



Anlage 5 – Synopse der Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Regionalplanerischen Bewertungen

19. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) im Gebiet der Stadt Dormagen (Änderung von ASB-GE in ASB)

Dezernat 32
Regionalentwicklung
Oktober 2024



Bearbeitung: Fabian von der Heiden, Daniela Berger (Dezernat 32 - Regionalentwicklung)

Bild-/Abbildungsrechte:
© Bezirksregierung Düsseldorf

19. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) Synopse der Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Regionalplanerischen Bewertungen

Inhaltsverzeichnis

Ö-2024-07-29-A	Dormagen	2
Ö-2024-08-16-A	Leverkusen	4

	Ö-2024-07-29-A Dormagen <u>Dokument 917025/2024</u>	Hinweise: →	Regionalplanerische Bewertung
01	<p>Nahversorgungsstandort ehemaliges Zuckerfabrikgelände Dormagen</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im beschriebenen Änderungsbereich möchte die Stadt Dormagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) schaffen. Die eingereichte Rahmenplanung der Stadt Dormagen sieht eine maximale Verkaufsfläche von 5.600 m² mit dem Konzept eines Vollsortimenters mit 2.800 m², ein Discounter mit 1.200 m², sowie ein Getränkemarkt und ein Schuhfachmarkt mit jeweils 800 m² Verkaufsfläche vor; hierzu gehört ausschließlich zentrenrelevanter und im Schwerpunkt nahversorgungsrelevanter Einzelhandel. Hinzu kommt der Platzbedarf für die nötigen Stellplätze sowie eine städtebauliche Gestaltung des Übergangs nach Norden in Richtung Innenstadt. Die Verwirklichung der Planung solle sodann eine Verlängerung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Dormagen Innenstadt“ in den Bereich der heutigen Brachfläche hinein darstellen.</p> <p>Die CDU Dormagen hält die Festlegung auf „nahversorgungsrelevanten Einzelhandel“ für zu weitgehend, die Verkaufsfläche von 5600 qm für zu groß und die Begründung, dass mit dem Einzelhandelsprojekt auf dem Zuckerwerksgelände eine quantitative und qualitative Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ verbunden ist für falsch.</p> <p>Richtig wäre</p> <ul style="list-style-type: none"> die maximale Verkaufsfläche auf 4800 qm zu beschränken (ohne Flächen für einen Schuhfachmarkt ö.ä. aus dem Konzept der Stadt Dormagen) und ferner eine Begrenzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf Sortimente des überwiegend kurzfristigen Bedarfs gemäß Tabelle 1 des Dormagener Einzelhandelskonzeptes von 2019 zu begrenzen wie Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Blumen 		<p>Den Bedenken gegen die Planung wird nicht gefolgt, sie betreffen den Regelungsbereich der nachfolgenden Bauleitplanung. Die Ausführungen zum zentralen Versorgungsbereich und zur Sortimentsstruktur werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Kommunen steht es frei sich nicht nur auf bestehende städtebauliche Strukturen zu konzentrieren, sondern im Rahmen ihrer Planungshoheit und unter Berücksichtigung der in der Rechtsprechung hierzu entwickelten Leitlinien ihre zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) weiterzuentwickeln und auch zu erweitern. (vgl. hierzu Erläuterungen des LEP NRW: „Zentrale Versorgungsbereiche können sich nicht nur aus den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, sondern auch aus entsprechenden gemeindlichen Planungen ergeben. Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW wird die Ansiedlung von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortiment auch in solchen zentralen Versorgungsbereichen erlaubt, die von der Gemeinde als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt wurden.“ (Erläuterungen LEP S. 74). Die südliche Erweiterungsfläche des ZVB „Hauptzentrum Dormagen Innenstadt“ bestünde volumnfänglich aus Vorhaben des Einzelhandels, wäre dem faktisch heute vorhandenem ZVB sowohl räumlich als auch im Umfang der Verkaufsflächen untergeordnet und bedeutet ungeachtet der Tatsache, ob lediglich die Ansiedlung von Nahversorgungsvorhaben erfolgt oder auch weitere zentrenrelevante Vorhaben angesiedelt werden aus städtebaulicher Sicht eine Erweiterung des ZVB. Für die Möglichkeit einer erfolgreichen Weiterentwicklung des ZVB mit der in Rede stehenden südlichen Erweiterung spricht auch die Tatsache, dass der heutige, faktisch vorhandene ZVB „Hauptzentrum Dormagen Innenstadt“ mit seinem</p>

