



**DORMAGEN**  
Natürlich! Am Rhein.

Bürgerinformationsveranstaltung 27.05.19 - Neuss Allerheilig

# Entwicklungsgebiet Silbersee

Bebauungsplanverfahren Nr. 528 und  
160. Flächennutzungsplanänderung

## Vorgaben aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD)

GIB Flächen:

Bereiche für gewerbliche und  
Industrielle Nutzungen 

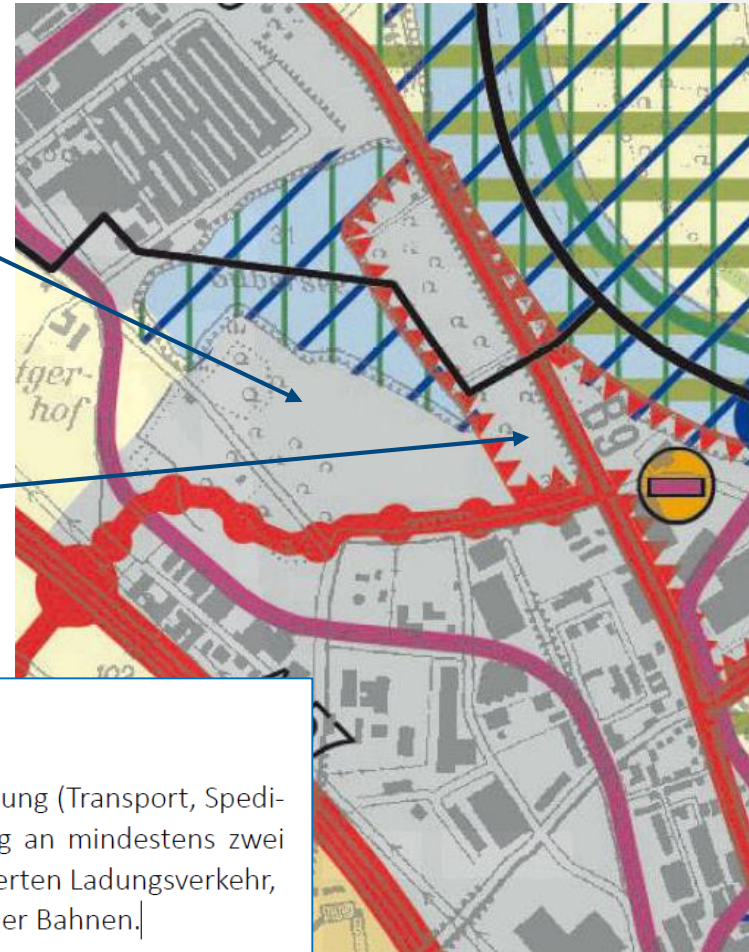
sowie

GIB für Zweckgebundene  
Nutzungen  :

„Standort des kombinierten  
Güterverkehrs“

### 1.eb) Standorte des kombinierten Güterverkehrs

- Güterverkehrszentren,
- Gewerbeflächen für Verkehrsbetriebe unterschiedlicher Ausrichtung (Transport, Spedition, Lagerei, Service, logistische Dienstleistung) mit Anbindung an mindestens zwei Verkehrsträger und einer Umschlagseinrichtung für den kombinierten Ladungsverkehr,
- Umschlagseinrichtungen für den kombinierten Ladungsverkehr der Bahnen.

