

17.06.2019

# Tischvorlage

zu TOP 4/ 74. PA-Sitzung am 19.06.2019

bzw.

zu TOP 4/ 77. RR-Sitzung am 27.06.2019

## 1. Änderung des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) „Mehr Wohnbauland am Rhein“

hier: Erarbeitungsbeschluss

- Ergänzender Beschlussvorschlag  
(Vorschlag der Verwaltung)

### **Beschlussvorschlag für die Sitzung des Regionalrates:**

Die in dieser Tischvorlage befindlichen Flächensteckbriefe im Bereich der Städte Dormagen und Grevenbroich sind auch Gegenstand des Beschlusses zur Erarbeitung der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD). Die bisher in den Unterlagen (Anlage 3) befindlichen Steckbriefe zu diesen Flächen sind auszutauschen, die Begründung (Anlage 1), der Umweltbericht (Anlage 2) und die Beikarte 3A (Anlage 5) für das Beteiligungsverfahren entsprechend zu ändern.

## **Begründung**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Köln hat die Bezirksregierung Köln ein vergleichbares Flächenranking durchgeführt, da sich in der Rheinschiene auch im Bereich Köln/ Leverkusen abzeichnet, dass lokale Flächenbedarfe zur Wohnflächenentwicklung nicht immer im jeweiligen Stadtgebiet unterzubringen sind. Entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsplans wurde von der Regionalplanungsbehörde Köln ein regionales Lösungskonzept mit dem Namen „Region+ Wohnen“ entwickelt, um den Bedarf an Wohnflächen im neuen Regionalplan abbilden zu können.

Mit dem Prozess Region+ Wohnen soll der Verteilungsprozess der Flächen in die Region regionalplanerisch gesteuert werden. Zur jeweiligen Gebietsabgrenzung liegen dem Konzept der Bezirksregierung Köln Grundlagenerhebungen zur Erreichbarkeit der Oberzentren über Bahnverbindungen innerhalb von 45 Minuten bzw. 30 Minuten zur Grunde. Somit werden auch Flächen mitbetrachtet und bewertet, die innerhalb der Stadtgebiete der Städte Grevenbroich, Rommerskirchen und Dormagen liegen. Im bisherigen Entwurf (Unterlagen Ende Mai 2019) sind bisher nur die Flächen in Rommerskirchen für den Bedarf aus Köln dargestellt. Diese sind auch aufgrund ihrer herausragenden Eignung (hohe Punktezah im hiesigen Flächenranking „Mehr Wohnbauland am Rhein“) dargestellt worden.

Aufgrund der nun vorliegenden Ergebnisse aus dem Prozess Region+ Wohnen und vor dem Hintergrund, dass die zu verteilenden Flächenbedarfe im Großraum Köln mindestens 1.500 ha betragen sollen nun die vier Flächen aus Dormagen (NE\_Dor\_04, NE\_Dor\_05, NE\_Dor\_06 und NE\_Dor\_07) sowie zwei Flächen aus Grevenbroich (NE\_Grev\_01 und NE\_Grev\_08) mit aufgenommen werden. In dem Kölner Bewertungsverfahren standen Kriterien wie Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Angebote im Geschosswohnungsbau sowie eine gute Infrastruktur im Vordergrund. Insbesondere die höhere Dichte und die Nähe zu Köln sind dabei hoch gewichtet worden, so dass die positive Einstufung der vier Flächen sich im Unterschied zur hiesigen regionalen Bewertung nachvollzogen werden kann.

Das Überarbeitungsverfahren für den Regionalplan des Regierungsbezirks Köln befindet sich noch in der informellen Phase. Die Flächenvorschläge im Rahmen des Prozesses Region+ Wohnen fließen in den Vorentwurf ein, der dem Regionalrat voraussichtlich Anfang 2020 vorgelegt werden wird. Der Erarbeitungsbeschluss wird in der nächsten Legislaturperiode gefasst werden.

Gleichzeitig arbeitet die Region Köln/Bonn e.V. auch an der Erarbeitung des Agglomerationskonzeptes. Im Entwurf liegt derzeit unter anderem das Strukturbild für die Region zum Thema Siedlungsentwicklung vor. Bisher liegen die Flächen in Dormagen nur im Randbereich, aber überwiegend außerhalb der dargestellten Suchräume für eine Siedlungsentwicklung (siehe Abbildung 1). Die Flächen in Grevenbroich und Rommerskirchen korrespondieren mit dem bisherigen Entwurf des Agglomerationskonzeptes.

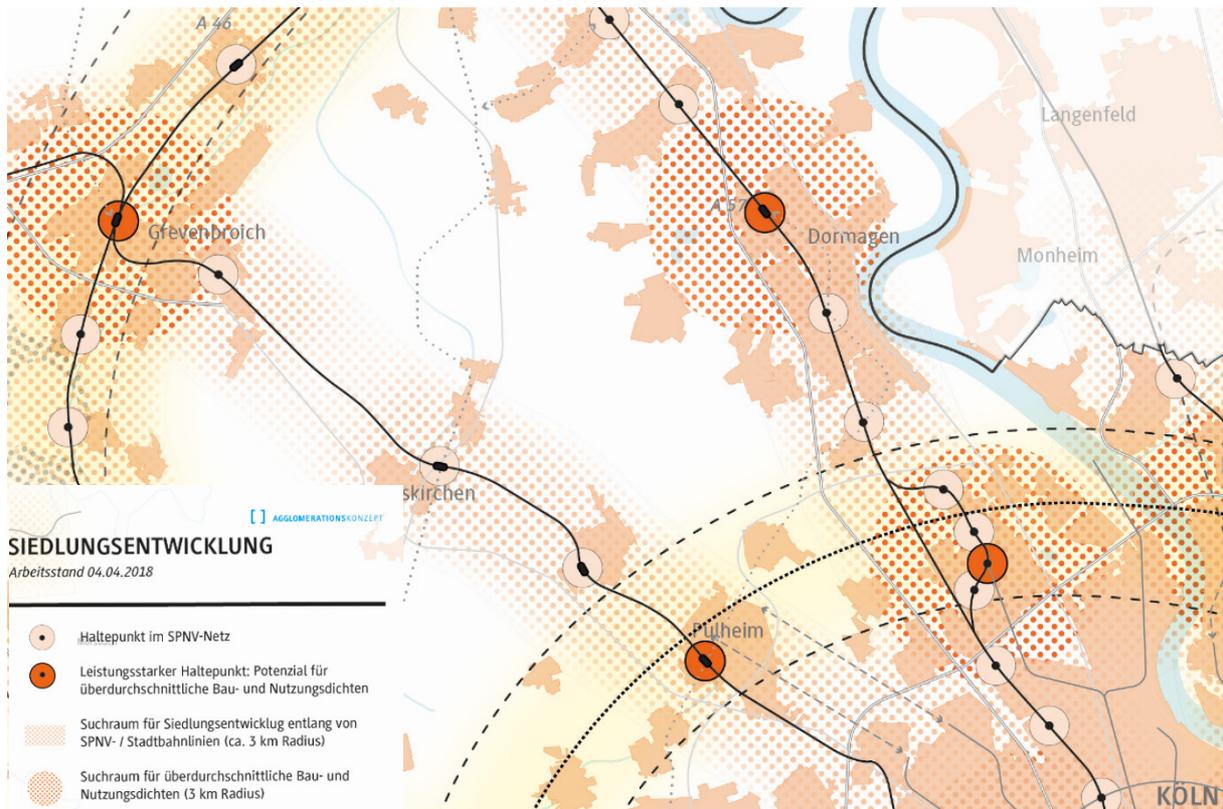


Abbildung 1 Strukturbild Siedlungsentwicklung (Entwurf Region Köln Bonn e.V.)

In Anbetracht der besonderen Flächenknappheit in Köln und des dortigen Rankingkonzeptes und des Auftrages des Regionalrates stärker die Verbindungen zwischen den Regionen auch im Regionalplan darzustellen, sollen die Flächen mit im Erarbeitungsverfahren aufgenommen werden.