	Ö-2024-07-29-A Dormagen Dokument 917025/2024	Hinweise: →	Regionalplanerische Bewertung
	<p>und Zoobedarf um zu verhindern, dass Sortimente des überwiegend mittelfristigen Bedarfes aus dem Bereich der zentrenrelevanten Nahversorgung wie Bücher und Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe und Schmuck sowie Sport, Spiel und Freizeit mit Fachmärkten errichtet werden können.</p> <p>Begründung:</p> <p>Von dem geplanten Nahversorgungszentrum wird keine Belebung der südlichen Kölner Straße ausgehen, da die Kunden überwiegend mit dem PKW Ihren Versorgungseinkauf wahrnehmen und eine fußläufige Entfernung von 600 m bis zur Hauptfrequenzlage (Kernzone) zwischen Ringcenter und Rathausgalerie nicht nutzen werden.</p> <p>Notwendig wäre eher bauliche Stadtentwicklungsmaßnahmen in der Kernzone der Kölner Straße selber vorzunehmen, um dort die Leerstände zu beheben und nicht den wenigen möglichen Einzelhandelsnachfragern außerhalb Flächen anzubieten.</p> <p>Darüber hinaus hat Dormagen nur ein begrenztes Kaufkraft- und Frequenzpotential für zusätzlichen Einzelhandel, so dass die Leerstände in der südlichen Kölner Straße nicht besetzt werden könnten. Für die südliche Kölner Straße ist ein anderes städtebauliches Konzept erforderlich.</p> <p>Sortimente des mittelfristen Bedarfes auf dem östlichen Teil des Zuckerwerksgeländes anzusiedeln wäre also schädlich für die Innenstadt.</p> <p>Auch stellt trotz gestalterischer und verkehrsberuhigender Maßnahmen die Europastraße eine Barriere dar.</p> <p>Im Übrigen begrüßt die CDU Dormagen die geplante Anpassung des Regionalplanes, um die im Besitz der Edeka befindlichen Flächen endlich einer sinnvollen gewerblichen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Für Rücksprachen und eine Terminvereinbarung steht die Vorsitzende des CDU-Stadtverbands, Frau █, und der Leiter des Expertenkreises Stadtentwicklung, Herr █ Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Nutzungsbesatz und seiner städtebaulichen Wahrnehmbarkeit im Süden deutlich bis an den Kreuzungsbereich Europastraße / Kölner Straße heranreicht.</p> <p>Städtebaulich ist sodann beabsichtigt den Eingangsbereich zur heutigen Brachfläche am nordöstlichen Rand auszuweiten und als Eintrittspunkt in das Quartier wie auch als Übergangspunkt in die Innenstadt zu markieren. Neben der städtebaulichen Gestaltung und Ausweitung des Entrees in das Areal hinein, prüft die Stadt Dormagen auch Möglichkeiten zur Einrichtung einer Tempo 30 Zone. Die Begründung der Erweiterung des ZVB ist somit plausibel und kann auf den nachfolgenden Planungsebenen sachgerecht entwickelt werden.</p> <p>Die Stadt Dormagen hat das Erfordernis und die städtebauliche Möglichkeit zur Erweiterung des ZVB in das Zuckerfabrikareal hinein für den Anstoß der hier in Rede stehende Regionalplanänderung hinreichend dargelegt (vgl. hierzu auch Ausführungen in der Begründung im Kap. 5.1).</p> <p>Zur Frage der Verträglichkeit der angedachten Vorhaben erfolgten erste gutachterliche Einschätzungen die seitens der Regionalplanungsbehörde als plausibel eingeschätzt werden. Der Standort wäre mit einem Nahversorgungsschwerpunkt Teil des Hauptzentrums und dürfte gemäß den ersten vorliegenden Berechnungen keine negativen Auswirkungen auf andere Zentren entfalten. Dies umso mehr, da es sich vorrangig um Vorhaben der Nahversorgung handelt. Ggf. ergeben sich auch positive Rückholeffekte aus nicht integrierten Einzelhandelslagen, wie beispielsweise dem Standort TOP West in Dormagen.</p> <p>Für welchen ergänzenden Nutzungsmix sich die Stadt entscheidet und zu welchem Verhältnis der Einzelhandelsnutzungen im künftig erweiterten ZVB „Hauptzentrum Dormagen Innenstadt“ dies insgesamt führt, obliegt ihrer städtebaulichen Planungshoheit. Raumordnerische Grenzen ergeben</p>	

