



BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF

SITZUNGSVORLAGE

Sitzung Nr.	StA	VA	PA 77.	RR 80.
TOP			8	6
Datum			25.03.2020	02.04.2020
Ansprechpartner: Herr van Gemmeren		Telefon: 0211 / 475-2358		
Bearbeiter/in: Frau Juszczak		Telefon: 0211 / 475-2357		
Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung im Gebiet der Stadt Dormagen (Entwicklungsgebiet Silbersee – nördliche Teilfläche) hier: Einvernehmen des Regionalrates				
<u>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Regionalrates:</u> Der Regionalrat erklärt gemäß § 16 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz sein Einvernehmen zur beantragten Zielabweichung im Gebiet der Stadt Dormagen für die nördliche Teilfläche des Entwicklungsgebietes Silbersee in der Fassung dieser Vorlage.				

gez. Birgitta Radermacher

Düsseldorf, den 3. März 2020

Sachverhaltsschilderung:

Die Stadt Dormagen hat im Zuge der Planungen zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel verlaufenden Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 528 „Entwicklungsgebiet Silbersee“ einen Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung eingereicht (siehe Anlage 1).

Die zu entwickelnden Industriebrachen im Bereich des Silbersees in Dormagen und unmittelbar angrenzend an das Neusser Stadtgebiet befinden sich überwiegend in einem Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB). Der gesamte Bereich ist aufgrund seiner trimodalen Anbindung an Wasser, Schiene und Straße, zukünftig für eine interkommunale gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehen.

Die Stadt Dormagen plant nun die Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereiches am Silbersee. Dafür soll die 160. FNP-Änderung und das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 528 durchgeführt werden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereiches und der Planungen zur Anschlussstelle „Delrath“ kann ein umfangreicher Teilbereich der ursprünglich geplanten gewerblichen Baufläche aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht gewerblich genutzt werden und muss für eine ortsnahe artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen werden. Auf dieser Fläche sollen die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse, des Planfeststellungsverfahrens zur Anschlussstelle und der Bauleitplanverfahren gebündelt werden. Die zukünftigen Ausgleichserfordernisse werden als Grünfläche dargestellt und umfassen rund 6 ha (siehe Anlage 2.3 „Detailplan FNP“).

Mit dem Verlust des bestehenden gewerblich-industriellen Bereiches von ca. 6 ha soll das Gewerbegebiet im Sinne eines Flächentausches nördlich um ca. 4 ha erweitert werden. Die in Rede stehende Fläche ist ein kleiner Teil eines im Regionalplan Düsseldorf dargestellten Sondierungsbereich für GIB (siehe Anlage 2.1 „Lageplan“ und Anlage 2.2 Detailplan RPD). Einer Entwicklung dieser Teilfläche steht Ziel 2 aus Kap. 3.1.1 des Regionalplans Düsseldorf (RPD) entgegen, da danach für eine Inanspruchnahme des Sondierungsbereiches eine Regionalplanänderung durchgeführt werden muss.

Mit dem Zielabweichungsverfahren kann gem. § 16 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) i. V. m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) den Kommunen ermöglicht werden, gemeindliche Bauleitplanungen durchzuführen, die von den Zielen der Raumordnung abweichen. Dabei erfolgt keine Änderung der Darstellung im Regionalplan Düsseldorf.

§ 6 Abs. 2 ROG lautet: „Von Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, nach § 4 zu beachten haben.“

In § 16 Abs. 3 LPIG ist ergänzend formuliert: „Zuständig für das Zielabweichungsverfahren bei Regionalplänen ist die Regionalplanungsbehörde. Sie entscheidet im Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen und im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde und dem regionalen Planungsträger.“

Nach Einschätzung der Regionalplanungsbehörde handelt es sich bei der Planung mit den verschiedenen Besonderheiten um einen raumordnerisch vertretbaren Einzelfall. Zunächst einmal ist der bestehende GIB am Silbersee in einem größeren Bereich unerwartet nicht

ausnutzbar. Noch zum Aufstellungsbeschluss des Regionalplans Düsseldorf 2017 war von einer umfänglichen Ausnutzbarkeit der Fläche ausgegangen worden. Schon seit den 70er Jahren liegt das ehemalige Betriebsgelände der Zinkhütte brach. Seit Jahrzehnten wird versucht die Fläche am Silbersee einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen, auch um die Altlastensituation im dortigen Bereich planerisch zu bewerkstelligen. Auch wird vor dem Hintergrund der größeren und wünschenswerten Brachflächennutzung dieses Bereiches, angenommen, dass es sich bei dieser Planungskonstellation um einen Einzelfall handelt.

Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme des Sondierungsbereiches, werden aus Sicht der Regionalplanung auch die Grundzüge der Planung nicht berührt. In der überwiegenden Substanz bleibt der Sondierungsbereich unangetastet. Des Weiteren wird die raumordnerische Verträglichkeit angenommen, da die Flächeninanspruchnahme durch die FNP-Änderung wegen des Flächentausches sich im vorausgeschätzten Rahmen bewegt und die hier in Rede stehende Fläche direkt angrenzt (siehe Anlage 2.1 „Lageplan“ und Anlage 2.2 Detailplan RPD“). Ungeachtet des Ziels zum Sondierungsbereich würde die neue LEP-Fassung des Ziels 2-3 hier eine Erweiterung ermöglichen.

Ohne der abschließenden Entscheidung vorgreifen zu wollen, ist festzustellen, dass die Regionalplanungsbehörde dem Antrag positiv gegenübersteht.

In § 16 Abs. 3 LPlIG wird neben dem Einvernehmen des Regionalrates auch das der Belegenheitsgemeinde gefordert (siehe oben). Für die Stadt Dormagen liegt mit Ihrem Antrag – auf Basis entsprechender kommunaler Sitzungen – das Einvernehmen zu einer Zielabweichung vor.

Des Weiteren ist im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens das Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen herzustellen. Diese wurden mit einem Schreiben vom 23.01.2020 gebeten im Hinblick auf eine positive Entscheidung zur Zielabweichung ihr Benehmen bis zum 14.02.2020 zu erklären.

Die Herstellung des Benehmens erfordert eine Auseinandersetzung mit den von den betroffenen öffentlichen Stellen vorgebrachten Stellungnahmen. Es soll ernsthaft versucht werden, einen Konsens zu finden. Letztlich muss aber – anders als beim Einvernehmen – keine Einigung erreicht werden. Von den neun Beteiligten hatten fünf Beteiligte keine Hinweise, Anregungen und Bedenken. Hier ist von einem Benehmen auszugehen. Im Folgenden werden die vorgebrachten Stellungnahmen (siehe Anlage 4) kurz zusammengefasst.

Der Rheinische Landwirtschafts-Verband e.V. ist der Auffassung, dass durch eine Inanspruchnahme des Sondierungsbereiches die Grundzüge der Planung berührt werden, da der Sondierungsbereich in Gänze für eine gewerblich-industrielle Nutzung langfristig vorgesehen sei, und nur bei Ausschöpfung aller vorhandenen Reserven in Anspruch genommen werden könne. Ein Bedarf für weitere gewerbliche Bauflächen bestünde für die Stadt Dormagen momentan nicht. Wie oben dargelegt, sind aus Sicht der Regionalplanungsbehörde die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wird von der Regionalplanungsbehörde der Bedarf gesehen, da der bestehende GIB nicht vollumfänglich ausnutzbar ist. Des Weiteren wird von dem Verband auf die Inanspruchnahme einer Freiraumachse mit der Kernfunktion als Frischluftschneise und auf den angemessenen Sicherheitsabstand von 800 m zu einem Störfallbetrieb hingewiesen. Die Regionalplanungsbehörde ist hierzu der Auffassung, dass die Abstandsfragen im und angrenzend am GIB auf der Ebene der Bauleitplanung gelöst werden können. Was die Freiraumschneise betrifft verfolgt der Regionalplan mit seiner Darstellung als Sondierungsbereich für diesen Bereich dauerhaft eine andere Zielsetzung. Mit unter anderem diesen Argumenten wurde auch unter Beibehalt der konträren Positionen

das Benehmen hergestellt.

Das Benehmen wurde auch mit der Landwirtschaftskammer NRW hergestellt; die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen wird jedoch seitens der Kammer nicht begrüßt.

Das LVR Amt für Bodendenkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ein Bodendenkmal tangiert. Es wird jedoch ausgeführt, dass die Prüfung der archäologischen Bedeutung und einer potenziellen Einschränkung auf der Fläche im nachgelagerten Bauleitplanverfahren erfolgen kann. Das Benehmen hierzu konnte telefonisch hergestellt werden.