## NE\_Grev\_01 (Kapellen IV)



### Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

- 2 BF Grevenbroich Kapellen
- bestehende ASB-Reserve
- 2 angrenzend an Bahntrasse
- 2 Nutzung als Ackerland
- 2 AFA mit überlagernder Darstellung BGG

Zusätzliche Anmerkungen  
Sondierungsbereich im RPD

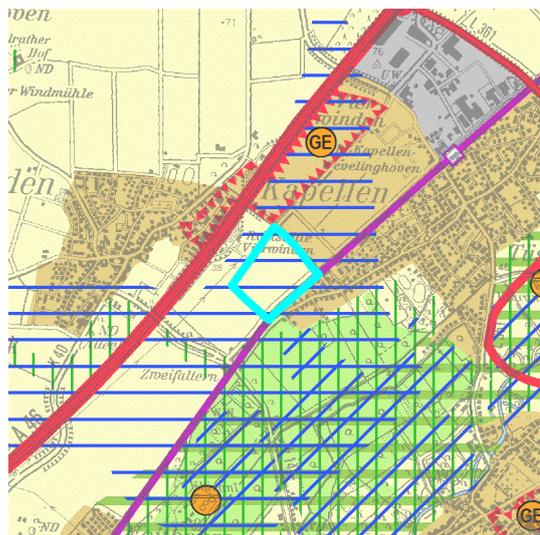
Luftbild 1:30.000

Planungsgebietsgröße 17 ha

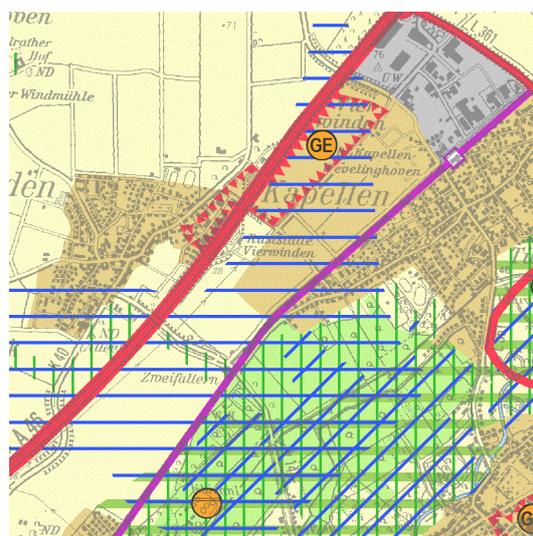
### Regionalplanangaben

Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA), Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG)

# 27,6 P.



Plan / RPD Alt „SUP-Nullvariante“

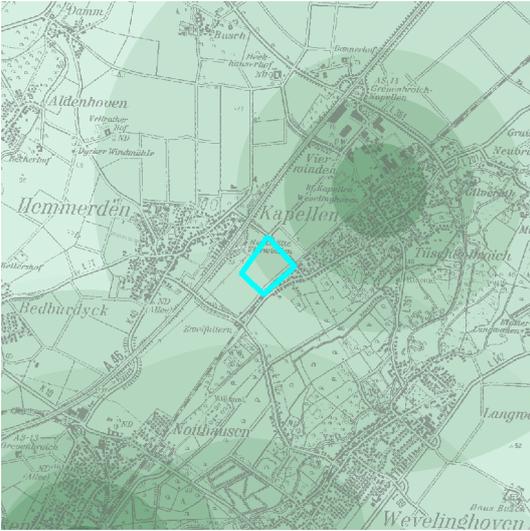


Plan / RPD Neu

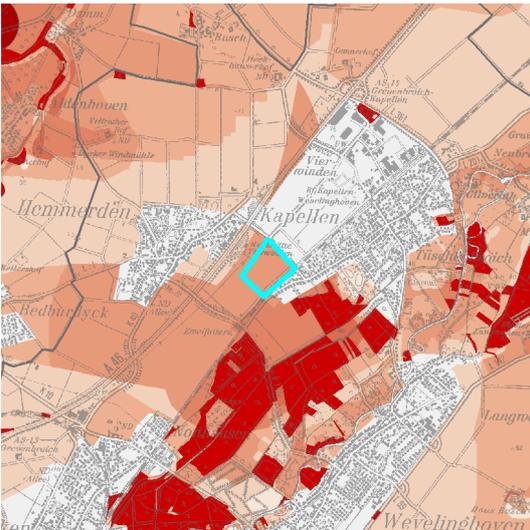
### Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die Auswirkungen einer ASB-Darstellung bei dieser Fläche schutzgutübergreifend als erheblich eingeschätzt. Detailbetrachtung siehe nachfolgende Seiten.

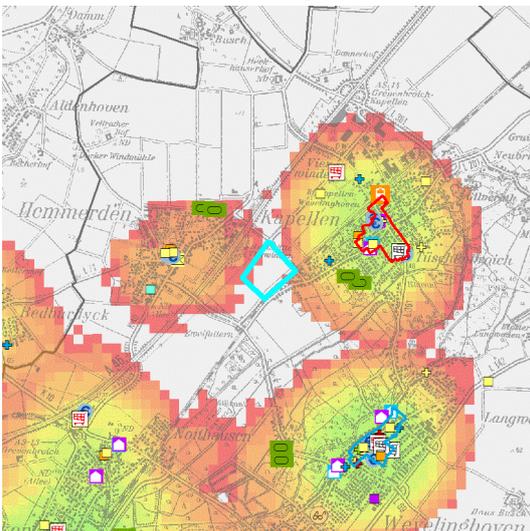
## A Erreichbarkeit / Verkehr 6,9 Punkte



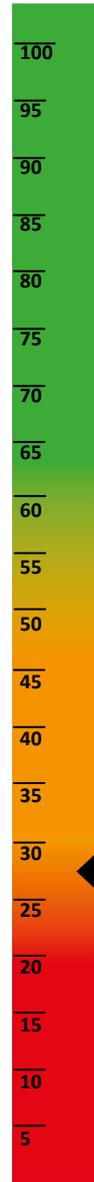
## B Ökolog. Verträglichkeit 10 Punkte



## C Infrastr. Ausstattung 0,2 Punkte



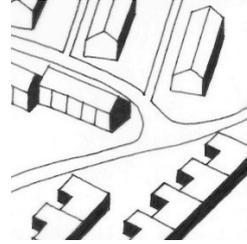
## Punkte



## D Städtebau 10,5 Punkte

10,5 Punkte

einfach Eigentumsverhältnisse; langfristige Verfügbarkeit; **Räumliche Typologie: Typ 2**  
„Das dichte Dorf/die flächensparende Eigenheimsiedlung“



