Planzeichnung entfernt.
- Ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen der Stadt Dormagen wurde ergänzt.

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 folgende Anregungen vorgetragen:

Aus der Öffentlichkeit wurden insgesamt zwei Stellungnahmen abgegeben, die sich auf die Themen Klima- und Artenschutz, die angespannten Infrastrukturlage des Ortsteils Straberg sowie nachbarschaftliche Interessen bezogen.

Die Bedenken zum Artenschutz werden nicht geteilt. Die durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP 1) kommt plausibel zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Die Bedenken bezüglich mangelnder Infrastruktur (Kitaplätze, Einkaufsmöglichkeiten) werden nicht geteilt. Neben der Verhältnismäßigkeit bezüglich der Anzahl an Baugrundstücken ist es auch fraglich, ob sich der Bedarf an Kitaplätzen tatsächlich erhöhen würde. Es ist davon auszugehen, dass die Erwerber der Grundstücke für die Einzelhäuser bereits Einwohner Dormagens oder sogar Strabergs sind, welche bisher zur Miete gewohnt haben. Dies würde auf die Zielgruppe der jungen Familien zutreffen.

Die Stadtverwaltung hat im gesamten Stadtgebiet die Möglichkeiten von Kita- Ausbauprojekten und Kita-Erweiterungen eruiert. Ziel ist der beständige Ausbau an Kindertageseinrichtungen. Eine wohnortnahe Versorgung mit Kita-Plätzen wird angestrebt. Für die Erfüllung des

Rechtsanspruchs können jedoch auch Plätze herangezogen werden, die nicht im Stadtteil liegen, in dem die Eltern und Kinder wohnen.

Auch für die Verkehrssituation auf der Norbertstraße ist keine Überlastung zu befürchten. Gemäß der durchgeführten Verkehrserhebung im Oktober 2022 bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Nutzung und die damit einhergehende Anbindung an die Norbertstraße in Dormagen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben in ihren Stellungnahmen Informationen insbesondere zum Straßenbau, der Stromversorgung, allgemeine Sicherheitshinweise sowie der Hinweis auf die nicht mehr Anwendbarkeit des §13b-Verfahrens.

Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) wurde im Laufe der Offenlage festgestellt, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne eine erforderliche Umweltprüfung überplant werden dürfen. Dies ergibt sich aus dem Urteil des BVerwG 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023. Somit ist aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts eine Anwendung von § 13b BauGB nicht mehr zulässig.

Anlässlich dieser bedeutenden Rechtsentwicklung wurde die bisherige Verfahrenswahl auf ein Normalverfahren angepasst.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse wurde der vorgestellte Bebauungsplanentwurf in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung fortgeschrieben sowie ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht verändert.

Auf Grundlage eines Abstimmungsgesprächs mit Straßen NRW fand eine geringfügige Anpassung der Straßenbegrenzungslinie, des Fußweges sowie der Querungsinsel statt. Durch die Konkretisierung der Ausführungsplanung kann der südlich der Erschließungsstraße gelegene Baum erhalten bleiben, sodass nunmehr 2 statt 3 Bestandsbäumen entfallen.

Darüber hinaus wurden die Hinweise der textlichen Festsetzungen um den Abschnitt „Externer Ausgleich/Vertragliche Regelungen“ sowie den Hinweis zur Bodendenkmalpflege ergänzt. Außerdem wurde ein Passus zur Anbaubeschränkung bei der Nachrichtlichen Übernahme hinzugefügt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erarbeitet. Folgende Umweltbelange wurden hierbei berücksichtigt:

Tiere

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Beanspruchung von Ackerflächen sowie zu einer partiellen Versiegelung dieser Flächen. Die Ackerflächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen langfristig nicht mehr zur Verfügung. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die Arten ausgeschlossen werden.

Es wurden Hinweise für eine tierfreundliche Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beim Bau der Gebäude berücksichtigt werden sollen. Diese Maßnahmen haben einen positiven Einfluss auf die Insekten-, Fledermaus und allgemeine Brutvogelfauna.

Pflanzen

Durch die Umwandlung und Versiegelung der intensiven Ackerfläche, sowie der randlichen, artenarmen Grünstrukturen gehen keine Biotope mit besonderer Bedeutung als Lebensraum

für Pflanzen verloren. Im Bereich der Erschließungsstraße müssen jedoch wenige Ahorne gefällt werden. Eingriffe in Biotope müssen entsprechend kompensiert werden.

Im Zuge der Planumsetzung ergibt sich rechnerisch ein Defizit von 10.966 Biotoppunkten. Der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 547 „Westlich der Norbertstraße“ erfolgt auf der Öko-kontofläche Nr. 1015 des Rhein-Kreis Neuss (Gemarkung Fixheim-Anstel, Flur 17, Flurstücke 67 tlw., Gesamtgröße 27.474 qm). Hiervon nimmt der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 547 „Westlich der Norbertstraße“ einen Anteil von 1.957 qm ein.