Die Stadt Düsseldorf weist auf mögliche artenschutzrechtlichen Konflikte hin, wenn der Austausch der Arten innerhalb des Biotopverbundes entlang des Rheins, über die Freiflächen der West-Ost-Achse bis in das Naturschutzgebiet „Himmelgeister Rheinbogen“, beeinträchtigt wird. Weiterhin könnten Emissionen durch neue Gewerbegebiete das Naturschutzgebiet beeinflussen. Die weitere Verengung der Ost-West-Achse wird ebenfalls kritisch gesehen. Falls bei der Prüfung dieser Aspekte keine nachteiligen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet „Himmelgeister Rheinbogen“ zu erwarten sind, bestünden keine Bedenken von Seiten der Stadt Düsseldorf. Vor allem vor dem Hintergrund des bestehenden Sondierungsbereichs am nördlichen Silbersee wurden diese Argumente der Stadt durch die Regionalplanungsbehörde nicht geteilt. Es ist davon auszugehen, dass diese Fragestellungen auf der Ebene der Bauleitplanung abgemildert bzw. gelöst werden können. Das Benehmen wurde auch mit der Stadt Düsseldorf hergestellt.

Vor dem Hintergrund der Stellungnahmen und der besonderen Einzelfallkonstellation, dass hier die Reaktivierung dieses ehemals industriell genutzten Standortes möglich wird, stellt die Regionalplanung einen positiven Abschluss des Zielabweichungsverfahrens in Aussicht, sollte der Regionalrat sein Einvernehmen erklären.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der Stadt Dormagen und Beschlussvorlage PUA

Anlage 2: Übersichtspläne (2.1 - 2.3)

Anlage 3: Beteiligtenliste und Übersicht zu den Benehmensherstellungen

Anlage 4: Stellungnahmen und Schriftverkehr zur Benehmensherstellung

Stadt Dormagen, Stadtplanung, 41538 Dormagen

An
 Frau Schmittmann
 Dezernat 32
 Bezirksregierung Düsseldorf
 Cecilienallee 2
 40474 Düsseldorf

Stadt Dormagen
 Der Bürgermeister
 Technisches Rathaus
 Mathias-Giesen-Straße 11
 41540 Dormagen

Stadtplanung
 Fachbereich Städtebau
 Zuständig Herr Medzech
 Raum 0.19
 Telefon 02133 257 855
 Telefax 02133 257 77855
 E-Mail sven.medzech@
 stadt-dormagen.de
 Az. FNP-Änderung Nr. 160
 Ihr Schreiben
 Mein Zeichen 1/F61/61/Me
 Datum 22.01.2020

Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG.NRW)

160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Entwicklungsgebiet Silbersee“;
 hier „Entwicklungsgebiet Silbersee – nördliche Teilfläche“, Stadtteil Stürzelberg;

Sehr geehrte Frau Schmittmann,
 sehr geehrte Damen und Herren,

der auf der Stadtgrenze zwischen Dormagen und Neuss gelegene Silbersee ist Mittelpunkt der Planungen zum interkommunalen Gewerbegebiet „Entwicklungsgebiet Silbersee“. Der Bereich um das Plangebiet zeichnet sich heute bereits durch zahlreiche innovative und internationale Unternehmen der Industrie auf beiden Stadtseiten aus. Im Rhein-Kreis Neuss ist die Stadt Dormagen ein traditionell geprägter Wirtschaftsstandort von Industrie, Logistik und Handel. Insbesondere in den Gewerbegebieten Delrath, St. Peter und Stürzelberg sind zahlreiche international tätige Unternehmen ansässig. Dies gilt im gleichen Maße für die nördlichen angrenzenden Neusser Gewerbegebiete. Diese haben einen großen Anteil an den rd. 25.000 Industriearbeitsplätzen, die alleine der Rhein-Kreis Neuss für die Region bietet. Mit diesem Beschäftigungsgrad zählt der Rhein-Kreis Neuss mit zu den wichtigsten Industriestandorten in Nordrhein-Westfalen. Die ansässigen Unternehmen sind zudem in vielfältige regionale Wertschöpfungsketten eingebunden, sodass ihre Bedeutung über die jeweiligen Standortkommunen hinausreicht. Ihr Wachs-

Bankverbindungen der Stadt Dormagen
 [Gläubiger-ID: DE7600000000002384]
Sparkasse Neuss
 IBAN: DE27 3055 0000 0000 3305 22, BIC: WELADEDNXXX
VR Bank Dormagen
 IBAN: DE78 3056 0548 3020 2000 13, BIC: GENODED1NLD

Allgemeine Sprechzeiten
 Mo, Di, Mi 8.30 – 12 Uhr,
 Do 14 – 18 Uhr, Fr 8.30 – 12 Uhr
 und nach Vereinbarung

ÖPNV: Bus 881, 882, 883, 884,
 885, 886; Haltestelle Marktplatz

Zentrale
 Telefon 02133 257-0
 Telefax 02133 257-77000

E-Mail
 info@stadt-dormagen.de
 www.dormagen.de

tums- und Innovationspotential lässt neue Investitionen erwarten, die in der Region gehalten werden sollen. Dies gilt insbesondere für die Branchen Logistik, Aluminiumverarbeitung und Maschinenbau.

Unmittelbar angrenzend an den heutigen Unternehmensbesatz und an der Grenze beider Stadtgebiete befinden sich alte Industriebrachen, die größtenteils bereits über die erforderliche regionalplanerische Ausweisung verfügen. Diese Areale liegen im Bereich des „Silbersees“ und befinden sich überwiegend im Eigentum der RWE Power AG. Es handelt sich um eine Industriebrachfläche, mit einer hervorragenden Lage und Anbindung an Wasser, Schiene und Straße, die die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Dormagen nachhaltig sichert und einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Vor diesem Hintergrund besteht zwischen dem Rhein-Kreis Neuss sowie den Städten Dormagen und Neuss Einvernehmen, diese Fläche einer gewerblich-industriellen Ausweisung zuzuführen. Hierzu haben RWE Power sowie die Städte Dormagen und Neuss eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung gewerblich-industrieller Bauflächen im Bereich „Silbersee“ im März 2013 unterzeichnet. Für einen auf Dormagener Stadtgebiet liegenden Flächenanteil hat die Stadt Dormagen als zuständige lokale Planungsbehörde im Jahr 2014 einen Beschluss zur Aufstellung der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 528 „Entwicklungsgebiet Silbersee“ gefasst.

Im Zuge der Planungen zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes, dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan Nr. 528 „Entwicklungsgebiet Silbersee“, sowie dem Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Anschlussstelle Dormagen-Delrath an der A57, einschließlich des Neubaus einer Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Neuss-Allerheiligen und Dormagen-Delrath stellte sich heraus, dass eine rund 6 ha große Fläche aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht für eine gewerbliche Baufläche genutzt werden kann. Diese ist im Regionalplan 2018 als gewerblich-industrieller Bereich (GIB) eingeplant. Damit steht jedoch ein wesentlicher Teil des ursprünglichen Entwicklungsgebietes nicht mehr für eine gewerbliche oder industrielle Entwicklung zur Verfügung (siehe Anlage 2 und 3).

Um den von der Bezirksregierung Düsseldorf berechneten kommunalen Bedarf von gewerblich-industriellen Bereichen (GIB) im Stadtgebiet weiterhin decken zu können bitte ich Sie, ein Flächentausch im Sinne eines Zielabweichungsverfahrens zugunsten einer nördlich liegenden Fläche, durchzuführen (vgl. Anlage 1,2 und 3). Die in Rede stehende Fläche ist im neuen Regionalplan Düsseldorf (2018) als Sondierung für GIB dargestellt. Eine gewerbliche Entwicklung dieser Fläche steht jedoch dem raumordnerischen Ziel 2 aus Kap. 3.1.1 des Regionalplans Düsseldorf entgegen (Ziel 2: *„In den in der Beikarte 3A – Sondierung für eine zukünftige Siedlungsentwicklung – dargestellten Sondierungsbereichen (Sondierungsbereiche für den Siedlungsraum) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die mit einer GIB- oder ASB-Nutzung nicht vereinbar sind.“*). Entsprechend muss von den Zielen des Regionalplans Düsseldorf (2018) abgewichen werden. Die Grundzüge der regionalen Planung werden aus Sicht der Stadt Dormagen hier jedoch nicht berührt, da ein großer Teil des Bereiches weiterhin als Sondierung verbleibt.