## E Ausbau und Planung 0 Punkte

0 Punkte

## F Brachflächenbonus 0 Punkte

0 Punkte



Mögliche neue FNP-Darstellung 17 ha mit rund 425 WE

## Fazit für die erste RPD - Änderung

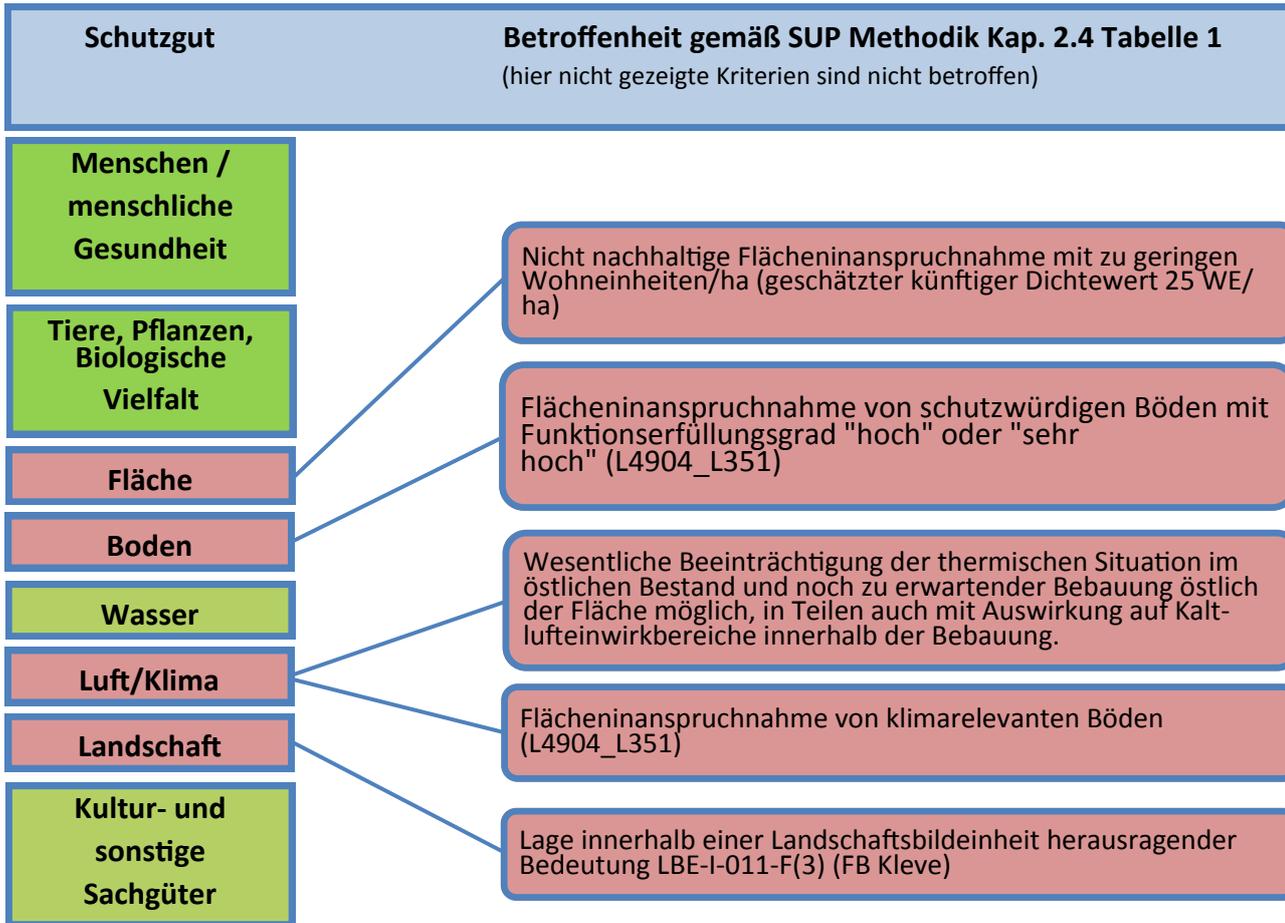
In Verbindung mit der bestehenden ASB-Reserve eine langfristig gesehen sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches. Die verkehrliche Anbindung und die Infrastruktur ist allerdings noch ausbaufähig. Die Fläche wird allerdings für den Bedarf aus dem Kölner Raum als geeignet bewertet und wird somit als neuer ASB in den Regionalplan aufgenommen.

## Einbeziehung der Umweltaspekte

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden aufgrund des hohen Wohnbauflächenbedarfes in der Region Köln im Wege der planerischen Abwägung in Kauf genommen.

# NE\_Grev\_01 (Kapellen IV)

## Strategische Umweltprüfung

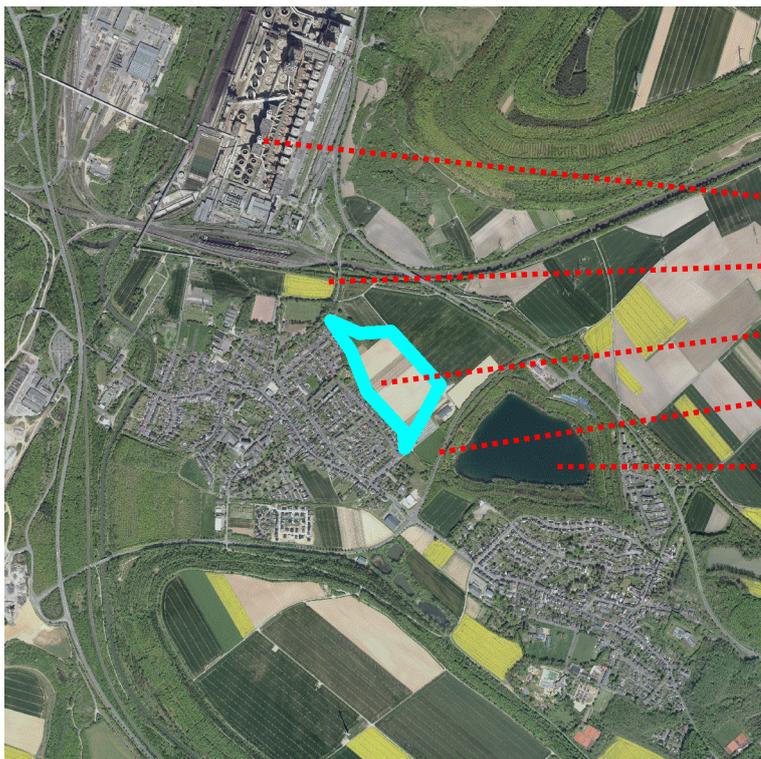


Besondere Prüferforderungen Natura 2000 oder Artenschutz	Besondere Prüferforderungen im Sinne von Kap. 2.6 des Umweltberichtes wurden nicht festgestellt.
Nachrichtliche Hinweise	---
Gründe für die Wahl des geprüften Bereiches, Alternativen	Die Nichtaufnahme dieses Standortes beruht auf einer planerischen Gesamtkonzeption. Zur gestuften Vorgehensweise bei der Alternativenprüfung wird auf Kap. 3.7 des Umweltberichtes verwiesen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Vgl. Kap. 2.4.9 in Verb. mit Kap. 3.7 des Umweltberichtes

**Die Umweltauswirkungen dieser ASB-Festlegung werden zusammenfassend und schutzgutübergreifend als voraussichtlich erheblich prognostiziert.**



## NE\_Grev\_08 (Frimmersdorf)



### Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

- Kraftwerk Frimmersdorf
- Nähe Bahntrasse
- landwirtschaftliche Nutzung
- Angrenzend an Kreisstraße
- direkte Nähe zu Neurather See / Erholungsgebiet

Zusätzliche Anmerkungen  
keine

Luftbild 1:30.000

Planungsgebietsgröße 8,8 ha

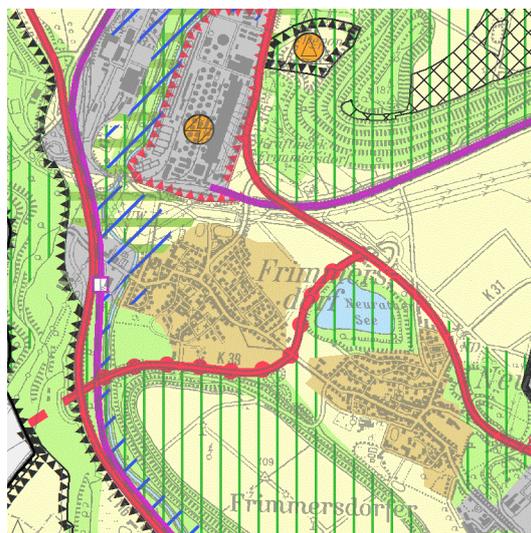
### Regionalplanangaben

Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA)

# 33,9 P.



Plan / RPD Alt „SUP-Nullvariante“



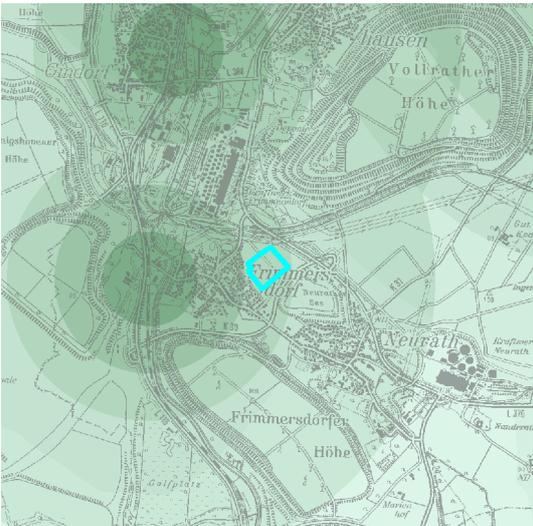
Plan / RPD Neu

### Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

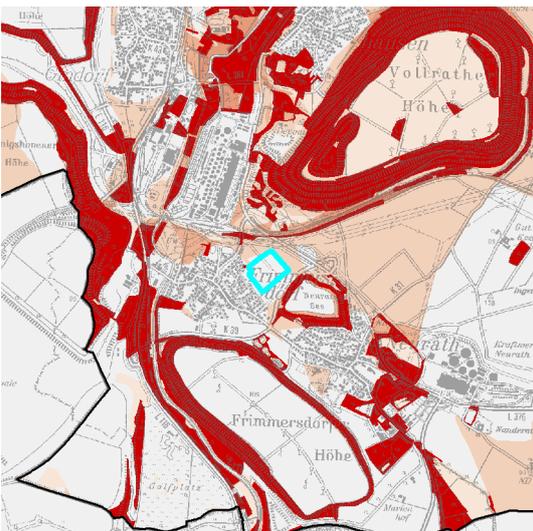
Die Fläche verfügt über eine Gesamtgröße von unter 10 ha und zeigt im Rahmen des Grobchecks gemäß Methodik der Umweltprüfung keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