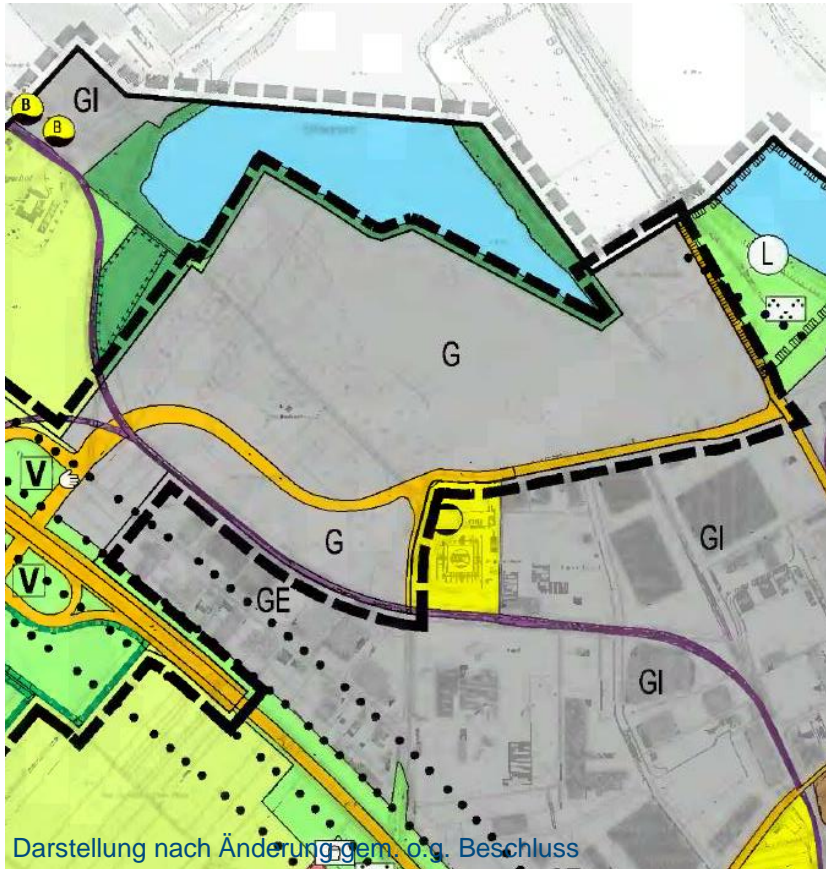




## Kernziele der Planungsintension

- Weiterentwicklung des Wirtschafts- und Arbeitsstandorts Dormagen
- Ausbau zu einem interkommunalen Gewerbegebiet mit der Stadt Neuss
- Ausschöpfung der Potenziale des Standorts durch seine Lage und Anbindung an Schiene, Wasser und Straße
- Revitalisierung bestehender Brachflächen
- Keine Inanspruchnahme wertvoller Ackerflächen
- flexible Grundstückszuschnitte und eine abschnittsweise Umsetzbarkeit

## Beschluss im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen am 23.09.2014 (einstimmig) zur 160. Flächennutzungsplanänderung