Vor diesem Hintergrund beantrage ich die Abweichung von Ziel 2 aus Kap. 3.1.1 des Regionalplans Düsseldorf für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich. Die Zielabweichung wird beantragt für die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen und für die parallel dazu durchgeführte 160. Flächennutzungsplanänderung „Entwicklungsgebiet Silbersee“, die hier konkret die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) vorsieht sowie für das Bebauungsplanverfahren Nr. 528 „Entwicklungsgebiet Silbersee“, das sich aus dieser FNP-Darstellung entwickeln wird. Ich bitte darum, den Antrag in den ersten Sitzungsblock des Regionalrates und seiner Fachausschüsse in 2020 einzubringen. Der Vorgang und die Hintergründe wurden im Vorfeld bereits

auf Arbeitsebene mit Ihrem Dezernat 32 und der Kreisentwicklung des Rhein-Kreises Neuss besprochen. Eine digitale Fassung dieses Antrags wurde ebenfalls direkt an die bearbeiteten Dienststellen versendet.

Hintergrundinformationen zum Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 528 „Entwicklungsgebiet Silbersee“ und der erforderlichen gleichnamigen 160. Flächennutzungsplanänderung (FNPä) wird durch die Bezirksregierung Düsseldorf (Antragsstellung durch Rhein-Kreis Neuss) das Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Anschlussstelle Dormagen-Delrath an der A 57 südlich des Autobahnkreuzes Neus-Süd, einschließlich des Neubaus einer Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Neuss-Allerheiligen und Dormagen-Delrath durchgeführt. Diese Flächen sind ebenfalls Bestandteil der 160. Flächennutzungsplanänderung und werden durch die Planfeststellung vorgegeben, bzw. aus dieser als Vermerk übernommen. Im Zuge der Planungen zur Anschlussstelle stellte sich heraus, dass ein umfangreicher Teilbereich der ursprünglich geplanten gewerblichen Baufläche aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht gewerblich genutzt werden kann und daher für eine ortsnahe artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen werden muss. Als Besonderheit kann an dieser Stelle herausgestellt werden, dass mit der Ausgleichsfläche an dieser Stelle (vgl. Anlage 2) die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse, des Planfeststellungsverfahrens und der Bauleitplanverfahren gebündelt werden sollen, um somit ein optimales zusammenhängendes Habitat zu schaffen und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu reduzieren. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld umfangreich mit der unteren Naturschutzbehörde (Rhein-Kreis Neuss) abgestimmt und wird von allen Seiten ausdrücklich begrüßt. Die zukünftigen Ausgleichserfordernisse werden den Gesamtbereich der nun dargestellten Ausgleichsflächen mit rund 6 ha umfassen. Die genauen Darstellungen bzw. Festsetzungen werden in den nachgelagerten Bauleitplanverfahren im Laufe der jeweiligen Verfahren noch konkret abgestimmt und ergänzt. Die neu hinzukommende Fläche, für die die Zielabweichung erforderlich ist, wird mit rund 4 ha eine deutlich kleinere Fläche darstellen.

Die projektierte Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, respektive die Erweiterung des Geltungsbereiches der 160. FNP-Änderung „Entwicklungsgebiet Silbersee“ und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 528 „Entwicklungsgebiet Silbersee“ und somit der Bereich des Zielabweichungsverfahrens befindet sich im Norden des Plangebietes (vgl. Anlage 1 bis 3) und wird durch die bestehende Industriebahn, das westliche Ufer des Silbersees bzw. den bestehenden Wirtschaftsweg und die bisherige Grenze der Darstellung des GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) im Regionalplan Düsseldorf (RPD) und ehemalige nördliche Grenze des Geltungsbereiches der 160. FNPä und dem gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 528 abgegrenzt. Mit der Durchführung des Zielabweichungsverfahrens im vorliegenden Fall ist das oben beschriebene „räumliche Dreieck“ zukünftig ebenfalls dem bestehenden GIB zuzurechnen.

Das Planungskonzept des RPD sieht hier grundsätzlich eine Entwicklung von GIB vor. Damit ist die Voraussetzung der Ausnahme von Ziel 2.3 LEP NRW gegeben und einen Tausch der Flächenpotenziale über ein Zielabweichungsverfahren möglich.

Mit diesem wird nunmehr die Entwicklung der erweiterten Abgrenzung der 160. FNPä "Entwicklungsgebiet Silbersee" und dem gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 528 aus den Zielen des Regionalplans (RPD) möglich.


Die bisher als GI-Fläche im FNP dargestellte Fläche (vgl. Anlage 4 des Antrags) südwestlich des geplanten Autobahnzubringers Kn33 soll entsprechend künftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 2a und Abs. 4 BauGB dargestellt werden. Die im Norden ergänzte Fläche als gewerbliche Baufläche (G).

Detaillierte Informationen zur Plangebietsabgrenzung und zum Planungserfordernis der gesamten 160. Änderung des Flächennutzungsplans können der Planzeichnung und Begründung (Anlage 4) entnommen werden.

Zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Entwicklungsgebiet Silbersee“ der Stadt Dormagen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Die planungsbedingten Auswirkungen sind in einem Umweltbericht zusammengefasst und dem Bauleitplan als gesonderter Teil der Begründung beigelegt (vgl. Anlage 4).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Lierenfeld
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lage der Fläche der Zielabweichung im RPD
2. Detailansicht des Zielabweichungsverfahrens im RPD
3. Detailansicht des Zielabweichungsverfahrens in der FNP-Änderung
4. Vorentwurf zur 160. Flächennutzungsplanänderung „Entwicklungsgebiet Silbersee“



Fachbereich Städtebau

ÖFFENTLICH Nr. 9/2132 Stadt vom 04.11.2019	ÖFFENTLICH
Mitgezeichnet	
Gesehen	

Beratungsvorlage

B

**FNP-Änderung Nr. 160 „Entwicklungsgebiet Silbersee,,
Beschluss Änderung des Geltungsbereichs
Beschluss Antragstellung Zielabweichungsverfahren**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	Beschlussfassung	27.11.2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den am 23.09.2014 gefassten Beschluss über die die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - für das Gebiet nördlich des Zinkhüttenweges, westlich der B9 so zu ändern, dass das Plangebiet nunmehr geringfügig nach Norden östlich entlang der Industriebahn, östlich begrenzt durch den Silbersee erweitert wird. Maßgebend ist der Änderungsgeltungsbereich der 160. Flächennutzungsplanänderung „Entwicklungsgebiet Silbersee“ (vgl. Anlage 3), der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung bei der Bezirksregierung Düsseldorf über den Rhein-Kreis Neuss einen Antrag zur Einleitung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 16 LPlIG für den der Anlage 1 dargestellten Bereich zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung:

Das erklärte Ziel der Dormagener Stadtentwicklung ist es, die bestehenden Brachflächen im Stadtgebiet zu reaktivieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Bei der Fläche am

Silbersee im Norden des Stadtgebietes handelt es sich um eine der letzten größeren und zusammenhängenden Flächen in der Region. Um Wachstums- und Innovationspotenzial in Dormagen und der Region zu sichern und weiterzuentwickeln, sollen die im Plangebiet gelegenen Frei- und Brachflächen östlich der Bundesautobahn 57 einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden. Eine langfristige Zusammenführung der Flächen mit dem auf Neusser Stadtgebiet befindlichen Gewerbe- und Industriegebieten zu einem großräumigen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet ist dabei möglich.

Aus diesem Grunde wurde 2014 das Verfahren zur 160. Flächennutzungsplanänderung (FNPä) mit dem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses eingeleitet (vgl. Vorlage Nr. 9/0096) und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 528 „Entwicklungsgebiet Silbersee“ (vgl. Vorlage Nr. 9/0097 vom 23.09.2014) gefasst.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 528 „Entwicklungsgebiet Silbersee“ und der erforderlichen 160. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bezirksregierung Düsseldorf ein Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Anschlussstelle Dormagen-Delrath an die A 57 südlich des Autobahnkreuzes Neuss-Süd, einschließlich des Neubaus einer Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Neuss-Allerheiligen und Dormagen-Delrath durchgeführt. Diese Planungen werden als Vermerk in der 160. FNPä berücksichtigt und berichtigen damit die bereits im rechtsgültigen FNP dargestellte Trassenführung. Im Zuge dieser Planungen stellte sich heraus, dass eine große Fläche des ursprünglichen Plangebietes für den ortsnahen artenschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden muss. Somit steht ein wesentlicher Teil des ursprünglichen Plangebietes gegenwärtig nicht mehr für eine gewerbliche oder industrielle Entwicklung zur Verfügung (siehe Anlage 1 und 2). Um diesen Umstand zu kompensieren soll das Plangebiet der 160. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes "Entwicklungsgebiet Silbersee" erweitert werden. Hierzu ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, um einen Flächen und Potenzialtausch auf regionalplanerischer Ebene durchzuführen. Dieser Schritt ist im vorliegenden Fall möglich, weil die zu erweiternde Fläche im Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Sondierungsfläche für einen gewerblich-industriellen Bereich (GIB) dargestellt ist. Somit erfolgt ein Flächentausch auf Ebene des Regionalplans und der nachgelagerten Ebenen der Bauleitplanung zwischen der neu hinzukommenden gewerblichen Baufläche im Norden und der Fläche zur artenschutzrechtlichen Kompensation im Südwesten (vgl. Anlage 3 und 4). Detaillierte Ausführungen zu der Erforderlichkeit des Verfahrens können der Begründung in Anlage 2 entnommen werden.