# Rhein-Kreis Neuss / Grevenbroich

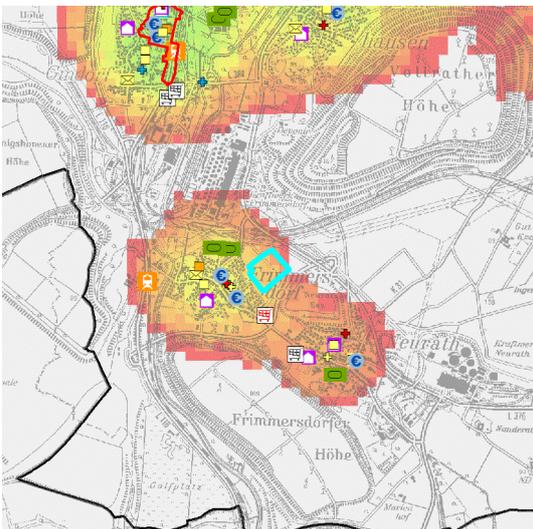
## A Erreichbarkeit / Verkehr 7 Punkte



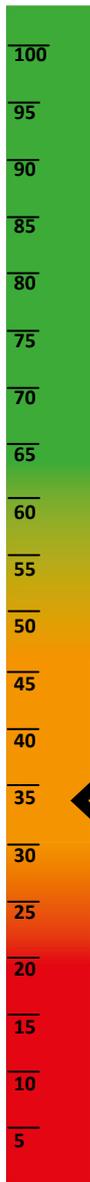
## B Ökolog. Verträglichkeit 15 Punkte



## C Infrastr. Ausstattung 2,4 Punkte

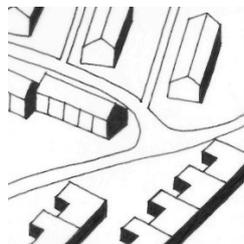


Punkte



## D Städtebau 9,5 Punkte

einfach Eigentumsverhältnisse; mittelfristige Verfügbarkeit; **Räumliche Typologie: Typ 2** „Das dichte Dorf/die flächensparende Eigenheimsiedlung“



## E Ausbau und Planung 0 Punkte

Veloroute geplant aber keine konkrete Planung

## F Brachflächenbonus 0 Punkte



Mögliche neue FNP-Darstellung 10 ha 250 WE

### Fazit für die erste RPD - Änderung

Eine in den Freiraum gerichtete Fläche jedoch mit einer hohen ökologischen Verträglichkeit. Die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die infrastrukturelle Ausstattung sind mittelmäßig zu bewerten. Eine Nutzung ist erst mittelfristig mit der Umnutzung des Kraftwerkstandortes möglich. Die Fläche wird für den Bedarf aus dem Kölner Raum als geeignet bewertet und wird somit als neuer ASB in den Regionalplan aufgenommen.

## NE\_Dor\_04 (Norden Hackenbroich)



### Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

- Nähe Autobahnanschluss
- in direkter Nähe zu Landschaftsschutzgebiet/ Tannenbusch, Erholungsgebiet
- landwirtschaftliche Nutzung
- Lage im Wasserschutzgebiet
- angrenzend an Kreisstraße

Zusätzliche Anmerkungen:  
Empfehlung zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Störfallbetrieben (§29b BImSchG).

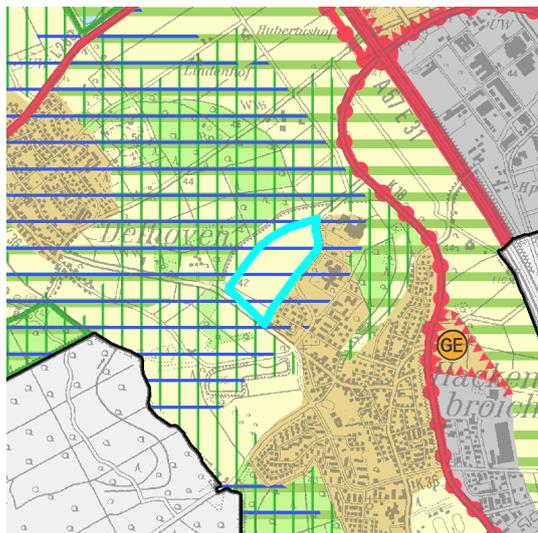
Luftbild 1:30.000

Planungsgebietsgröße 19,2 ha

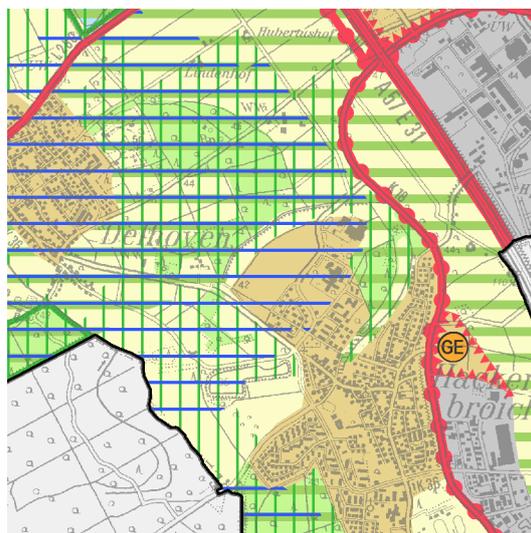
### Regionalplanangaben

Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA), Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG)

# 30,5 P.



Plan / RPD Alt „SUP-Nullvariante“



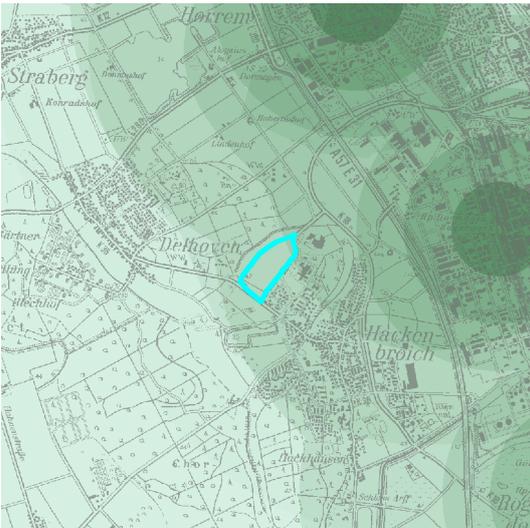
Plan / RPD Neu

### Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

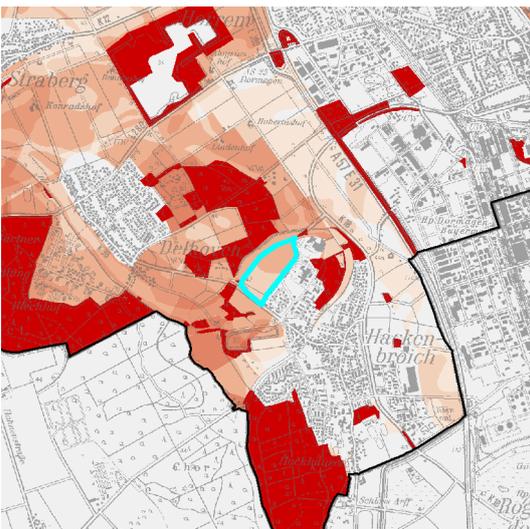
Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die Auswirkungen einer ASB-Darstellung bei dieser Fläche schutzgutübergreifend als erheblich eingeschätzt. Detailbetrachtung siehe nachfolgende Seiten.

