

**U m w e l t b e z o g e n e S t e l l u n g n a h m e n**

**im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB**

**zur Offenlage  
zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Dormagen**

**aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**



31.5.2017

An das  
Planungsamt der Stadt Dormagen  
41539 Dormagen

31/V  
1A  
lu

### Widerspruch gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) **Widerspruch**, der sich auf den Bereich nördlich der Stadt Zons (W51.1) bezieht.

Ich beantrage folgende Änderungen des Entwurfes des FNP für den Bereich westl. Wilh. Busch Str./ Nievenheimer Weg:

- Durch die geplante Bebauung gehen wertvolle Ackerflächen verloren. Dadurch könnte die Existenz von Landwirten gefährdet sein. Eine Ausweisung als Bebauungsgebiet wird abgelehnt,
- Die vorgesehene Bebauung wird das Verkehrsaufkommen in Bereich der Siedlung an der Nievenheimer Str. und in der Märchensiedlung stark erhöhen.
- In dem vorgesehenen Bebauungsgebiet werden verstärkt zahlreiche Vogelarten und Niederwild festgestellt. Die vorhandenen Hecken sind daher schützenswert.
- Im Hinblick auf die Zonser Heide und des kunsthistorisch bedeutsamen jüdischen Friedhofes wird die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes angeregt, Durch die heranrückende Bebauung wird dessen Bedeutung geschmälert.
- Schulpflichtige Kinder aus dem vorgesehenen Bebauungsgebiet müssen gefährliche und unübersichtliche Straßenkreuzungen überqueren.
- Die für die Bebauung vorgesehene Fläche sollte als Ausgleichsfläche für z.B. Bebauungen und Infrastrukturen der Stadt Dormagen vorgesehen werden.
- Die Bezirksregierung wird gebeten, weiterhin eine nördliche Bebauung der Märchensiedlung abzulehnen.

Aus vorgenannten Gründen sollte die Fläche W 51.1 nicht als Bebauungsgebiet ausgewiesen werden.

Es bleibt festzustellen, dass die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger in der Sitzung der Stadtteilwerkstat vom 30.11.2015 im vorliegenden Entwurf des FNP für die Stadt Zons **nicht** berücksichtigt wurden!

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Dormagen  
Fachbereich Städtebau  
Mathias-Giesen-Str. 11

41540 Dormagen



Dormagen, 07.06.2017

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Dormagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans nehme ich nachfolgend Stellung und bitte um entsprechende Berücksichtigung.

Die Fläche „**W 43.5 – Am Quirinushof – östlich**“ soll gemäß Planung für Wohnbebauung ausgewiesen werden. Dies halte ich für falsch.

Die Fläche liegt eingezwängt zwischen dem Ortskern Delrath sowie der (geplant) sechsspurigen Autobahn BAB 57, der Bahnlinie Köln – Düsseldorf sowie dem Gewerbegebiet „Am Kohnacker“. Damit erfolgen von allen Seiten erhebliche Immissionen. Unmittelbar hinter der BAB 57 schließt sich das umfassende Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim/St.Peter/Delrath/Wahler Berg an.

Es handelt sich um die letzte größere Delrather Erholungs- und Freizeitfläche, die von vielen Spaziergängern und Radfahrern intensiv genutzt wird. Diese Erholungs- und Freizeitfläche muss unbedingt erhalten bleiben.

Für die Tierwelt ist die Fläche ebenfalls von erheblicher Bedeutung und auch in der jetzigen Größe erforderlich. Dies auch w/ dem unmittelbaren Anschluß an die Naturfläche „Ententeich“.

Hinzu kommt, dass der Delrather Sportplatz nebst Festplatzgelände unmittelbar an die Fläche grenzt. Es ist davon auszugehen, daß bei Bebauung Neubürger auf ihre Ruhe bestehen und damit gemäß Recht(sprechung) das Schützenfest wie auch andere Feiern und Feste angepasst werden müssen und daher erheblich beeinträchtigt sein werden, da nur so die Lärmgrenzen eingehalten werden können.

Die für die etwaigen Neubürger notwendigen Verkehrsflächen nebst zusätzlicher Straßenbelastung würden die ohnehin bestehenden Verkehrsprobleme noch weiter verschärfen. Eine etwaige Realisierung des Autobahnanschlusses „Delrath“ würde dieses Problem potenzieren.

Mit 35,2 ha Anteil an der gesamt geplanten Fläche von 157 ha ist der Delrather Anteil weit überproportional. Er entspricht 22%. Delrath hat jedoch nur einen Einwohneranteil von unter 5%. Dies ist eine unzumutbare Belastung für den Ortsteil Delrath mit seinem „Dorfcharakter“.

Planungstechnisch/-rechtlich wurden die kritischen Anmerkungen im Rahmen der Stadtteilwerkstätten zu der Fläche W 43.5 leider nicht berücksichtigt.

Alternativflächen stehen insbesondere in Gohr/Broich sowie Straberg ausreichend zur Verfügung. Ebenso in Stürzelberg und Zons. Diese Ortsteile verfügen im Gegensatz zu Delrath über weit umfangreichere Erholungs- und Freizeitflächen. Die weiteren Planungsziele würden auch bei Ausweitung der Flächen in diesen Stadtteilen gut erreicht. Die Abwägung und Verteilung zwischen den Ortsteilen ist unzureichend erfolgt und benachteiligt Delrath unangemessen. Eine ausgewogene Entwicklung der Ortsteile wird leider verfehlt.

**Zusammenfassend:**

- Hoher Erholungs- und Freizeitwert
- Gefährdung von Sportplatz und Festplatzgelände
- Beeinträchtigung der Tierwelt
- Starke Immissionen von BAB 57
- Erhebliche Immissionen der Bahnlinie Köln – Düsseldorf
- Zuspitzung der kritischen Verkehrssituation
- Unangemessene Abwägung und Verteilung zwischen den Ortsteilen
- Insgesamt unzumutbare Belastung für den Ortsteil Delrath

Daher beantrage ich, die Fläche W43.5 aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes zu löschen.

Mit freundlichen Grüßen

## **Juszczak, Alexandra**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Dienstag, 20. Juni 2017 22:18  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Flächennutzungsplan- Entwurf 2017/ Zonser Heide

Sehr geehrte Frau Juszczak!

Ich habe Einsicht in den möglichen Flächennutzungsplan 2017 genommen und bin entsetzt. Dormagen ist umgeben von Gewerbegebieten und Industrie, in den letzten Jahren sind viele neue Wohngebiete entstanden.

Doch kann man beliebig lange beliebig viele Baugebiete ausweisen?

Dabei sollte man auf Nachhaltigkeit achten; d.h. unsere Kinder bzw. Enkelkinder sollte man eine ähnliche Wohnqualität wie wir sie zur Zeit genießen auch zustehen. Das schließt die Erhaltung bzw. Schutz bestehender Natur- und Landschaftsschutzgebiete ein. Diese Gebiete brauchen eine Pufferzone für Flora und Fauna, um den Druck von diesem ohnehin kleinen Gebiet "Zonser Heide" zu nehmen. Auch Ackerflächen beheimaten viele hier selten gewordenen Tiere (Rebhuhn, Hase, Fasan, Lerche...), deren Lebensraum ständig weiter eingeschränkt wird.

Die "Zonser Heide" ist Naherholungsgebiet für viele Menschen jeden Alters aus den verschiedensten Stadtteilen.

Auf Grund der Nähe zum Natur- und Wasserschutzgebiet lehne ich die Ausweisung dieser Fläche als "Allgemeiner Siedlungsbereich" strikt ab.

Mit freundlichen Grüßen

## **Juszczak, Alexandra**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Donnerstag, 22. Juni 2017 09:50  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Flächennutzungsplan Dormagen Zons

Sehr geehrte Frau Jusuak,

ich wende mich als Bürger von Zons und als Beschützer unser immer weniger werdenden Natur an Sie. Als ich davon gehört habe, dass noch ein Feld zu einem Wohnungsgebiet erschlossen wird ist mir der Kragen geplatzt.

Es kann doch nicht sein, dass unsere kleine Zonser Heide (ein Naturschutzgebiet) immer weiter eingekesselt wird und diesen Baubelastungen ausgesetzt wird. Außerdem dient die Zonser Heide als Naherholungsgebiet für Stille Erholung. In Zons hat die Bürgeranhörung im Vorfeld des FNP die Bebauung des Westen von Zons als "allgemeinen Siedlungsbereich" abgelehnt.

Wir möchten an die Mitarbeiter der Stadt Dormagen appellieren, dass die Erhaltung der Frischluftschneise und die Möglichkeit einer breiten Ost-West-Biotopvernetzung quer durch Dormagen zur Sicherung des Natur-und Artenschutzes und der Erholung als Ausgleichsflächen zu den umfangreichen Gewerbegebieten absolut Notwendig ist!

Dormagen ist unsere Heimat und wir möchten, dass für unsere Kinder noch ein wenig Natur übrig bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

**Juszczak, Alexandra**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Donnerstag, 22. Juni 2017 19:07  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Geplante Änderung Flächennutzungsplan für die Gemeinde Zons, Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Juszczak,  
mit einer Mischung aus Entsetzen und Verärgerung habe ich vor einigen Tagen erfahren, dass der existierende Flächennutzungsplan bezogen auf die Gemeinde Zons zu deutlichen Ungunsten der Natur geändert werden soll. DDer durch die Neubaugebiete der Stadt Dormagen entstehende Flächenverzehr ist kaum noch zu ertragen und auch nicht mehr zu rechtfertigen. Bestehende LLehrstände sollten erst einmal genutzt werden. Zudem drängt sich der Eindruck auf, dass hier auf Kostenn der Natur Reibach erzielt werden soll. Ich lehne deutlich eine weitere Bebauung und Einschnitte für die Natur rund um die Zonser Heide ab, die schützenswerte Natur darf nicht weiter beschnitten werden. Das Naherholungsgebiet Zonser Heide leidet immer mehr, wie soll das denn noch weitergehen? Eine Befragung der Zonser Bürger im letzten Jahr hat eindeutig eine Ablehnung weiterer Bebauung und eine Ablehnung der Ausweisung als allgemeiner Siedlungsbereich ergeben, warum wird diese Entscheidung nicht respektiert?

Mit meiner Meinung stehe ich im Übrigen nicht alleine dar, ich gehe davon aus, dass derzeit einige Mitbürger ebenfalls den Kontakt zu Ihnen suchen. Ich bitte Sie als ausführendes / planendes Organ ebenfalls darum, die Pläne noch einmal kritisch zu überdenken und zu versuchen, die Anliegen der bereits ansässigen Bevölkerung ernst zu nehmen!

Mit freundlichen Grüßen

## **Juszczak, Alexandra**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Samstag, 1. Juli 2017 19:22  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Argument gegen einen erweiterten Siedlungsbereich (ASB)  
nordwestlich Zonser Heide

Sehr geehrte Frau Juszczak,  
wie ich dem Flächennutzungsplan-Entwurf 2017 der Stadt Dormagen entnommen habe, wird im Nordwesten der Zonser Heide ein weiteres Neubaugebiet geplant. Leider kann ich einer weiteren Bebauung der empfindlichen Kulturlandschaft rund um die Zonser Heide nicht zustimmen. Dies würde einen Wegfall für die Natur wertvoller freier Flächen bedeuten, die z.B. von seltenen Tierarten wie dem Feldhasen zur Paarung genutzt werden. Zusätzlich würde eine Bebauung dieser Fläche auch die Fluchtdistanz verschiedener Vogelarten wie z.B. der Feldlerche bedeuten, die dadurch auf längere Sicht vermutlich aus dem Gebiet abwandern würden.

Der Erhalt der offenen Ackerflächen würde zudem einer Sicherung des Grundwassers und der Grundwasserneubildung nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bedeuten. Hier sei auch auf das drohende Verfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland und das Land Nordrhein-Westfalen wegen der Überschreitung der Nitrat-Grenzwerte im Grundwasser hingewiesen.

Gerade die Zonser Heide ist jedoch nicht nur für den Naturschutz und dem Erhalt der Artenvielfalt entscheidend. Hinzu kommt noch, dass neben der Zonser Altstadt gerade die Zonser Heide als Naherholungs- und Ausflugsziel eine der Attraktionen von Zons ausmachen. Eine weitere Bebauung würde, neben den bereits erwähnten nachteiligen Effekten für die Umwelt, auch eine erhöhte Verkehrsbelastung des Gebietes mit sich bringen. Dies wiederum würde sich direkt negativ auf die Attraktivität der Zonser Heide als Naherholungsgebiet auswirken.

Zuletzt möchte ich noch darauf hinweisen, dass es im Vorfeld des FNP bereits eine Bürgeranhörung gegeben hat, die sich klar gegen eine weitere Bebauung ausgesprochen hat.  
Mit freundlichen Grüßen,



Stadt Dormagen  
Frau Alexandra Juszcak  
Technisches Rathaus, Raum 0.28  
Matthias-Giesen-Str.

41540 Dormagen



Argument gegen einen erweiterten Siedlungsbereich (ASB) nordwestlich Zonser Heide

Sehr geehrte Frau Juszcak,  
wie ich dem Flächennutzungsplan-Entwurf 2017 der Stadt Dormagen entnommen habe, wird im Nordwesten der Zonser Heide ein weiteres Neubaugebiet geplant. Leider kann ich einer weiteren Bebauung der empfindlichen Kulturlandschaft rund um die Zonser Heide nicht zustimmen. Dies würde einen Wegfall für die Natur wertvoller freier Flächen bedeuten, die z.B. von seltenen Tierarten wie dem Feldhasen zur Paarung genutzt werden. Zusätzlich würde eine Bebauung dieser Fläche auch die Fluchtdistanz verschiedener Vogelarten wie z.B. der Feldlerche bedeuten, die dadurch auf längere Sicht vermutlich aus dem Gebiet abwandern würden.

Der Erhalt der offenen Ackerflächen würde zudem einer Sicherung des Grundwassers und der Grundwasserneubildung nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bedeuten. Hier sei auch auf das drohende Verfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland und das Land Nordrhein-Westfalen wegen der Überschreitung der Nitrat-Grenzwerte im Grundwasser hingewiesen.

Gerade die Zonser Heide ist jedoch nicht nur für den Naturschutz und dem Erhalt der Artenvielfalt entscheidend. Hinzu kommt noch, dass neben der Zonser Altstadt gerade die Zonser Heide als Naherholungs- und Ausflugsziel eine der Attraktionen von Zons ausmachen. Eine weitere Bebauung würde, neben den bereits erwähnten nachteiligen Effekten für die Umwelt, auch eine erhöhte Verkehrsbelastung des Gebietes mit sich bringen. Dies wiederum würde sich direkt negativ auf die Attraktivität der Zonser Heide als Naherholungsgebiet auswirken.

Zuletzt möchte ich noch darauf hinweisen, dass es im Vorfeld des FNP bereits eine Bürgeranhörung gegeben hat, die sich klar gegen eine weitere Bebauung ausgesprochen hat. Mit freundlichen Grüßen,

## Juszczak, Alexandra

---

**Von:**  
**Gesendet:** Samstag, 1. Juli 2017 16:18  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Einspruch gegen den FNP in Zons

Sehr geehrte Frau Juszczak,

ich wende mich als Bürger von Zons und als Hüter unser immer weniger werdenden Natur an Sie. Es kann ja nicht richtig sein das die letzte freie Fläche in Zons auch noch bebaut werden soll und dadurch schon alleine der Weg in die Zonser Heide nicht mehr die Erholung bietet wie bisher.

Es kann doch nicht sein, dass unsere kleine Zonser Heide (ein Naturschutzgebiet) immer weiter eingekesselt und diesen Baubelastungen ausgesetzt wird. Außerdem dient die Zonser Heide als Naherholungsgebiet für Stille Erholung. In Zons hat die Bürgeranhörung im Vorfeld des FNP die Bebauung des Westen von Zons als "allgemeinen Siedlungsbereich" abgelehnt und dies sollte hier auch berücksichtigt werden. Man könnte es ja schon fast so auslegen als wäre eine Demokratie in Sachen Bürgerentscheid heutzutage nichts mehr Wert.

Die Tiere in der Nähe der Zonser Heide brauchen einen Ausweichort (Ackerflächen) um sich auf dem Feld zu paaren und zurück zu ziehen. Mit dem Bau bzw. Siedlungsgebiet würde damit auch wieder ein Stück wegfallen. Zusätzlich dienen die Äcker noch als Grundwassersickerflächen und auch das sollte berücksichtigt werden um die aktuelle Grundwasserqualität nicht weiter zu beeinträchtigen. Zum Thema Tiere möchte ich auch ein Beispiel anbringen um die Situation zu verdeutlichen.

<http://www.biostation-neuss.de/betreuungsgebiete/naturschutzgebiete/hannepuetzheide-martinsee/>

Hier handelt es sich um die stark zu schützende Fledermaus die hier im Gebiet und vor allem auf dem Feld an der Zonser Heide welches bebaut werden soll sehr aktiv ist.

Ebenfalls möchten ich an die Mitarbeiter der Stadt Dormagen appellieren, dass die Erhaltung der Frischluftschneise und die Möglichkeit einer breiten Ost-West-Biotopvernetzung quer durch Dormagen zur Sicherung des Natur-und Artenschutzes und der Erholung als Ausgleichsflächen zu den umfangreichen Gewerbegebieten absolut notwendig ist!

Es gibt noch einen riesen Aspekt warum die Bebauung nicht stattfinden sollte und das ist der Verkehr in und um Zons. es sollte Ihnen bekannt sein das man als Anwohner von Zons nicht unbedingt noch mehr Pendler haben möchte da dies die ohnehin schon völlig überfüllte B9 noch weiter verstopfen würde. Der Zubringer um Morgendlich auf die A57 zu gelangen ist ebenfalls keine gute Idee denn dort stehen Sie ebenfalls schon viel zu lange da ein reger Verkehr herrscht. Aus diesem weiteren Grund sollte Zons so bleiben wie es aktuell ist.

Dormagen (Zons) ist unsere Heimat und wir möchten, dass für unsere Kinder noch ein wenig Natur übrig bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

---

Dormagen, den 30.06.2017

Stadtplanung Dormagen  
Frau Juszczak  
Technisches Rathaus



Vorentwurf Flächennutzungsplan; Fläche W 12.2 Hackenbroich - Raiffeisenstraße;  
Verkehrsanbindung

Sehr geehrte Frau Juszczak,

die Stadt Dormagen hat im Rheinischen Anzeiger in einer öffentlichen Bekanntmachung die o.g. Fläche W12.2 Hackenbroich – Raiffeisenstraße als bebaubar erklärt.

Unsere Bedenken gegen eine mögliche Verkehrsanbindung des Baugebietes nach Norden hatten wir bereits im Schreiben vom 28.12.2015 ausführlich dargestellt (siehe Anlage 1). Hier fassen wir die wichtigsten Punkte zusammen:

1. Der an- und abfließende Verkehr in das neue Baugebiet soll nicht durch eine nach Norden hin verlängerte Raiffeisenstraße geführt werden.
2. Keine Verbreiterung des bestehenden Weges durch das Landschaftsschutzgebiet.
3. Keine verkehrsmäßige Einbindung des Gebietes W12.2 in die Holzheimer Str., Theodor-Billroth-Str. und Ignaz-Semmelweis-Str. wegen des dortigen hohen Aufkommens an Fußgängern und Radfahrern.

Wir bitten um die Berücksichtigung unserer Bedenken sowie Ihre Rückäußerung bezüglich der zu erwartenden Verkehrsführung.

In der Anlage fügen wir die Unterschriftenliste der Anwohner bei, die diese Forderung vertreten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte alternativ an:

Anlagen

*Original*  
*VII*

# Anlage 1

Dormagen, den 28.12.2015

Bürgermeister der Stadt Dormagen Herrn Lierenfeld

Flächennutzungsplan; Fläche W 12.2 Hackenbroich-Raiffeisenstraße; Verkehrsanbindung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der Stadtteilwerkstatt am 4.11.2015 wurde mitgeteilt, dass das oben bezeichnete Areal als eine mögliche Wohnbebauungsfläche geprüft werden sollte.

Mit großer Sorge sehen wir als betroffene Bürger und Anwohner der folgenden denkbaren Verkehrsanbindung der neu zu bebauenden Zone entgegen: Verlängerung der Raiffeisenstraße nach Norden und Einmündung in die Theodor-Billroth-Straße sowie in die Holzheimer Straße. Eine derartige Anbindung würde bedeuten, dass der bestehende asphaltierte Weg durch das Landschaftsschutzgebiet zu einer Straße umgebaut und verbreitert werden würde.

Im Falle einer Bebauung der Fläche W 12.2 Hackenbroich-Raiffeisenstraße fordern wir,  
Folgendes: Das

mögliche neue Wohngebiet soll nicht an eine nach Norden durch das Landschaftsschutzgebiet zu verlängernde Raiffeisenstraße mit Einmündung in die Theodor-Billroth- und Holzheimer Straße verkehrlich angebunden werden.

Zur Begründung führen wir folgende Argumente an:

1. Das Landschaftsschutzgebiet soll in seiner jetzigen Form und Ausdehnung bestehen bleiben und darf nicht durch eine Verbreiterung für neue Verkehrswege und damit einhergehende zusätzliche Lärm- und stoffliche Emissionen weiter eingeeengt werden.
2. Die Holzheimer Straße (4,40m breite Spielstraße, Sackgasse mit Wendehammer) und die Theodor-Billroth-Straße (Breite 4,80m, Verkehrsberuhigung in Höhe der Grundstücke Nr. 10, 12) sollen unverändert belassen und nicht als zusätzliche Verbindungsstraßen für neue Wohngebiete ausgebaut werden. Die Straßen werden stark genutzt aus nahezu allen Teilen Hackenbroichs für den Fuß- und Fahrradverkehr der Kinder / Jugendlichen zum bzw. vom Schulzentrum, Grundschulkindern sowie Kindergartenkindern von 2 Kindergärten. Darüber hinaus nutzen Besucher des Friedhofes, Krankenhauskomplexes, Wald und Tannenbusch diese Zuwege. Eine privat durchgeführte Verkehrszählung am 18.12.2015 ergab, dass täglich etwa 700 Personen (ca. 99% Fußgänger und Radfahrer) die Schnittstelle Billroth-/Holzheimer Straße aus allen 4 Richtungen passierten. Wir schätzen, dass im Sommerhalbjahr etwa 900 Personen diesen Punkt passieren. Hinzu kommen Wander-, Schul- und Kindergartengruppen, die hier nicht erfasst wurden. Der Ausbau bzw. die Öffnung der Holzheimer und Theodor-Billroth-Straße und ihre Anbindung an die Raiffeisenstraße sowie ein dann zusätzlich einsetzender Kfz-Verkehr aus Richtung Kreiskrankenhaus und umliegenden Wohngebieten würde zu einer verstärkten Gefährdung der Fußgänger und radfahrenden Kinder und Jugendlichen sowie zu einer Erhöhung des Verkehrslärms und der Emissionen führen.

**Juszczak, Alexandra**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Montag, 10. Juli 2017 14:44  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Frau Juszczak!

Ich habe erfahren, dass im aktuellen Flächennutzungsplan- Entwurf eine Fläche, die fast direkt an die Zonser Heide grenzt, als Siedlungsbereich ausgewiesen werden soll. Die Zonser Heide würde ihren Wert als Naherholungsgebiet für viele Menschen verlieren und auch auf die Rückzugsgebiete von Flora und Fauna würden der Druck nochmals zunehmen . Was bleibt übrig für Flora, Fauna und den Erholung suchenden Menschen, die heute mehr denn je auf solche "Oasen" angewiesen sind. Ich hoffe auf Ihr Einsehen.

Mit freundlichen Grüßen

## Juszczak, Alexandra

---

**Von:**  
**Gesendet:** Dienstag, 11. Juli 2017 20:44  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Zons

Sehr geehrte Frau Juszczak,

ich habe in den vergangenen Tagen erfahren, dass der Siedlungsbereich nahe der Zonser Heide erweitert und somit zwangsläufig die Natur und die dort ansässigen Tiere in ihrem Lebensraum eingeschränkt werden sollen.

Die geplante Änderung und die Ausweisung als allgemeiner Siedlungsbereich stößt nicht nur bei mir, sondern auch bei anderen Bürgern auf Unverständnis. Warum wurde denn eine Bürgeranhörung diesbezüglich veranstaltet, wenn im Nachgang die Bedenken und der eindeutige Wunsch, der bereits ansässigen Bürger, nicht ernst genommen werden. Es gibt weiterhin leer stehende Objekte in Zons, welche für geneigte Zuzügler eine tolle Option darstellen. Das Naherholungsgebiet Zonser Heide hat nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Natur eine große Bedeutung. Die geplante Bebauung würde erhebliche Einschränkungen bedeuten.

Weder die Wirtschaftskraft noch die Arbeitsmarktsituation wird durch den Flächenverzehr (Neubaugebiete u. neue Gewerbeflächen) positiv beeinflusst. Zumal die Stadt es in den letzten Jahren nicht in ausreichenden Maße geschafft hat, kontinuierlich für ein Mitwachsen der wichtigen Infrastruktur zu sorgen (Kitas, Grundschulplätze, am Beispiel " Delhoven / Straberg"). Welche eigentlich primär die Zukunftsthemen sein sollten und eine solide Basis für die Entwicklung der Stadt darstellen sollte. Genau, wie der Schutz der Natur und somit u.a. der Zonser Heide, die viele Dormagener Familien als Naherholungsgebiet nutzen.

Ich bitte, Sie die geplante Änderung kritisch zu bewerten und die gegebenen Fakten und Wünsche der Bevölkerung ernst zu nehmen.

Herzlichen Dank um Voraus

Viele Grüße

**Juszczak, Alexandra**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Dienstag, 11. Juli 2017 21:49  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Vorentwurf des Flächennutzungsplans  
**Anlagen:** Flur 9 Flurstück 108.pdf

Sehr geehrte Frau Juszczak,

in dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist ein ca. 2.140 Quadratmeter großer Teil meines Grundstücks , in grüner Farbe dargestellt. Es geht um den an den westlichen Rand des Friedhofs angrenzenden Teil. Im Anhang finden Sie eine Grafik mit dem entsprechenden Ausschnitt des FNP-Vorentwurfs, auf dem ich den vorgenannten Teil meines Grundstücks mit blauen Linie umrandet habe.

Ich bitte um Erläuterung, ob dieser Teil meines Grundstücks als Ausgleichsfläche für neu hinzugekommene Bebauungsfläche dienen soll und falls ja, für welche. Ansonsten bitte ich um Information, welche Bedeutung diese Farbdarstellung hat.

Für alle Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Dormagen, den 06.07.2017

Stadt Dormagen  
Fachbereich Städtebau, Stadtplanung  
Mathias-Giesen-Straße 11  
41540 Dormagen



## Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Dormagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der \_\_\_\_\_ geben wir zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Dormagen folgende Stellungnahme ab:

### 1. Zeichnerische Darstellungen im Zusammenhang mit der Autobahn A 57

In der zeichnerischen Darstellung des Planentwurfs wird zwar die beabsichtigte Anschlussstelle im Bereich von Delrath wiedergegeben, nicht aber der im Planfeststellungsverfahren befindliche sechsspurige Ausbau der A 57. Dadurch entsteht ein unzutreffender Eindruck hinsichtlich des künftigen Flächenbedarfs der Bundesautobahn. Insbesondere ist der Flächenbedarf für Lärmschutz- und Entwässerungsmaßnahmen sowie für Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit dem Autobahnausbau nicht erkennbar. Ganz im Gegenteil sind im vorliegenden FNP-Entwurf noch Grünflächen enthalten, die durch den Autobahnausbau überplant werden und somit künftig wegfallen.

Wir bitten, den Planentwurf entsprechend zu ändern und verweisen auf § 5 Abs. 4 BauGB. Zusätzlich halten wir es für geboten, die Darstellung der 40m-Anbau-Verbots- und der 100m-Anbau-Genehmigungszone in den FNP zu übernehmen.

### 2. Zeichnerische Darstellung von Grünfläche

Im Planentwurf ist nordwestlich der Bebauung „Im Scheidpatt“ sowie des neuen Baugebietes „Nievenheim IV“ und der anschließenden Obstplantage Grünfläche als Abgrenzung der Wohnbau-



flächen zu Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen, und zwar in unmittelbarer Nachbarschaft der Ortslage Delrath. Weiterhin ist südlich von Delrath in Verlängerung der Brückenrampe für die Straße „Am Kohnacker“ in nordöstlicher Richtung eine Fläche für Wald berücksichtigt, die eine gewerbliche Baufläche gegenüber den nordwestlich anschließenden Flächen für die Landwirtschaft abgrenzen soll.

Die übrigen im FNP-Entwurf neu vorgesehenen Wohnbauflächen nördlich und südlich der bestehenden Wohnbebauung von Delrath grenzen zeichnerisch unmittelbar an Flächen für die Landwirtschaft, ohne dass hier als Übergang in die freie Landschaft Grünflächen vorgesehen sind.

Zusätzlich ist anzumerken, dass die neu vorgesehenen Wohnbauflächen im Südosten Delraths bis unmittelbar an den Festplatz und an den Sportplatz reichen, obwohl mit Sicherheit zu erwarten ist, dass hier Abstandsflächen zur Minderung der Lärmbeeinträchtigungen durch den Festplatzbetrieb und das Sportgeschehen vorgesehen werden müssen.

Wir bitten daher, im Anschluss an die neuen Wohnbauflächen nördlich und südlich von Delrath Grünflächen auszuweisen, die einen städtebaulich sinnvollen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten und zusätzlich als Erholungsflächen oder Parkanlagen für die Delrather Bevölkerung dienen können. Ebenso sind die am Festplatz und am Sportgelände notwendigen Abstandsflächen gesondert als Grünflächen auszuweisen.