Um dem im Aufstellungsbeschluss angestrebten Charakter eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets gerecht zu werden, soll im weiteren Verfahren die Verbindung der Industriestandorte zwischen Neuss und Dormagener Stadtgebiet geprüft werden. Eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen und Bereiche des Ufers des Silbersees ist nicht vorgesehen.

Zielabweichungsverfahren

Um die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens durch die Bezirksregierung Düsseldorf zu erwirken muss ein Antrag der Verwaltung der Stadt Dormagen an die Bezirksregierung Düsseldorf über den Rhein-Kreis Neuss gestellt werden. Das Verfahren zur Zielabweichung wird von der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschränkt sich auf die Herstellung des Benehmens mit den fachlich berührten TÖBs. Da hierbei auch die Umweltverbände berücksichtigt werden liegt dem Antrag eine Begründung und Umweltbericht zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes bei (vgl. Anlage 4).

Die Bezirksregierung erstellt im nächsten Schritt - nach Antragstellung durch die Stadt Dormagen - eine Sitzungsvorlage für den Regionalrat, in der die Planung vorgestellt und die Möglichkeit einer Zielabweichung begründet werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungs- und Umweltausschuss, den Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens an die Bezirksregierung zu stellen.

Lierenfeld
Bürgermeister

Anlagen:

(Die hier als Anlage geführten Dateien sind ebenfalls Bestandteil der Antragsstellung an die Bezirksregierung Düsseldorf)

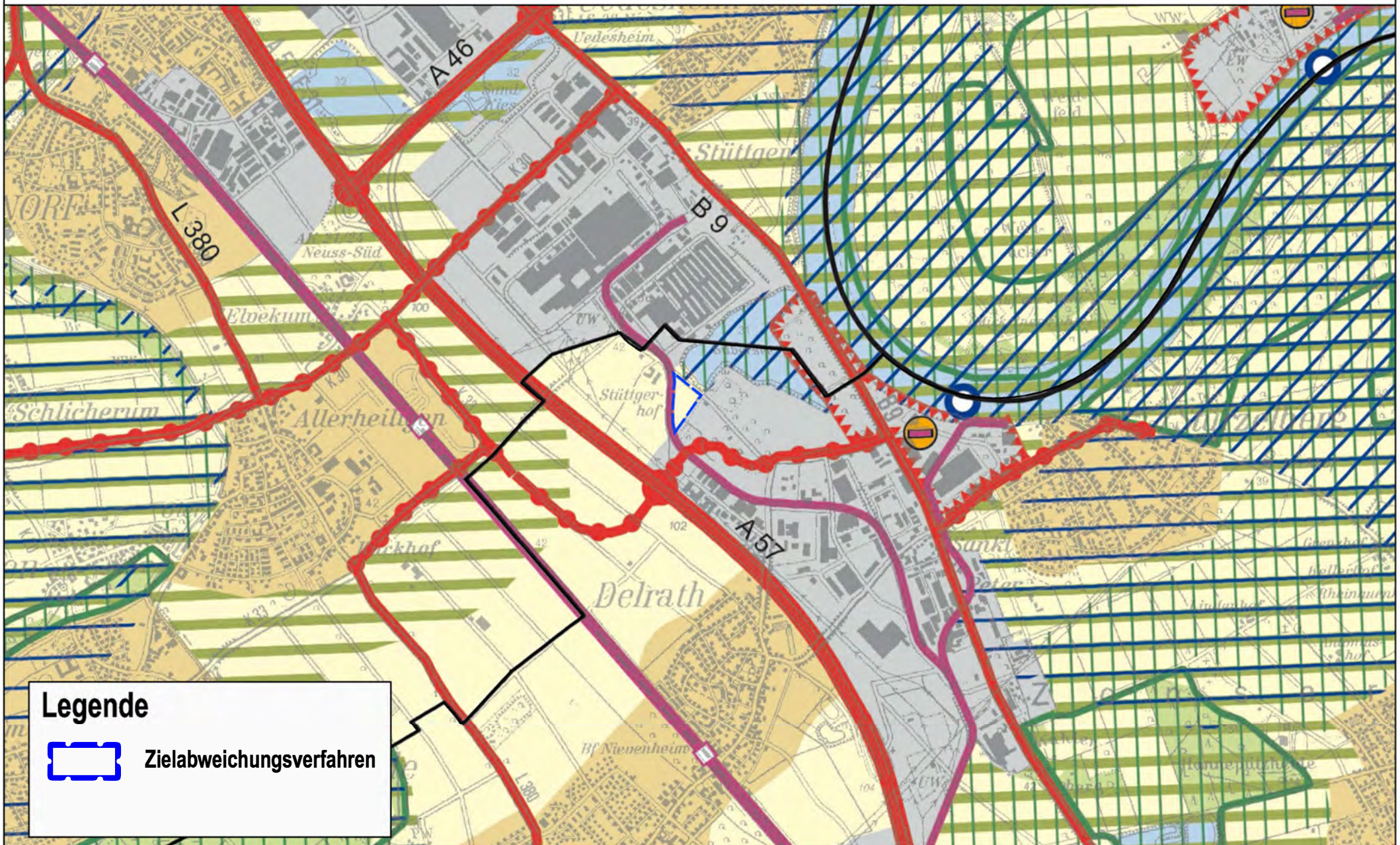
1. Lageplan zum Bereich des Zielabweichungsverfahrens (Stand 04.11.2019)
2. Begründung der Zielabweichung für Bezirksregierung Düsseldorf (Stand 04.11.2019)
3. Planzeichnung zur 160. Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf. Stand 04.11.2019)
4. Begründung und Umweltbericht der 160. Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf, Stand 04.11.2019)

Zielabweichungsverfahren zur 160. FNP Änderung - Entwicklungsgebiet Silbersee -

Anlage 2.1 Lageplan

Regionalplan 2018 (ohne Maßstab)