# Rhein-Kreis Neuss / Stadt Dormagen

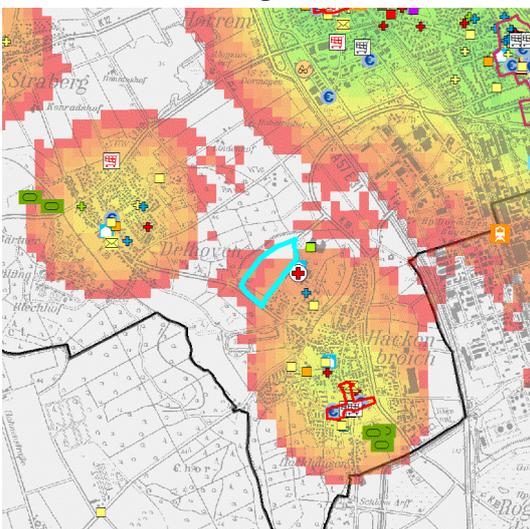
## A Erreichbarkeit / Verkehr 7,2 Punkte



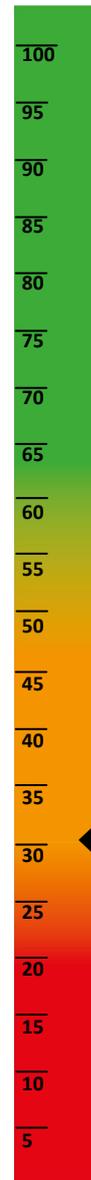
## B Ökolog. Verträglichkeit 11 Punkte



## C Infrastr. Ausstattung 0,8 Punkte

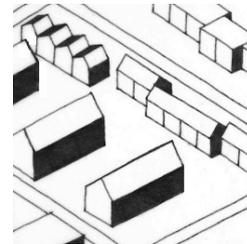


## Punkte



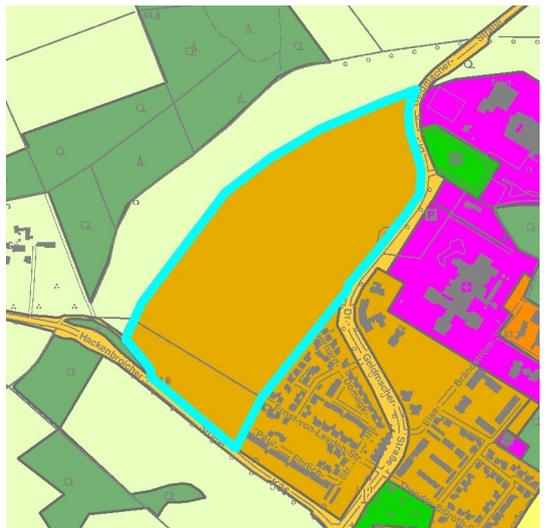
## D Städtebau 11,5 Punkte

Vielfältige Eigentümer, mittelfristige bis langfristige Verfügbarkeit; Räumliche Typologie: Typ 3 „Wohnhäuser für Alle“



## E Ausbau und Planung 0 Punkte

## F Brachflächenbonus 0 Punkte



Mögliche neue FNP-Darstellung 19,2 ha mit rund 670 WE

## Fazit für die erste RPD - Änderung

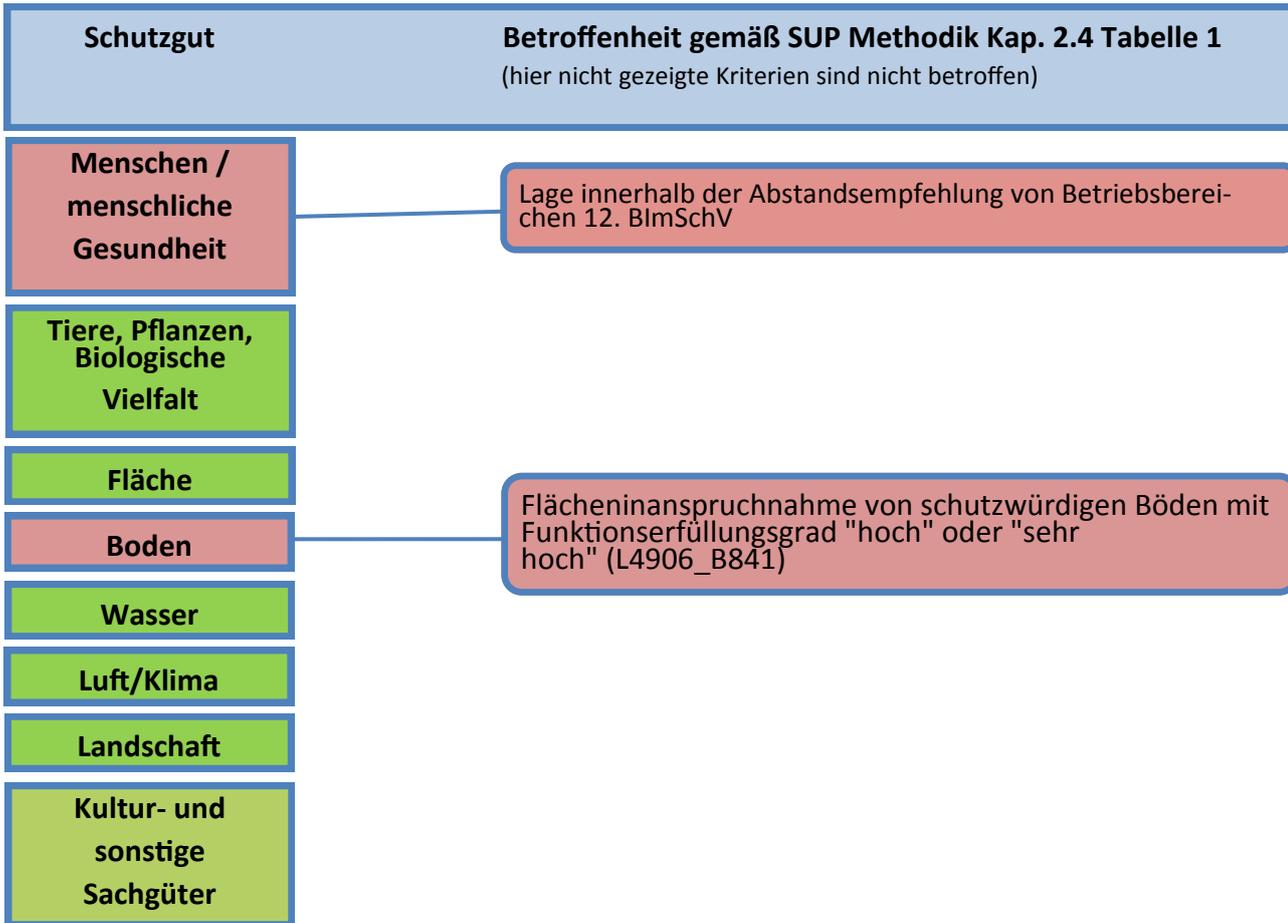
Städtebaulich eine sinnvolle Erweiterung, allerdings im Vergleich zu der gesamten Ortslage ein sehr großes Plangebiet (siehe auch Dor\_06). Die verkehrliche Anbindung und die infrastrukturelle Ausstattung sind ausbaufähig. Insbesondere die Anbindung in Richtung Schiene ist problematisch (Erzeugung von Autoverkehr entlang der Rheinschiene). Die Fläche wird allerdings für den Bedarf aus dem Kölner Raum als geeignet bewertet und wird somit als neuer ASB in den Regionalplan aufgenommen.

## Einbeziehung der Umweltaspekte

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden aufgrund des hohen Wohnbauflächenbedarfes in der Region Köln im Wege der planerischen Abwägung in Kauf genommen.