Diese Vorgehensweise liegt auch im ureigenen Interesse der Stadt Dormagen, weil so erreicht wird, dass die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen in später festzusetzenden Bebauungsplänen auch soweit wie möglich für Wohnbebauung genutzt werden können, ohne dass in größerem Umfang Abstandsflächen in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden müssen.

Darüber hinaus sind Grünflächen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung am Elvekumer Weg, an der Leckenhofstraße und an der Brückenstraße als Übergangszone in die freie Landschaft auszuweisen. Die Schaffung einer Ortsrandbegrünung in diesem Bereich entspricht alten Planungsvorgaben und wurde in Bürgeranhörungen nachdrücklich gefordert. Außerdem wird durch diese Ausweisung die Gleichbehandlung mit anderen Ortsteilen von Dormagen erreicht.

Zusätzlich fordern wir, dass die Fläche des „Zerrenger Büschgens“ durch Darstellung von Wald und Grünfläche in westlicher und südlicher Richtung maßgeblich erweitert wird.

Das „Zerrenger Büschgen“ hat als Landschaftsschutzgebiet eine wichtige Funktion als Rückzugsraum von Flora und Fauna in einer ansonsten weitgehend ausgeräumten Kulturlandschaft. Außerdem hat das „Zerrenger Büschgen“ einen hohen Freizeitwert für die Delrather Bürgerinnen und Bürger. Durch die geforderte Flächenerweiterung werden diese Funktionen weiter gefördert und entwickelt und daneben entsteht eine größere Abschirmung gegenüber dem Autobahnausbau und der erweiterten Raststätte.

Die Erweiterungsflächen des „Zerrenger Büschgens“ können dem Planungsträger für den Ausbau der A 57 und der Raststätte als Ausgleichs- und Ersatzflächen angeboten werden. Im Planungs- und Umweltausschuss vom 26.04.2012 war eine Weiterleitung unseres Vorschlags an den Landesbetrieb Straßenbau NRW von Seiten der Stadtverwaltung zugesagt worden.

Nicht zuletzt können die Erweiterungsflächen als Ausgleichs- und Ersatzflächen für diejenigen Grünbereiche dienen, die am Silbersee infolge gewerblicher Ansiedlungen wegfallen. So kann ein Ausgleich ortsnah für Delrath geschaffen und weitgehend auf Regelungen verzichtet werden, die einen Ausgleich für im Stadtteil Delrath verloren gegangene Grünflächen irgendwo im Rhein-Kreis Neuss oder auf einem abstrakten „Ökokonto“ vorsehen.

### 3. Zeichnerische Darstellung des angemessenen Abstandes von Störfallbetrieben

Im Delrather Gewerbegebiet liegt an der Siemensstraße ein Störfallbetrieb, dessen angemessener Sicherheitsabstand nach einem von der Stadt Dormagen in Auftrag gegebenen Sachverständigen-Gutachten mit ca. 800 m anzusetzen ist.

Wir bitten Sie, diesen Sicherheitsabstand im FNP durch eine entsprechende kreisförmige Darstellung zu kennzeichnen. Wir verweisen auf § 5 Abs. 2 Ziffer 6 BauGB.

Auch wenn die Kennzeichnung des angemessenen Sicherheitsabstandes für Störfallbetriebe im FNP nicht zwingend vorgeschrieben sein sollte, so sollte doch eine Stadt, die sich als „Chemiestadt“ versteht und einen nicht unerheblichen Teil ihrer Wirtschaftskraft Störfallbetrieben verdankt, diejenigen Nutzungsbeschränkungen im FNP ausweisen, die sich aufgrund der angemessenen Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben ergeben können. Nur so kann der FNP eine sinnvolle Vorausplanung der städtebaulichen Entwicklung unserer Stadt gewährleisten. Dies gilt nicht nur für das Gewerbegebiet Delrath, sondern für alle Ortsteile von Dormagen, in denen Störfallbetriebe ihren Standort haben.

Hinzu kommt ganz praktisch, dass im weiteren Umfeld des Störfallbetriebes an der Siemensstraße in erheblichem Umfang gewerbliche Bauflächen neu vermarktet werden sollen. Dies kann nur gelingen, wenn mögliche Interessenten auch durch den FNP umfassend über Chancen und Risiken eines in Aussicht genommenen künftigen Standortes unterrichtet werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der angemessene Sicherheitsabstand des Störfallbetriebes bis an die Wohnbebauung des Elvekumer Weges, der Leckenhofstraße und der Brückenstraße heranreicht. Die Forderung nach einer Ortsrandbegrünung in diesem Bereich wird in diesem Zusammenhang besonders nachdrücklich vertreten, weil sie dazu dienen würde, den Schutz der Anwohner im Falle eines Störfalles zu verbessern.

### 4. Prüffläche G 43.10 – Silbersee – Stüttgerweg auch künftig Grün- und Waldfläche

Am Stüttgerweg muss südlich der Wasserfläche des Silbersees die Prüffläche G 43.10 auch im neuen FNP als Wald und Grünfläche erhalten werden. Die Ansiedlung von Gewerbe oder Industrie ist hier auszuschließen, weil diese Fläche wichtige Funktionen als Frischluftschneise und für den Biotopverbund erfüllt. Nur so kann der nördlich von Delrath im Regionalplan ausgewiesene Regionale Grünzug über die A 57 sowie die Wasserflächen des Silbersees und des Rheinstroms hinweg seine Vernetzungsfunktion hin zum Himmelgeister Rheinbogen auf Düsseldorfer Stadtgebiet erfüllen.

Würde man – wie im FNP-Entwurf vorgesehen – die Prüffläche G 43.10 zu einer Gewerbefläche machen, so entstünde zwischen dem Neusser Stadtteil Grimlinghausen und dem Wahler Berg in Dormagen parallel zur A 57 ein durchgehender, rund 8 km langer Industrieriegel. Die Vernetzung der ökologischen Potentiale vor allem im Bereich des Mühlenbuschs und der Rheinaue wäre zerstört. Dadurch würden sich die kleinklimatischen Bedingungen im südöstlichen Teil des Rhein-Kreises Neuss entscheidend nachteilig verändern.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Freiraums und das Landschaftsbild beeinträchtigen und daher mit den Grundsätzen der Landesplanung, die eine kompakte, auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche ausgerichtete Siedlungsentwicklung verfolgen, nicht vereinbar sind.

## 5. Ausweisung des Standortes des Erdgasspeichers von RWE

Im Entwurf des FNP wird am Zinkhüttenweg der Standort des RWE-Flüssigerdgasspeichers als Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht nicht dem derzeitigen Zustand und der künftigen Entwicklung dieser Fläche.

Der Gaskessel wurde bereits 2011 stillgelegt und ist seit September 2011 gasfrei. Die Eigentümerin – bisher RWE Gasspeicher GmbH, jetzt innogy Gas Storage NWE GmbH, 44139 Dortmund, Flamingoweg 1, offenbar ebenfalls zum RWE-Konzern gehörend - bemüht sich seitdem erfolglos, die Anlage durch ein beauftragtes drittes Unternehmen – IPP Dormagen LNG Development GmbH, 12559 Berlin, Hirseländerweg 51 - zu verwerten.

Die Betriebsgenehmigung für den Flüssigerdgasspeicher ist in der Zwischenzeit erloschen. Eine neue Betriebsgenehmigung ist nach Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf bisher weder beantragt noch ist zu erwarten, dass ein solcher Antrag gestellt wird. Im Übrigen werden heute andere technische Verfahren zur Speicherung von Erdgas eingesetzt.

Wir bitten Sie daher, die Fläche des Gasspeichers als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Nur so kann erreicht werden, dass dieser Standort nach einem Abriss der zurzeit dort noch bestehenden Anlagen und Gebäude für gewerbliche Neuansiedlungen genutzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

## Juszczak, Alexandra

---

**Von:**  
**Gesendet:** Mittwoch, 12. Juli 2017 22:02  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Fwd: Einspruch gegen den FNP in Zons

Sehr geehrte Frau Juszczak,

ich wende mich als Bürgerin von Zons und als Hüterin unser immer weniger werdenden Natur an Sie.

Es darf nicht sein das die letzte freie Fläche in Zons auch noch bebaut wird und dadurch schon alleine der Weg in die Zonser Heide nicht mehr die Erholung bietet wie bisher.

Es kann doch nicht sein, dass unsere kleine Zonser Heide (ein Naturschutzgebiet) immer weiter eingekesselt und diesen Baubelastungen ausgesetzt wird. Außerdem dient die Zonser Heide als Naherholungsgebiet für Stille Erholung. In Zons hat die Bürgeranhörung im Vorfeld des FNP die Bebauung des Westen von Zons als "allgemeinen Siedlungsbereich" abgelehnt und dies sollte hier auch berücksichtigt werden. Man könnte es ja schon fast so auslegen als wäre eine Demokratie in Sachen Bürgerentscheid heutzutage nichts mehr Wert.

Die Tiere in der Nähe der Zonser Heide brauchen einen Ausweichort (Ackerflächen) um sich auf dem Feld zu paaren und zurück zu ziehen. Mit dem Bau bzw. Siedlungsgebiet würde damit auch wieder ein Stück wegfallen. Zusätzlich dienen die Äcker noch als Grundwassersickerflächen und auch das sollte berücksichtigt werden um die aktuelle Grundwasserqualität nicht weiter zu beeinträchtigen. Zum Thema Tiere möchte ich auch ein Beispiel anbringen um die Situation zu verdeutlichen.

<http://www.biostation-neuss.de/betreuungsgebiete/naturschutzgebiete/hannepuetzheide-martinsee/>

Hier handelt es sich um die stark zu schützende Fledermaus die hier im Gebiet und vor allem auf dem Feld an der Zonser Heide welches bebaut werden soll sehr aktiv ist.

Ebenfalls möchten ich an die Mitarbeiter der Stadt Dormagen appellieren, dass die Erhaltung der Frischluftschneise und die Möglichkeit einer breiten Ost-West-Biotopvernetzung quer durch Dormagen zur Sicherung des Natur- und Artenschutzes und der Erholung als Ausgleichsflächen zu den umfangreichen Gewerbegebieten absolut notwendig ist!

Es gibt noch einen riesen Aspekt warum die Bebauung nicht stattfinden sollte und das ist der Verkehr in und um Zons. es sollte Ihnen bekannt sein das man als Anwohner von Zons nicht unbedingt noch mehr Pendler haben möchte da dies die ohnehin schon völlig überfüllte B9 noch weiter verstopfen würde. Der Zubringer um Morgendlich auf die A57 zu gelangen ist ebenfalls keine gute Idee denn dort stehen Sie ebenfalls schon viel zu lange da ein reger Verkehr herrscht. Aus diesem weiteren Grund sollte Zons so bleiben wie es aktuell ist.

## **Einspruch gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) Dormagen**

Planungsbezirk Nordwest Ückerath/Nievenheim/Delrath

Wir, die Bürgerinnen und Bürger der \_\_\_\_\_ deren Grundstücke direkt am Feld liegen, erheben hiermit Einspruch gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans "Planungsbezirk Nordwest Ückerath/Nievenheim/Delrath" (vgl. u.a. [https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich\\_6/bauleitplanung/FNP/FNP\\_Stadtteilwerkstatt\\_Nordwest\\_25-11-2015.pdf](https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich_6/bauleitplanung/FNP/FNP_Stadtteilwerkstatt_Nordwest_25-11-2015.pdf)) resp. die damit intendierte Bebauung des Feldes hinter unseren Grundstücken, und zwar aus mehreren Gründen.

Als wir in den frühen 90-er Jahren hier gebaut haben, haben wir dies ganz bewusst getan, vor allem weil der Blick in die Natur, über die Weite der Felder bis zur Peripherie von Düsseldorf, einzigartig ist. Darin spiegelt sich genau das wider, was die Stadt Dormagen auf ihrer städtischen Homepage bezeichnet, wenn dort von einer "lebenswerten" Stadt gesprochen wird. Dies würde durch eine Bebauung der in der Neuaufstellung des FNP ausgewiesenen Ackerfläche verlorengehen; abseits des weiten Blicks in die Natur wäre es auch unabänderlich nicht mehr möglich, die Jahreszeiten mit den wechselnden Anbaufolgen und Arbeiten auf dem Feld zu verfolgen und ebenso die hier heimischen Tiere zu beobachten. Das wäre letztlich auch ein Stück Freiheitsberaubung, ein herber Wegfall des Erholungsaspektes, vor allem aber ein irreparabler Verlust der persönlichen Lebensfreude und der Lebensqualität, und das hätte folglich nichts mehr mit der propagierten "lebenswerten" Stadt Dormagen zu tun. Die gravierenden Folgen einer Realisierung der geplanten Bebauung würde eine große Gemeinschaft von Menschen betreffen, die Teil des Gemeinwohls der Stadt Dormagen sind. Auch das gilt es, in besonderer Weise zu bedenken.

Seinerzeit, also vor dem Kauf unserer Grundstücke, war von der Verwaltung der Stadt Dormagen die Auskunft gegeben worden, dass hinter den hiesigen Grundstücken nicht gebaut werden würde. Guten Glaubens haben die hier wohnenden Menschen hunderttausende von Euros in den Kauf von Grundstücken und in die Errichtung oder den Kauf von Häusern investiert. Letztere, das sagen auch namhafte Immobilienmakler, würden durch eine Umsetzung der geplanten Bebauung auf dem Feld hinter der einen erheblichen Wertverlust erleiden.

Die Stadt resp. die Verwaltung handelt hier aus zweifelhaften Gründen unbestreitbar gegen die Interessen derer, die eine Stadt letztlich ausmachen, nämlich die hier schon seit Jahrzehnten lebenden Menschen! Dies ist umso mehr in den Vordergrund zu rücken, als der erste Repräsentant dieser Stadt, Bürgermeister Erik Lierenfeld, eben genau das hervorgehoben hat mit seiner Aussage "Das Wertvollste einer Stadt sind ihre Menschen". Doch nun gegen diese Menschen zu opponieren, das lässt an der Ernsthaftigkeit dieser Aussage zweifeln.

Ferner heißt es unmissverständlich in den, der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorangestellten Leitlinien auf Seite 17, dass es zwar

um eine Stärkung des Wohnstandortes geht, aber eben auch um "den Erhalt der Wohnqualitäten in den bevorzugten Stadtquartieren und (um eine) Steigerung der Lebens- und Wohnqualität" sowie um eine "nachhaltige Sicherung einer gesunden Umwelt" und ebenso um eine "Qualifizierung der Freizeit- und Erholungsnutzung". Dies wird ergänzt durch den Hinweis auf Seite 25, nämlich den "Schutz und (die) Pflege von Natur/Naturschutz". Überdies wird in dem Papier auf Seite 39 dokumentiert, dass dem Feld hinter den Grundstücken an der Koniferenstraße eine sehr hohe agrarstrukturelle Standortbewertung zuzuschreiben ist und die intensiv genutzte Ackerfläche eine potenzielle Bedeutung für Feldvögel hat und es zu beachten gilt, dass die besagte Ackerfläche in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebiet liegt, was per se eine geplante Versiegelung der Fläche resp. einer Bebauung zuwiderspricht und folglich eine solche in keiner Weise rechtfertigt.

In Ergänzung dazu sei aus dem Protokoll der Auftaktveranstaltung zur Vorstellung der Neuaufstellung des FNP zitiert: "Grün- und Freiflächen seien nicht nur für die Naherholung von Bedeutung, sie haben auch einen großen Einfluss auf die landschaftlichen Qualitäten. Deshalb sei es auch wichtig, dass Naherholung und Naturschutz im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ausgewogen berücksichtigt würden. Der Boden stelle Herrn Grimbach zufolge ein weiteres wesentliches Schutzgut dar. Dieser sei grundsätzlich nicht vermehrbar und im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung gebe es seitens des Bundes die Zielvorgabe, die Versiegelung des Bodens deutlich zu reduzieren. In Deutschland würde zurzeit allerdings immer noch die Größe von ca. 100 Fußballfeldern täglich neu versiegelt. Dass dieses Thema nicht in den Fokus gerückt sei, wurde auch schon bei dem Informations-Flyer zur Neuaufstellung des FNP deutlich. Boden, Natur und Artenschutz wären in diesem nur unzureichend behandelt."

[https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich\\_6/bauleitplanung/FNP/FNP\\_Auftaktveranstaltung\\_Protokoll.pdf](https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich_6/bauleitplanung/FNP/FNP_Auftaktveranstaltung_Protokoll.pdf)

Diesen Ausführungen ist in vollem Umfang zuzustimmen; sie werden u.a. unterstützt durch elementare, volkswirtschaftliche Bedenken, u.a. hinsichtlich einer immensen Energieverschwendung.

Wie jüngst in der Zeitung "Die Welt" vom 20.01.2016 dokumentiert ist, "muss radikal mit allen lieb gewordenen Legenden von den gesamtgesellschaftlichen Segnungen einer entfesselten Neubautätigkeit aufgeräumt werden." Dies insbesondere deshalb, da auch die Energierechnung zulasten jeglicher Art von Neubau ausfällt. (Vgl. dazu u.a. Daniel Fuhrhop, "Verbietet das Bauen!", Oekom Verlag, München, 2015) Vor allem am Stadtrand, wie hier geplant, "würde der Primärenergieverbrauch für ein Passivhaus ... auf 112, im Umland sogar auf 140 kWh pro Quadratmeter/Jahr emporschnellen."

Fakt ist, so der Dortmunder Architekturprofessor Günther Moewes, "Alle Neubauten erhöhen das Bauvolumen und damit den Energiebedarf, auch Niedrigenergie- und Passivhäuser. Gesenkt werden kann der Energiebedarf grundsätzlich nur durch Vermeidung von Neubauten."

"Die Vorstellung von der dezentralisierten, 'aufgelockerten', flächenintensiven Gartenstadt aus frei stehenden, begrünten Einfamilienhäuschen ist in

mehrfacher Hinsicht antiökologisch", hatte schon Fundamentalkritiker Moewes gewarnt. Und er hatte es konkret begründet: "Sie ist energetisch falsch, nicht nur im Hinblick auf die zu hohen Transmissionsverluste infolge des zu hohen Außenwandanteils der frei stehenden Häuser, sondern auch im Hinblick auf Versorgungsgesichtspunkte, Transportverluste oder etwaige Wärmekraftkoppelung. Sie ist auch falsch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Verkehrserzeugung, Infrastrukturaufwand und Landschaftsverbrauch."

Die Stadt Dormagen selbst bestätigt unter <https://dormagen.de/bauen-umwelt-verkehr/flaechensparende-kommune/>: "Jeden Tag werden in Deutschland mehr als 80 Hektar Freifläche für den Bau von Straßen, Siedlungen oder Gewerbegebieten verbraucht – davon rund 15 Hektar allein in Nordrhein-Westfalen. In den letzten 15 Jahren sind dadurch mehr als 1000 Quadratkilometer landwirtschaftliche Nutzfläche in NRW verloren gegangen. „Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Überbauung ist seit längerem eines der drängendsten Umweltprobleme in Deutschland“, machte Dr. Helmut Born, Vorstandsmitglied der Deutschen Stiftung Kulturlandschaft und Generalsekretär des Deutschen Bauernverbandes, deutlich. Nicht nur die zunehmende Versiegelung sei ein Problem. Die landwirtschaftlichen Flächen fehlten in Zukunft auch, wenn es darum gehe, die Herausforderungen der Welternährung und der Energiewende zu bewältigen. Gefordert sei daher eine intelligente und umweltschonende Flächenplanung, die den weiteren „Landfraß“ stoppe. Weniger Neubauten auf der „grünen Wiese“ und statt dessen eine stärkere Nutzung von Brachflächen in den oftmals verödenen Dorfkernen und Innenstädten – dieses Ziel hat sich die Landesregierung NRW auf die Fahne geschrieben. „Wir wollen den weiteren Flächenverbrauch bis 2020 auf fünf Hektar am Tag und langfristig gegen Null senken“, sagte Staatssekretär Udo Paschedag vom Landesministerium für Umwelt und Landwirtschaft. Die Stadt Dormagen möchte sich an diesem Projekt als flächensparende Kommune beteiligen."

Fazit: Wenn die Stadt Dormagen ihre hier geäußerte Absicht auch tatsächlich verfolgen möchte, dann muss sie sich damit zwangsläufig auch gegen die geplante Bebauung auf der Ackerfläche hinter den an der liegenden Grundstücken aussprechen.

Über die zuvor genannten Argumente hinaus ist folgendes zu bedenken, was ebenso gegen eine Bebauung spricht, die letztendlich auf Kosten der Gesundheit nicht nur der hier an der Koniferenstraße lebenden Bürgerinnen und Bürger geht, sondern zu Lasten aller hier lebenden Menschen. Dazu zählt neben einer Erhöhung des Lärmpotentials, die u.a. durch die stark befahrene, nahe gelegene Landstraße L380 gegeben ist, eine verstärkte Umweltverschmutzung durch eine zu erwartende Steigerung des Straßenverkehrs, weil viele zuziehende Menschen mit weiteren PKW zusätzlich Lärm, Abgase und Feinstäube produzieren, was auch, s.o., von dem Dortmunder Architekturprofessor Günther Moewes konstatiert wird. Es ist bekannt, dass die Verkehrssituation vor allem im Bereich der Landstraße 380 und der davon abzweigenden Straßen katastrophal ist, u.a. bedingt dadurch, dass Nievenheim inzwischen der bevölkerungsmäßig größte Stadtteil ist. Die Planenden haben dieses Verkehrsaufkommen in keiner Weise berücksichtigt. Deshalb ist auch aus verkehrspolitischen Gründen eine

weitere Bebauung abzulehnen.

In einer Veröffentlichung der Stadt Dormagen, [https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich\\_6/Umwelt/Ausgleichsflaechen\\_Flyer-.pdf](https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich_6/Umwelt/Ausgleichsflaechen_Flyer-.pdf), heißt es zudem unmissverständlich:

"Eingriffe sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Flächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Hierzu zählen unter anderem die Anlage neuer Wohngebiete, die Errichtung von Gebäuden oder auch die Anlage von Straßen. Bodenflächen werden versiegelt und Landschaftselemente wie Bäume, Wiesen oder Ackerflächen werden zerstört." Diese Zerstörung würde einhergehen mit einer Verschlechterung des Klimas und einem Verlust von "Genuss der Schönheit von Natur und Landschaft durch Erleben der Jahreszeiten", wie die Stadt Dormagen es beschreibt und damit genau dieselben Argumente wie wir gegen eine Realisierung der geplanten Bebauung vorbringt.

Das Planungsvorhaben der Stadt Dormagen führt sich demnach durch ihre eigenen, hier zitierten Aussagen ad absurdum!

Wenn schon das Wertvollste einer Stadt ihre Menschen sind, dann muss man sich um diese Menschen auch gebührend kümmern, sie unterstützen, dankbar sein, dass sie Dormagen als ihren Lebensmittelpunkt gewählt haben, und ihnen nicht mit Planungen wie der hier diskutierten Neuaufstellung des Flächennutzungsplan in den Rücken fallen. Wenn schon eine neue Bebauung geplant ist, dann sind andere Freiflächen zu eruieren, wo niemand in allen hier genannten Aspekten betroffen wäre.

Aufgrund der von uns und ebenso von der Stadt Dormagen selbst (!) genannten Argumente ist eine Bebauung auf der Ackerfläche hinter den an der gelegenen Grundstücken für das künftige Gemeinwohl die schlechteste aller Möglichkeiten. Ob sie überdies in allen Belangen geltendem Recht (auch EU-Recht) entsprechen würde, ist nicht belegt.



Unser Zeichen  
FNP\_Protest

Dormagen, den 13. Juli 2017

## **Flächennutzungsplan 2017 Neues Baugebiet nordwestlich der Wilhelm Busch Straße**

Im neuen Flächennutzungsplan (FNP 2017) wird ein neues Baugebiet nordwestlich der Wilhelm Busch Straße ausgewiesen. Gegen diese Planung möchte ich Protest einlegen. Diesen Protest möchte ich wie folgt begründen:

a) Schon bei der Bürgeranhörung im Vorfeld des FNP war eindeutig, daß die anwesenden Bürger überwiegend gegen eine weitere Bebauung in Zons votierten. Diese Haltung sollte klar respektiert werden oder sind derartige Bürgeranhörungen nur Alibi-Veranstaltungen der örtlichen Politiker ?

b) Eine weitere Zerschneidung bzw ein weiterer Verbrauch der Landschaft auf den wertvollen Sandäckern in Zons ist abzulehnen.

c) Weitere Störungen um die Zonser Heide sind dringend zu vermeiden. Statt dessen sollten die Entwicklungsziele dem Landschafts- und Naturschutz, sowie der „Stillen Erholung“ der Dormagener Bürger dienen. Das Naherholungsgebiet um die Zonser Heide ist daher sicherzustellen.

d) Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, daß eine Vielzahl der Bewohner dieses potentiellen Baugebietes in Köln und Düsseldorf arbeiten werden. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung ist zu vermeiden.

e) Die offenen Ackerflächen sind zur Sicherung des Grundwassers und der Grundwasserneubildung nach der europäischen WRRL dringend zu erhalten.

Ich beantrage daher, die Fläche nordwestlich der Wilhelm Busch Straße nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ auszuweisen.

## Juszczak, Alexandra

---

**Von:**  
**Gesendet:** Montag, 17. Juli 2017 10:05  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Entwurf FNP DOR - Erweiterung der Bebauung südlich Zonser Heide  
**Anlagen:** FNP Baugebiet Neu.jpg

Sehr geehrte Frau Juszczak,

als wir 1976 an der Westseite der stringente gebaut haben, mußten wir

Auflagen berücksichtigen wegen des dort angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (u.a. verringerte

Bautiefe, zum LSG hin abfallende Gebäude- und Grundstücksgestaltung etc.). Die Zonser Heide war

- soweit uns bekannt - Naturschutzgebiet. Die in der Verlängerung der W.-Busch-Str. bereits vorhandenen

Sport- und Kleingartenanlagen sowie der Friedhof (im Wasserschutzgebiet!) mit dem entsprechenden

Verkehrsaufkommen waren bereits damals schon ein- gelinde gesagt - fragwürdiger Eingriff in den

Landschafts- und Naturschutz um Zons. Zeitnah zum Neubau der "Märchen"-Siedlung wurde dann das

o.g. Landschaftsschutzgebiet zurückgestuft und das Naturschutzgebiet "Zonser Heide" nach Westen

zurückgestutzt - ein Narr wer Böses dabei denkt! Nun soll auch noch das ehemalige Landschaftsschutzgebiet

mit Bebauung zubetoniert werden mit entsprechendem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche, Freiraum

für Fauna-Artenvielfalt und Bürgererholung sowie weiter erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Neubauf Flächen: Für wen eigentlich?! Wir bemerken hier im Nachbarschafts-Umfeld, dass immer mehr

Hauseigentümer aus Alters- oder anderen Gründen ihr Domizil aufgeben, so dass Kaufinteressenten

ausreichend zum Zuge kommen. Es wären auch nicht unsere Kinder, die - wie ein ortsansässiger Politiker

einmal naiv formulierte - die hier Baugrund bräuchten, sondern wohl mittlerweile hauptsächlich Neubürger,

welche in Köln und Düsseldorf tätig sind und dann als Pendler noch den Autoverkehr in die Höhe treiben;

die hiesigen Arbeitgeber sind gesundheitsfördernd allemal auch per Fahrrad zu erreichen.

Prinzipiell wäre aber eine unmittelbare Annäherung der Bebauung an die Zonser Heide - auch wenn

diese Ecke willkürlich offiziell aus dem Naturschutz herausgenommen wurde - trotzdem aus Landschafts-

und Naturschutzgründen nicht zu vertreten; außerdem wird gerade dieser Bereich von vielen ortsansässigen

Bürgern als (u.a. sportliches) Naherholungsgebiet - auch mit ihren "Vierbeinern" - stark frequentiert.

Ein versierter Landschafts-, Umwelt- und Tierschützer mit städtebaulichem und -marketing-know-how

könnte wohl noch einige Argumente mehr zu der in jetziger Situation bereits stark unter gravierenden

Planungsfehlern leidenden Zollfeste Stadt Zons und ihrem Umfeld bringen als wir Laien.

Zum Thema siehe auch Anlage: IW-Studie: "Am Bedarf vorbeigebaut -...".

**Aus den geschilderten Gründen wehren wir uns strikt gegen eine weitere**

**Zubetonierung von Zons im Rahmen des Flächennutzungsplan-Entwurfs**

**der Stadt Dormagen 2017 - Erweiterung der Bebauung südlich Zonser Heide.**

**Wir bitten um Eingangsbestätigung.**

Mit freundlichen Grüßen

Stadtanzeiger 20.06.2017

# Zu viele Wohnungen auf dem Land

**IW-STUDIE** Am Bedarf vorbeigebaut – Mangel in den Großstädten

**Köln.** Es gibt zu viele neue Wohnungen und Einfamilienhäuser in ländlichen Kreisen – zu diesem Ergebnis kommt eine Baubedarfsanalyse des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) für die Jahre 2011 bis 2015. Gleichzeitig seien in dem Zeitraum in den sieben größten deutschen Städten nur 32 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut worden, teilte das Institut mit. Der Leerstand auf dem Land verschärft sich demnach ebenso wie der Wohnungsmangel in Städten.