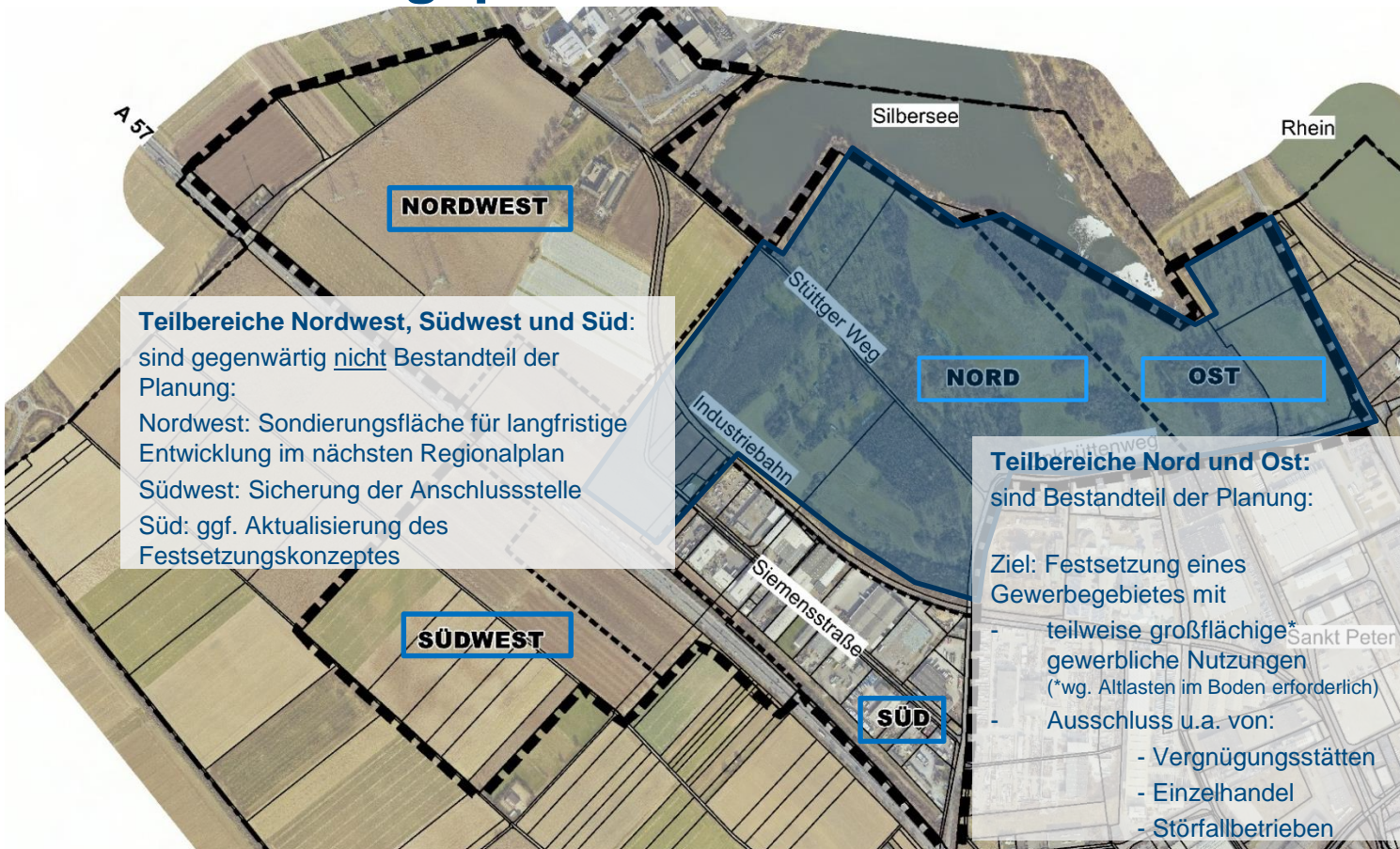
Darstellung vorher:

- Grünflächen
- Wald
- gewerbliche Bauflächen

Darstellung nach Änderung:

- gewerbliche Bauflächen
- ggfs. Grünflächen/  
Ausgleichsflächen

# Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss am 23.09.2014 (einstimmig) zum Bebauungsplanverfahren Nr. 528



**Teilbereiche Nordwest, Südwest und Süd:**  
sind gegenwärtig nicht Bestandteil der  
Planung:  
Nordwest: Sondierungsfläche für langfristige  
Entwicklung im nächsten Regionalplan  
Südwest: Sicherung der Anschlussstelle  
Süd: ggf. Aktualisierung des  
Festsetzungskonzeptes

**Teilbereiche Nord und Ost:**  
sind Bestandteil der Planung:

Ziel: Festsetzung eines  
Gewerbegebietes mit

- teilweise großflächige\*  
gewerbliche Nutzungen  
(\*wg. Altlasten im Boden erforderlich)
- Ausschluss u.a. von:
  - Vergnügungsstätten
  - Einzelhandel
  - Störfallbetrieben

## Ausgangslage und „was bisher geschah“:

### Restriktionen der Flächen:

- Altlasten und Entwässerung →
- Vorkommen geschützter Arten →
- Eingriff in die Landschaft →
- Verkehrsentwicklung →
- Lärmschutz für angrenzende Nutzungen →
- Deichschutzanlagen →
- Anschlussstelle Allerheiligen-Delrath →

### erf. Untersuchungen und Folgen:

Baugrund- und Hydrogeologisches Gutachten sowie Sanierungsbericht und Rahmensanierungsplan

Artenschutzbericht und vertiefende Untersuchungen

Biotoptypkartierung

Verkehrsgutachten

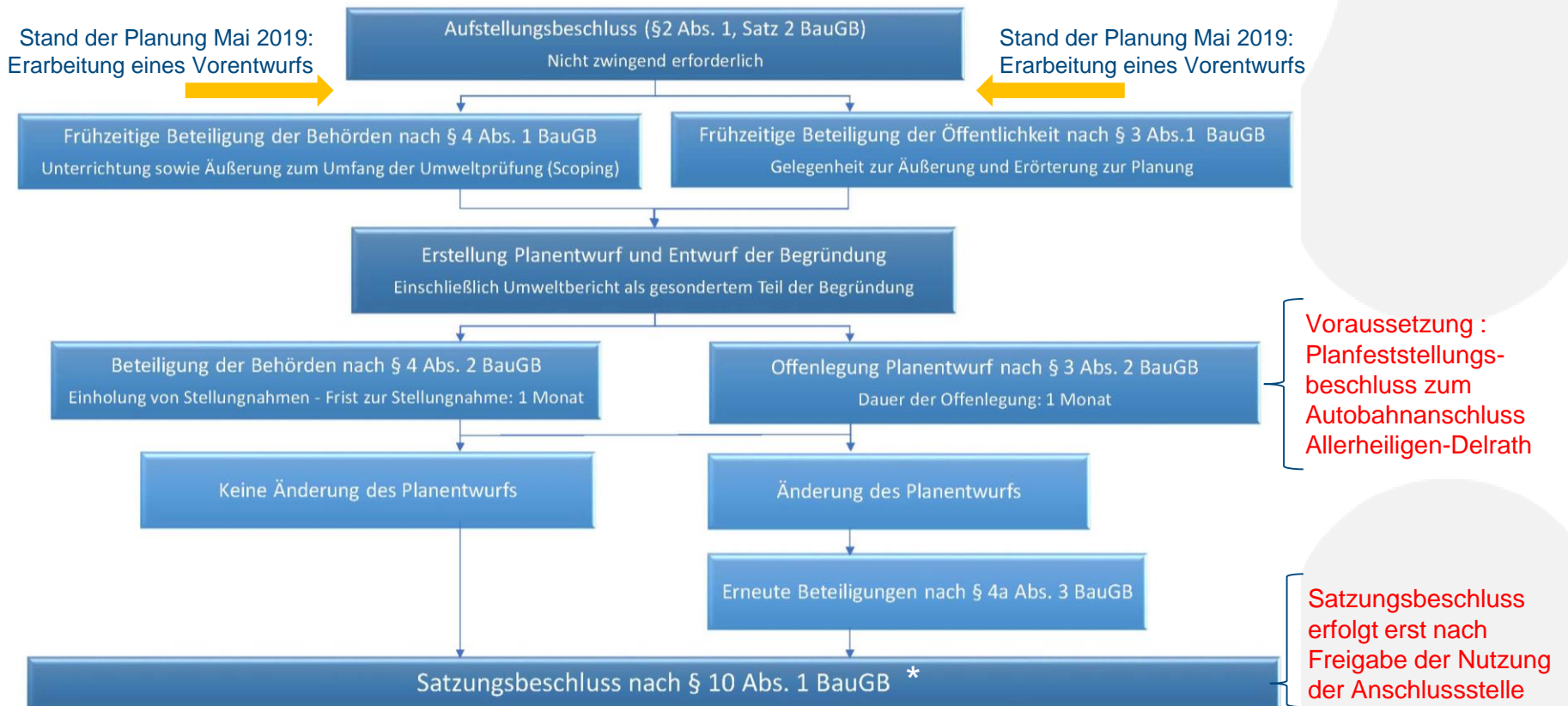
Schalltechnisches Gutachten

Baubeschränkungen auf Ebene des Bebauungsplanes

Zeitliche Auswirkungen auf die formellen Verfahren

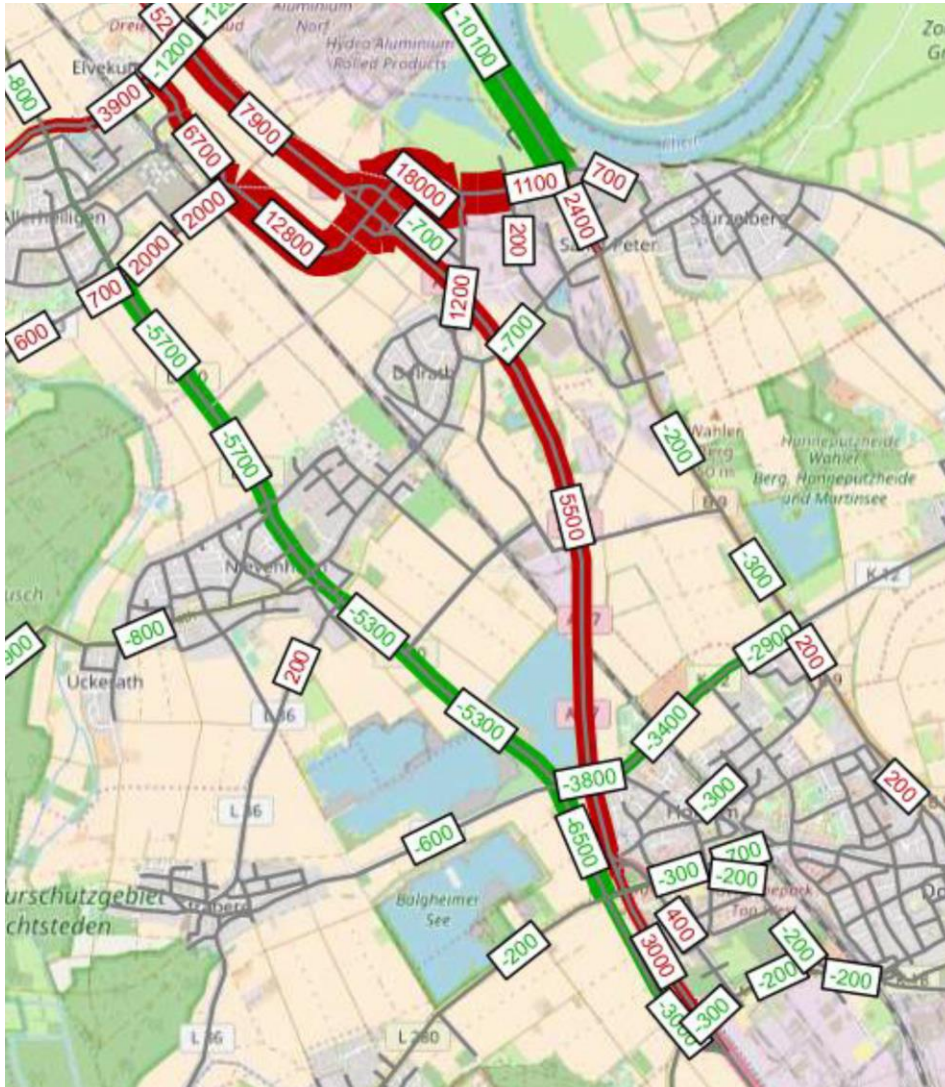
# Ausblick: Verfahren der Bauleitplanung (hier beispielhaft B-Planverfahren)

**(Abhängigkeiten vom Planfeststellungsverfahren der AS-Delrath)**



\* Die parallel geführte 160. Flächennutzungsplanänderung muss zudem von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt werden.

## Verkehrsentlastung in Dormagen:



- Verbesserung der Anbindung der Gewerbegebiete
- Entlastung der AS Dormagen
- Entlastung der L 380 (Neusser Straße) in Nievenheim um 5.300 – 5.700 KFZ (35 - 45 %)
- Entlastung der K 12 um 3.400 KFZ (30%)
- Kleinteilige Entlastungen im Stadtgebiet
- Verbesserung der Erreichbarkeit des S-Bahn Haltepunktes NE-Allerheiligen