Stand 22.01.2020



Legende



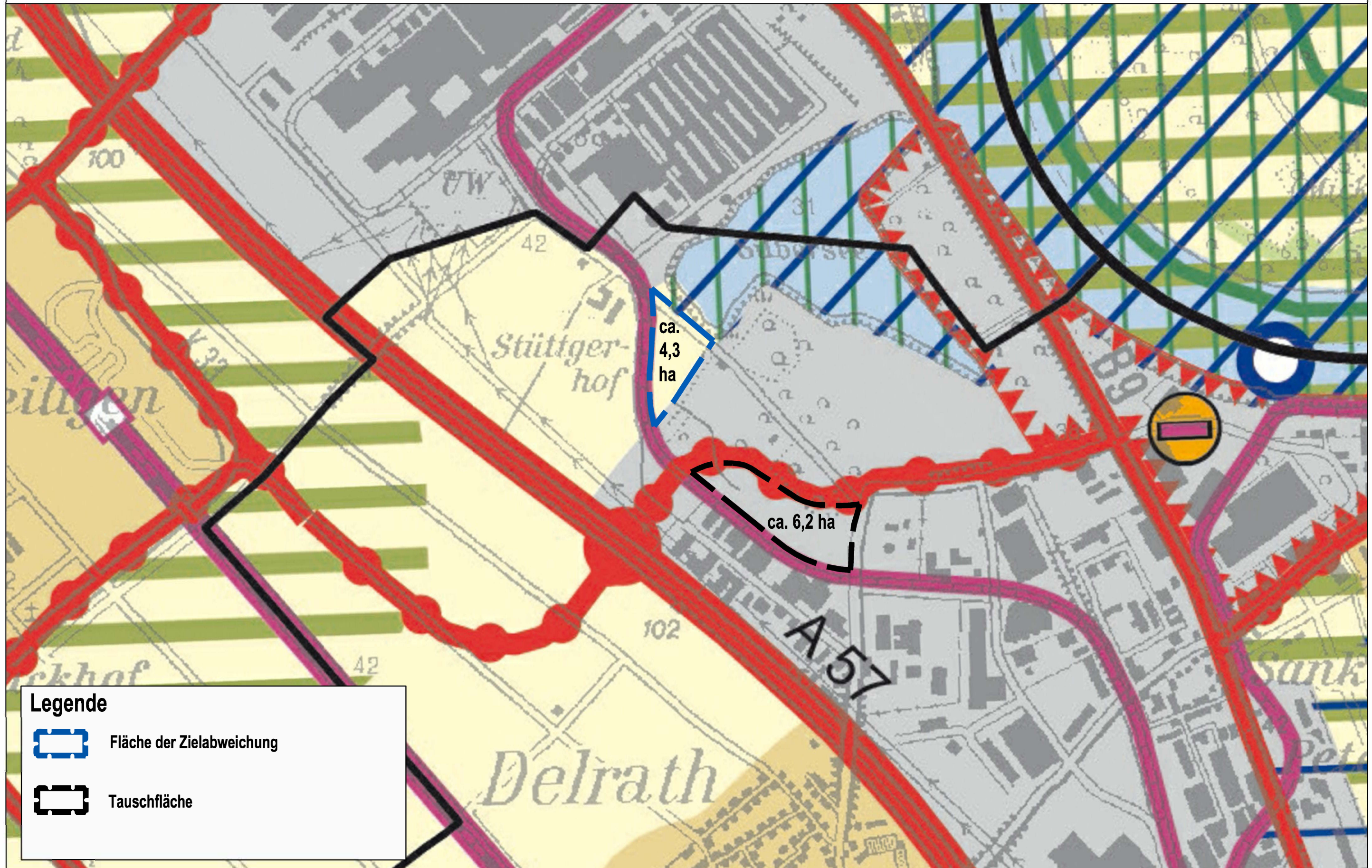
Zielabweichungsverfahren

Zielabweichungsverfahren zum - Entwicklungsgebiet Silbersee -

Anlage 2.2 Detailplan RPD

Regionalplan 2018 (ohne Maßstab)

Stand 22.01.2020

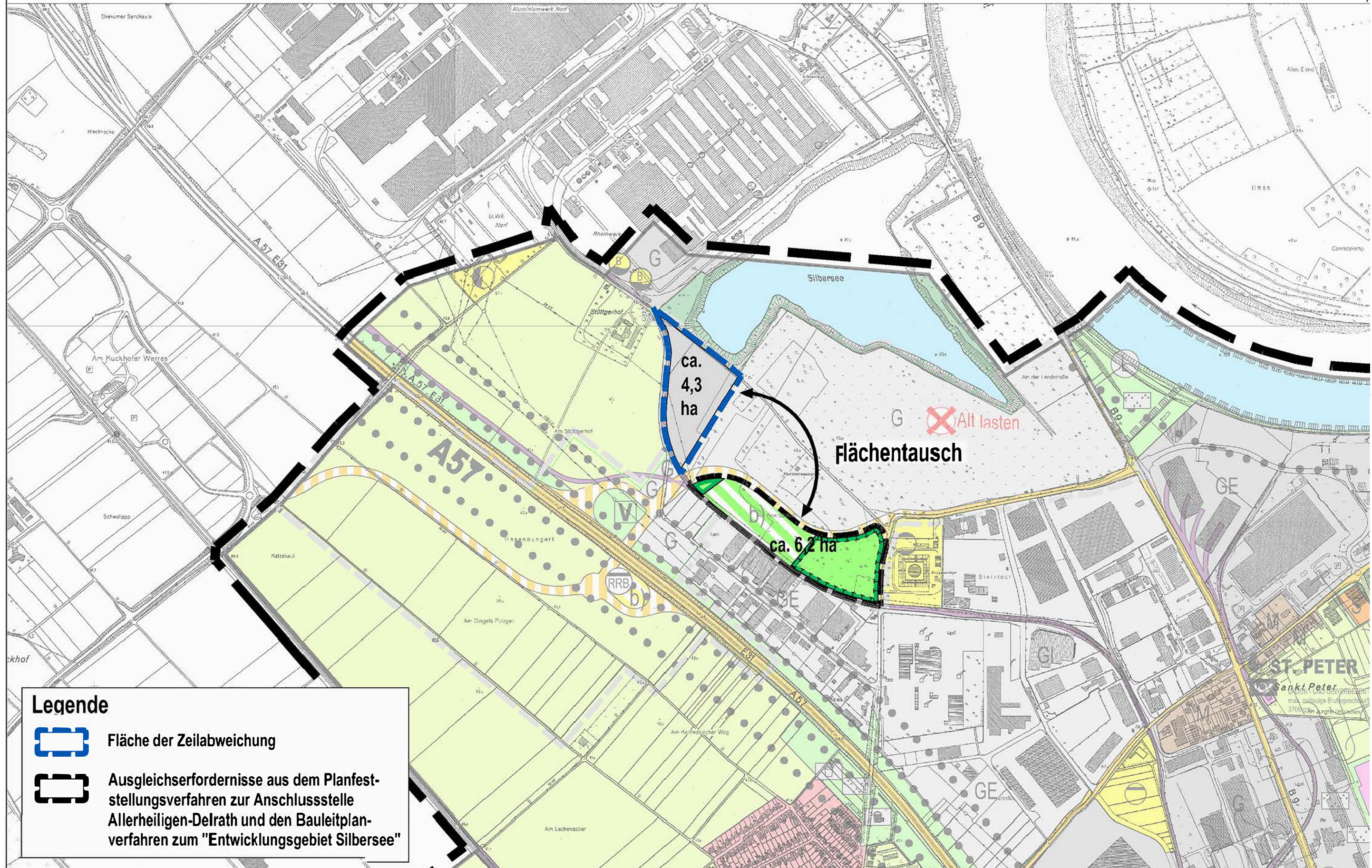


Zielabweichungsverfahren zum - Entwicklungsgebiet Silbersee -

Anlage 2.3 Detailplan FNP

Entwurf zur 160. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

Stand 22.01.2020



Legende



Fläche der Zielabweichung



Ausgleichserfordernisse aus dem Planfeststellungsverfahren zur Anschlussstelle Allerheiligen-Delrath und den Bauleitplanverfahren zum "Entwicklungsgebiet Silbersee"

Beteiligtenübersicht und Benehmensherstellung zu ZAV Dormagen-Silbersee

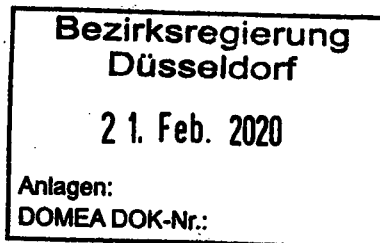
Bet. Nr.	Institution	Benehmen hergestellt	telefonische Benehmensherstellung	Hinweise	Eingang schriftl. Stellungnahme
1100	Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf	ja	Telefonat geführt am Mi 26.02.2020 09:50 (siehe Mail im Anhang 4)	Hinweise zu artenschutzrechtlichen Konflikten, Emissionen in Bezug auf das NSG "Himmelgeister Rheinbogen", Verängung der Ost-West-Achse (siehe Anlage 4).	21.02.2020
1150	Landrat des Rhein-Kreises Neuss	ja			23.01.2020
1157	Bürgermeister der Stadt Neuss	ja		keine Bedenken (siehe Anlage 4)	17.02.2020
2205	Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V.	ja	Telefonat geführt am 13.02.2020 um 14:00Uhr mit Herrn van Gemmeren (Regionalplanungsbehörde) Der RLV legt anhand der verschiedenen Aspekte, Grundzüge der Planung, Bedarfsnotwendigkeit und Größenordnung seine Bedenken entsprechend des Schreibens dar. Die Regionalplanungsbehörde erläutert, warum die Grundzüge der Planung nicht berührt seien, warum eine Zielabweichung möglich ist und insbesondere der Einzelfall im größeren Projektzusammenhang mit der Wiedernutzung der großen Brache am Silbersee mit der größeren Altlastenproblematik zu sehen sei. Am Ende der Diskussion stellen beide Teilnehmende das Benehmen her.	In der schriftlichen Stellungnahme werden aus Sicht des RLV verschiedene Kritikpunkte benannt und abschließend wird angeregt, es bei der bisherigen Planung zu belassen (siehe Anlage 4). Daraufhin hat eine telefonische Erörterung mit Benehmensgerstellung stattgefunden.	13.02.2020
2207	Landwirtschaftskammer NRW Bezirksstelle für Agramstruktur Düsseldorf	ja	Telefonat geführt am Mo 17.02.2020 14:20. Benehmensherstellung ist erfolgt. Stellungnahme wurde im Nachgang eingereicht.	Benehmensherstellung ist telefonisch erfolgt. Stellungnahme mit Hinweisen ist eingegangen (siehe Anlage 4).	25.02.2020