Auch der nordrhein-westfälische Wohnungsmarkt ist der IW-Studie zufolge gespalten. Während viele Menschen in Großstädten händeringend nach einer Bleibe suchen, stehen zahlreiche Wohnhäuser auf dem Lande leer. Bautätigkeit und Baubedarf klaffen weit auseinander, resümierten die Autoren der Studie, die am Montag veröffentlicht wurde.

## **In Bonn klafft eine Lücke**

Während auf dem Lande zum Teil weit über den Bedarf hinaus neue Häuser und Wohnungen gebaut werden, klafft in den großen Städten wie Köln, Düsseldorf, Krefeld, Duisburg, Münster und Bonn eine große Lücke. So wird der Baubedarf in Bonn gerade einmal zur Hälfte gedeckt. In Köln liegt die Relation bei 58 Prozent, in Münster bei 64 Prozent. Der Kreis Siegen-Wittgenstein im Sauerland baut am stärksten am Bedarf vorbei. Hier überstieg die Bautätigkeit den Baubedarf um mehr als das Fünffache. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch im Kreis Lippe, in Minden-Lübbecke und in Herford.

IW-Experte Björn Seipelt beschreibt die Lage wie folgt: „Einerseits wird insbesondere in den rheinischen Großstädten der Bedarf an neuen Wohnungen bei Weitem nicht gedeckt. Aandererseits wird in vielen ländlichen Regionen oder im nördlichen Ruhrgebiet deutlich zu viel gebaut.“ (dpa)

61

Stadt Dormagen  
Fachbereich Städtebau, Stadtplanung  
Mathias-Giesen-Straße 11  
41540 Dormagen



25.06.2017

**Stellungnahme gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum Vorentwurf des FNP der Stadt Dormagen  
Fläche W 12.2 Hackenbroich Raiffeisenstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserem Schreiben vom 9. November 2015 an Herrn Bürgermeister Lierenfeld haben wir unsere Bedenken bereits ausführlich dargestellt. In diesem Schreiben möchten wir unsere Sorgen nochmals in das formelle Aufstellungsverfahren einbringen:

**Minderung unserer Lebensqualität**

Ihr Ziel der Neuplanung - „Erhalt der Wohnqualität“ - ist aus unserer Sicht mit dem Vorhaben deutlich verfehlt! Öffentliche Stimmen gehen davon aus, dass auf der oben genannten Fläche rund 70 Wohneinheiten entstehen sollen. Auch mehr sind nicht ausgeschlossen. Damit planen Sie einen erheblichen Eingriff in das bestehende Ortsbild, das mit beträchtlichen Folgen für uns Menschen einhergeht, die seit vielen Jahren hier angrenzend leben. Sowohl optisch als auch akustisch ist eine bedeutende Minderung unserer Lebensqualität zu erwarten. In Zeiten, in denen Ruhe und Erholung ein wertvolles Gut ist, ist eine Verdichtung des Wohnraumes für uns Anwohner, die wir für unser Zuhause bewusst Weite suchen, eine deutliche Einschränkung!

**Zunahme des Verkehrs**

Außerdem ist bei Ihren derzeitigen Planungen von einer erschreckenden Zunahme des Verkehrs auf der Raiffeisenstraße auszugehen. Bei avisierten 70 Haushalten mit durchschnittlich 1,5 Autos und angenommenen 3 Fahrten pro Tag, ist auf der Raiffeisenstraße mit 315 (!) zusätzlichen Fahrzeugen (ohne Liefer- und Versorgungsverkehr) zu rechnen. Hierdurch rechnen wir mit viel Lärm und Schmutz.

**Kinder spielen wieder auf der Straße**

Außerdem wird sich die Gestaltung unseres Alltags ändern müssen. Wir sind sehr erfreut darüber, dass sich wieder mehr Kinder und Enkelkinder in der Straße aufhalten und das Leben wieder in mehreren Generationen stattfindet. Allerdings könnten diese, unsere Kinder, sich nach der Bebauung unserer Nachbarschaft wegen der deutlichen Zunahme des Verkehrs nicht mehr auf der Straße treffen und nicht mehr draußen gemeinsam in der Nachbarschaft spielen.

### **Gefahr für Fußgänger und Radfahrer**

Eine weitere Einschränkung würde es bei der Nutzung der Straße durch Fußgänger geben. Die Raiffeisenstraße wird jetzt vermehrt von Fußgängern und Radfahrern frequentiert. Es handelt sich um einen viel genutzten Schul- und Kindergartenweg, den Weg zum Friedhof, in den Wald und Tannenbusch sowie zum Krankenhaus und nach Dormagen. Die Raiffeisenstraße wird nicht nur von uns als Anwohner genutzt, sondern auch von den Bewohnern des Wohngebietes rund um die Wieskirchen- und Claudiusstraße sowie als Ausweichstrecke von Bewohnern aus dem „Dorf“, da die Dorfstraße sich wegen ihrer Enge nicht als Fußgängerstraße eignet.

### **Beeinträchtigung der Umwelt**

Auch dem Ziel der „Nachhaltigen Sicherung einer gesunden Umwelt“ widerspricht Ihr Vorhaben unserer Meinung nach. Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass es sich bei der in Rede stehenden Fläche nicht um eine rein an eine Wohnbebauung angrenzende Agrarfläche, sondern auch um ein an ein Landschaftsschutzgebiet und Waldfläche angrenzendes Gebiet handelt. Ferner wird die Fläche, die bis vor nicht allzu langer Zeit sich selbst überlassen war, von einer Vielzahl von Tieren genutzt und der Lebensraum dieser Tiere würde deutlich reduziert. Von einer Siedlungs-Arrondierung, also von einer Abrundung einer bestehenden Siedlungsfläche, kann aus unserer Sicht an dieser Stelle nicht gesprochen werden!

### **Wertminderung**

Der Vollständigkeit halber möchten wir noch erwähnen, dass sich durch den zunehmenden Verkehr, der dadurch entstehenden Emission und der zugebauten Freifläche auch die Werte unserer Grundbesitze gemindert werden.

Zusammenfassend möchten wir festhalten, dass durch eine Bebauung der Fläche „Sasser Schepp“ (W 12.2) unsere Lebensqualität in erheblichem Maße eingeschränkt würde und wir die Bebauung aus diesem Grund eindringlich und deutlich ablehnen!

Mit freundlichen Grüßen

Dormagen, den

14.07.2017

Stadtverwaltung Dormagen

Frau Juszczak, Raum 0.28,  
Matthias-Giesen-Str.  
41539 Dormagen

### **Stellungnahme zum Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Dormagen namens und im Auftrag der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU NRW)**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der südwestlich der Zonser Heide (Dormagen-Zons) vorgesehene Erweiterung des ASB stehen erhebliche Raumwiderstände entgegen. Es liegt auf der Hand, dass regionale Grünzüge vor allen Dingen im Großraum zwischen den Ballungsgebieten Neuss, Köln und Düsseldorf von Siedlungstätigkeiten freigehalten werden müssen, insbesondere, wenn sie einen hohen Schutzstatus haben. Hier wird eine Bebauung in unmittelbare Nähe zu einer geplanten Grünspange mit hohem Entwicklungspotential als Naturschutz- und Erholungsgebiet in Erwägung gezogen. Daher muss dem FNP-Entwurf der Stadt Dormagen, aus den nachfolgend aufgeführten Gründen, entschieden widersprochen werden.

#### Erweiterung des ASB südwestlich der Zonser Heide und die Folgen

Diese Planung findet (nach wie vor) nicht die Akzeptanz der Bürger. Sowohl in der Vergangenheit, als auch im letzten Jahr bei der Bürgeranhörung im Vorfeld zur FNP-Aufstellung lehnten die Bürger die Überplanung dieses Gebietes einhellig ab. Bei der Bürgerinitiative im ersten Bauabschnitt wurde eine spontan zusammengetragene Liste von mehreren hundert Unterschriften eingereicht, um die eine Bebauung dieser wertvollen Sandäcker der ehemaligen Heide-Landschaft mit dem daran gebundenen Arteninventar zu verhindern. Statt der intensiven Bewirtschaftung, wurde zum Erhalt dieser typischen Sandäcker mit dem daran gebundenen Arten eine extensive Bewirtschaftung vorgeschlagen, um diese Halbkulturgesellschaft im Umfeld der mittelalterlichen Stadt Zons zu erhalten, bzw. als wertvolle Kulturlandschaft aufzuwerten. Zudem sollte die Erholungsfunktion des geplanten NSG „Zonser Heide/Wahler Berg“ nicht noch weiter eingegrenzt werden. Die intensive städtische Überplanung ausgedehnter Sport- und Freizeitnutzung, stieß auf erbitterten Widerstand, da die Verkehrsbelastung unmittelbar durch die Wohngebiete führt. Hinzu kam die Planung eines Friedhofs, einer Kleingartenanlage und Tennisplätzen bis an die Waldgrenze der Zonser Heide. Der Ostsaum der Zonser Heide wurde so in der Vergangenheit städteplanerisch extrem zersiedelt. Eine weitere Verdichtung der

Bebauung im Westen würde nicht nur den Naherholungsbereich weiter entwerten, sondern hätte auch äußerst negative Auswirkungen auf eine geplante Biotopvernetzung und auf den Erhalt der Artenvielfalt des bestehenden FFH-Gebietes Wahler Berg, des NSG Zonser Heide mit der östlich gelegenen Rheinschleife FFH-Gebiet Grind/Urdenbacher Kämme zwischen Zons und Stürzelberg über den Rhein nach Düsseldorf. Die notwendigen Abstandsflächen und Fluchtdistanzen der Tiere zu den schützenswerten Bereichen werden nicht eingehalten und der wertvolle Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört. Schon jetzt zeigt sich, dass der erste Bauabschnitt (Märchensiedlung) zu nah an die Zonser Heide herangeführt wurde. Mit einer erweiterten Bebauung würde zudem die letzte Lücke um die Zonser Heide als Suchraum für eine Biotopvernetzung geschlossen und eine weitere genetische Verinselung der Tier- und Pflanzenwelt in einer ohnehin schon strapazierten Kulturlandschaft geschaffen.

### Beispiele des geschützten Arteninventars in der geplanten Zone

Am nördlichen Rand der Bebauung kommt z.B. in der Verlängerung des Wirtschaftsweges die Feldlerche vor (siehe nachfolgende Artenliste). Die Fluchtdistanz der Feldtiere wird durch eine Erweiterung der Bebauung in Richtung LSG/NSG drastisch verringert. Zerstört würde auch ein sogenannter „Rammelplatz“ (Jägersprache) des gefährdeten Feldhasen, der genau dort seit Jahrzehnten immer wieder angenommen wird. Die große Vielfalt der Tierpopulationen hängt mit der Nähe zum nördlich gelegenen Waldrand der „Zonser Heide“ und dem „NSG Martinsee“ zusammen. Die Tiere suchen Deckung, Schutz-, Wasser und Brutplätze. Auffällig ist sogar ein Vorkommen von Eisvögeln, die im westlich gelegenen Naturschutzgebiet „Martinsee“ erfolgreich brüten. Die auf den Böden der Niederterrasse 3 (Sandäcker, Heidewald und offene Heidegesellschaften) vorkommenden Arten mit dem daran gebundenen genetischen Potential sind ebenfalls schützenswert und dulden keine weitere Versiegelung durch Bauland und Straßenanbindungen, sondern bedürfen einer umweltverträglichen landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld. Notwendig wäre sogar eine Erweiterung der Pufferzonen zum Erhalt der Kerngebiete um die gesamte Zonser Heide. Nur durch vorsorgende Maßnahmen wird eine Degradierung des genetischen Materials dieser "Insellagen" weitgehend ausgeschlossen. Der sehr allgemein formulierten Scoping-Beitrag der Stadt geht dieser Problematik nicht hinreichend nach.

### Auf der im FNP-Entwurf vorgeschlagenen Fläche können dauerhaft folgende Pflanzen und Tiere nachgewiesen werden:

Das Gebiet liegt im periodischen Überflugbereich der ost-westlichen Vogelzuglinie. Die Tiere orientieren sich offensichtlich an den dort vorliegenden großen Schutzgebieten Urdenbacher Kämme/Grind/Zonser Heide-Martinsee/Nievenheimer See/Knechtstedener Wald nach Westen oder umgekehrt nach Osten. Während des Vogelzugs ist das o.a. Gebiet stärker frequentiert. Die nachfolgend aufgeführten Vogelarten sind jährlich dort anzutreffen:

- Buntspecht (*Dedrocopos major*)



- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
- Dreizehenspecht (*Picoides tridactylus*)
- Grünspecht (*Picus viridis*)
- **Eisvogel** (*Alcedo atthis*) (!) – Hauptverbreitung am Martinsee
- Waldohreule (*Asio otus*)
- Waldkauz (*Strix aluco*) (!)
- **Bekassine** (*Gallinago gallinago*) (!)
- Fasan (*Phasianus colchicus*)
- **Rotmilan** (*Milvus milvus*) (!)
- **Schwarzmilan** (*Milvus migrans*) (!)
- Baumfalke (*Falco subbuteo*)
- Mäusebussard (*Buteo buteo*)
- Stockente (*Anas platyrhynchos*)
- Graugans (*Anser anser*)
- Nilgans (*Alopochen aegyptiacus*)
- Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*)
- Kleiber (*Sitta europaea*)
- Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)
- Grüner Laubsänger (*Phylloscopus* cf. *Trochiloides*)
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
- Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Zu berücksichtigen sind hier vor allen Dingen **planungsrelevante Arten** mit verfahrenskritischen Vorkommen, wie z.B. die Bekassine (*Gallinago gallinago*), dem Rotmilan (*Milvus milvus*) und Schwarzmilan (*Milvus migrans*). Diese besonderen Arten können von der Biologischen Station des Rhein-Kreises Neus bestätigt werden. Die Bekassine wurde dort auch fotografisch dokumentiert. Sie wurde als Durchzügler mehrmals gesichtet und dokumentiert. Das Vorkommen der Eisvögel wird auch von den Anglern am Martinsee immer wieder bestätigt.

An den **trockenwarmen, südlich gelegenen Wegrändern zur Heide**, finden sich nachfolgend aufgeführte Pflanzen (RL = Rote Liste NRW):

- Nelken-Haferschmiele (*Aira caryophylla*) - RL
- Frühe Haferschmiele (*Aira praecox*) - RL
- Gemüse-Lauch (*Allium oleraceum*) - RL
- Schlangel-Lauch (*Allium scoirodoprasum*) - RL
- Gebräuchliche Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*)
- Gemeines Katzenpfötchen (*Antennaria dioica*) - RL
- Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*)
- Acker-Schmalwand (*Arabidopsis thaliana*)
- Kahle Gänsekresse (*Arabis glabra*) - RL
- Acker-Steinsame (*Buglossoides arvensis*) - RL
- Frühlings-Segge (*Carex caryophylla*) - RL
- Kornblume (*Centaurea cyanus*)

- Silbergras (*Corynephorus canescens*) - RL
- Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) - RL
- Steifer Schöterich (*Erysimum hieracifolium*) - RL
- Schafschwingel (*Festuca ovina*)
- Kahles Ferkelkraut (*Hypochoris glabra*) - RL
- Bauernsenf (*Teesdalia nudicaulis*) - RL

(siehe Anm.: 8)

Die gekennzeichneten Arten sind Pflanzen, die gefährdet oder sogar auf der Roten Liste NRW stehen. Die meisten dieser Pflanzen sind typische Vertreter der trockenen, mageren Sandäcker oder der Heiden.

#### Ausdehnung und Einschränkung der besonders schützenswerten Gebiete

Einer geplanten Biotopvernetzung des „FFH und NSG Wahler Berg“, ein hochsensibler Biotoptyp geschützter Bereich im Norden, steht zynischerweise die direkte Angrenzung an ein Industriegebiet (!) entgegen, dem man den gleichen (Flur-) Namen „Wahler Berg“ zugeordnet hat. Im Westen grenzt an das FFH-Gebiet die Bundesstraße B9, im Süden der Heideflächen würde eine geplante Erweiterung der potentiellen Bebauung den Freiraum um die Zonser Heide weiter einengen und im Osten zieht sich bereits ein durchgehender Sperrriegel aus Sportanlagen, Kleingartenanlagen und Friedhof, der die städtebauliche Zersiedlung und die Fehler der Vergangenheit deutlich macht. Eine weitere Zerstörung ist nicht hinnehmbar. So wurde die Grenze des Wasserschutzgebiets, die letztendlich auch zur Sicherung der Trinkwasserneubildung dienen sollte, willkürlich nach Westen verschoben, um damit planerisch die Voraussetzungen für ein erweitertes Baugebiet zu erreichen. Im gleichen Verfahren wurde auch die Landschaftsschutzgrenze im geänderten Landschaftsplan nach Westen verschoben. Mit der Ansiedlung eines großen landwirtschaftlichen Betriebes im Norden wurden ebenfalls Fakten geschaffen, die nicht zukunftsweisend sind und aus heutiger Sicht einer Biotopvernetzung der FFH-Gebiete (Wahler Berg/Zonser Heide/Grind) diametral entgegen stehen. Die intensiv bearbeiteten landwirtschaftlichen Flächen grenzen im Norden ohne Pufferzone direkt an das NSG Zonser Heide. Auch hier wäre eine extensive Bewirtschaftung auf den landwirtschaftlichen Freiflächen die Voraussetzung, mittelfristig eine wesentliche Aufwertung dieser alten Kulturlandschaft um Zons zu erreichen und gleichzeitig das Trinkwassereinzugsgebiet für die Versorgung von Düsseldorf zum Wasserwerk (NBG) zu sichern.

#### Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Vorgaben zur Erhaltung des Erholungswertes sind eindeutig. Während die Wälder und Gebüsch trockener trockenwarmer Standorte (Westseite der Zonser Heide s.o.) und die offenen Binnensanddünen (FFH-Gebiet Wahler Berg und Teile der Zonser Heide) a priori geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. 42 LNatSchG NRW sind, ist weiterhin klar vermerkt, dass die Sicherung und

Entwicklung von Natur und Landschaft (§1 BNatSchG § 13 LNatSchG NRW zu gewährleisten ist. Zudem ist der Schutz wild lebender Tiere, Pflanzen, ihrer Lebensräume, der biologischen Vielfalt einzuhalten (FFH-Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt, §§ 1,23,30,32,33, 44, BNatSchG , § 2 ROG). Die Überplanung des angesprochenen ASB stellt daher einen wesentlichen Eingriff in die Landschaft dar. Dabei ist „die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie des Erholungswertes“ sicherzustellen (§1 BNatSchG, § 2 ROG). Weiterhin ist darauf zu achten, die Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen (§1 BNatSchG, § 2 ROG) sicherzustellen.

Weiterhin sollte eine Erweiterung der Bebauung südwestlich der „Zonser Heide“ wegen seiner Nähe zum Wasserschutzgebiet abgelehnt werden. Dieser Siedlungsbereich würde die Grundwassergleichen in Richtung Wasserschutzgebiet FFH- und NSG Grind bei Stürzelberg für die Stadt Düsseldorf überlagern. Es ist nicht auszuschließen, dass das landseitig gepumpte Trinkwasser der Niederrheinisch-Bergischen Wasserwerke (NBG) beeinträchtigt wird. Dieses Wasserwerk ist für die Grundwasserversorgung von Düsseldorf bedeutsam. Es hat sich in der Vergangenheit schon häufig gezeigt, dass die Wasservorräte der bergischen Talsperren in extrem trockenen Sommermonaten knapp wurden und die Versorgung der Stadt gefährdet war. Außerdem liegt wenige 100 Meter im Westen ein offenes Gewässer, die ehemalige Abgrabung „NSG Martinsee“. Der erhöhte Freizeitdruck auf dieses Naturschutzgebiet durch die Nähe einer weiterer Bebauung stünde einer geordneten Bauplanung ebenfalls entgegen. Auswirkungen auf festgesetzte Wasserschutzgebiete und evtl. Auswirkungen auf die Einzugsgebiete von öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlagen (§ 27 WHG), das Erreichen eines guten ökologischen Zustands/Potentials und eines guten chemischen Zustands der Oberflächengewässer (§ 29 WHG, Art. R WRRL) ist durch solche Baugebiete dauerhaft nicht gewährleistet. Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung (§§ 48,50,51,52 WHG) sind zudem wassergebundene, aufwändige Zufahrtsstraßen notwendig. Die Trinkwasserneubildung wird durch eine Erweiterung der Versiegelung deutlich verschlechtert.

### Frischlufschneise und Entwicklung des angesprochenen Gebietes

Zu bemängeln ist auch, dass die Frischlufschneise (Ventilationsschneise) der vorherrschend aus Nordwest einfallenden Winddrift in Richtung Benrath/Düsseldorf weiter zugebaut wird. Ein Heidewald oder eine offene Heide mit extensiver Beweidung würden klimatisch die vornehmlich aus Südwest kommende Winddrift (ca. 220 Tage im Jahr) wesentlich besser gewährleisten. Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind grundsätzlich auszuschließen (Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas §1 BNatSchG, §1 BImSchG).

Die ursprüngliche Planung der Stadtverwaltung Dormagen, alternativ eine Bebauung an der Nordseite von Zons zu präjudizieren, kann von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes auch nur marginal begrüßt werden. Die kulturhistorisch

bedeutsamen Landschaftsbestandteile mit ihren spezifischen Sandböden müssen regeneriert und ökologisch entwickelt werden, insbesondere die Trockenrasen, Heide- und Niederwaldreste. Sie sind als ASB abzulehnen.

Landwirtschaftliche Nutzungen sollten in diesem Bereich *„nach Umfang, Art und Intensität so betrieben werden, wie es zur Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung der Kulturlandschaft, ihrer Erholungseignung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen erforderlich ist“* (Zielvorgabe im GEP Entwurf, S. 25 o.). So muss in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen werden, dass es vor allen Dingen die dort vorkommenden mageren Sandäcker sind, die wegen ihrer äußerst bedrohten Segetalflora einen besonderen Schutz einfordern. Bei der Darstellung gefährdeter Pflanzenarten und deren Beziehung zum Stickstoffgehalt am Standort zeigt sich, dass die Gefährdung der Arten anthropogener Heiden und Wiesen auf stickstoffarmen bis -ärmsten Standorten am höchsten ist.

Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang die Entwicklung eines naturnahen Heidewalds. Die Anlage von standortgerechten Wäldern in der Nähe der vorgeschlagenen ASB-Flächenerweiterung oder die Einrichtung extensiv genutzter Weideflächen, würden der Planung einer Biotopvernetzung und Verbesserung des Erholungsgebietes entgegen kommen. Ausgleichsflächen, z.B. für die geplanten erweiterten Industriegebiete im Westen der Stadt könnten hier sinnvoll ausgeglichen werden. Der Schutz der typischen Heideflächen in Verbindung mit der mittelalterlichen Stadt Zons kann durch solche Planungen, Maßnahmen und Nutzungen extrem aufgewertet werden und eine wirklich positive Entwicklung dieser attraktiven Landschaftsteile für Tourismus und Naherholung möglich machen.

#### Rückblick und Zusammenfassung

Leider sind in der Vergangenheit durch städtische Fehlplanungen schwerwiegende Fehler beim Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung gemacht worden. Die intensive Ballung von Freizeitangeboten (Sportanlagen, Tennisplätzen, Kleingartenanlagen) und die Einrichtung eines Friedhofes in der Wasserschutzzone östlich der Zonser Heide, führte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Dormagen zu großen Konflikten. Die Abwägung von raumrelevanten Nutzungsansprüchen wurde in keinerlei Hinsicht der Leistungsfähigkeit des westlich gelegenen Naturschutzgebietes und den landschaftlichen Gegebenheiten der Niederterrasse 3 angepasst. Schon 1933 bemerkt der damalige Leiter des Staatlichen Kommissariats der Landschaftsstelle Rheinland Prof. Dr. A. Steeger zu den südwestlich vorgelagerten Sandäckern der Zonser Heide, *dass „es vom Standpunkt der Naturdenkmäler lebhaft zu bedauern wäre, wenn durch die völlige Umwandlung in Kulturland dieses hochbedeutsame geologische und floristisch interessante Gebiet der Binnenlanddünen zwischen Neuss und Zons ein Opfer von Bemühungen werden sollte, die in keinem Verhältnis zu dem erwarteten Erfolg stehen würden“*. Die Ausweisung eines Siedlungsbereiches im Westen des geplanten NSG würde, so auch die Ausführungen im Landschaftsplan Neuss, den jetzt erneut postulierten Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans eindeutig zuwider laufen.

Die Verbindung der jetzigen FFH- und Naturschutzgebiete ist wegen ihres hohen Schutzstatus vorrangig, um die grundsätzlichen Bemühungen zum Erhalt von Natur und Landschaft nicht zu konterkarieren. Renaturierungsgebiete müssen zur Sicherung

und Stabilisierung der wertvollen Landschaftsteile und des gesamten Naturhaushaltes im planungsrechtlichen Bereich deutlich mehr berücksichtigt werden. Diese Planungsentscheidung ist insbesondere deswegen von großer Bedeutung, weil die Dormagener Stadtlandschaft im gesamten Kreisgebiet die höchste Diversität von Landschaftselementen aufweist. In der Nähe der großen Städte Neuss, Köln und Düsseldorf wird daher sehr gerne auch das Umfeld von Zons, u.a. über die Fährverbindung des Rheins, intensiv als Erholungsgebiet genutzt.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist auf die Funktionsfähigkeit des Freiraumes als

- Raum für die Land- und Forstwirtschaft,
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Raum der ökologischen Vielfalt,
- klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum,
- Raum mit Bodenschutzfunktionen,
- Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen,
- Erholungsraum,
- Identifikationsraum als historisch gewachsene Kulturlandschaft und gliedernder Raum für Siedlungsbereiche und –gebiete

Rücksicht zu nehmen. Die verschiedenen Freiraumfunktionen sollen im Wege einer sachgerechten Abwägung im Einzelfall miteinander in Einklang gebracht werden.“

**Fazit: Diese Raumwiderstände sind im angesprochenen Gebiet westlich von Zons deutlich nachweisbar. Daher ist die Überplanung als Vorratsfläche (ASB) absolut nicht zielführend.**

Weitere FNP-Planungen innerhalb der Stadt Dormagen im Bereich von Stürzelberg u.a.m.

Das geplante Baugebiet (ASB) im Süden von **Stürzelberg** muss aus den gleichen schon beschriebenen Gründen abgelehnt werden. Auch hier wird in die Frischluftschneise und die freie Kulturlandschaft eingegriffen. Der Freiraum für zukünftige Biotopvernetzungen in Richtung FFH-Gebiet „Grind“ wird eingeschnürt. Eine bauliche Entwicklung nördlich von Zons wäre in diesem Zusammenhang sinnvoller. Allerdings stehen hier Abstandsvorschriften zu landwirtschaftlichen Betrieben der Weiterentwicklung der ASB entgegen. Am Südrand von Stürzelberg kommen an den Ackerrändern, vergleichbar mit den Ackerrändern am Westsaum der Zonser Heide seltene und schützenswerte Pflanzen- und Tierarten vor, die ausdrücklich in der Roten Liste NRW aufgeführt werden. So konnte aktuell im Juni z.B. die Kornrade (*Agrostemma githago*) an zwei Stellen des sandigen Ackerrandes nachgewiesen werden. Sie wird für ganz NRW als „ausgestorben“ oder „verschollen“ gemeldet. Dies zeigt deutlich, wie wichtig es ist, Kulturlandschaftsflächen im Hinblick auf eine zukünftige Erhaltung unseres Artenpotentials extensiv zu bewirtschaften und zu schützen.

Der Erweiterung des Malerviertels in **Horrem** stehen nur geringe Raumwiderstände

entgegen. Im Zuge der Ortsrandarrondierung ist eine Bebauung in der Zukunft naheliegend. Die ursprünglich dort befindliche „Horremer Heide“ ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und Veränderung der Böden nicht mehr als Heidegebiet erkennbar. Charakteristische Tier- und Pflanzenarten der Heiden (oder der Sandböden) sind dort nicht mehr nachweisbar. Eine zukünftige Bebauung in der Nähe des Bahnanschlusses und der günstigen Verbindungen der ÖPNV ist daher planerisch sinnvoll.

Die Erweiterung der Gewerbegebiete bei **St. Peter (Stürzelberg)** und Delrath sind aus Sicht des Naturschutzes akzeptabel. Hier muss aber absolut ausgeschlossen werden, dass eine Beeinträchtigung des „FFH-Gebietes Wahler Berg“ durch das gleichnamige Industriegebiet „Wahler Berg“ ausgeschlossen wird. Einträge durch Emissionen (Kalkstäube u.a.) müssen absolut vermieden werden. Auch sind die Abstandsflächen und Übergangszonen entsprechend zu berücksichtigen. Auf der Westseite der Bundesstraße 9 ist bei der weiteren Überplanung eine Heckenpflanzung zur Abschirmung dringend geboten. Auf der Ostseite der B 9 sollten nach Absprache mit der Biologischen Station lichte Abstandsflächen eingeplant werden, um die offenen Trockenrasen möglichst zu erhalten.

Bei der weiteren Planung zur Ansiedlung der Gewerbegebiete ist darauf zu achten, dass sie mit einer entsprechenden Begrünung in die offene Landschaft eingegliedert werden. Bei den Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht nur Planer, sondern auch Biologen (z.B. die Biologische Station im Rhein-Kreis Neuss) zur Beratung herangezogen werden. Sicherzustellen ist eine adäquate Landschaftsgestaltung, die verhindern soll, dass die Dormagener Landschaft mit ihren (noch) wertvollen Bestandteilen, in Zukunft weniger als Industriegebiet wahrgenommen wird, sondern mehr als attraktives Wohnumfeld mit entsprechender Begrünung entwickelt wird. Eine Anschlussstelle an die Autobahn (A 57) bei Delrath mit entsprechender Abschirmung hätte den Vorteil einer direkten Anbindung an die Industriegebiete im Norden der Stadt und eine damit verbundene Entlastung der B 9.