# NE\_Dor\_04 (Norden Hackenbroich)

## Strategische Umweltprüfung



Besondere Prüferforderungen Natura 2000 oder Artenschutz	Besondere Prüferforderungen im Sinne von Kap. 2.6 des Umweltberichtes wurden nicht festgestellt.
Nachrichtliche Hinweise	---
Gründe für die Wahl des geprüften Bereiches, Alternativen	Die Nichtaufnahme dieses Standortes beruht auf einer planerischen Gesamtkonzeption. Zur gestuften Vorgehensweise bei der Alternativenprüfung wird auf Kap. 3.7 des Umweltberichtes verwiesen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Vgl. Kap. 2.4.9 in Verb. mit Kap. 3.7 des Umweltberichtes

**Die Umweltauswirkungen dieser ASB-Festlegung werden zusammenfassend und schutzgutübergreifend als voraussichtlich erheblich prognostiziert.**



## NE\_Dor\_05 (Gansdahl Erweiterung)



### Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

- Seenplatten (Naherholung, Kiesabbau)
- Versorgungsanlage (Strom)
- Landwirtschaftliche Nutzung/ Bebauung
- Sportanlage
- Waldfläche, Tierpark / Naherholung
- Waldfläche / Naherholung

Zusätzliche Anmerkungen  
Fläche ist teilweise schon bebaut.

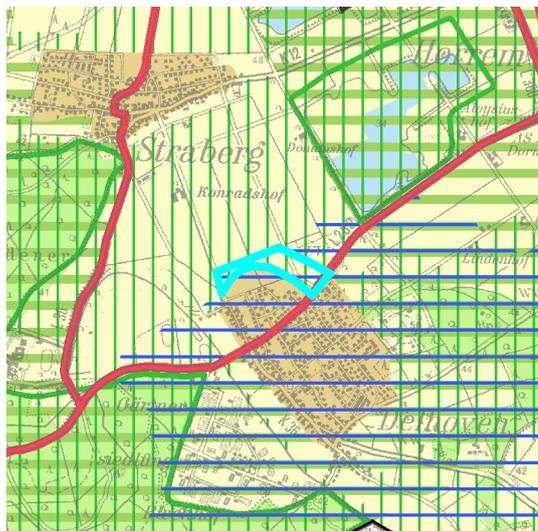
Luftbild 1:30.000

Planungsgebietsgröße 8,6 ha

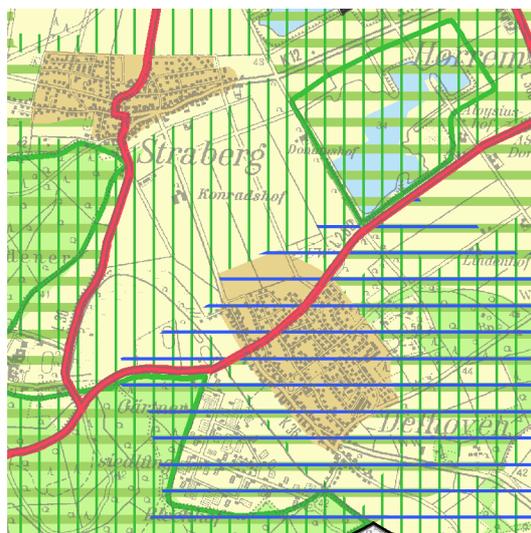
### Regionalplanangaben

Allgemeiner Freiraum - und Agrarbereich (AFA), Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE), Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG)

# 31,5 P.



Plan / RPD Alt „SUP-Nullvariante“



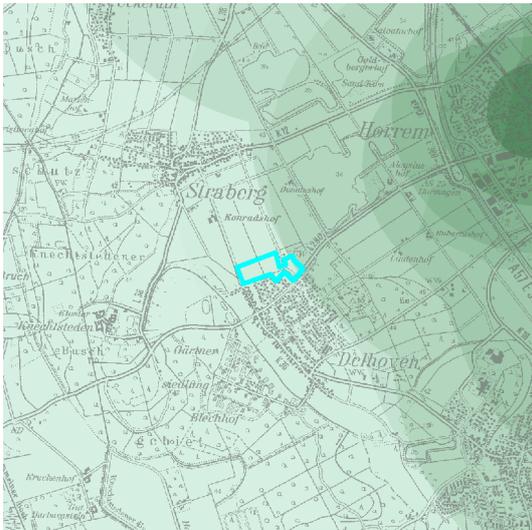
Plan / RPD Neu

### Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

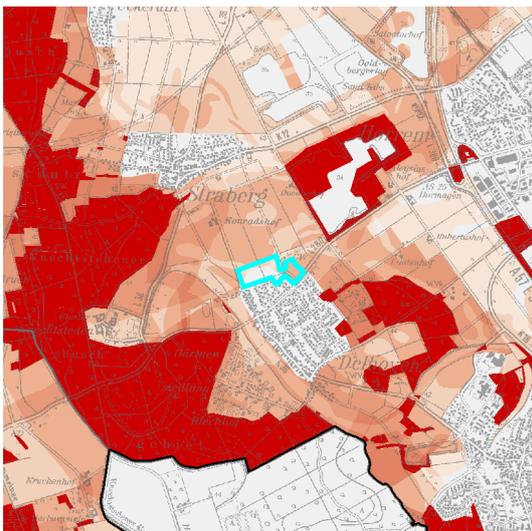
Die Fläche verfügt über eine Gesamtgröße von unter 10 ha und zeigt im Rahmen des Grobchecks gemäß Methodik der Umweltprüfung keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

# Rhein-Kreis Neuss / Dormagen

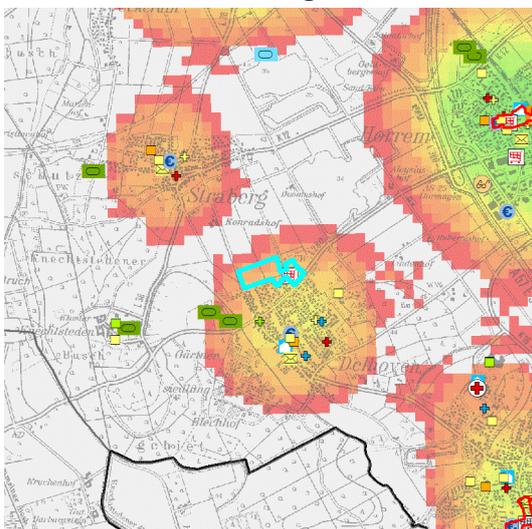
## A Erreichbarkeit / Verkehr 2,3 Punkte



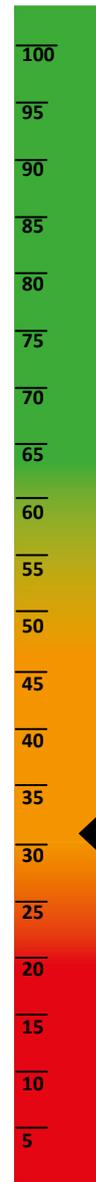
## B Ökolog. Verträglichkeit 9 Punkte



## C Infrastr. Ausstattung 2,2 Punkte

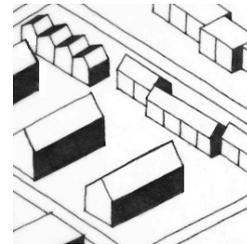


## Punkte



## D Städtebau 18 Punkte

einfache Eigentumsverhältnisse; kurzfristige Verfügbarkeit; Räumliche Typologie: Typ 3 „Wohnhäuser für Alle“



## E Ausbau und Planung 0 Punkte

## F Brachflächenbonus 0 Punkte



Mögliche neue FNP-Darstellung nur 1,8 ha bebaubar mit mind. 63 WE

## Fazit für die erste RPD - Änderung

Eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers. Voraussichtlich jedoch als Pendlerstandort einzustufen; die verkehrliche Anbindung und die infrastrukturelle Ausstattung sind ausbaufähig. Insbesondere die Anbindung in Richtung Schiene ist problematisch. Aufgrund der schon vorhandenen Bestandsbebauung ist das Potential der Fläche relativ gering. Die Fläche wird allerdings für den Bedarf aus dem Kölner Raum als geeignet bewertet und wird somit als neuer ASB in den Regionalplan aufgenommen.