	Ö-2024-07-29-A Dormagen <u>Dokument 917025/2024</u>	Hinweise: →	Regionalplanerische Bewertung
			<p>sich hier künftig allenfalls durch das Beeinträchtigungsverbot im Ziel 6.5-3 LEP NRW und der Frage, inwieweit der Zuwachs zentrenrelevanter Sortimente dazu geeignet ist andere ZVB in ihrer Funktion wesentlich zu beeinträchtigen.</p> <p>Grundsätzlich bleiben diese Fragen der weiteren, genauen Dimensionierung und somit die konkretere Betrachtung möglicher Auswirkungen der einzelnen Vorhaben und Verkaufsflächen damit der künftigen Bauleitplanung vorbehalten, da dies auch erst auf dieser Ebene verbindlich steuerbar ist.</p> <p>In Abstimmung mit der Stadt Dormagen übernehmen städtische Vertreterinnen und Vertreter die gewünschte weitere Rücksprache und Abstimmung zu den aufgeworfenen städtebaulichen Fragestellungen mit dem Stadtverband.</p>

	Ö-2024-08-16-A Leverkusen <u>Dokument 991954/2024</u>	Hinweise: →	Regionalplanerische Bewertung
01	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit nimmt die Currenta GmbH & Co. OHG (im Folgenden kurz „Currenta“) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum o.g. Verfahren fristgerecht Stellung.</p> <p>Die Currenta betreibt und managt die drei CHEMPARK-Standorte in Leverkusen, Krefeld-Uerdingen und Dormagen. Über 70 zum Teil international tätige Unternehmen der chemischen, chemienahen und pharmazeutischen Industrie sind an den drei Standorten ansässig. Der CHEMPARK ist mit über 50.000 dort tätigen Menschen einer der bedeutendsten Arbeitgeber im Rheinland. Insbesondere versorgt Currenta die Betriebe des CHEMPARK mit Energien und Stoffen, kümmert sich um die Entsorgung, ist zuständig für Sicherheit, stellt die Infrastrukturen bereit und ist u.a. Anlagenbetreiber von Kraftwerken, Klär- und Verbrennungsanlagen, Häfen, Deponien, Rohrleitungsnetzen usw..</p>		<p>Die Currenta als Interessensvertretung des CHEMPARK bittet um Aufnahme in den Kreis der direkten Beteiligten für die Änderung des Regionalplans. Für die nachgelagerten Planverfahren liegt es jedoch in der Zuständigkeit der Stadt Dormagen den Beteiligtenkreis zu bestimmen.</p> <p>Darüber hinaus werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.</p>