Der Bebauung in **Straberg** ist nichts entgegenzuhalten. Die Ortsarrondierung macht Sinn, sobald die dort bestehende Hofanlage aufgegeben wird. Hier muss ein zukünftiger Bebauungsplan die empfindlichen Landschaftsbereiche im Umfeld sorgfältig berücksichtigen.

Dem ASB-Entwurf auf der Mittelterrasse in **Gohr** ist aus ökologischer Sicht nur wenig entgegen zu setzen. Abgesehen vom Verlust wertvoller Ackerböden (Löss als äolische Sediment - Ablagerung von Mineralstaub mit einer Fruchtbarkeit von +/- 80 – 90 Punkten) ist hier vornehmlich auf die römischen Siedlungsreste aufmerksam zu machen, die dort an einigen Stellen großflächig vorkommen.

Der geplante ASB in **Rheinfeld** ist ebenfalls ein erheblicher Eingriff in eine bestehende, seit dem Mittelalter geprägte Kulturlandschaft, die in der holozänen Talaue des Rheins nacheiszeitlich entstanden ist. Der alte Siedlungskern muss bei einer weiteren Bebauung deutlich mit einer umgebenden Grünzone abgegrenzt werden.

Problematisch ist hier die erweiterte Bebauung in einem potentiellen Überflutungsgebiet bei zukünftig steigenden Grundwasserständen. Die weitere

Besiedlung führt darüber hinaus in Zukunft zu einer stärkeren Verkehrsbelastung durch Berufspendler. Diese müssen zwangsläufig die schon stark frequentierte Bundesstraße 9 nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

**Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Horionplatz 1  
40213 Düsseldorf

Sehr geehrte Frau Ministerin Ina Scharrenbach!

In der unten angeführten Angelegenheit möchte ich Sie um Unterstützung und Rechtshilfe bitten, zumal es für den ehrenamtlichen Naturschutz sehr schwierig ist, die Interessen von Natur- und Landschaftsschutz auch im Sinne der Bürger zu vertreten.

Als ordentliches Mitglied des Naturschutzbeirates des Rhein-Kreises Neuss aber in erster Linie als ehrenamtliches Mitglied und Kreiskoordinator der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU), vertrete ich seit mehr als 30 Jahren die Interessen von Natur- und Landschaft und auch als ehrenamtlicher Beauftragter für Denkmalpflege im Zuständigkeitsbereich der Stadt Dormagen für Zons.

Der Druck auf unsere Landschaft wächst enorm, so dass es immer schwieriger wird, die wertvollen Landschaftsbestandteil mit ihrem Inventar zu erhalten.

In meinem Antrag versuche ich sachlich und nach den vorliegenden naturwissenschaftlichen Fakten, die gegebenen Raumwiderstände für das schützenswerte Gebiet um die alte Zollfeste Zons zu begründen. Die mittelalterliche Stadt bei Benrath wird von vielen Besuchern als Ausflugsziel sehr geschätzt.

Ein gut durchdachtes Siedlungsmonitoring sollte regelmäßig in jährlichem Rhythmus unter Mitwirkungspflicht der Kommunen erfolgen. Die „Reserven“ von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) sollten dabei klar definiert werden als „noch nicht bebaute Grundstücke, die aber in den Plänen (FNPe, Regionalplan) für eine bauliche Entwicklung (Wohnen, Gewerbe)“ vorgesehen sind. Im Umfeld der Zonser Heide ist die Einrichtung eines ASB, wie im aktuellen FNP-Entwurf dargestellt, absolut nicht förderlich. Es sollte aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt werden.



Daher möchte ich Sie eindringlich bitten, die vorliegenden Planungen und eingebrachten Gegenargumente rechtlich genau zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser wertvollen Landschaft ergreifen.

Mit herzlichem Dank

Stadtverwaltung Dormagen

Frau Juszczak, Raum 0.28,  
Matthias-Giesen-Str.  
41539 Dormagen

### **Stellungnahme zum Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Dormagen**

Der südwestlich der *Zonser Heide (Dormagen-Zons)* vorgesehene Erweiterung des ASB stehen erhebliche Raumwiderstände entgegen. Da laut bestehender Grundsatzüberlegungen (s. GEP Entwurf Bd. IV., S. 3) „*Regionale Grünzüge von Siedlungstätigkeiten freizuhalten*“ sind und hier die Bebauung in die unmittelbare Nähe zu einem Naturschutzgebiet geplant wird, muss dieses Ansinnen kategorisch abgelehnt werden.

Diese Planung findet (nach wie vor) im übrigen auch nicht die Akzeptanz der Bürger, die sich in der Vergangenheit bereits vehement gegen die Überplanung dieses Gebietes ausgesprochen haben. Bei dieser Bürgerinitiative wurde eine spontan zusammengetragene Liste von mehreren hundert Unterschriften eingereicht, um die Möglichkeit einer Rekultivierung dieser wertvollen Sandäcker der ehemaligen Heidelandschaft mit dem daran gebundenen Arteninventar offenzuhalten. Zudem sollte die Erholungsfunktion des geplanten NSG „*Zonser Heide/Wahler Berg*“ nicht noch weiter eingegrenzt werden, da dieses Gebiet im Ostteil schon ohnehin durch städtische Überplanung mit intensiver Sport- und Freizeitnutzung, bzw. Friedhof bis an die Waldgrenze der Zonser Heide eingeklemt wurde. Eine weitere Verdichtung der Bebauung in diesem Teil würde nicht nur den Naherholungsbereich weiter entwerten, sondern hätte auch äußerst negative Auswirkungen auf eine geplante Biotopvernetzung des bestehenden FFH-Gebietes Wahler Berg, des NSG Zonser Heide mit der östlich gelegenen Rheinschleife FFH-Gebiet Grind zwischen Zons und Stürzelberg. Die notwendigen Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Statt dessen soll die Bebauung weiter an die Zonser Heide herangeführt werden.

Einer geplanten Biotopvernetzung des FFH Wahler Bergs, immerhin ein hochgradig geschützter Bereich im Norden, steht absurderweise die direkte Angrenzung an ein Industriegebiet entgegen, im Westen grenzt die Bundesstraße 9, im Süden der Heideflächen würde eine geplante Erweiterung der potentiellen Bebauung den Freiraum weiter einengen und im Osten wurde diese Planung durch einen bereits bestehenden Sperrriegel aus Sportanlagen, Kleingartenanlagen und Friedhof, u.a.m. städtebaulich zersiedelt. Frischluftschneise und Wasserschutz (vor allen Dingen die Trinkwasserneubildung) wurden u.a. auch durch die Ansiedlung eines großen landwirtschaftlichen Betriebes nicht zukunftsweisend berücksichtigt. Die intensiv bearbeiteten landwirtschaftlichen Flächen grenzen im Norden direkt an das NSG

Zonser Heide.

Weiterhin sollte das Bebauungsgebiet südwestlich der „Zonser Heide“ auch wegen seiner unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet abgelehnt werden. Hierzu wird im GEP-Entwurf in der Zielbeschreibung auf Seite 5 folgendes ausgeführt: *„Werden Siedlungsbereiche durch Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert, ist in der verbindlichen Bauleitplanung eine Grundwassergefährdung auszuschließen“*.

Zudem wird die Frischluftschneise (Ventilationsschneise) der vorherrschend aus Nordwest einfallenden Winddrift in Richtung Benrath/Düsseldorf weiter zugebaut (s. dazu die Ausführungen GEP-Entwurf S. 19 unten). So heißt es auch in der Zielvorgabe 2 auf Seite 20, dass *„Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, grundsätzlich auszuschließen sind“*.

Die ursprüngliche Planung der Stadtverwaltung Dormagen, alternativ eine Bebauung an der Nordseite von Zons zu präjudizieren, kann von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes auch nur marginal begrüßt werden. Die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbestandteile mit ihren spezifischen Sandböden, die auf der Westseite regeneriert und entwickelt werden müssen (Trockenrasen, Heide- und Niederwaldreste), sind als ASB abzulehnen.

Landwirtschaftliche Nutzungen sollten in diesem Bereich *„nach Umfang, Art und Intensität so betrieben werden, wie es zur Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung der Kulturlandschaft, ihrer Erholungseignung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen erforderlich ist“* (Zielvorgabe im GEP Entwurf, S. 25 o.). So muss in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen werden, dass es vor allen Dingen die dort vorkommenden mageren Sandäcker sind, die wegen ihrer äußerst bedrohten Segetalflora einen besonderen Schutz einfordern. Bei der Darstellung gefährdeter Pflanzenarten und deren Beziehung zum Stickstoffgehalt am Standort zeigt sich, dass die Gefährdung der Arten anthropogener Heiden und Wiesen auf stickstoffarmen bis -ärmsten Standorten am höchsten ist.

Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang auch die Forderung nach naturnahem (Heide-) Wald in der Zielvorgabe 2 auf Seite 28, in der es heißt, dass *„besonders dort, wo auf Dauer bedeutende Waldfunktionen erreicht werden können und wo die Funktion des regionalen Freiraumsystems (Anm.: hier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet) die naturnahe Entwicklung „durch die Anlage von standortgerechten Wäldern verbessert oder die Biotopvernetzung verstärkt werden kann.“* Weiterhin wird zum Schutz der Natur ausgeführt, dass **„Planungen, Maßnahmen und Nutzungen, die den Zustand oder die angestrebte Entwicklung dieser Landschaftsteile gefährden, zu unterlassen sind.“** (GEP Entwurf, Bd. IV., S. 30 o.)

Leider sind in der Vergangenheit durch städtische Fehlplanungen schwerwiegende Fehler beim Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung gemacht worden. Die intensive Ballung von Freizeitangeboten (Sportanlagen, Tennisplätzen, Kleingartenanlagen) und die Einrichtung eines Friedhofes in der Wasserschutzzone östlich der Zonser Heide, führte bei der Aufstellung des

Bebauungsplanes durch die Stadt Dormagen zu großen Konflikten. Die Abwägung von raumrelevanten Nutzungsansprüchen wurde in keinerlei Hinsicht der Leistungsfähigkeit des westlich gelegenen Naturschutzgebietes und den landschaftlichen Gegebenheiten der Niederterrasse 3 angepasst. Schon 1933 bemerkt der damalige Leiter des Staatlichen Kommissariats der Landschaftsstelle Rheinland Prof. Dr. A. Steeger zu den südwestlich vorgelagerten Sandäckern der Zonser Heide, dass „es vom Standpunkt der Naturdenkmäler lebhaft zu bedauern wäre, wenn durch die völlige Umwandlung in Kulturland dieses hochbedeutsame geologische und floristisch interessante Gebiet der Binnenlanddünen zwischen Neuss und Zons ein Opfer von Bemühungen werden sollte, die in keinem Verhältnis zu dem erwarteten Erfolg stehen würden“. Die Ausweisung eines Siedlungsbereiches im Westen des geplanten NSG würde, so auch die Ausführungen im Landschaftsplan Neuss, den jetzt erneut postulierten Entwicklungszielen des des Flächennutzungsplans eindeutig zuwider laufen.

Begrüßenswert ist in der Gesamtbilanz des GEP-Entwurfs die klare Festlegung großer, zusammenhängender Naturschutzgebiete (oder zu entwickelnder Renaturierungsgebiete), die die Sicherung und Stabilisierung der wertvollen Landschaftsteile und des Naturhaushaltes erstmals, zumindest im planungsrechtlichen Bereich möglich macht. Diese Planungsentscheidung ist insbesondere deswegen sicherzustellen, weil die Dormagener Stadtlandschaft im gesamten Kreisgebiet die höchste Diversität von Landschaftselementen aufweist, die in der Nähe der großen Städte Neuss, Köln und Düsseldorf als nahegelegene Erholungsgebiete besonders schützenswert sind.

**Zusammenfassend muss aus dem Regionalplan und dem FNP-Entwurf für diesen Bereich folgendes Fazit gezogen werden:**

„Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist auf die Funktionsfähigkeit des Freiraumes als

- Raum für die Land- und Forstwirtschaft,
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Raum der ökologischen Vielfalt,
- klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum,
- Raum mit Bodenschutzfunktionen,
- Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen,
- Erholungsraum,
- Identifikationsraum als historisch gewachsene Kulturlandschaft und gliedernder Raum für Siedlungsbereiche und –gebiete

Rücksicht zu nehmen. Die verschiedenen Freiraumfunktionen sollen im Wege einer sachgerechten Abwägung im Einzelfall miteinander in Einklang gebracht werden.“

**Diese Raumwiderstände sind im angesprochenen Gebiet voll und ganz gegeben. Daher ist die Überplanung als Vorratsfläche (ASB) absolut nicht zielführend.**

Das geplante Baugebiet (ASB) im Süden von **Stürzelberg** muss aus den gleichen schon beschriebenen Gründen abgelehnt werden. Auch hier wird in die

Frischluftschneise und die freie Kulturlandschaft eingegriffen. Der Freiraum für zukünftige Biotopvernetzungen in Richtung FFH-Gebiet „Grind“ wird eingeschnürt. Eine bauliche Entwicklung nördlich von Zons wäre in diesem Zusammenhang sinnvoller. Allerdings stehen hier Abstandsvorschriften zu landwirtschaftlichen Betrieben der Weiterentwicklung der ASB entgegen. Am Südrand von Stürzelberg kommen an den Ackerrändern, vergleichbar mit den Ackerrändern am Westsaum der Zonser Heide seltene und schützenswerte Pflanzen- und Tierarten vor, die ausdrücklich in der Roten Liste NRW aufgeführt werden. So konnte aktuell im Juni z.B. die Kornrade (*Agrostemma githago*) an zwei Stellen des sandigen Ackerrandes nachgewiesen werden. Sie wird für ganz NRW als „ausgestorben“ oder „verschollen“ gemeldet. Dies zeigt deutlich, wie wichtig es ist, Kulturlandschaftsflächen im Hinblick auf eine zukünftige Erhaltung unseres Artenpotentials extensiv zu bewirtschaften und zu schützen.

Der Erweiterung des Malerviertels in **Horrem** stehen nur geringe Raumwiderstände entgegen. Im Zuge der Ortsrandarrondierung ist eine Bebauung in der Zukunft naheliegend. Die ursprünglich dort befindliche „Horremer Heide“ ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und Veränderung der Böden nicht mehr als Heidegebiet erkennbar. Charakteristische Tier- und Pflanzenarten der Heiden (oder der Sandböden) sind dort nicht mehr nachweisbar. Eine zukünftige Bebauung in der Nähe des Bahnanschlusses und der günstigen Verbindungen der ÖPNV ist daher planerisch sinnvoll.

Die Erweiterung der Gewerbegebiete bei **St. Peter (Stürzelberg)** und Delrath sind aus Sicht des Naturschutzes akzeptabel. Hier muss aber absolut ausgeschlossen werden, dass eine Beeinträchtigung des „FFH-Gebietes Wahler Berg“ durch das gleichnamige Industriegebiet „Wahler Berg“ ausgeschlossen wird. Einträge durch Emissionen müssen absolut vermieden werden. Auch müssen die Abstandsflächen und Übergangszonen entsprechend berücksichtigt werden. Auf der Westseite der Bundesstraße 9 ist bei der weiteren Überplanung eine Heckenpflanzung zur Abschirmung dringend geboten. Auf der Ostseite der B 9 sollten nach Absprache mit der Biologischen Station lichte Abstandsflächen eingeplant werden, um die offenen Trockenrasen zu erhalten.

Bei der weiteren Planung zur Ansiedlung der Gewerbegebiete ist darauf zu achten, dass sie mit einer entsprechenden Begrünung in die offene Landschaft eingefügt werden. Bei den Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht nur Planer, sondern auch Biologen (z.B. die Biologische Station im Rhein-Kreis Neuss) zur Beratung herangezogen werden. Sicherzustellen ist eine adäquate Landschaftsgestaltung, die verhindern soll, dass die Dormagener Landschaft mit ihren (noch) wertvollen Bestandteilen zu sehr als Industriegebiet wahrgenommen wird und in Zukunft mehr als attraktives Wohnumfeld entwickelt wird. Eine Anschlussstelle an die Autobahn (A 57) bei Delrath mit entsprechender Begrünung hätte den Vorteil einer direkten Anbindung an die Industriegebiete im Norden der Stadt und eine damit verbundene Entlastung der B 9.

Der Bebauung in **Straberg** ist nichts entgegenzuhalten. Die Ortsarrondierung macht Sinn, sobald die dort bestehende Hofanlage aufgegeben wird. Hier muss ein

zukünftiger Bebauungsplan die empfindlichen Landschaftsbereiche im Umfeld sorgfältig berücksichtigen.

Dem ASB-Entwurf auf der Mittelterrasse in **Gohr** ist aus ökologischer Sicht nur wenig entgegen zu setzen. Abgesehen vom Verlust wertvoller Ackerböden (Löss als äolische Sediment - Ablagerung von Mineralstaub mit einer Fruchtbarkeit von +/- 80 – 90 Punkten) ist hier vornehmlich auf die römischen Siedlungsreste aufmerksam zu machen, die dort großflächig vorkommen.

Der geplante ASB in **Rheinfeld** ist ebenfalls ein erheblicher Eingriff in eine bestehende, seit dem Mittelalter geprägte Kulturlandschaft, die in der holozänen Talaue des Rheins nacheiszeitlich entstanden ist. Der alte Siedlungskern muss bei einer weiteren Bebauung deutlich mit einer umgebenden Grünzone abgegrenzt werden.

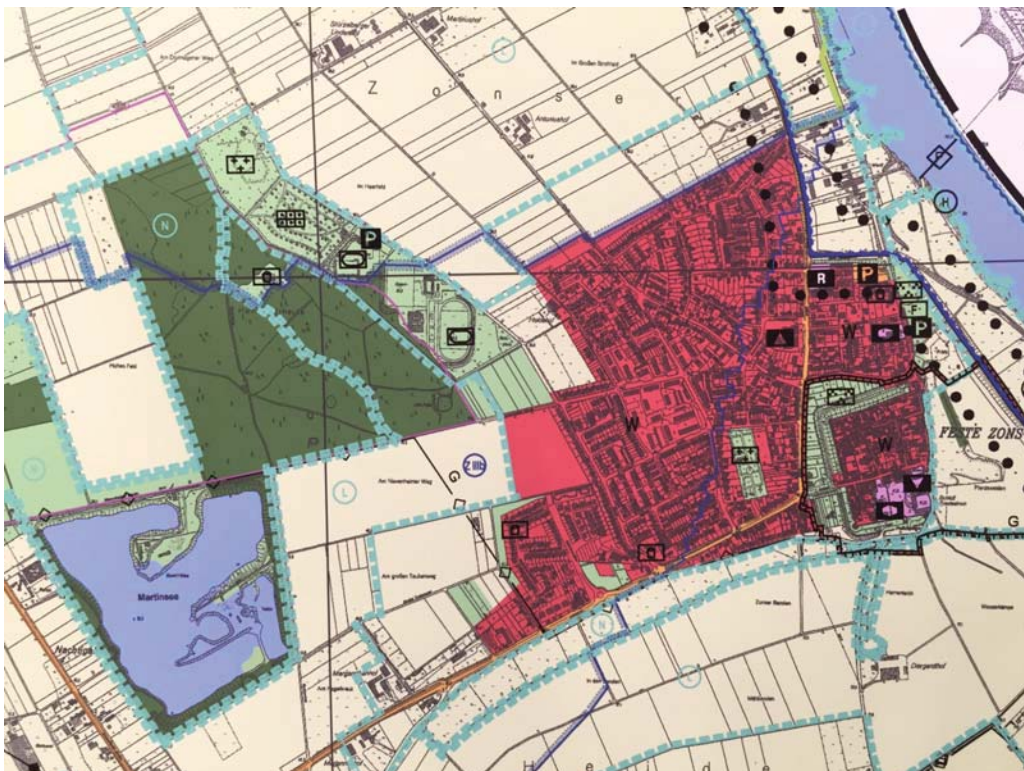
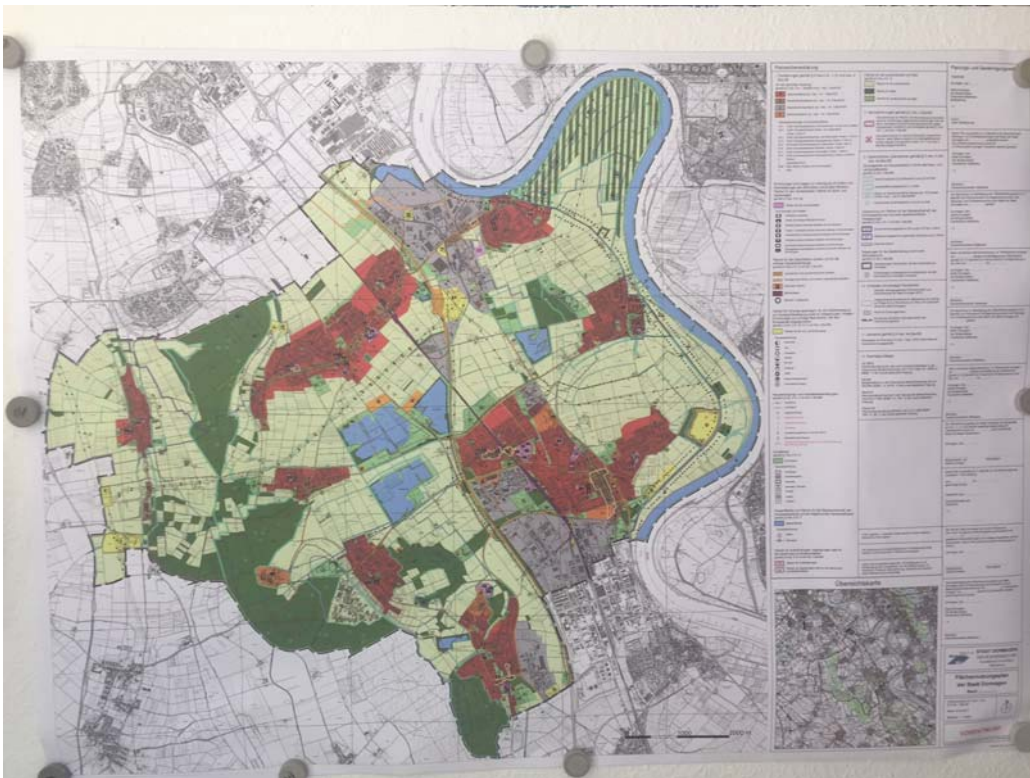
Problematisch ist hier die erweiterte Bebauung in einem potentiellen Überflutungsgebiet bei zukünftig steigenden Grundwasserständen. Die weitere Besiedlung führt in Zukunft zu einer stärkeren Verkehrsbelastung durch Berufspendler. Diese müssen zwangsläufig die schon stark frequentierte Bundesstraße 9 nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Anlage:**

Den bisherigen Stand der Argumentation der „**Aktionsgemeinschaft für Landschafts- und Naturschutz in Dormagen-Zons**“ füge ich diesem Schreiben bei.

# Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Dormagen 2017



Geplanter Siedlungsbereich (Flächennutzungsplan Entwurf)

## **Worum geht es...? Wie kann ich als Bürger meine Meinung artikulieren und Einfluss auf die zukünftige Landschaftsplanung nehmen?**

**Ansprechpartnerin bei der Stadt Dormagen:** Frau Juszczyk, Raum 0.28, Techn. Rathaus, Matthias-Giesen-Str., Telefon: 257830

**Stellungnahmen (mündl./schriftl.) bis 19.07. an:** [alexandra.juszczyk@stadt-dormagen.de](mailto:alexandra.juszczyk@stadt-dormagen.de)

### **Erläuterungen zum Flächennutzungsplan (FNP):**

**Flächennutzungsplan = (vorbereitender Bauleitplanung) = förmliches Instrument der Stadtplanung**

#### **Bodennutzung nach den vorausschbaren Bedürfnissen der Gemeinde**

Entscheidend für den Naturschutz sind rechtlichen Vorgaben anderer Träger z.B. Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- **Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind**, untergliedert nach Nutzungsarten: Wohnbauflächen (W), gemischte Gebiete (M), gewerbliche Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Kläranlage, Umspannwerk, Kirche, Sportplatz, Kultureinrichtungen)
- überörtliche Verkehrsflächen (Autobahnen, Bundesstraßen, Ausfallstraßen)
- **Grünflächen** (z. B. Parks, Kleingärten, Sportplätze, Friedhöfe)
- Wasserflächen (z. B. Seen, Häfen, Hochwasserschutzanlagen)
- **Landwirtschaftliche Flächen und Wald**
- **Flächen für Nutzungsbeschränkungen (z. B. Abstandsflächen)**
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und zur Gewinnung von Bodenschätzen
- **Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**
- Windraftanlagen
- Rohrleitungen

**Allgemeines Statement:**



Die vielseitigen Nutzungsinteressen führen dazu, dass der Natur- und Landschaftsschutz den schwierigsten Part vertreten muss.

**Zu beachten ist, dass Landschaftsschutz, Wasserschutz, Bodenschutz, Natur- und Artenschutz nicht allein die Aufgabe der Naturschutzverbände sein können, sondern von allen Bürgern intensive Unterstützung einfordert!**

Schwerpunktmäßig muss hier insbesondere auf naturnahe Waldflächen für die Naherholung, auf Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete und schützenswerte Uferzonen geachtet werden. Naherholungs-, Landschafts- und Naturschutzgebiete fordern den gemeinsamen Schutz aller Bürger ein, unabhängig von der politischen Ausrichtung.

Insbesondere schützenswerte Landschaften und Naturschutzgebiete mit wertvollem Arteninventar, das nicht ausgeglichen werden kann, sollen im Focus stehen. Werden solche Freiflächen erst einmal eingeengt, durch Siedlungsnähe gestört oder ruderalisiert, ist die Schutzwürdigkeit verloren. Die (Kultur-) Landschaft ist Teil unserer Identität, Geschichte und Lebenselixier.

So müssen wir z.B. die mittelalterliche **Stadt Zons, in absoluter Verbindung mit der weiter zu entwickelnden und schützenswerten, offenen Kulturlandschaft der Zonser Heide verknüpfen**, einschließlich der europäisch geschützten Teilflächen von überregionaler Bedeutung (FFH-Gebiet Wahler Berg).

Dazu gehören selbstverständlich die vorgelagerten Kulturlandflächen, denn „hinter dem Horizont“ geht es nicht weiter ..., die Landschaft ist nicht nur in Dormagen endlich!

Viel Erholungsraum für Mensch, Natur und Landschaft bleibt uns auf 85,49 km<sup>2</sup> als „**flächensparende Kommune**“ nicht. Hier wurden unverhältnismäßig große Flächen in den letzten 25 Jahren für Siedlungsbau und Industrieflächen in Anspruch genommen.

**Heute müssen wir die Natur vor dem Menschen schützen.** Der Druck auf die freie Landschaft hat enorm zugenommen. Damit die oft kleinen aber äußerst wertvollen „Trittbausteine in der Landschaft“ Pflanzen und Tierarten einen genetischen Austausch möglich machen, müssen wir in Zukunft besonderen Wert auf die Vernetzung dieser wertvollen Teilgebiete achten. **Nur so können wir Naturschutz, Naherholung und Wohnqualität im Umfeld unserer Arbeitsplätze sichern.**

## **Planungen der Stadt Dormagen für die zukünftige Stadtentwicklung:**

Das „**Integrierte Entwicklungskonzept**“ der Stadt Dormagen beinhaltet die Leitlinien und Ziele, ein gesamträumliches Entwicklungskonzept mit den sektoralen Aussagen zur Siedlungs- und Zentren Struktur und Grün- und

Freiraumstruktur, sowie teilräumliche Entwicklungskonzepte, welche auf zuvor definierte Planungsbezirke zugeschnitten sind.  
Dazu wurde bereits von den Planern in Stadtteilwerkstätten, Fachwerkstätten und Umweltprüfungen versucht, wesentliche Raumwiderstände zu überbrücken. Die Kartenwerke können online eingesehen werden:

[https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich\\_6/bauleitplanung/FNP/Teil 2 IEK.pdf](https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich_6/bauleitplanung/FNP/Teil_2_IEK.pdf)

Aus dem Umweltbericht kann für das Baugebiet in Zons bei kritischer Betrachtung entnommen werden, **wie problematisch der Verlust von Kulturlandschaft ist** (s. Kulturlandschaftsschutzprogramm) und dass **ein weiterer Siedlungsbereich in dieser schützenswerten Randzone eine Biotopvernetzungen quer durch die Dormagener Landschaft deutlich verschlechtern würde.**

[https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich\\_6/bauleitplanung/FNP/Scopingbeitrag FNP Dormagen 2015.pdf](https://dormagen.de/fileadmin/civserv/pdf-dateien/fachbereich_6/bauleitplanung/FNP/Scopingbeitrag_FNP_Dormagen_2015.pdf)

Die Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Düsseldorf soll bedarfsgerecht erfolgen, um noch erforderliche Inanspruchnahme von Freiraum für bauliche Zwecke zu vermeiden. Vorhandene Reserven der Bauleitplanung und bereits ausgewiesene ASB und GIB sind daraufhin zu überprüfen, um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen. Bei der Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan und der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen für die Darstellung neuer Baugebiete muss eine Bedarfsprüfung erfolgen. Hierbei ist insbesondere eine Reduzierung des Flächenverbrauches vorzusehen. Die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen soll ressourcenschonend und umweltverträglich erfolgen.