2422	evd energieverorgung dormagen gmbh	ja		keine Bedenken oder Anregungen formuliert; deshalb ist hier von Benehmensherstellung auszugehen.	31.01.2020
3100	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 226		Hinweis des Referates 814: Eine Benehmensherstellung kann hier nicht erfolgen. Das Referat 226 besitzt lediglich eine Auskunftsfunktion.		
3101	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 814	ja	Telefonat geführt am Mo 17.02.2020 14:35. Benehmensherstellung ist erfolgt. Es sind keine Belange betroffen.		
8001	LVR c/o Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	ja	Telefonat geführt am Mi 26.02.2020 11:40 (siehe Mail im Anhang)	Hinweis zu einem Bodendenkmal (siehe Anlage 4).	25.02.2020



Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 61, 40200 Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf



Kontakt
Frau Dohmen
Zimmer
4042
Telefon
0211.89-96720
Fax
0211.89-36720
E-Mail
birgit.dohmen@
duesseldorf.de
Datum
17.02.2020
AZ
61 -22

Zielabweichungsverfahren gem. § 16 LPIG NRW für das
Entwicklungsgebiet Silbersee

AZ: 32.01.02.02-Dormagen-6

Sehr geehrte Frau Dayan,

die Stadt Düsseldorf hat im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung
des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen inhaltlich wie folgt zu den
Gewerbeflächen am Silbersee Stellung genommen:

„Obwohl die geplante Veränderungen der Flächennutzung südlich des
Silbersees und die damit einhergehende Erhöhung der Versiegelung für
den gemeinsamen Ausgleichsraum aus klimatischer Sicht nicht positiv zu
bewerten ist, ist aufgrund der Gesamtgröße des Ausgleichsraums der
Rheinschleifen allerdings nicht von erheblichen klimatischen
Beeinträchtigungen für das Düsseldorfer Stadtgebiet auszugehen. Die
Umsetzung eben dieser neuen Gewerbeflächen kann einen
artenschutzrechtlichen Konflikt in sich bergen, wenn der Austausch der
Arten innerhalb des Biotopverbundes entlang des Rheins, aber auch über
die Freiflächen der West-Ost-Achse bis in das Naturschutzgebiet
Himmelgeister Rheinbogen, beeinträchtigt wird. Dies ist zu prüfen.“

Auch die Emissionen der neuen Gewerbeflächen können in Bezug auf ihren
Einfluss auf das Naturschutzgebiet Himmelgeister Rheinbogen Probleme
bergen. Dies ist ebenfalls zu prüfen.“

Durch den im Zielabweichungsverfahren vorgesehenen Flächentausch
entsteht ein fast geschlossenes Gewerbeband entlang des Rheins und die
o.g. Ost-West-Achse wird weiter verengt. Die Auswirkungen sind aus
meiner Sicht besonders zu prüfen.

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
[www.duesseldorf.de/
stadtplanungsamt.html](http://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt.html)

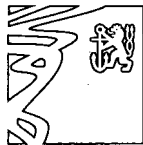
planung@
duesseldorf.de

Sprechzeiten
Dienstag 9.00 bis
13.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bus, Bahn, U-Bahn
Auf 'm Hennekamp
Feuerbachstraße
Uni-Kliniken

Bankkonto
Stadtsparkasse
Düsseldorf
IBAN DE61 3005 0110
0010 0004 95
BIC DUSSDEDDXXX

Gläubiger-ID
DE15DUS00000011727



Sollten die Prüfungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet „Himmelgeister Rheinbogen“ auf Düsseldorfer Stadtgebiet ergeben, bestehen seitens der Stadt Düsseldorf keine weiteren Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Charlotte Selter

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Juszczak, Alexandra

Von: van Gemmeren, Christoph
Gesendet: Mittwoch, 26. Februar 2020 11:05
An: charlotte.selter@duesseldorf.de
Cc: Juszczak, Alexandra
Betreff: Benehmensherstellung Zielabweichungsverfahren gern. § 16 LPIG NRW für das Entwicklungsgebiet Silbersee AZ: 32.01.02.02-Dormagen-6

Sehr geehrte Frau Selter,
haben Sie vielen Dank für den gerade geführten telefonischen Austausch zu Ihrer Stellungnahme im Rahmen des o. g. Zielabweichungsverfahrens. Auch wenn ich die in Ihrem Schreiben zum Ausdruck gebrachten Bedenken nicht ganz ausräumen konnte, so halte ich doch fest, dass wir gemeinsam das Benehmen zu der Zielabweichung in Dormagen am Silbersee hergestellt haben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christoph van Gemmeren

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 - Regionalentwicklung
Cecilienallee 2
D-40474 Düsseldorf

Christoph.vanGemmeren@brd.nrw.de

Tel. (0211) 475 - 2358
Fax. (0211) 475 - 2982

before printing please think about environment

Anlage 4



Rhein-Kreis Neuss
Der Landrat

Rhein-Kreis Neuss · 41513 Grevenbroich

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32

**Amt für Entwicklungs- und
Landschaftsplanung,
Bauen und Wohnen**

Planungsaufsicht, Obere Bauaufsicht,
Denkmalschutz, Brandschutz

Thomas Lörner

Lindenstraße 10
41515 Grevenbroich
Zimmer 656

Telefon 02181 601-6120
Telefax 02181 601-86120
thomas.loerner@rhein-kreis-neuss.de

Aktenzeichen: 612-51.10.00-1.1/20

23. Januar 2020

Zielabweichungsverfahren gem. § 16 LPIG NRW für das Entwicklungsgebiet Silbersee

hier: Beteiligung gemäß § 16 Abs. 3 LPIG

Ich habe die im Betreff genannte Planung geprüft und habe keine Anregungen oder Bedenken.

Ich teile Ihnen hiermit meine Zustimmung zum Zielabweichungsverfahren für das Entwicklungsgebiet Silbersee mit.

Im Auftrag

Thomas Lörner

STADT  NEUSS
DER BÜRGERMEISTER

Stadtverwaltung - 41456 Neuss

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 - z.Hd. Frau Dayan
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

Christoph Hölters
Beigeordneter

Planung, Bau und Verkehr

Rathaus Markt
Zimmer 1.111
Telefon 02131-90-2006
Telefax 02131-90-2469
e-Mail christoph.hoelters@stadt.neuss.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen (Bitte stets angeben)	Datum
23.01.2020	61.6-Frö	13.02.2020
32.01.02.02-Dormagen-6		

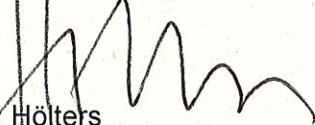
Zielabweichungsverfahren gem. 16 LPLG NRW für das Entwicklungsgebiet Silbersee

Sehr geehrte Frau Dayan,
Sehr geehrte Damen und Herren,

die in Rede stehenden Flächen des Zielabweichungsverfahrens befinden sich im Geltungsbereich einer Rahmenvereinbarung zwischen RWE Power und den Städten Dormagen und Neuss. Die Rahmenvereinbarung zielt darauf ab, im Geltungsbereich eine gewerblich-industrielle Nutzung zu entwickeln.

Mit dem zur Stellungnahme vorgelegten Verfahren soll von den Zielen des Regionalplans Düsseldorf (RPD) abgewichen werden in der Art, dass Ausgleichsflächen für die geplante AS-Delrath der BAB 57 und Ersatz für entfallende GIB geschaffen werden. Die Entwicklungsziele der Rahmenvereinbarung bleiben damit gewahrt. Die Stadt Neuss erhebt daher keine Bedenken gegen das Zielabweichungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hölters
Beigeordneter





Rheinischer
Landwirtschafts-Verband e.V.

Bezirksregierung
Düsseldorf

17. Feb. 2020

Anlagen:
DOMEA DOK-Nr.:

Bezirksregierung Düsseldorf
Regionalplanungsbehörde
Dezernat 32 - Regionalentwicklung
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Tel.: (0228) 52006-138

13. Februar 2020

Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 LPiG NRW für das Entwicklungsgebiet Silbersee auf Antrag der Stadt Dormagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Antrag der Stadt Dormagen soll im Norden des Stadtgebietes im Bereich Silbersee im Wege eines Zielabweichungsverfahrens eine zusätzliche Fläche von ca. 3 ha als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen ausgewiesen werden. Die Fläche wird zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt, hat aber auch einen kleinen Waldanteil (siehe Lageplan, Anlage 1). Im Regionalplan ist die Fläche Teil der im Bereich Stüttger Hof festgelegten Sondierungsfläche (Gesamtgröße der Sondierungsfläche etwa 30 ha). Sie wird vom Betrieb Stüttger Hof bewirtschaftet, stellt für diesen eine hofnahe Fläche dar und ist daher von agrarstruktureller Bedeutung.