Biologische Vielfalt:

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist mit dem vorliegenden Acker, den artenarmen Säumen und nur wenigen Bäumen an der Norbertstraße überwiegend als gering zu bezeichnen. Durch die zu erwartende dauerhafte Versiegelung innerhalb des Wohnbaugebietes geht eine Ackerfläche verloren. Diese besitzt jedoch weder ein großes Artinventar bezogen auf Pflanzen noch wurden hier ein Potential für Brutvögel festgestellt. Lediglich als Nahrungshabitat, für an die offene Agrarlandschaft angepasste Vogelarten, sowie als Nahrungs- und Rückzugsort für Säugetierarten wie Rehe und Wildschwein verliert die Fläche ihre Bedeutung. Da im nördlichen Umfeld des Plangebietes jedoch weitere gleichwertige Flächen mit ähnlicher Struktur vorhanden sind, können die Tiere auf diese Flächen ausweichen.

Fläche:

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche werden aufgrund der Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Fläche im Außenbereich als hoch eingestuft und grundsätzlich als erheblich beurteilt. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche jedoch bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird das für allgemeine Wohngebiete verbindliche Höchstmaß des Versiegelungsgrades per Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gesichert.

Boden:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird aufgrund der zusätzlichen zu erwartenden Flächenversiegelung und der Betroffenheit von schutzwürdigem Boden als hoch und grundsätzlich als erheblich eingestuft. Es sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Diese legen den Umgang mit Mutterboden sowie der Zwischenlagerung von Böden fest. Außerdem sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Wasser:

Innerhalb des Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist der Versorgungsfläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser< im Westen des Plangebietes zuzuführen und in Form einer zentralen Versickerungsanlage über die oberirdische Bodenschicht zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Für die Entwässerung der privaten Flächen sollen für die einzelnen Grundstücke Regenwasserzisterne mit einem Überlauf in eine dezentrale Rigole vorgesehen werden.

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem abgewickelt werden. Im Umfeld existiert bereits ein Trennsystem, welches im Plangebiet aufgegriffen und fortgeführt wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der WGA "Auf dem Grind", hieraus können sich entsprechende Restriktionen hinsichtlich der Versickerung/ Regenwasserbehandlung ergeben.

Luft und Klima:

Aufgrund des Verlustes der Wärmeregulations- und Durchlüftungsfunktion -jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Gestalterische Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten, Dachbegrünung der Carports und Garagen, Vorgaben zur Gestaltung der Gärten gemäß notarieller Verpflichtungen) - werden Auswirkungen der Planung als mittel und nicht erheblich eingestuft.

Landschaft:

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche und der nachfolgenden Umsetzung der Planung werden sich veränderte Sichtbeziehungen ergeben. Schützenswerte Sichtbeziehungen auf historisch/kulturell wertvolle Orte bestehen nicht. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft wird als nicht erheblich eingestuft. Um das Stadtbild weitgehend einheitlich zu gestalten werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen, für eine ortstypische, aufgelockerte, offene Bauweise sorgen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung zu unterbinden. Die Erschließungsstraße und die Zuordnung der Baugrundstücke sind so angelegt, dass vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser bzw. im Osten zwei Mehrfamilienhäuser das Erscheinungsbild prägen sollen. Es werden gestalterische Rahmen zur maximalen Gebäudehöhe, zu Dachformen und Dachneigung, zu Dachgauben und Dachbauten sowie zur Gestaltung von Garagen, Anbauten und Nebengebäuden gemacht. Im Bebauungsplan werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitestgehend von Baugebieten aus dem Umfeld übernommen, um somit die städtebauliche Homogenität des Ortsteiles zu unterstützen.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:

Das Plangebiet ist bereits in Bezug auf Geräuschimmissionen durch das umliegende Wohngebiet, die Norbertstraße sowie durch den Verkehr im angrenzenden Wohngebiet vorbelastet. Auch ist mit zeitweiser Lärm-, Staub- und Schadstoffimmission durch landwirtschaftliche Fahrzeuge zu rechnen, z. B. während der Erntezeit.

Für das WA 2 müssen passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau 3 Teil 1: Mindestanforderungen.

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen/Kampfmittelverdachtsflächen) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereichs nicht vor bzw. sind nicht bekannt. Er liegt zudem nicht innerhalb des Abstandsgebotes eines Störfallbetriebes.

Kultur- und Sachgüter:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kulturlandschaft Rheinschiene. Es befindet sich nicht in einem bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich aus den Fachsichten Archäologie, Denkmalpflege sowie Landschafts- und Baukultur. Es bestehen auch keine potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte.

Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler festgestellt werden, muss die Untere Denkmalbehörde der Stadt Dormagen (02133 257220) oder der LWL Archäologie für Westfalen beteiligt werden.

6 Planungsalternativen

In Dormagen sind wie im gesamten Rhein-Kreis Neuss Eigenheime aller Bauformen stark nachgefragt. Aktuell versuchen die Kommunen ein höheres Angebot an verdichteten Eigenheimen zu schaffen, indem sie kleinere Grundstücke erschließen, was sich wiederum vorteilhaft auf die Preisgestaltung auswirken soll. Ein dringliches Problem im Kreis ist das knappe Baulandangebot und die damit einhergehend gestiegenen Baulandpreise. Bestehendes Bauland ist zudem stark überzeichnet, es gibt viele Interessenten für wenige Grundstücke. Um die Zielgruppe der Familien zu bedienen, bedarf es einem Angebot an Bauland bzw. neuen Eigenheimen, jedoch ist im Bereich des Mietwohnungsbaus ebenfalls eine hohe Nachfrage zu verzeichnen.

Die angespannte Marktlage lässt sich nach wie vor auch auf Überschwappeffekte aus den umliegenden Städten und Gemeinden zurückführen, v.a. aus Düsseldorf und Köln, da dort die Eigenheimpreise wesentlich höher sind (*InWIS Forschung & Beratung GmbH*).

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerland genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll daher im Rahmen der Abwägung innerhalb der Bauleitplanung begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere die Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, zugrunde gelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2021 sind 2,7 ha landwirtschaftliche Fläche in die Darstellung von Wohnbaufläche geändert worden.

Insgesamt orientiert sich die Verteilung der Baugebiete auf die einzelnen Stadtteile Dormagens sowie deren Größenordnung an den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie den konzeptionellen Vorgaben des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“.

Bei der Flächenverteilung geht es nicht darum, nach dem Gießkannenprinzip alle Ortsteile gleichermaßen zu berücksichtigen. Vielmehr gilt es, unter qualitativen Gesichtspunkten Flächen im FNP darzustellen, die das Verhältnis von Zentren und den kleineren Stadtteilen berücksichtigen und die den Ansprüchen der Nachfrager gerecht werden. Die Darstellungen im FNP können nur einen flexiblen Rahmen vorgeben, der an verschiedenen Stellen mehr oder weniger ausgeschöpft werden kann.

Gestützt auf die kommunalen Zielsetzungen (z.B. Integriertes Entwicklungskonzept) wurde u.a. folgendes Prinzip für die künftige räumliche Zuordnung neuer Wohnbauflächen in der Gesamtstadt und den Stadtteilen festgelegt worden:

- Die Abrundung der Ortsteile (Arrondierung): dieses Prinzip zielt auf kompakte und ablesbare Siedlungsstrukturen ab. Dort, wo keine Innenentwicklung möglich bzw. nicht im ausreichenden Maße möglich ist, ist eine "Abrundung" im Sinne einer behutsamen Siedlungsarrondierung einem ganz neuen Siedlungsansatz vorzuziehen.

Der Auszug der Zielsetzung wird auch durch die Vorgaben des strategischen Arbeitsprogramms „Sozialverträglicher Wohnungsbau“, welches im Planungs- und Umweltausschuss am 18.02.2016 beschlossen wurde, weiter ausdifferenziert. Das Arbeitsprogramm widmet sich der städtebaulichen Planung für Wohnquartiere, den Baulückenschließungen (städtischer Grundstücke) und den Ortsrandarrondierungen (im Rahmen der FNP-Neuausweisungen).

Die neuen Wohnbauflächen sind hinsichtlich ihrer Eignung aus Umweltgesichtspunkten und aus städtebaulicher Sicht auf der Grundlage von differenzierten Beurteilungsbögen geprüft und in dem beratenden Gremium (politischer Arbeitskreis) zur FNP-Neuaufstellung erörtert worden. Laut Begründung wurden insgesamt 37 Einzelflächen (Wohnbauflächen) umgewidmet (*Stadt Dormagen: „Begründung Teil A - Städtebauliche Aspekte zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zum Feststellungsbeschluss“, 21.10.2021*).

Die Fläche befindet sich zudem im Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplans, in dem bauliche Entwicklungen vorrangig erfolgen sollen. Eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets in ein Wohngebiet ist somit vertretbar.

Alternativ zu der vorgesehenen Planung wäre ein Verbleib der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche. Dies würde jedoch den vorgenannten Zielen der Stadt Dormagen entgegenstehen, Wohnraum insbesondere für Familien als Eigenheim sowie Wohnangebote im Mietsegment zu schaffen.