Grundlagen der Bedarfsprüfung sollen zukünftig eine landeseinheitliche Bedarfsberechnungsmethode für NRW und ein landeseinheitliches Siedlungsmonitoring sein.

Wegen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Düsseldorf sind für ASB und GIB keine zusätzlichen Flächen des Freiraumes in Anspruch zu nehmen. Ausweisungen neuer Flächen sind durch Wegfall vorhandener Flächen auszugleichen.

Das Siedlungsmonitoring sollte regelmäßig in jährlichem Rhythmus unter Mitwirkungs-pflicht der Kommunen erfolgen. Die „Reserven“ sollten klar definiert werden als „noch nicht bebaute Grundstücke, die aber in den Plänen (FNPe, Regionalplan) für eine bauliche Entwicklung (Wohnen, Gewerbe)“ vorgesehen sind.

aus: Leitlinien Regionalplanfortschreibung Düsseldorf, 2012

## **Argumente gegen einen erweiterten Siedlungsbereich (ASB) nordwestlich der Zonser Heide:**

Bereits am 28.05.1998 wurden dem damaligen Planungs- und Umweltausschuss (u.a.m) durch die „**Aktionsgemeinschaft für Landschafts- und Naturschutz in Dormagen-Zons**“ gravierende Argumente und Fakten **gegen** eine Bebauung vorgetragen.

### **Allgemeine Daten:**

- 1) Stadtentwicklung und Planung im gesamten Kreisgebiet und in der BRD
    - a) 26,4 % des Kreises sind bereits zugebaut (lt. Angaben des NRW **Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik**); nur 6,6 % (25% NRW allgemein) sind Wald und geradezu nur 2% stehen für die Naherholung zur Verfügung (siehe NGZ vom 5.1.98). - Nach dem Konzept der Regierung sollen landesweit mindestens 10% für die Naherholung angestrebt werden. – **Fast 20 Jahre später zeigt sich, dass diese Vorgabe in keinerlei Hinsicht erreicht wurde. Insbesondere die Entwicklung der Naherholung wurde kaum Rechnung getragen. Sie wurde im Verhältnis zu den ausgewiesenen Baugebieten absolut vernachlässigt.**
    - a) „Wer die Schonung natürlicher Ressourcen für einen Modetrend hält, der glaubt allen Ernstes daran, man könne von einem Bankkonto noch Zinsen kassieren, wenn das Kapital aufgezehrt ist“. Diese Meinung, vertreten vom **Deutschen Umweltrat** (s. SZ. vom 9./10.3.96), mahnt den dringenden Handlungsbedarf bei der Schonung von Landschaftsressourcen im Außenbereich der Städte.  
**Nach über 21 Jahren zeigt sich deutlich, dass dieser Ratschlag des Deutschen Umweltrats in Dormagen wenig Beachtung fand. In diesem relativ kurzen Zeitraum wurden in Dormagen riesige Bauland- und Industrieflächen ausgewiesen, sehr zu Lasten der offenen Kulturlandschaft. Abgesehen von der standortbezogenen Betrachtungsweise (Einzelflächenprüfung) zeigt sich in der Gesamtstatistischen Betrachtungsebene ein auffälliges Missverhältnis zwischen den Zielvorgaben zum (Kultur-)Landschaftsschutz und der Naherholung, aber auch des wirtschaftlichen Strukturwandel, was aktuell durch die Baubedarfsanalysen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) deutlich nach gewiesen wird (siehe: „Zu viele Wohnungen auf dem Land“ – Kölner Stadtanzeiger vom 20.06. 2017).**
- (siehe Siedlungsmonitoring in den Leitlinien Regionalplanfortschreibung Düsseldorf, 2012).
- a) **Bundesministerin Angela Merkel** mahnt in einem Aufruf am 25.03.1998 (s. SZ) den enormen Landschaftsverbrauch in Deutschland an, demzufolge

„täglich 100 bis 120 Hektar Fläche bebaut werden“. Maßnahmen dürften sich nicht nur auf Naturschutzgebiete beschränken. Der Naturhaushalt werde nicht nur durch Schadstoffe belastet, sondern durch den Flächenverbrauch. **An diesen Fakten hat sich bis heute nichts geändert. Das Umweltbundesamt warnt**

dazu erneut am 27.01.2016:

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2014 wurde täglich eine Fläche von 69

Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden.

Das entspricht etwa der Größe von ca. 100 Fußballfeldern.

a) **Herr Kress** weist im Rahmen der Agenda 21 gerade den Kommunen und Kreisen eine zentrale Rolle in der Umweltpolitik zu (NGZ vom 10.12.97). „Alle Kräfte“, so heißt es wörtlich, „die im lokalen Feld bei der Umsetzung helfen könnten, müssten gebündelt werden.“

Entgegen diesen Äußerungen hat die CDU in Zons alles daran gesetzt, die Attraktivität des mittelalterlichen Zons und ihre im Mittelalter geprägten Heidelandschaften zu degradieren. Als damaliger "Agenda-21-Sprecher und Vorsitzender im Kreisumweltausschuss" zog Herr Kress als Mitglied der CDU die Grenzen der Landschaftsschutzgebiete im Westen der Randbebauung vollkommen neu, um eine optionale Entwicklung der kulturhistorisch bedeutsamen Zonser Heide mit ihren wertvollen Sandäckern zu verhindern (Vorgabe im alten Landschaftsplan). Die Zukunftsvisionen der Zonser CDU in der Umweltpolitik (in der geänderten Fassung des Landschaftsplan) orientierten sich nicht an den Aussagen von Angela Merkel, sondern vornehmlich an politisch-strategischen, nicht an sachlichen Gesichtspunkten (also: Baugebiete statt Umwelt-, Landschafts- und Trinkwasserschutz).

## 2) **Bebauung Zons-West**

a) **Der Erschließung „exklusiver Baugrundstücke“ stehen gravierende Gründe des Landschafts-, Natur-, Grundwasser- und Denkmalschutzes entgegen.** Ein „Zubetonieren“ des Westteils von Zons würde eine optische Verschlechterung aus landschaftsästhetischer und städtebaulicher Sicht bedeuten. Die ländlich geprägte Idylle von Zons würde durch eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden bis dicht an Zonser Heide weitere offene Kulturlandschaft zerstören. **Das „Rheinische Rothenburg“ wird durch solche massiven Neubaugebiete mehr und mehr zu einem gesichtslosen Vorort von Dormagen degradiert.** Am nördlichen Rand der Bebauung kommt z.B. in der Verlängerung des Wirtschaftsweges die Feldlerche vor. Die Fluchtdistanz der Feldtiere wird weiter verringert. So würde u.a. auch ein sogenannter „Rammelplatz“ (Jägersprache) des gefährdeten Feldhasen zerstört, der genau dort seit Jahrzehnten immer wieder angenommen wird. Die große Vielfalt der Tierpopulationen hängt mit der Nähe zum nördlich gelegenen Waldrand der

„Zonser Heide“ und dem „NSG Martinsee“ zusammen. Die Tiere suchen Deckung, Schutz-, Wasser und Brutplätze. Auffällig ist in dieser offenen Feldflur sogar ein Vorkommen von Eisvögeln, die im westlich gelegenen Naturschutzgebiet „Martinsee“ erfolgreich brüten. Die auf den Böden der Niederterrasse 3 (Sandäcker, Heidewald und offene Heidegesellschaften) vorkommenden Arten mit dem daran gebundenen genetischen Potential sind ebenfalls schützenswert und dulden keine weitere Versiegelung durch Bauland und Straßenanbindungen, sondern bedürfen einer umweltverträglichen landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld. Notwendig wäre sogar eine Erweiterung der Pufferzonen zum Erhalt der Kerngebiete. Nur durch vorsorgende Maßnahmen wird eine Degradierung des genetischen Materials dieser "Insellagen" weitgehend ausgeschlossen. Der sehr allgemein formulierten Scoping-Beitrag der Stadt geht dieser Problematik nicht hinreichend nach.

1. Die Biotopvernetzung des FFH Wahler Berg wird als hochgradig geschützter Bereich (!) im Norden durch direkte Grenze mit einem Industriegebiet eingeengt,
2. im Westen von der Bundesstraße 9,
3. im Süden der Heideflächen durch eine Erweiterung der potentiellen Bebauung im Freiraum eingeengt und
4. im Osten durch einen bereits bestehenden Sperrriegel (Sportanlagen, Kleingärten und Friedhof, u.a.). Dabei werden auch Frischluftschneise und Wasserschutz (vor allen Dingen die Trinkwasserneubildung) nicht hinreichend berücksichtigt.

Vor der Umwandlung von Brachflächen in Siedlungsflächen sollte geprüft werden, ob eine Erhaltung aus Gründen des Klimaschutzes oder des Arten- und Biotopschutzes eine Erhaltung als Grünfläche erfordert.

aus: Leitlinien Regionalplanfortschreibung Düsseldorf, 2012

- a) Das Naherholungsgebiet „Zonser Heide“ würde durch Eingrenzen der offenen Landschaft zum "reinen Stadtwald". **Die Funktionen eines Naturschutzgebietes würden dadurch nachdrücklich gestört.** Ein viel zu geringer Abstand des ASB in diesem Teil bedeutet, dass die umliegende Feldflur mit den daran gebundenen Arten als Pufferzone keine Abstufungsfunktion nach dem LG NRW mehr ausüben kann. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu in einem Urteil vom 23.8.96 - A 29/95 (in: Deutsches Verwaltungsblatt 1997, 68) eindeutig und klar Stellung genommen.

Hierzu wird in den Leitlinien zum Regionalplan Düsseldorf klar kommentiert: „Bereiche für den Schutz der Landschaft“ und „Erholungsbereiche“ (BSLE) sollen

(nach Forderungen des Regionalplans) dem Biotopverbund dienen. Dabei sollen

„Schutz, Entwicklung und Wiederherstellung von Wandermöglichkeiten für Arten

sichergestellt werden“.

a) **Im Osten der Zonser Heide wurden - aus städtebaulicher Sicht - schon gravierende Planungsfehler durch eine zu intensive Überplanung durchgeführt.** Diese sollten nicht durch noch größere Fehlentwicklungen in der freien Landschaft, z.B. durch eine weitere dichte Anschlussbebauung der biologisch wichtigen Südseite der Zonser Heide verschlechtert werden.

Die Oberste Forstbehörde, vertreten durch Herrn Kaiser, wies bereits am 09. Sept.

1988 auf die besondere Entwicklungsmöglichkeit der vor allem im Osten der Zonser

Heide vorkommenden Binnenlanddünen hin, die sogar nach dem Bundesnatur-

schutzgesetz § 20 c rahmenrechtlich geschützt sind. Wörtlich heißt es weiter in einem Vermerk des Forstamtes Mönchengladbach vom 21. Mai 1993, dass

das „langfristige Ziel die Verbindung von Wahler Berg und Zonser Heide im Rahmen

von Flächentausch (Land NW) und Ankauf (Stadt Dormagen) die kleinen isolierten

Standorte verbinden soll“. „Jeder naturnah gestaltete Bereich dieser Größe ist für die

Attraktivität und Image des ganzen Kreises förderlich“, heißt es in einem weiteren

Gutachten des Kreises Neuss zum Biotopmanagement. Diese Hinweise wurden vollkommen ignoriert.

a) **Die „Zonser Heide“ findet vor allen Dingen mit ihrer vorgelagerten, offenen Feldflur eine hohe Akzeptanz bei den erholungssuchenden Menschen nicht nur in Zons.** Täglich und - vornehmlich am Wochenende - nutzen viele Spaziergänger, Kinder, Fahrradfahrer, Jogger, Wanderer, Hundebesitzer speziell auch den attraktiven und wertvollen Südsaum entlang der Zonser Heide (Verlängerung der Nievenheimer-Str./Ernteweg). Die unterschiedlichen, vielfältigen Landschaftsstrukturen genießen ein hohes Ansehen bei der Bevölkerung. **Dies ist im rein agrarisch genutztem Norden zwischen Zons und Stürzelberg nicht der Fall.**

Der Reiz dieser offenen Landschaft mit landschaftsgeschützten Hecken bis zum südlichen Waldrand der Heide lässt sich leicht erklären. Der Erholungswert dieser Zone ist innerhalb der Bevölkerung unumstritten. Die damit verbundene Akzeptanz als Naherholungsgebiet steht außer Zweifel.

a) Die weitere Ansiedlung von Menschen führt nachweislich **kaum** zu einer großen Veränderung der Altersstruktur. Das erweiterte Grundstückangebot zieht **wohlhabende Städter** in die Nähe unserer Landschaftsschutzgebiete. Ihren Arbeitsplatz haben sie außerhalb des Stadtgebietes und werden daher zu Pendlern auf den ohnehin schon stark befahrenen Straßen.

Die Kommunen „In und um Düsseldorf“ sollen zuerst diejenigen Flächen des

Flächenpotenzials entwickeln, die im Hinblick auf die Pendlerentwicklungen über gut per SPNV erreichbare Standorte verfügen. Hierzu soll die Regionalplanung in Zusammenarbeit mit den Kommunen „In und um Düsseldorf“ ein Flächenranking initiieren, das eine interkommunal abgestimmte Wohnbaulandentwicklung vorbereiten kann.

aus: Leitlinien Regionalplanfortschreibung Düsseldorf, 2012

Der Verbrauch unserer attraktiven Ressourcen vor Ort bestätigte sich schon damals durch die Aussagen von Herrn Blochwitz (Stadt Dormagen) im Juni 2006 (NGZ – Sebastian Peters) mit dem Zitat, dass „50 % der Kaufinteressen aus Düsseldorf und Köln“ kommen. Der teilträumliche Bedarf von Siedlungsflächen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kann darüber hinaus auch nicht hinreichend begründet werden.

- a) **Ein Baugebiet in dieser Größenordnung für jeden Ortsteil zu fordern** (s. Begründung des Ausgleichsvorschlags 212/129 in der Synopse zum GEP) **wäre ein Skandal, angesichts der knappen Landschaftsressourcen über die man im unmittelbaren Umfeld der großen Städte, Düsseldorf, Neuss und Köln noch verfügt** (vgl. dazu Karte 4906 - bebaute Flächen).

Leider ist dies in den letzten Jahren bereits Realität worden. Nach der Vermarktung des „Märchenviertels“ in Zons und weiteren 22 Doppelhaushälften im Baugebiet „Alte Schule“, wurden 22 Grundstücke im Baugebiet Gohr, 19 Grundstücke an der Lindenstraße in Stürzelberg (weitere sind bereits geplant), große Flächen in Nievenheim IV werden aktuell im Bieterverfahren vergeben, das Malerviertel in Horrem wurde ausgiebig vergrößert und auch in Delhoven und Rheinfeld wurden Flächen für Gewerbe und Einfamilienhäuser (u.a.) vermarktet. Fazit des Baufachmannes von der Stadt Dormagen: „Bis 2010 sind wir dicke zu. Die Nachfrage kann bei uns gut bedient werden“, so formuliert es Herr Blochwitz, der über diese Zeit hinaus noch keine Prognosen abgeben will. – Die Bauwirtschaft kann 2017 den Anfragen nicht nachkommen, die Preise steigen weiter. Junge Familien (mit Kindern) können die überhöhten Baulandpreise nicht mehr finanzieren. So wurden die Preise für Bauland in der Bodenrichtwertkarte 2006 auf 275 € festgelegt. Im Bieterverfahren liegen sie nach mündlichen Berichten bei ca. 400 €, d.h., aktuell also mindestens 45 % höher.

Die Kommunen sollen zuerst die Flächen des bestehenden Flächenpotenzials entwickeln, die einen guten ÖPNV-Anschluss haben, von den Zentren aus gut erreichbar liegen und wenig neue Erschließungen benötigen. Die Flächenreserven sollen in einem Ranking dargestellt werden.

aus: Leitlinien Regionalplanfortschreibung Düsseldorf, 2012

- a) **Der Anreiz zur Übernahme bestehender Bausubstanz durch junge Familien wird steuerlich leider nicht gefördert.** Stadtteile überaltern,

während der Landschaftsverbrauch optionaler Naherholungsgebiete anhält, der gerade den älteren Menschen und Familien mit Kindern dienlich ist. Dabei sollen **Naherholungsgebiete nach den Vorgaben des Landes von 2% auf 10% erhöht werden. Genau das Gegenteil ist der Fall.**

Statt dessen werden Altbauten meist aus reinen Spekulationsgründen abgerissen. Eine Grundsanierung wird ausgeschlossen, weil sie steuerlich nicht gefördert wird (siehe Vorhaben am Helmut-Schmidt-Platz, früherer Marktplatz/Dormagen) u.a.m.

- h) **Erhaltung der offenen Ackerflächen zur Sicherung des Grundwassers und der Grundwasserneubildung nach der europäischen WRRL** (s. Nitratrichtlinie und aktuell drohendes Verfahren gegen Deutschland und NRW vor dem Europäischen Gerichtshof). Eine flächenmäßige Vergrößerung der Bebauung würde unmittelbar an Wasserschutzgebieten angrenzen.

**Zusammenfassend muss aus dem Regionalplan folgendes Fazit gezogen werden:**

„Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist auf die Funktionsfähigkeit des Freiraumes als

- Raum für die Land- und Forstwirtschaft,
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Raum der ökologischen Vielfalt,
- klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum,
- Raum mit Bodenschutzfunktionen,
- Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen,
- Erholungsraum,
- Identifikationsraum als historisch gewachsene Kulturlandschaft und
- gliedernder Raum für Siedlungsbereiche und -gebiete

Rücksicht zu nehmen. Die verschiedenen Freiraumfunktionen sollen im Wege einer sachgerechten Abwägung im Einzelfall miteinander in Einklang gebracht werden.“

**Diese Raumwiderstände sind im angesprochenen Gebiet voll und ganz gegeben. Daher ist die Überplanung als Vorratsfläche (ASB) in diesem**



**Gebiet westlich von Dormagen-Zons absolut nicht zielführend.**

Zusammenfassung von Norbert Grimbach für die „**Aktionsgemeinschaft für Landschafts- und Naturschutz in Dormagen-Zons**“, Juni 2017

Siehe auch Bürger-Initiative: [www.facebook.de/zonserheidedarfnichtsterben](http://www.facebook.de/zonserheidedarfnichtsterben)

**Von:**  
**Gesendet:** Samstag, 8. Juli 2017 11:29  
**An:** Roland Mertens; Alexander Richartz; Denise & Jörg Brester;  
BUND Josef Mauth; Haus der Natur; Gernot Göbert;  
ingeborg.arndt@bund.net; Juszczak, Alexandra; Nachtwey,  
Gregor; Landesbüro Naturschutz NRW;  
<rolf.behrens@bund.net>; Rainer Lechner; Karl Wittmer VN  
Bot. AG; Fels, Dennis; Franziska Gräfe; Ulrich Hüscher;  
Schlimgen, Harald; Martin und Anna Pehe; Ulrich Schmitz;  
uwe bolz; Lierenfeld, Erik  
**Betreff:** Wachstum - Baum oder Baustelle - Geld - Süddeutsche.de  
vom 06. Juli 2017

**Einwände gegen den bestimmte Vorhaben im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen - Erweiterung des Bebauungsgebiets südlich der Zonser Heide (Eingrenzung der Biotopvernetzung)**

Liebe Natur- und Landschaftsschützer,

anbei ein aktueller Artikel aus der Süddeutschen Zeitung (SZ) vom 06.07.2017, der die Bedenken, Sorgen und Anregungen der Bürger zum geplanten Entwurf des FNP zu 100 % deutlich macht.

Hier wird am Beispiel von Hamburg sogar von einem „Volksbegehren“ gesprochen, dass über die Umweltverbände eingebracht werden soll, weil es als Fehlentwicklung in vielen Ballungsgebieten Deutschlands gesehen wird.

Wir haben in Dormagen tatsächlich in massiver Form die gleichen Probleme. Viele Ausgleichsflächen sind Makulatur und „statistische Ausgleichsmaßnahmen“, die den eigentlichen Sinn (Ersatz für verlorene Flächen) verfehlen.

Unsere Kulturlandschaft wird so immer weiter degradiert und verkommt zu einer „gesichtslosen Industrielandschaft“. Dabei sind (Zitat) *“die Grünflächen und Äcker dringend nötig, ob für Natur, Klimaschutz, Erholung oder regionale Lebensmittel“*. Das gilt insbesondere für Dormagen und Umgebung im Umfeld der großen Städte, Neuss, Düsseldorf und Köln.

Daher appellieren wir an alle verantwortungsvollen Politiker, unsere Bedenken Ernst zu nehmen, auch als Mahnung für die Zukunft. Nur wenige Reste unserer heimischen Landschaft sind noch erhalten und diese haben immerhin nicht umsonst in Teilen den FFH-Status bekommen.

„Geld oder Erhalt unserer Landschaftsressourcen“ - hier muss ein klares Bekenntnis erfolgen, um Schaden für Natur und Landschaft auch für die nachfolgenden Generationen abzuwenden.

Mit herzlichen Grüßen

*Norbert Grim bach*

- Wachstum - Baum oder Baustelle

6. Juli 2017, 18:54 Uhr

## Wachstum Baum oder Baustelle



Bauboom bei Düsseldorf: Äcker und Wiesen müssen Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften weichen.

(Foto: mauritius images / Westend61 / Guntmar Fritz)

**Immer mehr Bürger stellen die Wachstumsziele der Städte in Frage. Naturschutzverbände planen jetzt sogar Volksinitiativen gegen die weitere Bebauung von Grünflächen.**

**Von Sabine Richter**

Die Metropolen in Deutschland wachsen und wachsen. Wie aus einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hervorgeht, können Großstädte ab 500 000 Einwohnern und Ballungsräume im Gegensatz zu ländlichen Gebieten mit einem deutlichen Plus an Neubürgern rechnen. Das Ausmaß der Binnenwanderung hat selbst Experten überrascht. Was das für die Belastung der Infrastruktur bedeutet, ist überall zu beobachten. Und weil zwar gebaut wird, aber nie genug, nimmt der [Wohnungsmangel](#) zu, und die Mieten steigen. Immer mehr Bewohner äußern ihre Bedenken, dass jedes freie Fleckchen, jedes Stückchen Grün zugebaut wird. Sie stellen die Wachstumsziele der Städte generell infrage.

Die Planungsreferate und Bauträger haben sich mittlerweile daran gewöhnt: Überall, wo neue Wohnungen entstehen sollen, regt sich Widerstand. Mithilfe von Unterschriftensammlungen und Rechtsanwälten kämpfen Bürger vehement gegen kleine wie große Projekte sowie städtebauliche Entwicklungen - obwohl die Bürgerbeteiligung in den Planungsprozessen eine immer größere Rolle spielt. Zum Beispiel in Hamburg: Dort hatten massive Bürgerproteste bewirkt, dass die Bayerische Hausbau die maroden Esso-Häuser auf St. Pauli nicht wie geplant durch neue Eigentumswohnungen und Gewerbeimmobilien ersetzen konnten. Erst nach einem aufwendigen Bürgerbeteiligungsverfahren, das die Hamburger Steuerzahler 250 000 Euro kostete, wurde im vergangenen Jahr ein Kompromiss erzielt. Die Bayern verloren drei Jahre, mussten ihr Konzept grundlegend ändern und teure Zugeständnisse machen. Gegen ein weiteres Großprojekt, das riesige Einkaufszentrum in der Hafencity von Unibail Rodamco, formierte sich spät, aber um so nachdrücklicher der Protest der Bürger. Inzwischen wurde ein Eilantrag gegen die Genehmigung der Baugrube für das südliche Überseequartier eingereicht.

**"Es wird dazu kommen, dass Münchens letzter Quadratmeter zugebaut wird."**

Der Protest gegen neue Vorhaben stößt bei manchen auf nur wenig Verständnis. Der ehemalige Hamburger Bürgermeister Ole von Beust schreibt von einer Verhinderungsdemokratie und Hamburgs scheidender Oberbaudirektor Jörn Walter klagte,

dass es immer schwieriger werde, architektonisch Außergewöhnliches zu planen. Die Elbphilharmonie und die Hafencity (vom damaligen Bürgermeister Voscherau im Geheimen geplant) hätte es, da sind sich Immobilienexperten einig, nicht gegeben, wenn man die Hamburger um ihre Meinung gebeten hätte.

Es sind aber keineswegs nur Partikularinteressen von betroffenen Anwohnern, die hinter der zunehmenden Wachstumsskepsis stehen. Naturschutzverbände protestieren gegen das ihrer Meinung nach planlose Wachsen der Städte ohne Rücksicht auf die Natur. In Hamburg startet noch in diesen Jahr eine Volksinitiative als Vorbereitung für einen Volksentscheid gegen die weitere Bebauung von städtischen Grünflächen mit Wohnungen. Die Initiative "Hamburgs Grün erhalten" will das städtische Grün nach Fläche, Volumen und Naturwert mindestens erhalten. Das heißt, es sollen keine Naturflächen mehr bebaut werden dürfen, wenn nicht an anderer Stelle im gleichen Umfang neues Grün durch Renaturierung entsteht.

Der Naturschutzbund Deutschland (Nabu) will den Protest professionell organisieren, Bündnispartner werden gesucht. Der Erfolg scheint sicher zu sein. Bei mehr als 20 000 Mitgliedern dürfte es nur eine Frage von Tagen sein, die nötigen 10 000 Unterschriften zusammenzubekommen. Mithilfe anderer Umweltschutzverbände dürfte auch die Hürde von 60 000 Unterschriften für ein Volksbegehren locker genommen werden. Hamburgs Grün- und Baumverluste haben sich durch den Wohnungsbau gerade in den vergangenen fünf Jahren zugespitzt, so der Nabu. Allein zwischen 2011 und 2016 wurden 246 Hektar Grünflächen für Neubauten verbraucht, es gab insgesamt 110 Bebauungspläne. Fast 2900 Bäume sind dadurch aus dem Stadtbild verschwunden. Auch die weiteren Pläne des Senats hätten eine "dramatische Dimension", sagte der Nabu-Vorsitzende Alexander Porschke, früherer Umweltsenator der Stadt. Für den neuen Stadtteil Oberbillwerder würden 100 Hektar landwirtschaftliche Fläche gebraucht, für das Gebiet Fischbeker Reethen 80 Hektar.

Das vom Senat geförderte Wachstum der Stadt sei kein Wert an sich, es führe zur Überlastung von Infrastruktur und Natur, während die Peripherien ausbluteten, sagt Porschke und fordert mehr Zusammenarbeit mit den Nachbarländern. "Da wird Husum die Windmesse nicht gegönnt und Wilhelmshaven nicht der Jade-Weser-Port. Damit zerstört Hamburg seine Lebensqualität und Attraktivität."

Auch in München schlägt der Bund [Naturschutz](#) (BN) angesichts neuer Prognosen, dass die Stadt bis 2035 noch viel stärker als bisher erwartet wachsen wird, Alarm. Christian Hierneis, Kreisvorsitzender des BN: "Es gibt offensichtlich kein Halten mehr. Es wird dazu kommen, dass Münchens letzter Quadratmeter zugebaut wird." Die Grünflächen und Äcker seien dringend nötig, ob für Natur, Klimaschutz, Erholung oder regionale Lebensmittel.

## **Für artenschutzrechtlichen Ausgleich stehen kaum noch Flächen zur Verfügung**

"Bevor ich über massives Wachstum nachdenke, brauche ich doch eine langfristig tragfähige Strategie. Die Politik hat aber keine", kritisiert Hierneis. Deshalb müsse die Stadt zum Beispiel aufhören, für sich zu werben. Hierneis fordert, keine einzige Grünfläche mehr zu bebauen, solange keine langfristige Strategie für die Stadt und die Region München vorliegt. Deshalb arbeitet er an einem Grundsatzpapier, um die Entwicklung in andere Bahnen zu lenken.

"In Berlin ist die Bauwut aufgrund des hohen Zuzugs und der prosperierenden Wirtschaft noch stärker als in anderen Städten", sagt Jutta Sandkühler, Geschäftsführerin des Nabu Berlin. Reagiert werde mit der Bebauung der letzten innerstädtischen Brachen und der Entwicklung neuer Stadtquartiere auf der grünen Wiese. Inzwischen werden die letzten bebaubaren Landesflächen an die Wohnungsbaugesellschaften übertragen, für artenschutzrechtlichen Ausgleich stehen kaum noch Flächen zur Verfügung. Eine Folge der

Liegenschaftspolitik der Neunzigerjahre, in denen Berlin sein Tafelsilber verkaufte, um den defizitären Haushalt zu sanieren.

Auch Sandkühler kritisiert die Stadtplanung, bei der Umweltbelange "einfach "vergessen" würden. Intensive Lobbyarbeit und die Kampagne "Immer Grün" der Berliner Naturschutzverbände 2016 haben zwar dazu geführt, dass der neue Senat im Koalitionsvertrag die Absicht verankert hat, wertvolle grüne Freiflächen über einen Stadtvertrag zu sichern. "Allein die Umsetzung fehlt", kritisiert Sandkühler. "Während für Wohnimmobilien Vorkaufsrechte ausgeübt werden, ist im neuen Doppelhaushalt kein Cent für die Sicherung der Freiflächen vorgesehen." Nicht einmal die explizite Absicht, wenigstens in ausgewählten Stadtquartieren den Naturschutz besonders zu integrieren, werde umgesetzt. Ein Beispiel dafür sei der ehemalige Güterbahnhof Köpenick. Die Zusage, hier vorhandene Biotope zu schützen, werde in der Planung schlicht ignoriert, so Sandkühler. Der Nabu Berlin will weiter den Finger in die Wunde legen. Auch in der Hauptstadt könnte bald abgestimmt werden: Die Naturschützer überlegen, ebenfalls eine Volksinitiative zum Erhalt des Berliner Grüns anzustrengen.