	Ö-2024-08-16-A Leverkusen <u>Dokument 991954/2024</u>	Hinweise: →	Regionalplanerische Bewertung
	<p>Die Sicherung des Bestandes sowie der Erhalt der Entwicklungsfähigkeit der produzierenden Betriebe an unseren Standorten in Nordrhein-Westfalen ist ein zentrales Anliegen. In diesem Zusammenhang vertritt die Currenta die Interessen des CHEMPARK. Aufgrund der Interessenvertretungsfunktion der Currenta für den CHEMPARK, bitte ich um Aufnahme in den Kreis der direkt Beteiligten für die Änderung des Regionalplans und darüber hinaus auch für die nachgelagerten Planungsverfahren.</p> <p>Etwaige Stellungnahmen ansässiger Firmen des CHEMPARK bleiben davon unberührt.</p>		
02	<p>Allgemeines</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Entwicklung der langjährigen städtischen Industriebrache des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes, welches im Norden an den CHEMPARK-Standort Dormagen grenzt. Eine Nachnutzung bietet einen Mehrwert für eine attraktive Stadtinnenentwicklung der Stadt Dormagen und eine attraktive Entwicklung des Übergangsbereiches zwischen CHEMPARK und Innenstadt. Die Abstufung der Nutzungen per ASB-GE zwischen der industriell genutzten Fläche des CHEMPARK (GIB) und den bereits vorhandenen sensiblen Nutzungen wie Wohnen oder geplanter Einzelhandel (ASB) ist sinnvoll und folgt dem Trennungsgrundsatz des Planungsrechts. Das kleinere ASB im Nordosten des Zuckerfabrikgeländes soll nun gemäß beantragter Regionalplanänderung nach Süden und Westen vergrößert und das ASB-GE entsprechend verkleinert werden, um dort zentrenrelevanten Einzelhandel in größerem Umfang als bisher geplant realisieren zu können.</p> <p>In einem ASB sind grundsätzlich neben Einzelhandel auch Wohnen sowie weitere sensible Nutzungen zulässig (vgl. DVO zum LPIG Anhang 3, Landesentwicklungsplan und Regionalplan Düsseldorf). Daher begrüßen wir ausdrücklich, dass in der Begründung, S. 11 und 23 zu sehen/zu lesen ist, dass im Plangebiet lediglich Einzelhandelsnutzungen entstehen sollen und „Wohnen“ explizit textlich in der Begründung ausgeschlossen wird.</p> <p>Wir sehen weiterhin ein Abstimmungserfordernis zwischen Stadt und CHEMPARK insb. im Vorlauf und innerhalb der nachgelagerten Planverfahren zur Umsetzung der Revitalisierung der Brache und Entwicklung des Umfeldes des ehem. Zuckerfabrikgeländes.</p>	<p>Die Currenta GmbH & Co. OHG verdeutlicht ihre Position, dass eine Lage des geplanten Einzelhandels (im Sinne einer schutzbedürftigen Nutzung) <u>innerhalb</u> der ermittelten Abstände gem. ERPG-2 aus CHEMPARK-Sicht nicht akzeptiert werden könnte. Die Abgrenzung des ASB richtet sich nach den im Seveso-III-Gutachten ermittelten ERPG-2 Abständen. Der in Rede stehende Bereich liegt außerhalb der ERPG-2 Abstände.</p> <p>Darüber hinaus werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.</p>	