## NE\_Dor\_06 (Hackenbroich „Am See“)



### Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

1 direkte Nähe zu See / Naherholung

2 angrenzend an Kreisstraße

3 landwirtschaftliche Nutzung

4 Sportanlage

5 Waldgebiet / Naherholung

Zusätzliche Anmerkungen  
keine

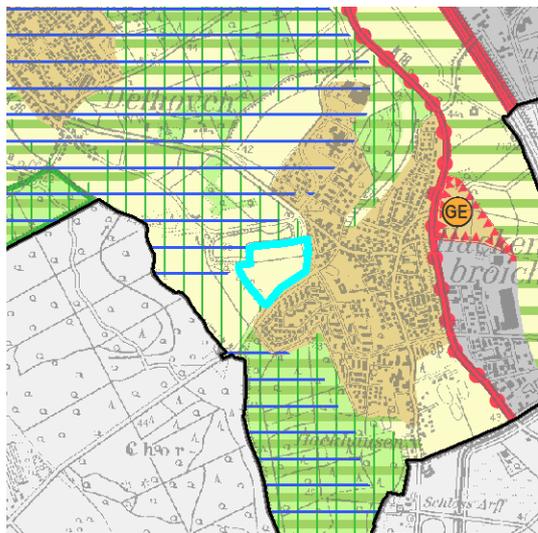
Luftbild 1:30.000

Planungsgebietsgröße 11,9 ha

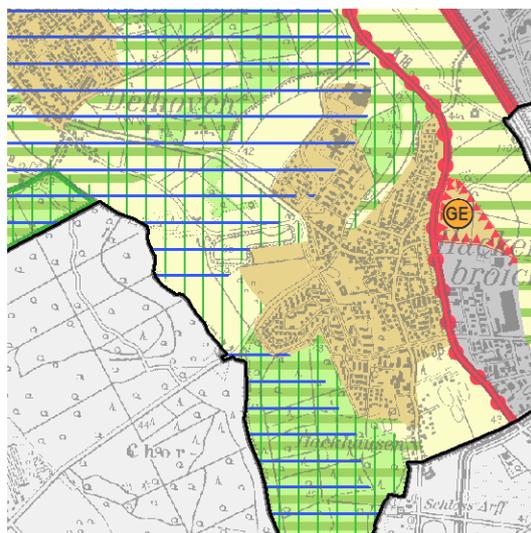
### Regionalplanangaben

Allgemeiner Freiraum - und Agrarbereich (AFA)

# 34,8 P.



Plan / RPD Alt „SUP-Nullvariante“



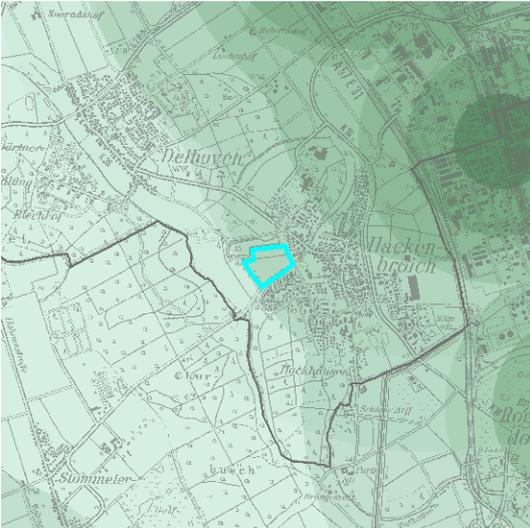
Plan / RPD Neu

### Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

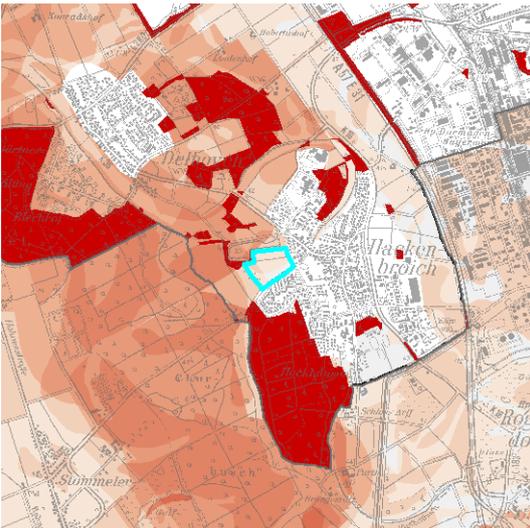
Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die Auswirkungen einer ASB-Darstellung bei dieser Fläche schutzgutübergreifend als nicht erheblich eingeschätzt. Eine einzelne Betroffenheit zeigt sich bei dem Schutzgüt Mensch. Hier Flächeninanspruchnahme eines lärmarmen Erholungsraumes (ER-D 50).

# Rhein-Kreis Neuss / Dormagen

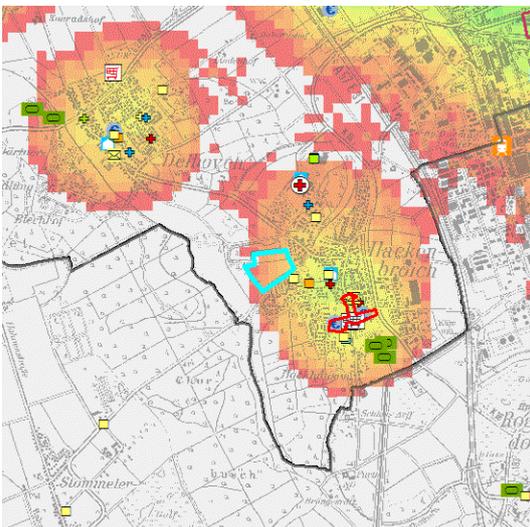
## A Erreichbarkeit / Verkehr 7 Punkte



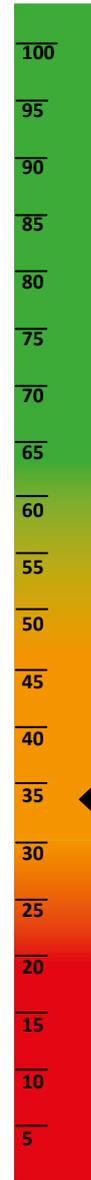
## B Ökolog. Verträglichkeit 12 Punkte



## C Infrastr. Ausstattung 1,8 Punkte

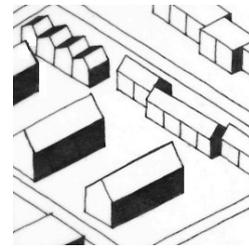


## Punkte



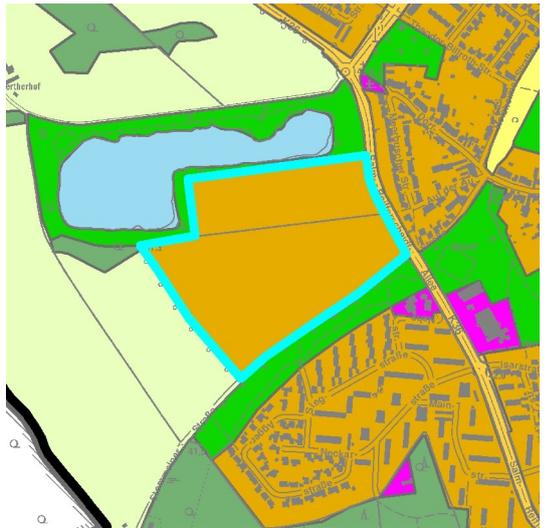
## D Städtebau 14 Punkte

einfache Eigentumsverhältnisse; mittelfristige bis langfristige Verfügbarkeit; **Räumliche Typologie: Typ 3 „Wohnhäuser für Alle“**



## E Ausbau und Planung 0 Punkte

## F Brachflächenbonus 0 Punkte



Mögliche neue FNP-Darstellung 13,2 ha mit rund 462 WE

## Fazit für die erste RPD - Änderung

Eine im Stadtteil Hackenbroich relativ zentral gelegene Arrondierung des Siedlungskörpers. Die Fläche besitzt eine hohe ökologische Verträglichkeit. Voraussichtlich als Pendlerstandort einzustufen; die verkehrliche Anbindung und die infrastrukturelle Ausstattung sind ausbaufähig. Insbesondere die Anbindung in Richtung Schiene ist problematisch. Die Fläche wird allerdings für den Bedarf aus dem Kölner Raum als geeignet bewertet und wird somit als neuer ASB in den Regionalplan aufgenommen.