[zur Startseite](#)

Diskussion zu diesem Artikel auf: [Rivva](#)

- Themen in diesem Artikel:
- [Umweltschutz](#)
- [Wohnungsnot](#)
- [Immobilien](#)

©SZ vom 07.07.2017

Mehr zum Thema

-  [Wohnungsbaupolitik Sozialer Sprengstoff](#)
-  [Dachausbau Für ein Cabriolet-Gefühl](#)
-  ["Die Stadt als Beute" im Kino Wenn Investoren dreckig lachen](#)
-  [BFW-Präsident "Wir brauchen klare Regeln"](#)

## Juszczak, Alexandra

---

**Von:**  
**Gesendet:** Montag, 17. Juli 2017 14:22  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Widerspruch gegen ein geplantes Neubaugebiet südlich der Zonser Heide

Sehr geehrte Frau Juszczak,

auch wir möchten gegen ein neues Neubaugebiet nördlich des Märchenviertels protestieren!  
Aus Gründen des Tierschutzes,  
um hier unter den diversen Vogelarten, welchen diesen Bereich sowie am Martinssee anzutreffen sind, nur einige wenige zu nennen  
Rotmilan, Schwarzmilan, Bekassine (stehen sämtlich auf der Roten Liste)  
sowie aus Gründen des Pflanzenschutzes  
(in diesem Bereich sind etliche Pflanzen heimisch, die ausschließlich auf den sandigen Böden gedeihen und ebenfalls als besonders gefährdet aufgeführt werden, z.B. Heidenelke, Silbergras, Kornblume, alle auf der roten Liste) möchten wir darauf hinweisen, daß auch die Attraktivität der Zonser Heide als beliebtes Naherholungsgebiet hierunter leiden würde, wenn man bis an den Waldrand anbauen würde. Schließlich hat dieses im Rhein-Kreis-Neuss wesentlich unterschätzte Kleinod schon genügend An bebauung ertragen müssen (Sportzentrum, Kleingärten, immer näher rückende Landwirtschaft, etc.)  
Eigentlich sollte ganz im Gegenteil doch stärker auf die Einhaltung, bzw Anlegung der sinnvollen Abstandsflächen geachtet werden, ggfls sogar einer Erweiterung der Heide, damit auch unsere Kinder und deren Kinder noch selbst erfahren können, wie sich nicht zugebaute und sich größtenteils selbst überlassene Natur anfühlen kann, ohne in andere Länder fahren zu müssen.  
Soll Dormagen in vielleicht 10 oder 20 Jahren tatsächlich nur noch aus gesichtslosen Wohnsiedlungen bestehen wo auch das letzte bisschen Grün zubetoniert wurde? Und deswegen massiv an Attraktivität verlieren, nur weil man kurzfristig Gewinne erzielen will? Wieviele Bürger der nächsten oder übernächsten Generation werden dann wohl noch hier wohnen wollen?

Mit freundlichen Grüßen,

17. Juli 2017



Stadt Dormagen  
Fachbereich Städtebau  
Mathias-Giesen-Straße 11



41540 Dormagen

Stellungnahme zum Flächennutzungsplanentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme und freundlicher Erklärung des Flächennutzungsplanentwurfs möchte ich nachfolgend meine Vorstellungen der zukünftigen Städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Straberg darlegen.

Zunächst sei gesagt, dass aus meiner Sicht die Flächen östl. Fasanenweg Richtung Norbertstraße (Am Baumshof) sowie östl. des Blumenstraße-Gebietes in Richtung Seenplatte und K12 sich für zukünftige Bebauung anbieten. Beim letzteren bietet sich meines Erachtens für die ferne Zukunft eine weitere Bebauungen in Richtung Seenplatte geradezu an. Eine Bebauung in diese Richtung – Seenplatte/K12 – „vor den „Toren Strabergs“, ist einer Bebauungen im entgegengesetzten Terrain, also im Westen von Straberg, Richtung Sportplatz, Am Elsternbusch oder am Alten Schlag und hinter dem Friedhof bei weitem vorzuziehen. Nicht nur das die verkehrsmäßige Anbindung dieser westl. Gebiete nur zu Lasten aller anderen Straberger Bewohner gewährleistet werden kann, denn sie müssen schließlich durch den ganzen Ort fahren, da eine Verbindung durch Öffnung des Sandweges in Richtung B 477 wenig sinnvoll wäre und kaum gewollt werden kann, sondern und das ist ein besonders gewichtiger Grund, es handelt sich bei diesen Gebieten um unmittelbare Waldnähe und damit besonders schützenswerte Flächen. Eine Bebauung auch nur Ansatzweise ist abzulehnen, da erfahrungsgemäß sukzessiv weitere Vorhaben die Folge sein werden. Die Ackerflächen, die jetzt noch zwischen Mühlenbuschweg etc. und Wald liegen müssen als Abstandsflächen erhalten werden. Ich vermisse diesbezüglich eine besondere Ausweisung dieser Ackerflächen, sei es als Landschaftsschutzgebiet o. ä. im FNP.

Wie mir erläutert wurde beginnt das Landschaftsschutzgebiet im Norden Strabergs unmittelbar hinter dem Grünstreifen/Abstandsfläche des Blumenstraßengebietes. Eine zukünftige Bebauung ist dort, wo im übrigen auch die Gasleitung liegt, ausgeschlossen.

Im Süden Strabergs sieht die Sache anders aus. Landschaftsschutzgebiet ist nicht unmittelbar hinter den Gärten von Lindenkirchplatz und Horremer Straße sondern erst ab dem nächsten Wirtschaftsweg ab dem Mühlenhof ausgewiesen. Eine Bebauung wäre, wenn auch in ferner Zukunft, in diesem Bereich ideal. Eine dortige Bebauung sollte

parallel zu Lindenkirchplatz und Horremer Straße erfolgen aber keineswegs mit der Maßgabe einer Umgehungsstraße und auch nicht mit der Prämisse sich an vorhandene Wirtschaftswege zu halten.

Dieses Gebiet wäre zu erschließen von der L 36 am Ortseingang, gegenüber dem alten Forsthaus, noch vor dem verwilderten Obstgärtchen abschwenkend nach Osten in Richtung Seenplatte. Wie gesagt diese Straße sollte keinen Umgehungsstraßencharakter haben sondern eine Alternative zur Horremer Straße bieten. Eine Bebauung sollte keinesfalls stupide nur längs dieser Straße sondern mit Stichstraßen ähnlich der Bebauung Blumenstraße erfolgen. Eine Anbindung an Alt-Straberg wäre über die beiden vorhandenen Straßen/Wirtschaftsweg, erstens an der Schützenhalle und zweitens an der Horremer Straße am Wegekreuz möglich.

Möglich wäre zu guter Letzt eine Fortführung dieser (neuen) Ortsdurchgangsstraße bis zur Seenplatte an der Kreuzung K12 mit Straberger Weg. Das ist sicherlich Zukunftsvision, aber ich halte sie für realistisch und erforderlich wenn die Seenplatte weiter ausgebaut und stärker frequentiert wird. Nicht zuletzt stellt das eine ausbaufähige Verbindung Richtung Nievenheim über den Straberger Weg und Richtung Delhoven/L280 vorbei am Donatushof dar.

Trotzdem möchte ich meine und evtl. anderer Leute Überlegungen in diese Richtung etwas dämpfen und warne davor ein Baugebiet in dieser von mir skizzierten Größenordnung in einem Rutsch angehen zu wollen. Eine Planung/Durchführung sollte nur sukzessive in mehreren Teilabschnitten und mit großem Zeitversatz erfolgen. Es sind erhebliche soziale Probleme für das dörfliche Gemeinwesen zu befürchten wenn die Größe des neuen Baugebietes nicht in Relation zum übrigen Dorf besteht. Es müssten also mehrere Teilgebiete mit jahrzehntelangem Abstand zueinander angegangen werden aber immer mit der Option der Fortführung wie ich sie oben geschildert habe. Auf diese vorausschauende(!) Planung sollte größter Wert gelegt werden um keine nachfolgenden Vorhaben zu vereiteln. Ich möchte hierzu nur die jetzige Planung östlich Blumenstr./nördl. K12 erwähnen, wo Baumaßnahmen zu Zeiten der ehem. Gemeinde Straberg von vor 1975 eine vernünftige Fortführung und Anbindung der Blumenstraße an die K12 erschweren, bzw. unmöglich machen.

Wie gesagt, ich räume den beiden Gebieten am Baumshof und östl. der Blumenstraße Priorität ein, möchte jedoch zusätzlich, wenn auch für die ferne Zukunft (!), das Gebiet südlich Lindenkirchplatz/Horremer Straße zwischen L36/Altem Forsthaus und K12/Seenplatte irgendwie nicht nur angedacht sondern ansatzweise verankert wissen. Es würde mich freuen, wenn Ihre Planungsfachleute, wenn sie denn meinen geäußerten Visionen zustimmen, Mittel und Wege fänden das auch im FNP auszuweisen, bzw. sonst wie verbindlich festzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen



G

den 12.07.2017

Stadt Dormagen  
Fachbereich Städtebau, Stadtplanung  
Mathias-Giesen-Straße 11  
41540 Dormagen



18/07/17  
G

### Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen im Entwurf, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Dormagen merken wir Folgendes an:

#### 1. Darstellung der Autobahn A 57

In der zeichnerischen Darstellung des Planentwurfs wird zwar die beabsichtigte Anschlussstelle im Bereich von Delrath wiedergegeben, nicht aber der im Planfeststellungsverfahren befindliche sechsspurige Ausbau der A 57. Dadurch entsteht ein unzutreffender Eindruck hinsichtlich des künftigen Flächenbedarfs der Bundesautobahn. Insbesondere ist der Flächenbedarf für Lärmschutz- und Entwässerungsmaßnahmen sowie für Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit dem Autobahnausbau nicht erkennbar. Ganz im Gegenteil sind im vorliegenden FNP-Entwurf noch Grünflächen enthalten, die durch den Autobahnausbau überplant werden und somit künftig wegfallen.

Wir bitten, den Planentwurf entsprechend zu ändern und verweisen auf § 5 Abs. 4 BauGB. Zusätzlich halten wir es für geboten, die Darstellung der 40m-Anbau-Verbots- und der 100m-Anbau-Genehmigungszone in den FNP zu übernehmen.

#### 2. Darstellung von Grünflächen

Im Planentwurf ist nordwestlich der Bebauung „Im Scheidpatt“ sowie des neuen Baugebietes „Nievenheim IV“ und der anschließenden Obstplantage Grünfläche als Abgrenzung der Wohnbauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen, und zwar in unmittelbarer Nachbarschaft der Ortslage Delrath. Weiterhin ist südlich von Delrath in Verlängerung der Brückenrampe für die Straße „Am Kohnacker“ in nordöstlicher Richtung eine Fläche für Wald berücksichtigt, die eine gewerbliche Baufläche gegenüber den nordwestlich anschließenden Flächen für die Landwirtschaft abgrenzen soll.

Die übrigen im FNP-Entwurf neu vorgesehenen Wohnbauflächen nördlich und südlich der bestehenden Wohnbebauung von Delrath grenzen zeichnerisch unmittelbar an Flächen für die Landwirtschaft, ohne dass hier als Übergang in die freie Landschaft Grünflächen vorgesehen sind.

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass die neu vorgesehenen Wohnbauflächen im Südosten Delraths bis unmittelbar an den Festplatz und an den Sportplatz reichen, obwohl mit Sicherheit zu erwarten ist, dass

hier Abstandsflächen zur Minderung der Lärmbeeinträchtigungen durch den Festplatzbetrieb und das Sportgeschehen vorgesehen werden müssen.

Wir bitten daher, im Anschluss an die neuen Wohnbauflächen nördlich und südlich von Delrath Grünflächen auszuweisen, die einen städtebaulich sinnvollen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten und zusätzlich als Erholungsflächen oder Parkanlagen für die Delrather Bevölkerung dienen können. Ebenso sind die am Festplatz und am Sportgelände notwendigen Abstandsflächen gesondert als Grünflächen auszuweisen.

Diese Vorgehensweise liegt auch im ureigenen Interesse der Stadt Dormagen, weil so erreicht wird, dass die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen in später festzusetzenden Bebauungsplänen auch soweit wie möglich für Wohnbebauung genutzt werden können, ohne dass in größerem Umfang Abstandsflächen in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden müssen.

Darüber hinaus sind Grünflächen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung am Elvekumer Weg, an der Leckenhofstraße und an der Brückenstraße als Übergangszone in die freie Landschaft auszuweisen. Die Schaffung einer Ortsrandbegrünung in diesem Bereich entspricht alten Planungsvorgaben und wurde in Bürgeranhörungen nachdrücklich gefordert. Außerdem wird durch diese Ausweisung die Gleichbehandlung mit anderen Ortsteilen von Dormagen erreicht.

Zusätzlich ist die Fläche des Zerrenger Büschgens nach Westen und Süden zu erweitern. Dieses Landschaftsschutzgebiet ist ein wichtiger Rückzugsraum für Flora und Fauna in einer weitgehend ausgeräumten Kulturlandschaft. Zusätzlich ist der hohe Freizeitwert dieser Fläche zu berücksichtigen.

Die Erweiterungsflächen des Zerrenger Büschgens können als Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Ausbau der A 57 und der Raststätte Nievenheim dienen. Zusätzlich können hier Ausgleichs- und Ersatzflächen für diejenigen Grünbereiche vorgesehen werden, die am Silbersee wegen gewerblicher Ansiedlungen wegfallen. So würde ein ortsnaher Ausgleich geschaffen. Auf Regelungen, die einen Ausgleich irgendwo im Rhein-Kreis Neuss oder auf einem abstrakten Ökokonto vorsehen, könnte verzichtet werden.

### 3. Darstellung des angemessenen Abstandes von Störfallbetrieben

Im Delrather Gewerbegebiet liegt an der Siemensstraße ein Störfallbetrieb, dessen angemessener Sicherheitsabstand nach einem von der Stadt Dormagen in Auftrag gegebenen Sachverständigen-Gutachten mit ca. 800 m anzusetzen ist.

Wir bitten Sie, diesen Sicherheitsabstand im FNP durch eine entsprechende kreisförmige Darstellung zu kennzeichnen. Wir verweisen auf § 5 Abs. 2 Ziffer 6 BauGB.

Auch wenn die Kennzeichnung des angemessenen Sicherheitsabstandes für Störfallbetriebe im FNP nicht zwingend vorgeschrieben ist, so sollte doch eine Stadt, die sich als „Chemiestadt“ versteht und einen nicht unerheblichen Teil ihrer Wirtschaftskraft Störfallbetrieben verdankt, diejenigen Nutzungsbeschränkungen im FNP ausweisen, die sich aufgrund der angemessenen Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben ergeben können. Nur so kann der FNP eine sinnvolle Vorausplanung der städtebaulichen Entwicklung unserer Stadt gewährleisten. Dies gilt nicht nur für das Gewerbegebiet Delrath, sondern für alle Ortsteile von Dormagen, in denen Störfallbetriebe ihren Standort haben.

Hinzu kommt ganz praktisch, dass im weiteren Umfeld des Störfallbetriebes an der Siemensstraße in erheblichem Umfang gewerbliche Bauflächen neu vermarktet werden sollen. Dies kann nur gelingen, wenn mögliche Interessenten auch durch den FNP umfassend über Chancen und Risiken eines in Aussicht genommenen künftigen Standortes unterrichtet werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der angemessene Sicherheitsabstand des Störfallbetriebes bis an die Wohnbebauung des Elvekumer Weges, der Leckenhofstraße und der Brückenstraße heranreicht. Die Forderung nach einer Ortsrandbegrünung in diesem Bereich wird in diesem Zusammenhang besonders

nachdrücklich vertreten, weil sie dazu dienen würde, den Schutz der Anwohner im Falle eines Störfalles zu verbessern.

#### 4. Prüffläche G 43.10 – Silbersee – Stüttgerweg auch künftig Grün- und Waldfläche

Am Stüttgerweg muss südlich der Wasserfläche des Silbersees die Prüffläche G 43.10 auch im neuen FNP als Wald und Grünfläche erhalten werden. Die Ansiedlung von Gewerbe oder Industrie ist hier auszuschließen, weil diese Fläche wichtige Funktionen als Frischluftschneise und für den Biotopverbund erfüllt. Nur so kann der nördlich von Delrath im Regionalplan ausgewiesene Regionale Grünzug über die A 57 sowie die Wasserflächen des Silbersees und des Rheinstroms hinweg seine Vernetzungsfunktion hin zum Himmelgeister Rheinbogen auf Düsseldorfer Stadtgebiet erfüllen.

Würde man – wie im FNP-Entwurf vorgesehen – die Prüffläche G 43.10 zu einer Gewerbefläche machen, so entstünde zwischen dem Neusser Stadtteil Grimlinghausen und dem Wahler Berg in Dormagen parallel zur A 57 ein durchgehender, rund 8 km langer Industrieriegel. Die Vernetzung der ökologischen Potentiale vor allem im Bereich des Mühlenbuschs und der Rheinaue wäre zerstört. Dadurch würden sich die kleinklimatischen Bedingungen im südöstlichen Teil des Rhein-Kreises Neuss entscheidend nachteilig verändern.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Freiraums und das Landschaftsbild beeinträchtigen und daher mit den Grundsätzen der Landesplanung, die eine kompakte, auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche ausgerichtete Siedlungsentwicklung verfolgen, nicht vereinbar sind.

#### 5. Ausweisung des Standortes des Erdgasspeichers von RWE

Im Entwurf des FNP wird am Zinkhüttenweg der Standort des RWE-Flüssigerdgasspeichers als Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht nicht dem derzeitigen Zustand und der künftigen Entwicklung dieser Fläche.

Der Gaskessel wurde bereits 2011 stillgelegt und ist seit September 2011 gasfrei. Die Eigentümerin – bisher RWE Gasspeicher GmbH, jetzt innogy Gas Storage NWE GmbH, 44139 Dortmund, Flamingoweg 1, offenbar ebenfalls zum RWE-Konzern gehörend - bemüht sich seitdem erfolglos, die Anlage durch ein beauftragtes drittes Unternehmen – IPP Dormagen LNG Development GmbH, 12559 Berlin, Hirseldänderweg 51 - zu verwerten.

Die Betriebsgenehmigung für den Flüssigerdgasspeicher ist in der Zwischenzeit erloschen. Eine neue Betriebsgenehmigung ist nach Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf bisher weder beantragt noch ist zu erwarten, dass ein solcher Antrag gestellt wird. Im Übrigen werden heute andere technische Verfahren zur Speicherung von Erdgas eingesetzt.

Wir bitten Sie daher, die Fläche des Gasspeichers als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Nur so kann erreicht werden, dass dieser Standort nach einem Abriss der zurzeit dort noch bestehenden Anlagen und Gebäude für gewerbliche Neuansiedlungen genutzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

per e-mail

An die Stadt Dormagen

Planungsamt

Matthias-Giesen-Straße 11

41540 Dormagen

**Betrifft: FNP Einwendungen im Planungsgebiet Süd (Hackenbroich)**

Sehr geehrte Damen und Herren, folgend Einwendung und Anregung zum FNP-Vorentwurf der Stadt Dormagen für den o. a. Bereich:

Fläche W 12. 2 Hackenbroich - Raiffeisenstraße als neues Baugebiet ist aus besonderen Naturschutzgründen abzulehnen weil eine Bebauung auf dieser Fläche das gesamte Areal der „Sasser Schepp“ im südlichen Bereich durch neuen zusätzlichen „Anliegerverkehr“ massiv beeinträchtigen würde. Die jetzt infolge fehlender Bebauung einzigartige und sehr ruhige, somit potenzielle Naturfläche kann nirgendwo anders ausgeglichen werden. Im Gegenteil könnte die Grünfläche durch „sanfte Beweidung“ nicht nur ökologisch gestärkt sondern auch für den Erholungswert gesteigert werden. Diese letzte einzigartige ehemals „fließende Altstromschlinge“ des gesamten Stadtgebietes , nicht überwaldet und nicht überbaut, gebildet vom Pletschbach (bzw. Altrheinarm) muss für die Zukunft frei von jeder Bebauung erhalten bleiben. Hier kann die Stadtplanung ihre Ausgleichsbilanz verwirklichen ohne andere landwirtschaftlich wertvollere Flächen dafür in Anspruch zu nehmen. Dies gilt in der Fortsetzung für die gesamte, in der heimischen Natur noch markant sich abzeichnende Pletschbachaue die zudem über EU-Rahmenrichtlinien besonders zu schützen ist. Zudem ist diese Freifläche zusätzlich noch als Pufferzone für den nördlich davon gelegenen Pilgenbusch zu sehen und somit zusätzlich höherwertig einzustufen.

Fläche W 12.8 Hackenbroich – Kruppstraße/angrenzend A 57 (und Randkanal und Bayerwerk bzw. Ineos) diese Fläche kann aus vorgenannten Angrenzungen an Chemiewerk, A 57 und vor allem an, den für laufende Tierarten tötlichen – Randkanal nicht als Grünzug gelten und sollte als solcher auch nicht weiter verfolgt werden. Eigenversuche haben vor circa 17 Jahren gezeigt, dass selbst vernunftbegabte Wesen (Menschen) diesem Machwerk, sofern sie einmal unten landen, nicht mehr ohne weiteres entkommen können. Diese Einschätzung betont gleichzeitig die höhere Dringlichkeit einer stadtübergreifenden Biotopbrücke / Grünsponge, siehe Schlussbemerkung.

**Allgemein** sehe ich die von der Stadt textlich geforderten Bemühungen die große Biotopverbindung vom Gillbach herkommend über Knechtstedener Wald – Straberg-Nievenheimer Seegebiet – Zehntkaule – Wahler Berg – Zonser Heide bis zum Rhein und darüber hinaus für die Zukunft zu sichern und herzurichten sehr positiv, gebe jedoch zu bedenken, dass „den Worten – Taten folgen müssen“! Dazu gehört vor allen Dingen die ausufernden , auch angeplanten Bebauungen in Richtung dieser Grünbrücke total zurückzufahren und sich stattdessen auf Innenraumverdichtung durch eine Lockerung von restriktiven Bauauflagen – so weit sinnvoll - zu besinnen.

**Mit freundlichem Gruß**

Stadt Dormagen - Städtebau

Mathias-Giesen-Straße 11

41540 Dormagen

18. Juli 2017

**Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP Dormagen - Fläche W 12.2 in Hackenbroich**

- Meine Schreiben vom 7. und 11. November 2015 mit der Forderung, das LSG "Sasser Schepp" um die W 12.2-Fläche zu erweitern

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie vorauszusehen war, hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen dem Vorentwurf des FNP mit der künftigen Nutzung der W 12.2-Fläche als Wohnsiedlungs-Gebiet zugestimmt, was von den Unterzeichnern meiner Schreiben und mir total abgelehnt wird.

Wieder einmal will die Stadt Dormagen den ökonomischen Partikularinteressen einiger Weniger den Vorrang geben - und dies in einer Zeit, in der gemäß den Medien jeden Tag in diesem Staat eine Bodenfläche von 20 Fußballfeldern überbaut wird und laut den "tagesthemen" der ARD vom 11. Juli 2017 die Vogelwelt in Deutschland in den letzten 30 Jahren um 60 % abgenommen hat.

Die Stadt Dormagen wird aufgefordert, auf ihrem Gebiet endlich dieser ökologisch katastrophalen Entwicklung entgegen zu steuern und das LSG "Sasser Schepp" auf seiner gesamten Länge nach Osten bis zur jetzigen Bebauung zu erweitern.

Für Dormagens Baugebiete werden immer wieder Ausgleichsflächen gesucht: mit W 12.2 als erweitertes LSG wäre eine solche ohne viel Aufwand vorhanden, die man der Natur überlassen sollte. Besonders zur Brutzeit wird einem bei Tagesanbruch durch die Vielzahl der Vogelstimmen im bisherigen Landschaftsschutzgebiet bewusst, welch wertvolles Biotop in diesem Bereich in den letzten Jahrzehnten sich entwickelt hat, das selbst durch eine geringe Bebauung zerstört würde. Dormagen trüge also wieder mit dazu bei, dass die Vogelwelt Deutschlands in den letzten 30 Jahren um 60 % abgenommen hat.

Die wirtschaftlichen Interessen der Stadt Dormagen sehen bezüglich dieser Fläche eine Möglichkeit zur Siedlungs-Arrondierung.

Von Seiten des Naturschutzes ist die W 12.2-Fläche sehr geeignet zur LSG-Arrondierung. Je größer das Landschafts-Schutzgebiet sein wird, desto wertvoller wird es für die Natur in unserer Stadt sein. Eine Bebauung wäre eine ökologische Katastrophe für die sich dort bisher eingestellt habende Tier- und Pflanzenwelt, da die Pufferzone zur seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung wegfielen.

Der Rat der Stadt Dormagen wird hiermit aufgefordert, im neuen FNP die Fläche W 12.2 in Hackenbroich als Landschaftsschutz-Arrondierung zugunsten von Flora und Fauna in diesem Areal - und damit auch für die Bewohner Dormagens - auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Dormagen  
Frau Alexandra Juszcak  
Mathias-Giesen-Str. 11

41540 Dormagen

Dormagen, 19.07.2017

**Flächennutzungsplan (FNP) Dormagen  
Stadtteilwerkstatt – Planbezirk Süd – Hackenbroich  
W 12.2 Hackenbroich - Raiffeisenstraße**

Sehr geehrte Frau Juszcak,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hier erneuern wir unseren Einwand gegen die Bebauung des o.g. Areal!  
Text unseres ersten Briefes bleibt unverändert bestehen s. u.!

„Unsere Erwägungen genau dieses Haus vor 3 Jahren zu kaufen war genau der Standort, nämlich die Nähe zur Natur mit Ruhe und einer Vielfalt der dort lebenden Tiere.

Hier nur ein kleiner Auszug der dort angesiedelten Tiere:

Nachtigallen, Eulen, Fledermäuse, zahlreiche Greifvögel, Bussarde, Füchse, Frösche, Gänse (nutzen die Ackerfläche als Zwischenstopp) etc.

Ein ganz besonderer Bewohner dieser Fläche ist der Grünspecht, der Vogel des Jahres 2014.

„Der Grünspecht findet überall dort ein Domizil, wo es alte Bäume zur Anlage von Höhlen und ausreichend Ameisen gibt – sei es in halboffenen Waldlandschaften, in Gärten und Parks oder auf städtischen Brachflächen (...). Doch die Fläche dieses Lebensraums ist dramatisch zurückgegangen.“  
(<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/aktionen-und-projekte/vogel-des-jahres/2014-gruenspecht/weshalb.html>)

Unseres Erachtens wird der ökologische Aspekt in Ihrem Plan nicht ausreichend betrachtet.



-2-

Die freie Fläche ist z. Zt. eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Sasser Schepp“ **im Einklang mit den Menschen!** Wie die Ackerfläche als auch die Grünfläche beweisen. Die Grünfläche bietet u.a. vielen einheimischen Kleintieren und Insekten Lebens- und Nahrungsraum! Für diverse Greifvögel ist die Freifläche ein ungestörtes Jagdgebiet, was immer wieder zu beobachten ist.

Den Klang der Nachtigall, der Flug der Fledermäuse, die Stimmen und Gesänge der unterschiedlichsten Vogelarten und vieles mehr, dies alles würde durch den Bau einer weiteren Wohnsiedlung zerstört.

Wir regen hiermit an, das Landschaftsschutzgebiet um die gekennzeichnete Fläche zu erweitern und von einer Umwandlung in ein Baugebiet Abstand zu nehmen.

Wir haben uns bewusst gegen die Großstadt entschieden. Ein wichtiger Aspekt unserer Wahlheimat ist die Naherholung. Wir gehen jeden Tag mit unserem Hund, genau dort und im anliegenden Wäldchen spazieren, dabei genießen wir die Ruhe und erholen uns.

Geben wir doch der Natur mehr Raum und für die Menschen ein Oase zur Erholung!

Mit Skepsis beobachten wir schon den Bau der Großküche am Krankenhaus.

Wir denken, dass in Dormagen Hackenbroich genügend Wohnraum vorhanden ist. Vielleicht sollte man bei der Überlegung – wo können wir neuen Wohnraum schaffen – einmal die alte Situation überdenken und ggfls. Investoren finden, die in der Lage sind die Bausünden der vergangenen Jahre zu verändern und dort (City) den angestrebten Wohnraum zu schaffen. Dort sind alle Anforderungen gegeben, da bereits komplett erschlossen.

Ebenso möchten wir Bedenken gegen die Erweiterungen des Gewerbegebietes aussprechen. Dormagen-Hackenbroich ist mit dem naheliegenden Chempark und unserem Gewerbegebiet (nun auch mit Tankstelle) ausreichend mit Gewerbefläche ausgestattet! Noch mehr Lärm und Umweltbelastung brauchen wir hier nicht.

Die Freiflächen zwischen der K18 und dem Chempark nun auch noch mit Gewerbe zu belegen, wie will man den daraus resultierenden Lärm verhindern?

Haben wir nicht schon genug Lärm – Chempark, Autobahn?  
Von Erweiterung der Autobahn mal ganz abgesehen, es reicht so schon.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde.

Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.“

Mit freundlichen Grüßen

## Juszczak, Alexandra

---

**Von:**  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Juli 2017 06:08  
**An:** Juszczak, Alexandra  
**Betreff:** Geplanter Siedlungsbereich Zons,

Sehr geehrte Frau Juszczak,

wir sind Eigentümer auf der \_\_\_\_\_ und haben über Nachbarn erfahren, dass geplant ist, am Naherholungsgebiet an der Zonser Heide ein neues Baugebiet zu erstellen.