	Ö-2024-08-16-A Leverkusen <u>Dokument 991954/2024</u>	Hinweise: →	Regionalplanerische Bewertung
	Auf die näheren Beweggründe und weiteren Belange möchten wir ergänzend in den folgenden Abschnitten eingehen.		
03	<p>Seveso-III</p> <p>Das ehem. Zuckerfabrikgelände wird durch den Verlauf der in einem Seveso-III-Gutachten ermittelten angemessenen Abstände in einen nördlichen Bereich außerhalb und einen südlichen Bereich innerhalb der angemessenen Abstände gem. ERPG-2 unterteilt (vgl. Anlage_5b_-_Gesamtstaedtisches_Seveso-III-Gutachten_Dormagen_zur_Feststellung_der_Stoerfallbetriebsbereiche_in_der_Stadt_Dormagen).</p> <p>Das geplante erweiterte ASB (Plangebiet) für zentrenrelevanten Einzelhandel liegt gemäß Anlage_2 – Begründung.pdf, S. 31 vollständig im beschriebenen nördlichen Bereich. Eine Lage des geplanten Einzelhandels (im Sinne einer schutzbedürftigen Nutzung) innerhalb dieser ermittelten Abstände gem. ERPG-2 könnte aus CHEMPARK-Sicht nicht akzeptiert werden. Dennoch erfordert – wie in den offengelegten Unterlagen mehrfach dargelegt – auch die direkte Lage an der ermittelten Abstandslinie und die Lage innerhalb der angemessenen Abstände gem. AEGL-2 einen sensiblen Umgang mit dem Thema Seveso-III in der nachgelagerten planerischen Ausgestaltung und Abwägung seitens der planenden Behörde – sowohl im Interesse der Stadtentwicklung, aber auch der Entwicklungsmöglichkeiten des CHEMPARK.</p>		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
04	<p>Schall</p> <p>Wie in die offengelegten Unterlagen bereits aufgenommen (vgl. Anhang 1 zum Umweltbericht), liegt auf dem Gebiet der ehem. Zuckerfabrik eine Gewerbelärmvorbelastung aus dem CHEMPARK vor. Eine gewisse erforderliche Limitierung des von dem Plangebiet erlaubten ausgehenden Lärms ist aus unserer Sicht zu erwarten. Dies muss in der weiteren Ausgestaltung des Plangebietes mit beachtet werden.</p> <p>Wir möchten auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich begrüßen, dass aus den offengelegten Unterlagen ersichtlich ist, dass im Plangebiet kein Wohnen vorgesehen ist. Etwaige sonstige schallsensible und in einem ASB zulässige Nutzungen, bitten wir zusätzlich textlich auszuschließen, denn diese hätten in Bezug auf die zulässigen Schallimmissionen einen höheren Schutzanspruch zur Folge.</p>		<p>Die Currenta GmbH & Co. OHG Leverkusen begrüßt, dass im Plangebiet kein Wohnen vorgesehen sei. Ferner regt der Eingeber an darüber hinaus etwaige sonstige schallsensible und in einem ASB zulässige Nutzungen zusätzlich textlich auszuschließen.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die regionalplanerische Festlegung ASB bietet nicht die Möglichkeit die Planung einzelner im ASB grundsätzlich möglicher Nutzungen im gewünschten Sinne noch differenzierter auszuschließen. Konkretere Festsetzungen und die Befassung mit der Thematik „Schall“ bleiben dem nachgelagerten Planverfahren vorbehalten. Verwiesen werden kann jedoch auf die Abstimmung.</p>

	Ö-2024-08-16-A Leverkusen <u>Dokument 991954/2024</u>	Hinweise: →	Regionalplanerische Bewertung
	<p>Wir stehen für Rückfragen und ggf. erforderliche Gespräche selbstverständlich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>gen mit der Stadt Dormagen und dem mehrfach zum Ausdruck gebrachten Bestreben die Nutzungsoptionen des CHEMPARK nicht einschränken zu wollen. Ferner stellen auch die Ergebnisse des Seveso-III-Gutachtens immissions- schutzrechtlich-faktisch fest, dass sensiblere Nutzungsoptionen hier nur schwer oder gar nicht zur realisieren wären. (vgl. hierzu auch Seveso-III-Gutachten Anhang 5b der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss und Begründung Kapitel 5.3 Regionalplanerische Bewertung).</p> <p>Darüber hinaus werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.</p>