## NE\_Dor\_07 (südlicher Ortsrand von Ückerath)



### Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

- Waldgebiet / Erholungsgebiet
- Landstraße
- Sportplatz
- FNP-Reservefläche (Neuaufstellung FNP)
- landwirtschaftliche Nutzung
- Seenplatten / Erholungsgebiet

### Zusätzliche Anmerkungen

Diese Fläche wurde bereits im Verfahren zur Erarbeitung des Regionalplans betrachtet aber auf Wunsch der Kommune nicht in den Regionalplan aufgenommen.

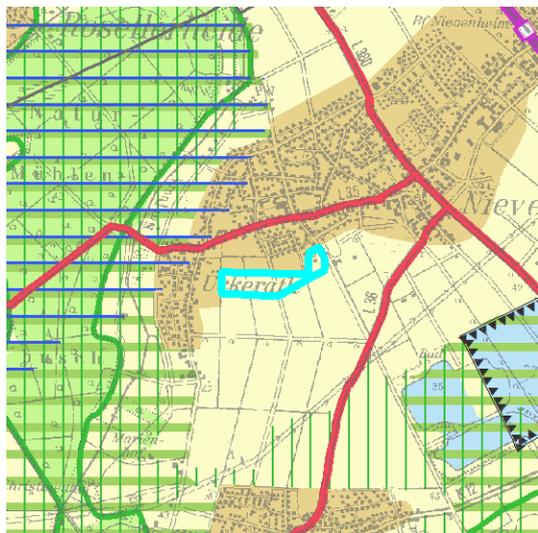
Luftbild 1:30.000

Planungsgebietsgröße 8,6 ha

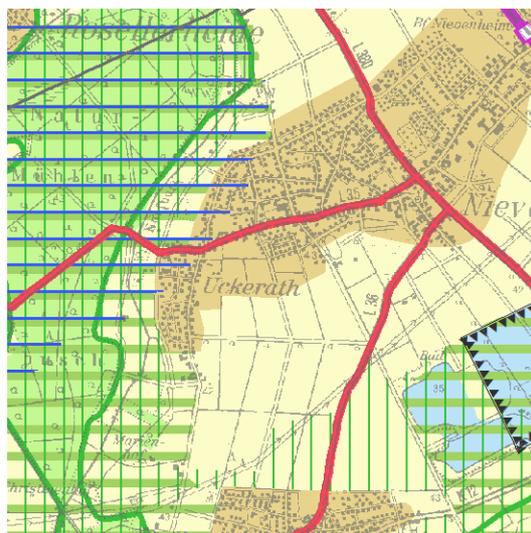
### Regionalplanangaben

Allgemeiner Freiraum - und Agrarbereich (AFA)

# 32,6 P.



Plan / RPD Alt „SUP-Nullvariante“



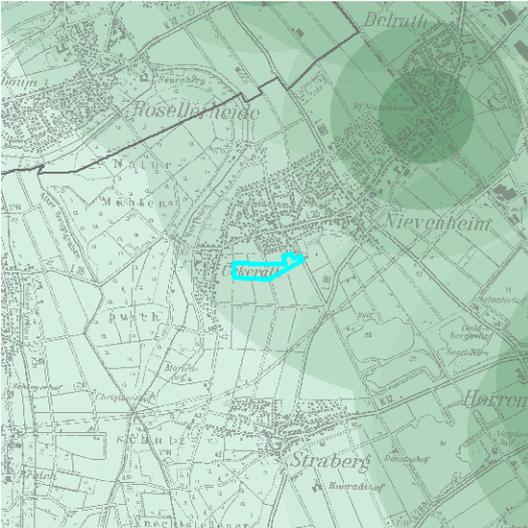
Plan / RPD Neu

### Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

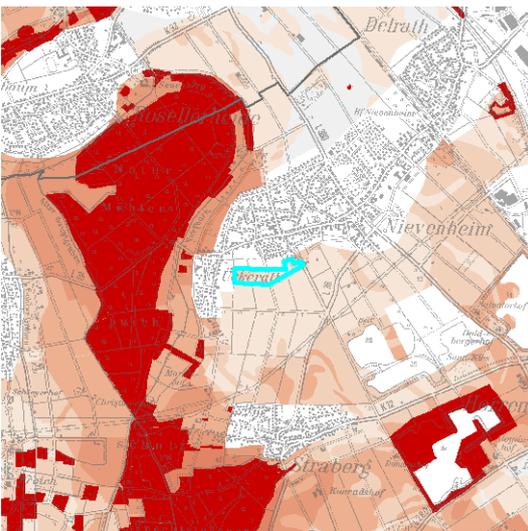
Die Fläche verfügt über eine Gesamtgröße von unter 10 ha und zeigt im Rahmen des Grobchecks gemäß Methodik der Umweltprüfung keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

# Rhein-Kreis Neuss / Dormagen

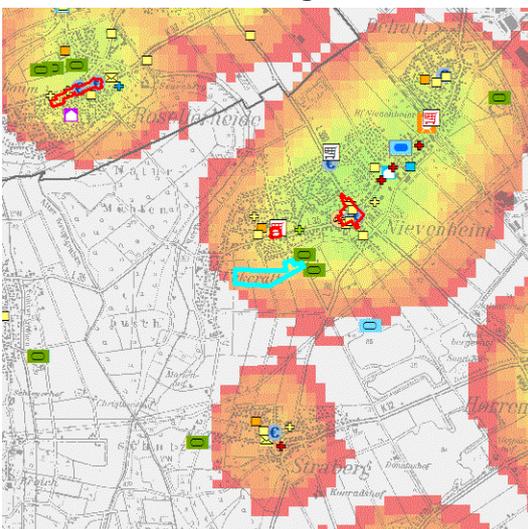
## A Erreichbarkeit / Verkehr 4 Punkte



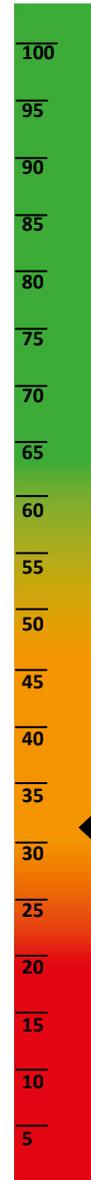
## B Ökolog. Verträglichkeit 14 Punkte



## C Infrastr. Ausstattung 2,6 Punkte

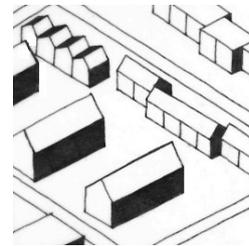


## Punkte



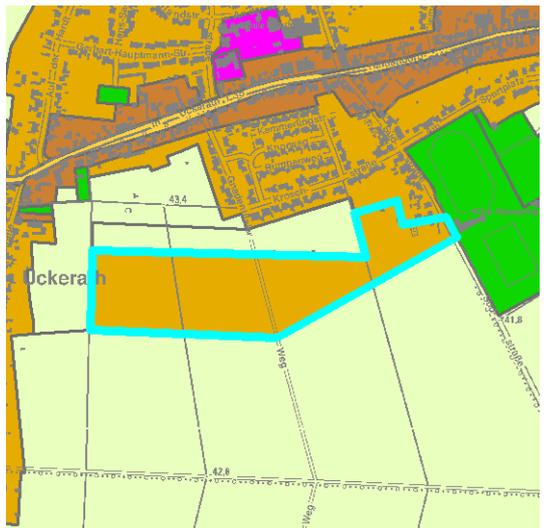
## D Städtebau 12 Punkte

vielfältige Eigentümer, mittelfristige Verfügbarkeit; **Räumliche Typologie: Typ 3**  
„Wohnhäuser für Alle“



## E Ausbau und Planung 0 Punkte

## F Brachflächenbonus 0 Punkte



Mögliche neue FNP-Darstellung rund 9,5 ha mit 332 WE

## Fazit für die erste RPD - Änderung

Eine sinnvolle Erweiterung der im FNP vorgesehenen Wohnbauflächenreserve. Die verkehrliche Anbindung und die infrastrukturelle Ausstattung sind stark ausbaufähig. Insbesondere die Anbindung in Richtung Schiene ist nicht optimal. Die Fläche wird allerdings für den Bedarf aus dem Kölner Raum als geeignet bewertet und wird somit als neuer ASB in den Regionalplan aufgenommen.