**Aufgrund von Urlaubsabwesenheit können wir erst heute Einspruch gegen die geplante Erweiterung des Siedlungsbereiches an der Wilhelm-Busch-Straße einreichen.**

Wir lehnen so einen grundlegenden neuen Siedlungsbereich natürlich ab und fordern Sie auf, diesen neuen Siedlungsbereich aus nachfolgenden Angaben dringend zu überdenken:

1. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir das Naherholungsgebiet in der Zonser Heide erhalten wollen.
2. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir weitere großflächige Bebauungen in der empfindlichen Kulturlandschaft um Zons nicht dulden wollen.
3. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir eine weitere Zerschneidung bzw. Verbrauch der Landschaft auf den wertvollen Sandäckern der "Niederterrasse 3" in Zons und Stürzelberg vermeiden wollen.
4. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir weitere Störungen um die Zonser Heide vermeiden wollen (was ist mit dem Landschafts- und Naturschutzgebiet?)
5. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir weitere zusätzliche Verkehrsbelästigungen ablehnen.
6. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir dann eine zu erwartende Umgehungsstraße im Westen von Zons vermeiden möchten.
7. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir die offenen Ackerflächen zur Sicherung des Grundwassers und der Grundwasserneubildung nach der europäischen WRRL erhalten wollen.
8. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir die Frischluftschneise und die Möglichkeit einer breiten Ost-West-Biotopvernetzung quer durch Dormagen zur Sicherung des Natur- und Artenschutzes und der Erholung als Ausgleichsflächen zu den umfangreichen Gewerbegebieten erhalten möchten.
9. Wir lehnen eine weitere Bebauung ab, da wir als Anwohner an der Wilhelm-Busch-Straße das Gesamtbild der Zonser-Heide nicht zerstören möchten.

**All diese Gründe von uns und von anderen Nachbarn sollten Sie bitte beachten - hier geht es nicht nur um die Erhaltung der Zonser-Heide als Naturschutzgebiet und wunderbarem Erholungsgebiet, sondern auch um die Erhaltung des Gesamtanblickes der Stadt Zons.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

17.07.2017

Stadt Dormagen  
Paul Wierich Platz 2  
41539 Dormagen



FNP Vorentwurf Dormagen – öffentliche Bekanntmachung 15.05.2017 - Frist bis 19.07.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen erhebe ich Einspruch.

Im Entwurf fehlt gänzlich der planfestgestellte sechsspurige Ausbau der A 57.

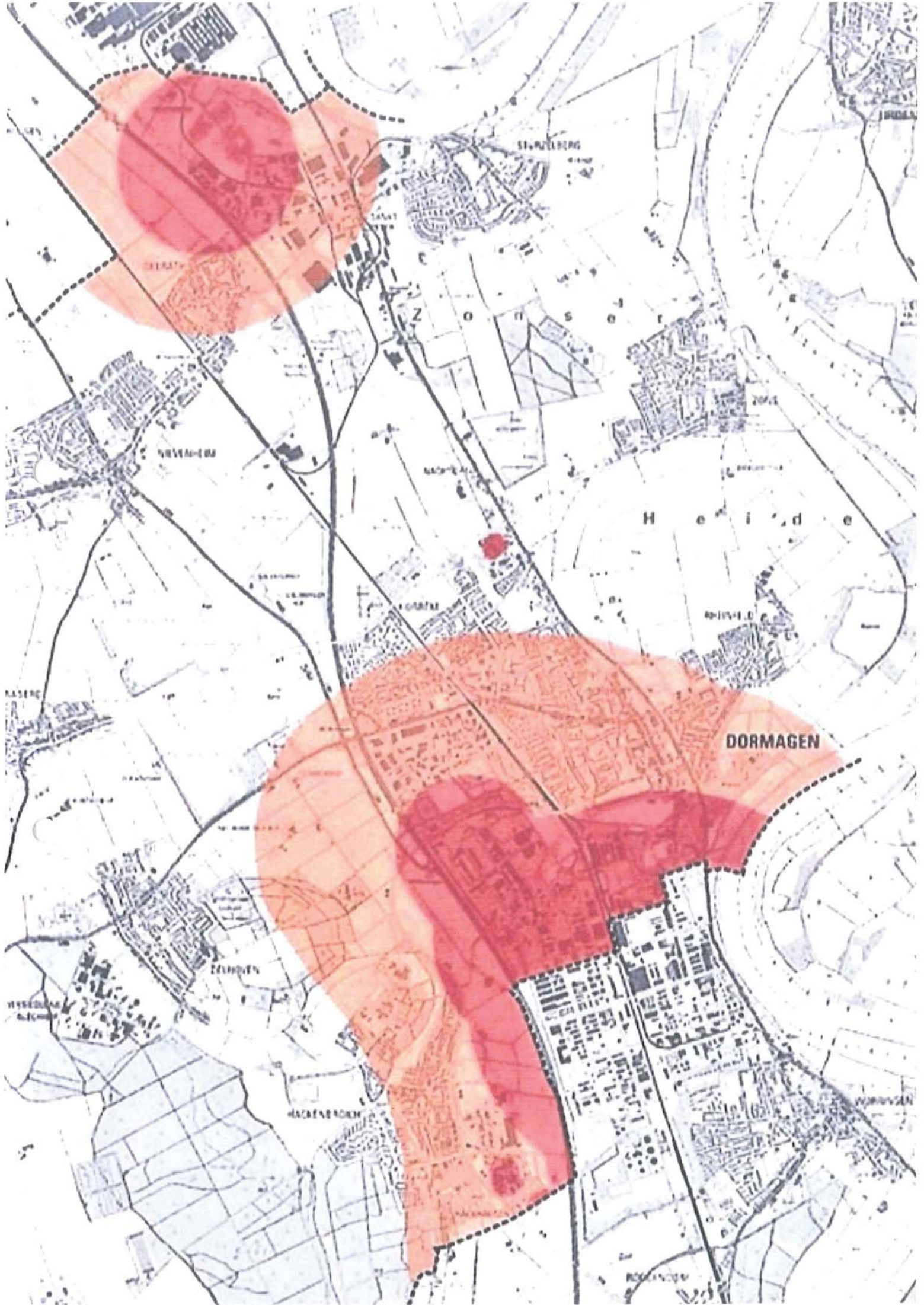
Im Entwurf befindet sich jedoch die nicht planfestgestellte Autobahnanschlussstelle Delrath. Diese wird seit 26 Jahren geplant und diskutiert. Die Umsetzung ist seit Jahren gestoppt und als sehr schwierig oder garnicht realisierbar begutachtet. Auf Zeichnung der AS Delrath in dem FNP kann verzichtet werden.

Es fehlt eingezeichnet ein „GHC-Radius“ gemäß dem Seveso-Gutachten des TÜV (s. S. 222-223 des Vorentwurfes). Dieser lässt nur eine teilweise und eingeschränkte Nutzung des Silbersee-Areals und umliegender Ackerflächen zu. Dieser „Achtungsabstand“ ist im Entwurf nicht eingezeichnet, dies ist nachzuholen. Siehe angehängte Seveso-Gutachten-Abstands-Karte.

Die Frischluftschneise Neuss-Düsseldorf / Dormagen, die gleichzeitig auch einen regionalen Ost-West-Grünzug darstellt, ist als „potentielles Gewerbe- / Sondierungsgebiet“ (G 43.12-A) überplant worden. Dies würde einen Verlust von Grünzug und Frischluft bedeuten. Verantwortliche großer Metropolen, wie z.B. Frankfurt, arbeiten an der Anlage neuer Frischluftschneisen um der Erwärmung im Rahmen des Klimawandels entgegenzuwirken. Dies wird altenhalben von der Politik auf diversen nationalen und internationalen Klimagipfeln unterstützt.

Als Hauptbetroffener, Flächenverlierer und Bürger der Stadt Dormagen erhebe ich zum wiederholten Male Einspruch, um somit rechtzeitig allem Verwaltungs-, Planungsrecht oder diversen anderen juristischen Vorgaben zur Genüge meinen Einspruch kundgetan zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



STÄTZBERG

GERAT

Z o n e n

NACHAU

H e i d e

DORMAGEN

BILLEN

HACKENBACH

Stadt Dormagen  
Fachbereich Städtebau/Stadtplanung  
Z. H. Frau Alexandra Juszcak  
Mathias-Giesen-Str. 11  
41540 Dormagen

alexandra.juszcak@stadt-dormagen.de

Köln, 05.07.2017

## Bedenkenanmeldung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Frau Juszcak,

ich spreche als

dem Eigentümer

Das Betriebsgelände befindet sich in der  
hin zum neu errichteten Kreisverkehr bzw.

und flankiert die

bis

Zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehen folgende Bedenken:

1. Die in beiliegender Flurkarte mit I gekennzeichnete Teilfläche der Hofanlage ist im Entwurf als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Tatsächlich handelt es sich um Flächen des Hofes mit Wohnhaus, Scheunen bzw. Hallen und Unterständen für Fahrzeuge.

Die Kennzeichnung sollte in der endgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

2. Die mit II gekennzeichnete Fläche beherbergt ebenfalls Lagerhallen sowie ein Bürogebäude und das mit der Hausnummer 1 b gekennzeichnete Wohnhaus von mit Garagen und Rangierflächen sowie Gartenland.

In dem Flächennutzungsplanentwurf ist diese Fläche als Wohnbaufläche deklariert. Diesbezüglich bestehen Bedenken, da somit künftigen Änderungen oder Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes grundsätzliche Grenzen gesetzt werden können. Der Flächennutzungsplan wird in künftigen Antragsverfahren hinsichtlich der Einstufung solcher Bauvorhaben Aussagekraft besitzen, was ggf. zu Problemen führen könnte. Zwar ist der Bestandsschutz der baulichen Anlagen jederzeit gewährleistet, jedoch wären jegliche Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb von Bestandsschutzregelungen, d. h. grundsätzliche Änderungen auf dem Hofgelände durch die Deklaration als Wohnbaufläche gefährdet.

3. Die mit III gekennzeichnete Wiesenfläche ist ebenfalls als Wohnbaufläche im Planentwurf gekennzeichnet. geht jedoch davon aus, dass diese

...

Verlängerung seiner Hoffläche künftig ebenfalls Betriebserweiterungen bzw. gewerblichen Zwecken vorbehalten sein sollte. Eine Begrenzung seiner Hoffläche mit Wohnbebauung sieht aus verschiedenen Gründen kritisch. Zum einen ist dieser Grundstücksteil umgeben von viel frequentierten Straßen, einer Tankstelle sowie seinem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb und gewerblich genutzten Flächen auf dem Flurstück

Der seit mehreren hundert Jahren an Ort und Stelle betriebene Hof von soll sich auch in Zukunft und in Folgegenerationen weiter entwickeln können. Hierzu sollen auf den vorgenannten Flächen Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten bestehen bleiben. Dieses Ansinnen ist jedoch durch die Deklaration des Hofes als Wohnbaufläche gefährdet.

Vielmehr sollen diese Flächen nach Auffassung von künftig als gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Die derzeitige Struktur auf seinen eigenen Grundstücken, aber auch an den vorgenannten Grundstücken in der Conrad-Schlaun-Straße ) mit den dazwischenliegenden und begrenzenden Wohnbebauungen entspricht schon jetzt den Kriterien eines Mischgebietes laut Baunutzungsverordnung.

Die perspektivische Ansiedlung von Wohnbauflächen sieht kritisch insbesondere wegen der exponierten Lage an der Ortseinfallsstraße und der Kreuzung mit dem Straberger Weg sowie der gegenüberliegenden Tankstelle. Wohnbebauung wird in diesem Kontext einer stark Lärmeinwirkung dieser Umgebung bzw. auch durch die bestehenden Gewerbebetriebe mit Anlieferverkehr und Bewegungen von schwerem landwirtschaftlichen Gerät problematisch gesehen.

Vor diesem Hintergrund sind Sie gebeten, den Flächennutzungsplanentwurf zu überdenken bzw. anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit handschriftlichen Eintragungen

**Stadt Dormagen  
Fachbereich Städtebau  
Stadtplanung**

Einwendungen Flächennutzungsplan

Leiter Stadtplanung

Daniel Gürich  
Mathias-Giesen-Straße 11  
41540 Dormagen

Dormagen, 04.09.2017

**Neuaufstellung Flächennutzungsplan**

**Hier: Einwendungen**

Sehr geehrter Herr Gürich,

als Bürger der Stadt Dormagen sende ich Ihnen meine Anmerkungen und Anregungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen:

Die Bundesregierung hat das Ziel ausgelobt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha täglich zu reduzieren. Das Land NRW strebt bereits für das Jahr 2020 einen Verbrauch von unter 5 ha täglich an.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes haben wir die besondere Verantwortung mit der endlichen Ressource Fläche und Boden sorgsam umzugehen. Im aktuellen Entwurf sind großzügig Flächen für Wohnbebauung oder gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Diese Flächen ragen teilweise deutlich in den Freiraum und erfüllen somit nicht die Bedingungen für eine Arrondierung. Des Weiteren stehen



viele der Flächen in erheblichem, teilweise in sehr erheblichem Konflikt mit dem Natur- und Landschaftsschutz.

Dormagen soll auch in Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten haben. Jedoch darf dabei der Aspekt der Nachhaltigkeit nicht außer Acht gelassen werden: „Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die gewährt, dass künftige Generationen nicht schlechter gestellt sind, ihre Bedürfnisse zu befriedigen als gegenwärtig lebende.“ (Definition von Nachhaltigkeit aus dem Brundtland-Bericht der vereinten Nationen von 1987, zitiert nach: [https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen\\_1382.htm](https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen_1382.htm) ).

Auffällig ist, dass bei den Arrondierungen häufig eckige Flächen rund und runde eckig gemacht werden. Dabei soll häufig der Siedlungskörper über die bestehenden Grenzen hinaus wachsen, um zukünftig Gelegenheit für weitere Arrondierungen zu haben.

Nachfolgende Flächen sind daher von der weiteren Überplanung auszunehmen:

W 12.2	Die Fläche grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Sasser Schepp. Hier liegt ein Biotopverbundraum mit besonderer Bedeutung vor (Stufe 2). Die Fläche dient sowohl dem Naturschutz, als auch der Naherholung. Eine Bebauung würde den Charakter der Landschaft sehr negativ verändern. Daher soll die Fläche von einer weiteren Überplanung ausgeschlossen werden.
W 18.5	Sehr freie Interpretation des Begriffs der Arrondierung. Mit 11,2 ha ist der Flächenverbrauch erheblich. Die Lage im Altrheingebiet ist mit einer erheblichen Hochwassergefährdung verbunden. Die Inanspruchnahme von Ackerfläche diesen Umfangs ist mit einer Gefährdung der vorkommenden planungsrelevanten Ackervögel Feldlerche, Fasan, Rebhuhn und vereinzelt Kiebitz verbunden. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf das Mikroklima und die Naherholungsfunktion der Fläche zu erwarten.
W 31.2	Die Flächen in Gohr werden nur geringfügig nachgefragt. Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme einer Obstwiese mit günstigem Lebensraumpotential für planungsrelevante Arten nicht zu vertreten.
W 41.3	Sehr freie Interpretation des Begriffs der Arrondierung. Beim geplanten Gebietsgrundriss geht der Siedlungskörper über den Bestand hinaus. Dies würde in der Zukunft Anlass für weitere Arrondierungen geben. Auch ist der ökologische Wert der Grünlandflächen nicht zu unterschätzen. Die Fläche ist in ihren Grenzen an den Bestand anzupassen.
W 41.4	Die Fläche stellt keine Arrondierung im engeren Sinne dar.
W 41.8	Bei dieser Fläche wird als Orientierung für die Arrondierung nicht der Siedlungskörper zu Grunde gelegt, sondern dessen Ortsrandeingrünung. Hier liegt offenkundig eine Planung in den Freiraum vor.
W 41.10	Die Fläche 41.10 orientiert sich in ihrer Ausdehnung an der Fehlplanung der Vergangenheit. Die Conrad-Schlaun-Straße verlässt ohne jeden Zusammenhang den Siedlungskörper von Nievenheim in Richtung Süden. Diese Fehlplanung der Vergangenheit soll jetzt die Inanspruchnahme von 5,4 ha Ackerfläche auf fruchtbarer Parabraunerde rechtfertigen. Agrarstrukturell wird die Bedeutung der Fläche als sehr hoch eingestuft.
W 41.11	Die Inanspruchnahme dieser Fläche verändert nicht nur das Landschaftsbild

	vor Ort erheblich, es geht auch mit der Grünlandfläche ein wertvolles Biotop verloren, das Lebensraumpotential für planungsrelevante Arten hat.
W 41.13	Die Fläche begründet sich durch die erhebliche Ausdehnung der Fläche W 41.10. Da diese Fläche bereits abgelehnt wird, entfällt für die Fläche W 41.13 die Argumentationsgrundlage. Die geplanten Flächen würden darüber hinaus das waldartige Feldgehölz am ehemaligen Wasserwerk (Landschaftsschutzgebiet) isolieren und seinen ökologischen Wert erheblich mindern.
W 43.4	Die Fläche stellt keine Arrondierung dar und ist daher abzulehnen. Das Gebiet ragt nach Norden weit über den bestehenden Siedlungskörper hinaus.
W 43.5	Die Fläche stellt keine Arrondierung dar und ist daher abzulehnen. Das Gebiet ragt nach Süden weit über den bestehenden Siedlungskörper hinaus. Hier sollen 13,3 ha Freiraum überbaut werden.
W 51.1	Die Fläche nimmt erhebliche Freiraumflächen in Anspruch. Die Nähe zum NSG Zonser Heide verlangt die Einhaltung von Abstandsflächen. Die Fläche schließt an das Märchenviertel an, dessen Planung sich an der Ausdehnung der Bebauung an der Aldenhovenstraße orientiert hat. Dieser Gebäudebestand hat keine Anbindung an den Siedlungskörper und ragt nach Westen aus dem Siedlungskern heraus. Diese Ansammlung von Einzelhäusern stellte keine hinreichende Grundlage für eine Arrondierung dar. Eine weitere Arrondierung bis an das NSG ist abzulehnen.
W 51.5	Die Fläche stellt keine Arrondierung dar und ist daher abzulehnen. Das Gebiet ragt nach Norden weit über den bestehenden Siedlungskörper hinaus.
W 12.15 W 12.16 W 21.2 W 41.15	Die Aufgabe der Planungen für diese Flächen wird begrüßt.
G 12.11	Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch verbunden. Im Plangebiet liegt neben Ausgleichsflächen mit dem Kiefernwäldchen ein geschützter Landschaftsbestandteil, der nicht überplant werden darf
G12.12	Mit dieser Fläche wird Freiraum in erheblichem Umfang in Anspruch genommen. Würde diese Fläche ebenfalls mit überplant, würde das oben genannte Kiefernwäldchen isoliert und in seinem ökologischen Wert gemindert.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Dormagen  
Fachbereich Städtebau, Stadtplanung  
Mathias-Giesen-Straße 11

41540 Dormagen

per E-mail an: alexandra.juszczyk@stadt-dormagen.de

2017-07-19

**Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Dormagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Aufstellungsverfahren des FNP nimmt

| wie folgt Stellung.

Grundsätzlich besteht das Bedürfnis des der dortigen Grundstückseigentümern und der mehr als unterschiedlichen Unternehmen, dass auch mit und nach einer neuen Planung die Entwicklungs- und Genehmigungsfähigkeit - sowohl bei Änderungen bestehender als auch bei der Errichtung neuer Anlagen - weiterhin gewährleistet bleibt. Dies darf nicht durch Entwicklungen im Umfeld des gefährdet werden. Wir sehen dieses Ziel im hohen Maße vereinbar mit dem in der FNP-Begründung angesprochenen Ziel, die Nachverdichtungspotentiale im zu aktivieren. Basis hierfür ist der Erhalt und die Entwicklung hochwertiger Industriegebiete, so dass entsprechende positive Standortfaktoren (u.a. günstige Genehmigungssituationen, Planungssicherheit) eine Sicherung, Weiterentwicklung und Investitionen insbesondere der produzierenden Betriebe möglich machen. Untermauert wird dieses Ziel insbesondere auch durch die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumplanung. Hier sind ausdrücklich

Datum: 2017-07-19

Seite: 2

der Grundsatz 6.3-2 (Umgebungsschutz) und das Ziel 6.3.-1 des neuen Landesentwicklungsplan (LEP 2017) zu nennen; demnach hat (auch) die Bauleitplanung für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ein geeignetes Flächenangebot zu sichern und vor heranrückende schutzbedürftige Nutzungen zu schützen. Weitergehend wird dies ausdrücklich in den Zielen Z1 und Z2 unter Kapitel 3.3.1 des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Düsseldorf (RPD, 2. Offenlage) konkretisiert, wonach in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) emittierende Gewerbe und Industriebetriebe angesiedelt und nur ausnahmsweise in GIBs Gewerbegebiete festgesetzt werden können. Schließlich soll laut Grundsatz G1 ausdrücklich sogar durch die Bauleitplanung verhindert werden, dass durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen / Baugebiete der Standort oder die Betriebserweiterungsflächen bzw. freien Bauflächen nicht mehr zur Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt werden können. Abstände sollen vorrangig in die ASB und ASB-GE gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund merken wir folgendes an:

## **1. als Beteiligter**

ist in ihrer Funktion als Betreiber des in dem betroffenen Gebiet u. a. faktisch, vertraglich, rechtlich und insbesondere genehmigungsrechtlich ausgewiesen als Betreiber von Energiegewinnungsanlagen, Ver- und Entsorgungsnetzen (z.T. auch Netze der allgemeinen Versorgung), eines Hafens, Eisenbahninfrastrukturen, einer Deponie sowie auch von Transportfernleitungssystemen und versorgt hierüber die im ansässigen Unternehmen. Sie vertritt – neben den eigenen – auch die abgestimmten Interessen und Belange der ansässigen

Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, uns im weiteren Verfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

## **2. Vereinfachte generalisierte Darstellung (Entfeinerung) und Vorgaben der Raumplanung**

Der neue FNP verfolgt die Methodik der Entfeinerung, was sich insbesondere auf die Kleinteiligkeit der Darstellung (Darstellungstiefe > 4ha) auswirkt. Darüber hinaus beschränkt sich der FNP-Entwurf nunmehr auf die Darstellung der allgemeinen Bauflächen ohne in einzelnen Bereichen die besondere Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren. Hierdurch ergeben sich innerhalb des und auch für angrenzende Flächen Darstellungsänderungen. Dies beugt zielgemäß ansonsten häufig erforderlichen Änderungsverfahren am FNP vor, kann gleichwohl dazu führen, dass planerischen Zielvorgaben weniger konkret werden. Eine neue Darstellung einer Gewerblichen Baufläche „G“ darf u.E. angesichts eines im Wandel stehenden Nutzungsgefüges (Stilllegung, Abbrüche und Freimachung von Bauflächen, Neubebauung) nicht dazu führen,

Datum: 2017-07-19

Seite: 3

dass diese Flächen in Auslegung der Regelungen nach §34 BauGB („Zulässigkeit nach Einfügen oder Baugebiet der näheren Umgebung“) nicht mehr als Industriegebiet bebaut werden dürfen oder sich über fehlende Spezifizierungen die zwingende Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung einstellt. Eine solche Folge stünde u.E. in einem Widerspruch zu den o.g. Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

In der Begründung des FNP-Entwurfs werden in Abs. 16.2 (Vorranggebiete GIB) die Zielstellungen und Grundsätze gemäß RPD zusammengestellt. Hierbei wird hervorgehoben, dass innerhalb der GIB nur ausnahmsweise auch Gewerbegebiete geplant werden dürfen. Für Flächen innerhalb des [ ] gilt hingegen, dass diese in ihrer bisherigen industriellen Nutzung, infrastrukturellen Erschließung und dem Sicherheitsgefüge (Einfriedung) die notwendigen Voraussetzung zur Ansiedlung emittierende Betriebe und Störfallbetriebe aufweisen, also baurechtlich nach wie vor als Industriegebiet bebaut werden können bzw. nutzbar sind. Selbst für die angrenzenden Gewerblichen Bauflächen unterstellen wir im Sinne der Ziele der Raumplanung, dass hier das Planungsziel der Nutzung als Industriegebiet vorrangig zu verfolgen ist.

Sollte die Ausweisung als „G“ im FNP jedoch eine Entwicklung vorbereiten, wonach größere Teile des GIB absehbar nur gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten (im Sinne §8 BauNVO) zugeordnet werden, oder sich durch die fehlende Spezifizierung ein Planerfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen erkennbar macht, bitten wir insoweit bereits jetzt mit uns (und den Grundstückeigentümern) in konkrete Abstimmung über die Differenzierung der allgemeinen gewerblichen Baufläche zu gehen.

### **3. Angemessene Abstände gem. Seveso-III Richtlinie**

Im [ ] befinden sich diverse Störfallbetriebe unterschiedlicher Betreiber. Für diese ist unter dem Gesichtspunkt der Wahrung angemessener Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen die künftige Umfeldgestaltung von vitalem Interesse.

Der derzeitige Stand des von der Stadt in Auftrag gegebenen „Seveso III-Gutachtens“ gibt zu erkennen, dass sich die bisher zu beachtenden Achtungsabstände durch die Ermittlung der konkreten angemessenen Abstände deutlich verkleinern werden. In Kenntnis der methodischen Herangehensweise der Abstandsermittlung weisen wir darauf hin, dass im Gutachten bisher die Regelungen des Kap. 4.3 der KAS 18 -Entwicklungsmöglichkeiten nicht konkret in die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände Eingang gefunden haben. Laut v.g. Kapitel sollte eine Berücksichtigung (zumindest) bei der Bauleitplanung erfolgen.

Die Formulierungen in der Begründung des FNP lassen zwar die hohe Planungsrelevanz der Ergebnisse des Seveso Gutachten erkennen, es bleibt jedoch zunächst offen, welche bauleitplanerischen Regelungen sich aus den Ergebnissen ableiten bzw. wie diese in entsprechenden Vorgaben konkretisiert werden. Im Teil B des FNP Entwurf (Umweltbericht) werden (i) die Thematik Störfallschutz in Hinblick auf das anstehende

Datum: 2017-07-19  
Seite: 4

Seveso-III-Gutachten nur sehr allgemein beschrieben und (ii) Ausweisungen von Bauflächen unter den Vorbehalt der Ergebnisse des Gutachten gestellt. Konkrete Hinweise auf ggf. zu beachtende Abstände sind in den einzelnen Steckbriefen zum Umweltbericht bisher nicht benannt. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie ggf. auch der Entwicklungsbedarfe (s.o.) können/werden die Möglichkeiten der im FNP-Entwurf geplanten Entwicklungen insb. die geplante Neuausweisung von schützenswerten Nutzungen beeinflussen. Von daher empfehlen wir, die Ergebnisse des o.g. Gutachtens abzuwarten und in das weitere FNP-Verfahren mindestens jedoch im Rahmen der Ergänzungen zu den Steckbriefen im Umweltbericht einfließen zu lassen und nicht den Themenkomplex Störfallschutz gänzlich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu verlagern.

In diesem Zusammenhang verweisen wir ergänzend zur Regelung der KAS 18 auf die o.g. Vorgaben der Raumplanung (Umgebungsschutz und Maßnahmen zur Gewährleistung von Erweiterungsmöglichkeiten). Wir sehen insgesamt daher ausdrücklich Anspruch und Bedarf, die Entwicklungsmöglichkeiten auf Betriebserweiterungs- und freien Bauflächen mindestens ergänzend zum Seveso-III-Gutachten hier in die Bauleitplanung konkret einfließen zu lassen. Dabei ist auch nicht auszuschließen, dass die Sicherung der notwendigen Abstände auf ASB und ASB-GE Flächen sich auch über die bisher bekannte „Umhüllende“ hinaus erstreckt und z.B. auch zu weitergehenden Konfliktbewältigungsbedarf führen wird..

Zur Konkretisierung entsprechender Entwicklungen (z.B. in Szenarien einer Betriebserweiterung oder eines Neubau vergleichbarer Anlagen auf Freiflächen) und sich hieraus ggf. zusätzlich ergebender Abstände würden wir (zusammen mit den dortigen Grundstückseigentümern) kurzfristig gerne konkrete Abstimmung mit Ihnen suchen. Vorausgeschickt sei hierbei, dass wir wie in Abs. 2 ausgeführt davon ausgehen, dass es sich bei den mit „G“ ausgewiesenen Flächen nur ausnahmsweise (und damit kleinräumig) nicht um Industriegebiete handelt bzw. es heute bereits qualifiziertes Baurecht für industrielle Nutzungen gibt.