Die von der Stadt Dormagen angestrebte Umwandlung der angesprochenen ca. 3 ha großen Fläche in einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Wege eines Zielabweichungsverfahrens berührt die Grundzüge der Planung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG) und ist daher rechtswidrig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 16.12.2010, Az.: 4 C 8.10, Rdn. 26, ausgeführt, dass sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mind. erem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen beurteilt. Bezogen auf dieses Wollen dürfe der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zu Grunde gelegte Planungskonzeption ("Grundgerüst") in beachtlicher Weise beeinträchtigt werde. Die Abweichung müsse - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es müsse - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planungsgeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (vgl.

auch Martin Kment, Raumordnungsgesetz mit Landesplanungsrecht, Kommentar, 1. Aufl., Baden-Baden 2019, § 6, Rdn. 71).

Was bei der Festlegung des Sondierungsbereiches nördlich des Silberseegeländes gewollt war, ist in der regionalplanerischen Bewertung zu der entsprechenden Beikarte (1. Thementabelle Kap. 7 Beikarten/Erläuterungskarten, Blatt 21 f., Stand 24.03.2017) ausgeführt. Dort heißt es:

"Bei der Darstellung des Siedlungsbereiches und des Sondierungsbereiches am Stüttger Hof und am Silbersee haben viele Erwägungen eine Rolle gespielt. Der Bereich an der Stadtgrenze zu Neuss zwischen Autobahn und Rhein ist insgesamt mit einem interkommunalen Konzeptansatz neu überplant worden. Im Grundsatz ist als langfristige Option entschieden worden, dass der Bereich um den Silbersee herum nicht - wie noch im GEP 99 - als Freiraumachse entwickelt, sondern dass dieser in Gänze wie die angrenzenden Bereiche gewerblich/industriell entwickelt werden soll. Die Regionalplanungsbehörde sieht in diesem Standort eine der letzten Optionen entlang der Rheinschiene eine industrielle Nutzung zu etablieren. Aktuell ist allerdings kein Bedarf hierfür erkennbar. Es lässt sich aktuell nicht absehen, ob diese Bereiche wirklich für eine bauliche Nutzung in der Zukunft benötigt werden. Voraussetzung wäre, dass zunächst die übrigen gewerblichen Entwicklungsoptionen in der Stadt Dormagen soweit entwickelt/verbraucht sein müssen, dass eine Sicherstellung des gewerblichen Bedarfes für den Planungszeitraum nicht mehr gewährleistet ist; erst dann könnte eine Regionalplanänderung erwogen werden."

Wenige Zeilen weiter stellen Sie fest:

"Der Grundsatz zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte im LEP NRW steht der Darstellung eines Sondierungsgebietes nicht entgegen, da vor einer Siedlungsentwicklung in jedem Fall eine Regionalplanänderung erfolgen muss."

Es liegt nach diesen Ausführungen auf der Hand, dass Sie bzw. der Regionalrat den Sondierungsbereich in seinem vollen Umfang für künftige Nutzungserfordernisse vorhalten und erst dann eine Überplanung des Sondierungsbereiches in Angriff nehmen wollten, wenn dafür ein aktueller Bedarf vorliegt.

Dass in der Stadt Dormagen ein derartiger aktueller Bedarf für gewerbliche Baufläche nicht vorliegt, ist offenkundig. Alles andere wäre auch nur gut ein Jahr nach Inkrafttreten des Regionalplans sehr verwunderlich. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Dormagen bietet zurzeit im Internet bebaubare Gewerbeflächen im "Entwicklungsgebiet Silbersee" im Umfang von 100 ha an. Weiterhin werden von der Wirtschaftsförderung Dormagen 12 ha in einem Gewerbequartier an der A 57 nahe dem Chempark Dormagen angeboten. Außerdem offerieren kommerzielle Vermarkter sowohl unbebaute Gewerbeflächen als auch Bestandsimmobilien für Gewerbe in erheblichem Umfang im Stadtgebiet von Dormagen.

Der jetzt mit dem Zielabweichungsantrag als zusätzliche gewerbliche Baufläche beanspruchte Bereich ist mit seinem rund 3 ha Umfang im Vergleich zu den ansonsten im Bereich Silbersee nach dem Regionalplan zur Verfügung stehenden Flächen von absolut untergeordneter Bedeutung. Bei einem Gesamtgelände, das zwar in weiten Teilen ein industrieller Altstandort (ehemalige Zinkhütte) ist, jedoch seit rund 50 Jahren weitgehend ungestört von der Natur zurückerobert wurde, ist

davon auszugehen, dass Ausgleichsmaßnahmen mit entsprechendem Flächenbedarf nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen notwendig werden.

In diesem Zusammenhang machen wir noch darauf aufmerksam, dass es jeder regionalplanerischen Systematik widerspricht, einer Kommune zusätzliche Gewerbeflächen zuzugestehen, wenn der Gewerbeflächenbedarf dieser Kommune erst 12 Monate vorher in einem neu aufgestellten Regionalplan ermittelt und festgelegt worden ist. Nachvollziehbare Gründe für ein Zielabweichungsverfahren könnten allenfalls dann vorliegen, wenn der konkrete Flächenbedarf eines Industriebetriebes an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet abgedeckt werden könnte. Ein derartiger Fall liegt hier aber an der südlichen Grenze des Sondierungsgebietes Stüttger Hof nicht vor. Weder sind die Nachbarflächen bisher baulich genutzt, noch gibt es einen Investor für die Fläche des Zielabweichungsverfahrens.

Außerdem ist die Sondierungsfläche an ihrer südlichen Grenze im Regionalplan so zugeschnitten worden, dass die im GEP 99 als Regionaler Grünzug ausgewiesene Freiraumachse zumindest in ihrer Kernfunktion noch als Frischluftschneise erhalten bleibt. Würden die 3 ha, die Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens sind, gewerblich genutzt, so wäre diese Freiraumachse unterbrochen. Frischluft könnte nicht mehr ungehindert von der Wasserfläche des Silbersees in den Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Ortslage Delrath gelangen und umgekehrt. In diesem Zusammenhang ist auch die Frischluftversorgung des Neusser Südens zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Fläche des Zielabweichungsantrags innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 800 m des u. a. mit Chlorgas arbeitenden Störfallbetriebes Gerling, Holz und Co. liegt. Auch die Regionalplanung hat nach der Seveso III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) darauf hinzuwirken, dass vermeidbare Konfliktsituationen zwischen Störfallbetrieben und ihrer Umgebung durch Planungsentscheidungen nicht neu geschaffen werden (siehe Übersichtsplan, Anlage 2).

Insgesamt drängt sich der Eindruck auf, dass die Begründung der Stadt Dormagen für die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nur vorgeschoben ist. Eine "Kompensation" für die gegebenenfalls aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr nutzbaren Bauflächen hat die Stadt in der Realität bereits erhalten. Die unmittelbar an den Planungsbereich "Silbersee" angrenzende Sonderbaufläche "Flüssiggas-Speicher" im Umfang von etwa 3 ha kann jetzt für allgemeine gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden. Der Gasspeicher wurde abgebrochen. Die Fläche wird für die Gasversorgung nicht mehr benötigt.

Wir regen daher an, es bei der bisherigen Planung zu belassen, die 3 ha südlich des Stüttger Hofes weiter als Sondierungsfläche auszuweisen und diese somit in der landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen, bis tatsächlich ein aktueller Bedarf für eine gewerbliche oder gar industrielle Nutzung besteht.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bernd Lüttgens

Bezirksstelle für Agrarstruktur Düsseldorf/Ruhrgebiet
Gereonstraße 80 · 41747 Viersen

Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

**Bezirksstelle für Agrarstruktur
Düsseldorf/Ruhrgebiet**

Gereonstraße 80
41747 Viersen
Tel. 02162 3706-0, Fax -92
Mail viersen@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Herwig Scholz
Durchwahl: -81
Mobil : 0157 56139453
Fax : -94
Mail : herwig.scholz@lwk.nrw.de

Stellungnahme.docx
Viersen 17.02.2020

Zielabweichungsverfahren gem. §16 LPIG NRW für das Entwicklungsgebiet Silbersee

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Zielabweichungsverfahren nehmen wir wie folgt Stellung.

Wir nehmen das Vorhaben zur Kenntnis, ohne es jedoch begrüßen und unterstützen zu können. Mal wieder werden landwirtschaftliche Belange inklusive der Ernährungssicherung nicht gleichwertig gegenüber Naturschutzbelangen abgewogen, sondern weggewogen nur aus Sorge vor den Klagemöglichkeiten des Naturschutzes, die der Ernährungssicherung nicht offenstehen. Es erscheint uns schon etwas unrealistisch, dass bei der an sich wünschenswerten Inanspruchnahme einer alten Industriebranche doch wieder landwirtschaftliche Flächen zusätzlich in Anspruch genommen werden sollen. Bei unserer Zustimmung zur Entwicklung des Silberseegebietes waren wir davon ausgegangen, dass zumindest beim Silberseegelände keine weiteren Flächen mehr beansprucht würden. Wir haben uns leider getäuscht. Wir müssen uns ernstlich Fragen, ob dieses nun Standard bei der Entwicklung alter Industriebrachen werden soll, bei denen man zeitweise mal Natur auf Zeit zugelassen hat.

Aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht können wir nur noch enttäuschend zur Kenntnis nehmen, wie wenig der Landes- und Regionalplanung die Erhaltung und Sicherung unserer Ernährung wert ist, so als ob uns die landwirtschaftlichen Produktionsflächen auf den weltweiten Agrarmärkten dauerhaft unbegrenzt zur Verfügung stehen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Herwig Scholz

evd energieversorgung dormagen gmbh · Postfach 10 02 92 · 41520 Dormagen

Bezirksregierung Düsseldorf
Frau Dayan
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

Ansprechpartner/in: Ludger Kösters
Unsere Zeichen: P/kö
Telefon: 02133/971-36
Telefax: 02133/971-9936
E-Mail: ludger.koesters@evd-dormagen.de

Dormagen, 31. Januar 2020

Zielabweichungsverfahren gem. § 16 LPIG NRW für das Entwicklungsgebiet Silbersee

Sehr geehrte Frau Dayan,

gegen das o.g. Verfahren bestehen seitens der evd energieversorgung dormagen gmbh grundsätzlich keine Bedenken

Mit freundlichen Grüßen
evd energieversorgung
dormagen gmbh



Ludger Kösters
Leiter Netzmanagement



Sarah Zöhner
Backoffice

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

Datum und Zeichen bitte stets angeben

19.02.2020
333.45-202.0/20-001

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

**Zielabweichungsverfahren gem. § 16 LPIG NRW für das Entwicklungsgebiet Silbersee in Dormagen
Beteiligung gem. § 16 Abs. 3 LPIG zur Herstellung des Benehmens mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen
hier: Belange der Bodendenkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der Planungsunterlagen danke ich Ihnen. Es handelt sich um einen Antrag auf Abweichung vom Ziel 2 aus Kapitel 3.1.1 des Regionalplans Düsseldorf. Nach der Formulierung dort sind in den in der Beikarte 3A – Sondierung für eine zukünftige Siedlungsentwicklung – dargestellten Sondierungsbereichen (Sondierungsbereiche für den Siedlungsraum) raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die mit einer GIB- oder ASB-Nutzung nicht vereinbar sind.

Im Ergebnis kann wie durch § 16 Abs. 3 LPIG gefordert das erforderliche Benehmen zur Zielabweichung aus fachlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht erteilt werden.

Begründung:

Das Plangebiet tangiert das vermutete Bodendenkmal VBD Dormagen 0003. Es handelt sich um eine römische Siedlungsstelle, die bei Oberflächenbegehungen in den 1970er Jahren festgestellt wurde.

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

Römische Landgüter bestanden in der Regel aus einem repräsentativen, ziegelgedeckten Haupthaus und mehreren Nebengebäuden, wie Badehäuser, Gesindehäuser, Scheunen, Stallungen, Speicher, Werkstätten und andere Gebäude. Zu den Hofflächen gehören zudem Gärten, Wiesen, Weiher, Wege usw. Diese Hofanlagen waren von einem Graben und/oder Palisade begrenzt und konnten, wie die Grabungen in den Rheinischen Braunkohletagebauen belegten, Größen bis zu 5 ha einnehmen. Außerhalb der Hofanlagen befanden sich regelmäßig feuergefährliche Werkstattbereiche, kleine Gräberfelder, private Heiligtümer sowie die Anbindung an das überörtliche Wegenetz. Teilweise wurden sie durch lokale Leitungen mit Frischwasser versorgt. Die Höfe waren umgeben von den landwirtschaftlichen Nutzflächen, wie Äckern, Weide- und Brachflächen, Gewässern, Wäldern usw. Diese Landgüter enthalten jeweils einzigartige Informationen für die wissenschaftliche Forschung über die lokale Bevölkerung und deren Leben und Handeln. Sie waren eingebunden in ein lokales und überregionales Netz von Wirtschaftsbetrieben, da in den Landgütern über die lokale Versorgung mit einheimischen Produkten hinaus zusätzliche handwerkliche oder gewerbliche Tätigkeiten, wie z.B. Töpfereien, Glasmachereien, Metallverarbeitungen, usw. erfolgten. Dies vermittelt ein Bild zur damaligen Wirtschafts- und Infrastruktur.

Da bislang keine weiteren Untersuchungen stattfanden, sind Lage und Ausdehnung, Erhaltung und Bedeutung nicht weiter bewertet worden.

Es ist davon auszugehen, dass sich bedeutende Relikte der römischen Besiedlung an dieser Stelle erhalten haben. Dazu gehören Mauerfundamente, Pfostengruben, Keller, Brunnen, Gruben aller Art und Funktion, Öfen, Pflasterungen, Gräben, Leitungen, Siedlungs- und Nutzungsschichten, Bestattungen usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Die archäologische Befundsituation im Plangebiet ist durch qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen (Sondagen) zunächst abschließend zu klären. Zu überprüfen ist die Fläche hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d § 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind festzustellen.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit mit der Folgeplanung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut verbunden sind und ob bzw. inwieweit dem geplanten Vorhaben Belange des Bodendenkmalschutzes möglicherweise entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Die Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NRW (§ 1 DSchG NRW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NRW ist dabei Rechnung zu tragen. Dieses Ziel gilt es, durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Wie in den Planungsunterlagen ausgeführt, sind nachgelagert ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sowie ein Bebauungsplan in der Stadt Dormagen vorgesehen.

Damit besteht die Möglichkeit der Abstufung dieser Prüfung auf diese Folgeverfahren. Im Rahmen des hier vorliegenden Zielabweichungsverfahrens ist daher auf die potentielle archäologische Bedeutung der Fläche sowie die möglichen daraus resultierenden Einschränkungen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NRW hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Semrau', written in a cursive style.

Semrau

Anlage 4



Dormagen, ZAV Silbersee
202.0/20-001

0 50 100 m
Maßstab 1 : 4000

© GMP 2017/01-451 VBD Dormagen 4003

Juszczak, Alexandra

Von: van Gemmeren, Christoph
Gesendet: Mittwoch, 26. Februar 2020 12:00
An: sandra.semrau@lvr.de
Cc: Juszczak, Alexandra
Betreff: Zielabweichungsverfahren gem. § 16 LPIG NRW für das Entwicklungsgebiet Silbersee in Dormagen

Sehr geehrte Frau Semrau,
vielen Dank für Ihr Schreiben (AZ 333.45-202.0/20-001) und das gerade geführte Telefonat zum o.g. Verfahren.

Eine Benehmensherstellung bedeutet nicht, dass Sie der Planung fachlich zustimmen müssen. Vielmehr ist es eine Art des Austausches über Ihre Belange und ob und wie diese im (weiteren) Verfahren berücksichtigt werden können. Im Optimum stimmen Sie der Planung zu, dies ist aber nicht notwendig und auch nicht die Regel.

Sie legen am Ende des Schreibens dar, dass Sie die Abarbeitung der von Ihnen angesprochenen Belange im nachfolgenden Verfahren sehen. Diese Einschätzung teile ich. Vor diesem Hintergrund haben wir telefonisch im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens das Benehmen herstellen können.

Vielen Dank für das freundliche Gespräch und

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christoph van Gemmeren

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 - Regionalentwicklung
Cecilienallee 2
D-40474 Düsseldorf

Christoph.vanGemmeren@brd.nrw.de

Tel. (0211) 475 - 2358
Fax. (0211) 475 - 2982

before printing please think about environment