#### **4. Immissionsschutz**

Die Begründung zum FNP zeigt im Abs. 44 eine generelle Auseinandersetzung mit möglichen Konfliktpunkten aus dem Themenfeld Immissionsschutz. Hierbei wird vorrangig auf die Gewährleistung ausreichender Schutzabstände unter Anwendung des Abstanderlasses NRW hingewiesen. Gleichwohl wird weiter ausgeführt, dass bei der Beurteilung von Gemengelagen die Anwendung der Abstandsliste nicht immer zu brauchbaren Ergebnissen führt und daher gutachterliche Untersuchungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen sind. Weiter wird auf eine Konfliktbewältigung durch Maßnahmen zum aktiven und passiven Immissionsschutz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Datum: 2017-07-19

Seite: 5

Wir gehen davon aus, dass bezogen auf vorhandene, aber auch auf einige geplante Wohnbauflächen insbesondere mit planungsrelevanten Schall-Vorbelastungen durch den zu rechnen ist. Insoweit möchten wir darauf sensibilisieren, bereits auf dieser Planungsebene sich vertieft mit möglichen Auswirkungen auseinander zu setzen. Es sollte bereits im FNP ggf. durch Kennzeichnung und Verweisung in die Begründung auf die Immissionsvorbelastung aufmerksam gemacht werden. Wir möchten ebenfalls anregen, auch in den neu geplanten Gewerbegebieten im Umfeld des auf diese Vorbelastung hinzuweisen, da sich in der „summarischen“ Wirkung (Vorbelastung und Emissionen im Gewerbegebiet) ggü. angrenzenden Wohnbebauungen ggf. Konfliktpotentiale einstellen, die z.B. durch eine Kontingentierung auf Basis des Abstandserlasses und Lärmschutzmaßnahmen nicht kompensiert werden können. Auch sollte bereits jetzt Berücksichtigung finden, dass passive Schallschutzmaßnahmen bei gewerblichem Lärm nicht anerkannt und damit nicht anwendbar sind.

Dieser Aspekt ist u.E. (zumindest für uns nicht nachvollziehbar) im Umweltbericht nicht weitreichend genug beleuchtet und könnte evtl. eine Nachbearbeitung bei der Ermittlung der jeweiligen Konfliktdichte, der Machbarkeiten und der Leistungsfähigkeiten der Flächen notwendig machen. Es sollte jedoch als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung frühzeitig deutlich werden, dass ggf. deutliche Einschränkungen oder Maßnahmen im Plangebiet erforderlich werden.



## **5. Ausweisung neuer Bauflächen im Umfeld des**

Die Notwendigkeit zusätzlicher Wohnbauflächen und der Zuwachs an neuen Gewerbeflächen sind nachvollziehbar. Dass hierbei in Hinblick auf Wohnbauflächen der Schwerpunkt der Entwicklung nicht im Umfeld des gelegt wurde, begrüßen wir ausdrücklich. Gleichwohl finden sich aber auch Ausweisungen neuer Bauflächen im Umfeld des, die u.E. bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einer vertieften Auseinandersetzung mit den o.g. Aspekten und insb. mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung bedarf.

Insoweit möchten wir auf die einzelnen Flächen wie folgt eingehen:

### **a) Flächen G12.11 und G12.12 Erweiterung Hackenbroich**


Bei diesen neu ausgewiesenen Flächen zeigt sich ein räumliches Heranrücken von

G 12.11 Erweiterung Hackenbroich – Roggendorfer Straße/Am Worriner Weg		G 12.12 Erweiterung Hackenbroich – Roggendorfer Straße/An der Hahnklaue	
	Darstellung FNP-alt: Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche, Fläche für Wald		Darstellung FNP-alt: Fläche für die Landwirtschaft
	Flächengröße: ca. 7,3 ha		Flächengröße: ca. 13,4 ha

Gewerbeflächen an den Wir gehen davon aus, dass diese Flächen, tlw. innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände liegen werden. Unter Berücksichtigung der Entwicklungspotentiale auf den östlich der Autobahn angrenzenden freien Bauflächen im bzw. der dort bereits vorhandenen Betriebe werden die notwendigen Abstände umgreifend die gesamten Flächen abdecken. Angesichts der Ausweisung als ASB-GE und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des RPD sind daher bereits jetzt erhebliche Einschränkungen in Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen aufgezeigt. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass für das westlich angrenzende Wohngebiet, das im Bebauungsplan Nr. 130 ausgewiesen ist, bereits heute der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für das dortige WR durch die Schallemissionen aus dem ausgeschöpft ist.

Wir regen daher an, auf diese Aspekte ausdrücklich im FNP bereits jetzt hinzuweisen, da sie erwartungsgemäß spätestens bei der Bebauungsplanaufstellung zu weitreichenden Einschränkungen führen werden und sich schon jetzt ein weithin erheblich eingeschränkter Nutzungsrahmen aufzeigt. Diese Aspekte addieren sich dann noch zu der im Umweltbericht identifizierten erheblichen Konfliktdichte, so dass die Entwicklung dieser Fläche u.E. generell schwierig werden wird.

b) G 16.8a/b Horrem – Erweiterung TOP West

G 16.8a/b Horrem – Erweiterung TOP West	
	Darstellung FNP-alt: Grünfläche
	Flächengröße: ca. 11,9 ha

Die beiden Erweiterungsflächen liegen voraussichtlich ebenfalls innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und sind im RPD als ASB-GE gekennzeichnet. Auch hier werden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Einschränkungen bzw.



Datum: 2017-07-19  
Seite: 7

Vorgaben zur Vermeidung eines Heranrückens etwaiger schutzbedürftigen Nutzungen und einer Beeinträchtigung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeit des südlich angrenzenden GIB erforderlich werden. Gleichwohl hier bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes angezeigt ist, sollte auch bereits im FNP ein Hinweis auf dieses Konfliktpotential gegeben werden, der sich z.B. durch Darstellung eines Symbols auf das gesamte Gewerbegebiet TOP West erstrecken könnte. Die zu erwartenden Nutzungseinschränkungen werden durch die Darstellung als Gewerbliche Baufläche nicht hinreichend deutlich.

Die sich abzeichnende zusätzliche gewerbliche Nutzung, die Nachverdichtung/Entwicklungen im sowie auf angrenzenden Flächen (Jussenhof) und die Entwicklungen im Bereich des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik führen zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsentwicklung im Zu- und Abstrom zur BAB 57 bzw. nach Hackenbroich. Dies lässt erhebliche Konfliktpotentiale z.B. an der Kreuzung Alte Heerstraße / K18 / CHEMPARK Autohof erwarten. Die Auswirkungen sind jedoch bisher nicht im Rahmen einer weitreichenderen Verkehrsprognose oder auch nur einer teilräumlichen Verkehrsstudie betrachtet worden. Der FNP-Entwurf stützt sich vielmehr hier auf den in 2009 aufgestellten Verkehrsentwicklungsplan und entsprechender Untersuchungen im Norden der Stadt. Wir sehen die Notwendigkeit einer detaillierten Betrachtung um planerisch, aber auch im Rahmen konkreter Hinweisstellung in Planfeststellungsverfahren (hier z.B. zum Ausbau A57) oder auch durch Ausweisung zusätzlicher Verkehrswege funktionierende Verkehrsbeziehungen sicher zu stellen.

### c) Flächen G11.4 Erweiterung CHEMPARK

Neudarstellung G 11.4, Erweiterung CHEMPARK



Die Neudarstellung dieser Fläche begrüßen und unterstützen wir ausdrücklich. Als Teil der gesamtheitlich ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche unterliegt sie u.E. der Zielstellung des RPD für GIB's (Ansiedlung emittierender Betriebe und Störfallbetriebe). Da für die (nordöstlich) in der Nähe liegende Wohnbebauung nachts bereits heute der



Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für das dortige WA durch die Schallemissionen aus dem CHEMPARK Dormagen ausgeschöpft ist, stehen hier entsprechende Einschränkungen in der avisierten verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten. Ob auch vor diesem Hintergrund auf dieser Fläche eine Sicherstellung der Ansiedlung emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe mit einer ggf. entsprechenden Abbildung der Sicherheitsabstände in die angrenzenden ASB bzw. Wohngebiete Planungsziel sein kann, sollte in weiteren Abstimmungen zusammen mit dem Grundstückseigentümer geklärt

Datum: 2017-07-19  
Seite: 8

werden. Im Übrigen hatten wir auf eine zeitnahe verbindliche Bauleitplanung dieser Fläche, die ggf. auch dem Abschluss des Neuaufstellungsverfahrens des FNP vorgezogen wird, bereits hingewiesen.

d) Prüffläche G11.6 Grün- und Waldflächen (Reservefläche)

Wir begrüßen, dass trotz des erheblichen Konfliktpotenzials laut Steckbrief des Umweltberichtes die Fläche weiterhin als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist und auch weiterhin durch Darstellung als GIB im RPD entsprechend an einer baulichen

Prüffläche-Nr.: G 11.6 - Grün- und Waldfläche Chempark (Reservefläche)				
Größe: 7,7 ha	Stadtteil / Lage: Dormagen-Mitte	Status FNP neu: Gewerbliche Baufl.	Status Regionalplan-Entwurf: Gewerbe- und Industriebereich	Status FNP alt: Gewerbefläche
Darstellung FNP alt		Darstellung FNP neu		
				

Nutzung der Fläche als Planungsziel festgehalten wird.


Die Interpretation einer hohen Erholungsfunktion für den Menschen sowie der hohen Biodiversität, wie im Umweltbericht angesprochen, zeigt sich unseres Erachtens jedoch nicht. Die Flächen werden, um einer naturnahen Entwicklung entgegenzuwirken, landschaftspflegerisch bewirtschaftet, dienen dabei jedoch nicht ausdrücklich einer Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die erwartete vollständige Abdeckung dieser Flächen durch die angemessenen Sicherheitsabstände stehen wir einer möglichen Funktion als Erholungsgebiet skeptisch gegenüber. Eine entsprechende planerische Ausprägung einer Pufferfunktion, soweit sie nicht im Charakter einer schutzbedürftigen Nutzung i.S. der Seveso Richtlinien geprägt ist, wird nicht ausgeschlossen, sollte aber erst dann weiter verfolgt werden, wenn die im Umweltbericht identifizierten Konflikte für eine bauliche und industrielle Nutzung nicht lösbar überwunden werden können. Wir sehen mittelfristig weiterhin für diese Fläche vorrangig das Entwicklungsziel einer Baufläche. Und die weitere Konkretisierung eines Planungsziels ist eng verbunden und muss vereinbar sein mit dem Erhalt bzw. der Entwicklung der angrenzenden Industrieflächen innerhalb des heutigen . Das ist auch im Sinne der Raumordnungsziele anzustreben.

Daher verweisen wir auf die Notwendigkeit näherer Abstimmungen wie bereits in Abs. 2 angeregt.

e) W 11.3 Dormagen-Mitte – Nettergasse

Datum: 2017-07-19  
 Seite: 9



W 11.3 Dormagen-Mitte – Nettergasse	
	Darstellung FNP-alt: Grünfläche
	Flächengröße: ca. 3,3 ha

Diese Nachverdichtungsfläche liegt eingebettet innerhalb bereits vorhandener Wohnbauflächen, die tlw. über den Bebauungsplan 403 bereits konkretisiert als WA Fläche ausgewiesen sind. Da die Schallvorbelastung durch Emissionen im die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

für WA an benachbarten Aufpunkten bereits ausschöpft, zeigt sich auch hier eine planerische Vorgabe für die neue Baufläche ab. Eine Ausweisung als WR wird hier nicht möglich sein.

Ebenso kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass zu berücksichtigende Entwicklungspotentiale für Störfall-/Industriebetriebe in den nördlichen Flächen auch zu einer weitergehenden Abbildung notwendiger Sicherheitsabstände in diese neuen Bauflächen führen kann. Hieraus bereits jetzt absehbar werdende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sollten frühzeitig aufgezeigt und in den Planungsprozess einer verbindlichen Bauleitplanung eingebracht werden.

#### f) Prüffläche S11.5b – ehemalige Zuckerfabrik

Prüffläche-Nr.: S 11.5b - ehemalige Zuckerfabrik				
Größe: 9,2 ha	Stadtteil / Lage: Dormagen-Mitte	Status FNP neu: Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel	Status Regionalplan-Entwurf: ASB, Zweckbindung wohnverträgliche Gewerbebetriebe (ASB-GE)	Status FNP alt: Sonderbaufläche: Kleinfl. Gemischte Baufläche, Grünfläche
Darstellung FNP alt		Darstellung FNP neu		
				



Die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Einzelhandel ist in Hinblick auf die Ergebnisse des Seveso-III-Gutachtens anhand der angemessenen Sicherheitsabstände ausdrücklich zu prüfen. Die jetzige Darstellung trägt augenscheinlich allenfalls den auf Basis des Zentrenkonzeptes von 2013 abgeleiteten Zielvorstellungen eines reduzierten Fachmarktzentrums Rechnung.

Angesichts der erwarteten Abstände sehen wir eine schutzbedürftige Nutzung (Einzelhandel) mit entsprechend publikumsintensiver Ausprägung nicht vereinbar mit den Vorgaben der Landesentwicklung und den gesetzlichen Vorgaben der Seveso Richtlinie. Hier ist konkret eine andere Darstellung im FNP erforderlich, die in Umsetzung der Darstellung als ASB-GE im RPD perspektivisch eine gewerbliche Prägung mit nicht

Datum: 2017-07-19  
Seite: 10

schutzbedürftigen Nutzungen haben sollte. Auch insoweit ist die Ausarbeitung des FNP für die 1. Offenlegung ausdrücklich in Hinblick auf die Ergebnisse des Seveso Gutachtens auszulegen. Die Schlussfolgerungen des Gutachtens sollten auch konkret erkennbar (z.B. durch Kennzeichnungen) in den FNP einfließen.

Weitergehend ist ggf. auch die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs und auch eine dortige (im östlichen Bereich, siehe gelben Pfeil in obiger Skizze) Ausweisung einer kleinen Sondergebietsfläche Einzelhandel im Rahmen einer gutachterlichen Beurteilung zunächst zu prüfen und ggf. bereits jetzt abzuwägen, ob und wenn ja im welchen Umfang bzw. mit welchen Vorgaben eine schutzbedürftige Nutzung selbst in diesem Teilbereich überhaupt zulässig sein kann.

Die bereits erwähnte Schallvorbelastung der nördlich der Europastraße befindlichen Wohngebiete machen u.E. auch für diese Baufläche eine frühzeitige Betrachtung möglicher Wechselwirkungen und Nutzungseinschränkungen erforderlich. Eine Kennzeichnung der Baufläche im FNP als Hinweis für die konkrete Bauleitplanung ist daher ggf. auch diesbezüglich vorzunehmen.

## 6. Sonstige Darstellungen im Planentwurf

### a) Darstellung Hafенflächen

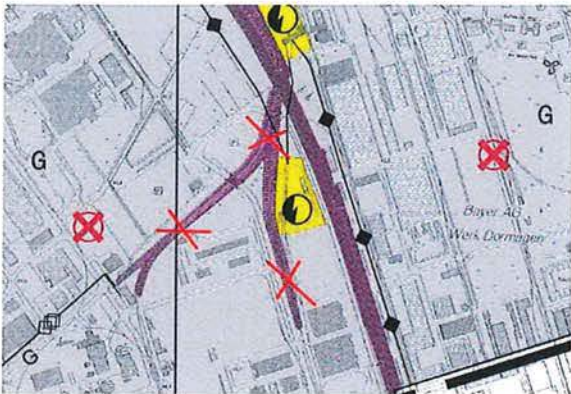


Der durch Currenta betriebene Hafen des CHEPARK ist bisher baulich fast ausschließlich auf dem Stadtgebiet Köln entwickelt. Die behördliche Hafенfestlegung (siehe Amtsblatt 192 Nr. 29 aus 2010 Regierungsbezirk Düsseldorf) erstreckt sich jedoch bereits heute auch auf Dormagener Stadtgebiet. Darüber hinaus befinden sich bereits bauliche Einrichtungen (Zuwegungen und wasserbauliche Einrichtungen (u.a. Dalben)) auf Stadtgebiet Dormagen. Die Hafенfläche als Teil des Industriefhafens Dormagen ist im FNP bisher jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen. Wir bitten um Berücksichtigung des besonderen Schutzanspruches der Industriefhafens gemäß 6.3-2 des LEP 2017, indem im Bereich der v.g. Hafенfläche auf der Landfläche ein Sondergebiet Hafен ausgewiesen wird, so wie dies bereits heute auf Kölner Stadtgebiet erfolgt ist. Entsprechend ist auch die Darstellung der Ausgleichsflächen-Suchräume anzupassen und hier zurückzusetzen sowie im Plan ein „H“ (für Hafен) zu ergänzen.

Die Erweiterungs- und Entwicklungsabsichten am Hafен sind bereits bekannt gemacht und erstrecken sich mindestens mit einigen Betriebseinrichtungen (Feuerwehruzufahrten etc.)

graduell auch auf das Stadtgebiet Dormagen. Diese Entwicklungsabsicht sollte – unbeachtlich der Darstellung als LSG im Landschaftsplan – daher durch Darstellung im FNP planerisch vorbereitet und positiv begleitet werden.

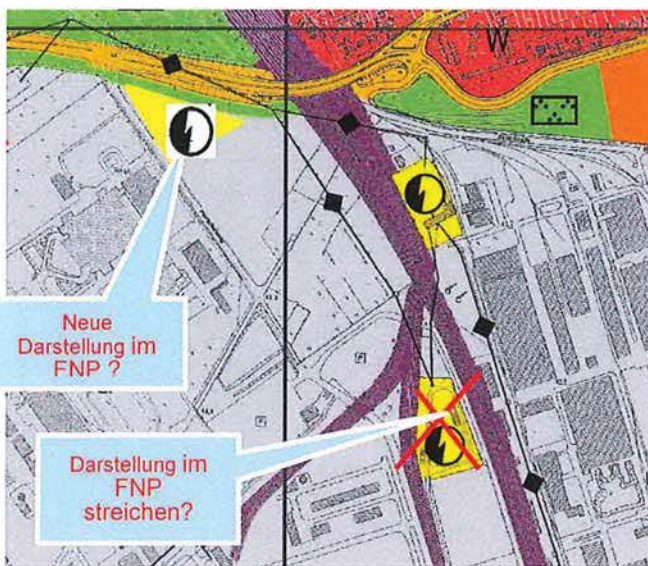
### b) Darstellung Gleisanlagen im Bereich des CHEMPARK



Das durch Currenta betriebene Gleisnetz erstreckt sich über weite Teile des CHEMPARK und in Teilbereichen (Übergang ins öffentliche DB Netz) auch außerhalb der Einfriedung. Innerhalb der Einfriedung des CHEMPARK handelt es sich beim Gleisnetz bahnrrechtlich jedoch nicht um ein öffentliches Gleis. Wir unterstellen, dass die Darstellung als Gewerbliche Bauflächen eine Nutzung als Bahnanlage zulässt, eine Darstellung als

Fläche für Bahnanlagen im FNP demgegenüber einer anderen nicht bahntechnischen Nutzung ggf. entgegenstehen könnte. Vor diesem Hintergrund ist nach Klarstellung der Vor- und Nachteile in Abstimmung mit uns ggf. die Bahndarstellung im CHEMPARK (südwestlich der Querung des Parallelweges) durch eine allgemeine Darstellung als G zu ersetzen.

### c) Darstellung Flächen Ver- und Entsorgung



Im Bereich westlich der DB-Bahnstrecke befindet sich die Darstellung einer Fläche für die Ver- und Entsorgung Elektrizität, wobei die dortige Schaltanlage prioritär der Versorgung des CHEMPARK (inkl. INEOS) dient. Da innerhalb des CHEMPARK für Anlagen der Ver- und Entsorgung keine besondere graphische Darstellung erfolgt ist, stellen wir zur Diskussion, inwieweit eine solche Darstellung an dieser Stelle planungsrechtlich geboten bzw. sinnvoll ist. Soweit sich eine solche gesonderte Ausweisung zur

geeigneten Baurechts als notwendig oder mindestens sehr hilfreich erweist, sollte ggf. bereits jetzt eine zusätzliche Darstellung als Ver- und Entsorgungsbereich Elektrizität im

Bereich der nördlichen Spitze des Jussenhof Geländes in Überlegung gestellt werden (siehe Skizze oben).

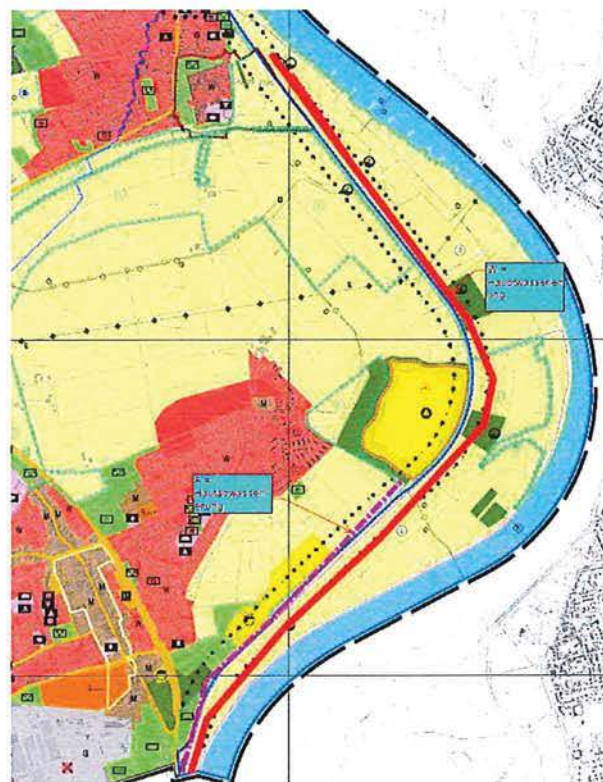
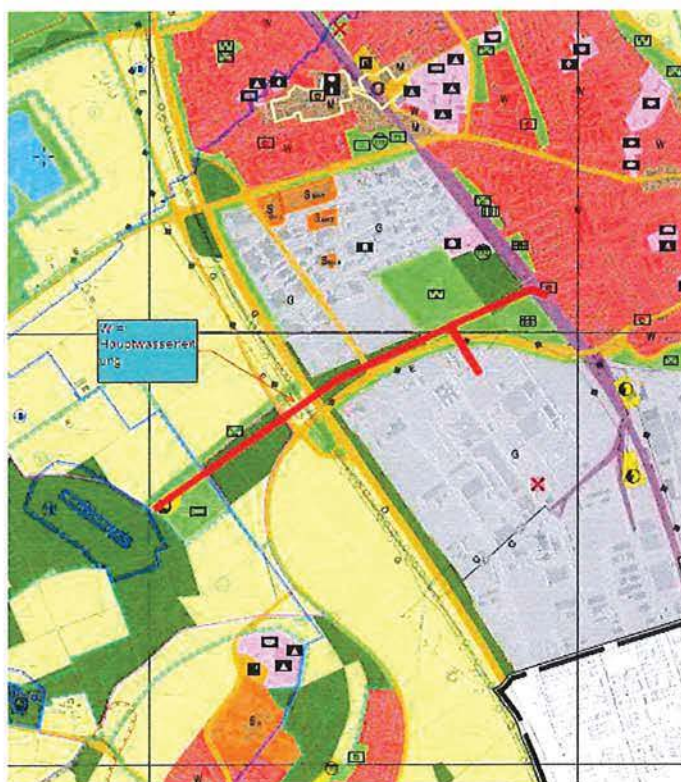
Da wir jedoch zu diesem neuen Standort bisher erst in einer frühen Phase der Machbarkeitsprüfung stehen, bitten wir Sie hierzu zunächst um weitergehende Einschätzung und Erläuterung – z.B. auch soweit besondere Abstandsregelungen diesen Standort ausschließen - sowie um ausdrückliche Abstimmung über die konkrete Vorgehensweise.

#### d) Darstellung Hauptversorgungsleitungen

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung der Betriebe im möchten wir darum bitten, dass die wesentlichen von betriebenen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen außerhalb des eingefriedeten im FNP dargestellt werden. Einzutragen sind:

- Hauptwasserleitungen (Betriebswasser) zwischen und Brunnen (bis Zons)
- Hauptabwasserleitung zwischen Deponie und
- Hauptwasserleitung zwischen Wasserwerk Tannenbusch und

Die Leitungen sind hier nachfolgend nur grob skizziert. Die genaue Lage und den Verlauf werden wir Ihnen auf Nachfrage unmittelbar (digital) nachreichen.



Datum: 2017-07-19  
Seite: 13

e) Darstellung Fläche als Sportplatz (nachrichtlicher Hinweis)



Wir bitten zu überprüfen, ob die tatsächliche und die geplante Nutzung im Bereich des Hochufers eine Darstellung mit dem Symbol Sportplatz rechtfertigen

Wir bitten abschließend um entsprechende Berücksichtigung unserer o.g. Hinweise und stehen für eine zeitnahe Abstimmung und weitergehenden Konkretisierung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





Diesen Gedanken sehen wir im Vorentwurf zum FNP explizit aufgenommen, insbesondere auch grundlegend durch den Ansatz Nachverdichtungspotentiale – im Sinne einer Nutzung bisheriger Frei- und Entwicklungsflächen - nutzen zu wollen. Hier werden die Vorgaben der Raumplanung, insbesondere der Grundsatz 6.3-2 (Umgebungsschutz) und das Ziel 6.3.-1 des neuen Landesentwicklungsplan (LEP 2017) zu beachten sein. Demnach hat (auch) die Bauleitplanung für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ein geeignetes Flächenangebot zu sichern und vor heranrückende schutzbedürftige Nutzungen zu schützen. Weitergehend wird dies ausdrücklich in den Zielen Z1 und Z2 unter Kapitel 3.3.1 des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Düsseldorf (RPD, 2. Offenlage) konkretisiert. In Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sollen demnach emittierende Gewerbe und Industriebetriebe angesiedelt und nur ausnahmsweise Gewerbegebiete festgesetzt werden können. Schließlich soll laut Grundsatz G1 ausdrücklich sogar durch die Bauleitplanung verhindert werden, dass durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen / Baugebiete der Standort oder die Betriebserweiterungsflächen bzw. freien Bauflächen nicht mehr zur Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt werden können. Abstände sollen vorrangig in die ASB und ASB-GE gesichert werden.

### **Darstellungsweise und Regelungsdichte**

Die Methodik des neuen FNP soll eine vereinfachende generalisierende Darstellung (Entfeinerung) des Planwerkes zum Ziel haben. Daher wird der neue FNP in seiner Präzisierung und Darstellungstiefe behutsam gegenüber den Darstellungen des geltenden FNP zurückgenommen. Die neue Darstellung hat zum Ziel, die Zahl der Bebauungsplanverfahren zu verringern, die vom FNP abweichen und somit eine Änderung des FNP erforderlich machen.



Seite 4 von 6

Expansionsmöglichkeiten für die ortsansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe, insbesondere im [...].

Das derzeit in Erstellung befindliche gesamtstädtische Seveso-III-Gutachten u.a. zur Beurteilung der im [...] ansässigen Störfallbetriebe und Entwicklungspotentiale wird aller Voraussicht nach auch für die vorbereitende Bauleitplanung Relevanz haben und wäre insoweit dort zu berücksichtigen.

Im Ergebnis sind die auf landes-, regional- und vorbereitender bauleitplanerischer Ebene vorgezeichneten Leitlinien und Ziele zum Schutz des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten von GIB auch im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt und der dazu erforderlichen Gutachten zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere auch die Entwicklung noch vorhandener gewerblicher Flächenreserven des [...] adäquat zu berücksichtigen.

## **Darstellung von neuen Nutzungen**

### **G11.4 – Erweiterung Chempark (Jussenhof)**

Die Neudarstellung dieser Fläche als Gewerbliche Baufläche folgt den Vorgaben des RPD und wird ausdrücklich von uns begrüßt. Hinsichtlich des bereits im Rahmen von Vorgesprächen geäußerten Wunsches einer zeitnahen verbindlichen Bauleitplanung für diese Fläche weisen wir darauf hin, dass hierzu voraussichtlich noch eine Änderung des derzeit gültigen FNP erforderlich sein würde. Gerne möchten wir gemeinsam mit dem CHEMPARK-Betreiber Currenta GmbH & Co. OHG die Gespräche hierzu fortsetzen.

### **G16.8a/b Horrem – Erweiterung TOP West, G 12.12 Erweiterung Hackenbroich – Roggendorfer Straße/An der Hahnklaue und S11.5b – ehemalige Zuckerfabrik**

Die Flächen dieser gewerblichen Bauflächen / Sonderbauflächen liegen voraussichtlich innerhalb der angemessenen Abstände des gesamtstädti-

schen Seveso-III Gutachtens, unterliegen dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG und sind - insoweit konsequent - im RPD als ASB-GE gekennzeichnet. Im Rahmen einer etwaigen verbindlichen Bauleitplanung sind dementsprechend Ausweisungen zur Vermeidung eines Heranrückens etwaiger schutzbedürftigen Nutzungen und einer Beeinträchtigung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeit des nahegelegenen GIB des für diese Flächen notwendig.

Insbesondere bezüglich der geplanten Sonderbaufläche „ehemalige Zuckerfabrik“ ist - die zumindest Teilflächen überlagernde - Darstellung als Zentraler Versorgungsbereich gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dormagen von 2013 ebenfalls vor dem Hintergrund des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG zu prüfen.

### **Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr**

Bezüglich der Darstellungen von Bahnanlagen im CHEMPARK weisen wir darauf hin, dass es sich dabei um private Anschlussgleise des handelt. Vor diesem Hintergrund und unter der Annahme, dass die Darstellung Gewerblicher Bauflächen eine Nutzung als Bahnanlage nicht ausschließt regen wir an, die Darstellung von Bahnanlage in den Gewerblichen Bauflächen des zurückzunehmen.

Hinsichtlich der weiteren für den relevanten Aspekte des FNP, insbesondere betreffend den Immissionsschutz (incl. der angemessenen Abstände gem. Seveso-III Richtlinie) und der verkehrlichen Belange verweisen wir auch auf die Stellungnahme des

Im weiteren Erarbeitungsverfahren für die Neuaufstellung des FNP der Stadt Dormagen bitten wir, uns rechtzeitig zu beteiligen. In diesem Zu-

Seite 6 von 6

sammenhang bitten wir um Prüfung der Aufnahme der BRE als Träger öffentlicher Belange.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen