

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
Teil A - Städtebauliche Aspekte
zum Bebauungsplan Nr. 535
- Nördlich der Bahnstraße -

zum Satzungsbeschluss



Redaktionell geändert / ergänzt in Anlehnung an die Genehmigung der 164. FNPä der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.08.2018, Aktenzeichen 35.02.01.01-23Dor-164-1436, erteilten Auflagen. Änderungen / Ergänzungen sind kursiv bzw. gestrichen dargestellt.

Inhaltsverzeichnis:

Teil A - Städtebauliche Aspekte	- 1 -
1. Planungsanlass	- 3 -
2. Standortalternativenprüfung	- 4 -
2.1 Standort Silbersee:	- 4 -
2.2 Standort südöstlich B9	- 5 -
2.3 Standort nördlich Bahnstraße	- 5 -
2.4 Ergebnis der Standortalternativenprüfung	- 6 -
3. Örtliche Verhältnisse	- 6 -
3.1 Lage des Plangebietes	- 6 -
3.2 Bestand	- 7 -
3.3 Umgebung	- 7 -
3.4 Erschließung	- 7 -
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	- 7 -
4.1 Darstellungen im Regionalplan	- 7 -
4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	- 8 -
4.3 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	- 8 -
4.4 Sonstige Satzungen	- 9 -
4.5 Nachrichtliche Übernahmen und Leitungen	- 9 -
5. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes	- 9 -
6. Inhalt des Bebauungsplanes	- 9 -
6.1 Art der baulichen Nutzung	- 9 -
6.2 Maß der baulichen Nutzung	- 10 -
6.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	- 10 -
6.4 Sonstige verkehrliche Erschließung	- 11 -
6.5 Entwässerung	- 11 -
6.6 Pflanzbindung und Einfriedungen	- 12 -
6.7 Dachgestaltung	- 12 -
6.8 Ausgleichsflächen und Kompensation	- 12 -
6.9 Systematik des Bebauungsplanes	- 13 -
7. Hinweise	- 13 -
7.1 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 13 -
7.2 Hochwasserschutz	- 14 -
7.3 Erdbebengefährdung	- 14 -
7.4 Bodenschutz und Altlasten	- 15 -
7.5 Leitungen	- 15 -

1. Planungsanlass

Im Rahmen der Brandschutzbedarfsplanerstellung aus dem Jahr 2012 wurde für den nördlichen Teil des Stadtgebietes Dormagen ein Bereich aufgedeckt, der aktuell planerisch nicht in der auferlegten Hilfsfrist durch Kräfte der Feuerwehr erreicht werden kann. Dieser nicht abgedeckte Bereich besteht aus Wohnobjekten, einer Schule, drei Einrichtungen der Kinderbetreuung und großflächig aus Gewerbe- und Industriebetrieben.

Die Hilfsfrist ist im Brandschutzbedarfsplan in zwei Stufen gefasst. In der 1. Stufe, auch „1. Abmarsch“ oder „Hilfsfrist 1“ genannt (10 Einsatzkräfte in 8 Minuten, gerechnet vom Zeitpunkt der Alarmierung bis zum Eintreffen der Einsatzkräfte an der Einsatzstelle) soll eine Menschenrettung über zwei Zugangswege gewährleistet werden.

In der 2. Stufe, auch „2. Abmarsch“ oder „Hilfsfrist 2“ genannt, (aktuell insgesamt 16 Einsatzkräfte, somit 6 weitere Einsatzkräfte, in 13 Minuten gerechnet vom Zeitpunkt der Alarmierung bis zum Eintreffen an der Einsatzstelle) sollen die Kräfte des ersten Abmarsches unterstützen und den Brand löschen. Das heißt nach Alarmierung sollen 10 Einsatzkräfte in 8 Minuten an der Einsatzstelle sein. Nach weiteren 5 Minuten sollen weitere 6 Einsatzkräfte hinzukommen.

Um diesen Fristen gerecht zu werden ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses erforderlich (nachfolgend FWG genannt).

Des Weiteren entspricht das FWG Stürzelberg nicht mehr den steigenden Anforderungen an freiwilligen Feuerwehren und stößt aufgrund steigender Mitgliederzahlen an die Kapazitätsgrenzen des bestehenden Standortes im Ortskern. Dies wird vor allem in Hinblick auf die Trennung vom Weiß- und Schwarzbereich, den verfügbaren Sozialräumen, sowie der Zufahrts- und Parkplatzsituation deutlich. Ergänzend dazu soll zur Gefahrenabwehr und Einhaltung der Schutzziele des Brandschutzbedarfsplanes im Jahr 2017 ein weiteres Feuerwehrgroßfahrzeug angeschafft werden, für das aktuell noch keine Unterstellmöglichkeit in der bestehenden Fahrzeughalle existiert.

Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden hat sich die Stadt Dormagen, auf Basis einer Standortalternativenprüfung (vgl. Forplan, „Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg“ vom 30.11.2016,) von drei Flächen, entschlossen im Nahbereich des Ortes Stürzelberg auf einer Fläche östlich des Gewerbegebietes „Zinkhüttenweg“ ein neues FWG zu errichten. Die Fläche, befindet sich nördlich der Bahnstraße, die als Hauptzufahrtsstraße den Ort Stürzelberg an die Bundesstraße 9 und somit an das restliche Stadtgebiet anbindet. Mit Realisierung des neuen FWG an dieser Stelle kann eine Bedarfsgerechte Planung realisiert werden.

Im Bereich des neuen Standortes ist es möglich die Zufahrtssituation ausreichend zu dimensionieren und somit eine gefahrlose Zu- und Abfahrt zum FWG zu erreichen. Gleichzeitig liegt der neue Standort außerhalb des Siedlungskörpers, was die Lärm-

belastung gegenüber dem alten Standort minimiert. Eine räumliche Nähe zum Ortskern bleibt jedoch bestehen damit auch die sozialen Komponenten der freiwilligen Feuerwehr Stürzelberg (bspw. Jugendfeuerwehr) weiterhin Bestand haben.

Hinzu kommt, dass sich ein Großteil der benötigten Fläche im Eigentum der Stadt Dormagen befindet. Die nördliche Fläche (Flurstücksnummer 97) soll über einen Flächentausch, mit der sich ebenfalls im Besitz der Stadt befindliche Flurstücksnummer 94, verfügbar wird. Hierzu stehen noch abschließende Gespräche mit den Grundstückseigentümern aus.

Um das neue FWG planungsrechtlich zu sichern soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ und soll diesen in einem Teilbereich vollständig ersetzen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen muss der Flächennutzungsplan im Bereich des neuen Bebauungsplanes „Nördlich der Bahnstraße“ parallel geändert werden.

2. Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der vorangegangenen Überlegungen zum FWG Standort Stürzelberg wurden mehrere Alternativstandorte begutachtet und bewertet.

In einem ersten Schritt wurden mehrere Flächen untersucht und auf Flächenverfügbarkeit geprüft. In einem zweiten Schritt wurden die drei verfügbare Flächen aus planungsrechtlicher Sicht untersucht und in einem letzten Schritt ergänzend durch die „Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand und Katastrophenschutz“ vom 30.11.2016 (Anlage 5 zur Beratungsvorlage Nr. 9/1126) im Hinblick auf die einzuhaltenden Hilfsfristen untersucht.

2.1 Standort Silbersee:

Der Standort befindet sich westlich des Knotenpunktes Düsseldorfer Straße / Zinkhüttenweg. Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist der Bereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Westlich der Fläche befindet sich eine Straße des vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehrs. Östlich schließt sich ein „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ an. Im Regionalplan ist die Fläche als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ mit Zweckbindung „kombinierter Güterverkehr“ dargestellt. Die Darstellung der angrenzenden Verkehrswege ist deckungsgleich mit denen des GEP 99. Die Darstellung im Flächennutzungsplan folgt dieser Typisierung und stellt entsprechend ein Gewerbegebiet (GE) da. Östlich werden Flächen für die örtlichen Verkehrswege dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan 426a „Gewerbegebiet am Zinkhüttenweg“ ebenfalls ein Gewerbegebiet fest. Das bedeutet, dass aus planungsrechtlicher Sicht auf dieser Fläche ein FWG realisierbar ist, ohne das wesentliche planungsrechtliche Änderung vorgenommen werden müssten.

Auf Grund der Lage im Gewerbegebiet mit deutlicher Fahrstrecke bis zum Siedlungskörper ist die flächenbezogene Abdeckung des Stadtteils Stürzelberg im Rahmen der Hilfsfrist in östliche und westliche Richtung deutlich eingeschränkt. Auch im Stadtteil Delrath kommt es zu Einschränkungen in der Erreichbarkeit. Dies ist auf die verlängerten Wege zum FWG zurückzuführen, die die Ausrückzeit bei dieser Standortvariante verlängert. Die reduzierte Abdeckung bei der zu erwartenden Verlängerung der Ausrückzeit ist dem Anhang zu entnehmen. Die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses in diesem Bereich ist also im Hinblick auf die Einhaltung der Hilfsfristen nicht dienlich.

2.2 Standort südöstlich B9

Der Standort befindet sich östlich der Bundesstraße 9 auf der Flurstücksnummer 1742 im Bereich einer aktuell brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Fläche. Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist der Bereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Westlich der Fläche wird eine „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ abgebildet. Auf östlicher Seite schließt sich ein „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ an.

Der Regionalplan stellt einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dar und grenzt östlich an eine Straße für den überwiegend regionalen und überregionalen Verkehr. Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen (G) und östlich angrenzend an die Fläche, nachrichtlich übernommen, Flächen für die Bahnanlagen da.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 526 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Ost“ setzt in diesem Bereich ebenfalls ein Gewerbegebiet fest. Entsprechend ist auch dort aus planungsrechtlicher Sicht der Standort für ein Feuerwehrgerätehaus realisierbar, ohne dass wesentliche Änderungen vorgenommen werden müssten. Es besteht Planungsrecht, sodass einer Realisierung aus planungsrechtlicher Sicht an dieser Stelle nichts entgegensteht.

Auch diese Standortvariante wurde gutachterlich im Hinblick auf die Hilfsfristen der Feuerwehr geprüft. Laut Gutachten wird aufgrund der verlängerten Anfahrtszeiten der ehrenamtlichen Einsatzkräfte eine Ausrückzeit von 5 Minuten nicht zu halten sein. Entsprechend kann die Einhaltung der Hilfsfrist bei Realisierung dieses Standortes nicht gewährleistet werden.

2.3 Standort nördlich Bahnstraße

Der Standort befindet sich nördlich der Bahnstraße, westlich des bestehenden „Gewerbegebiets Stürzelberg Nord“, in dessen Geltungsbereich er sich befindet. Genauere Ausführungen hierzu folgen unter Punkt 4.

Im Hinblick auf die Hilfsfristen der Feuerwehr, basierend auf den durchgeführten Analysen und Fahrzeitsimulationen, ist dieser Standort besonders geeignet für eine Neubaumaßnahme eines Feuerwehrgerätehauses. Die direkte Anbindung an eine

Hauptverkehrsstraße ermöglicht eine flächendeckende Abdeckung der Stadtteile Stürzelberg und St. Peter innerhalb der Hilfsfrist 1. Zusätzlich können die östlichen Bereiche vom Stadtteil Delrath ebenfalls innerhalb einer Hilfsfrist von 9,5 Minuten erreicht werden. Die optimale Verkehrsanbindung stellt außerdem die Grundlage für sehr gute Unterstützungspotentiale im restlichen Stadtgebiet dar. Die flächenbezogene Erreichbarkeit der Stadtgebiete von dieser Standortvariante ist im Anhang dargestellt.

Diese Standortvariante ist auf Grund seiner zentralen Lage für die ehrenamtlichen Einsatzkräfte in kurzer Zeit zu erreichen. Dies sichert kurze Zugangszeiten der ehrenamtlichen Aktiven und bildet die Grundvoraussetzung für eine kurze Ausrückzeit.

2.4 Ergebnis der Standortalternativenprüfung

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die planungsrechtlichen Faktoren im Gegensatz zu dem Faktor der Hilfsfristen der Feuerwehr stehen.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die beiden Standorte „Silbersee“ und „südlich B9“ am einfachsten umzusetzen. Der Standort „nördlich der Bahnstraße“ bedarf mehrerer planungsrechtlicher Schritte um die Fläche also Standort für ein neues FWG planungsrechtlich zu sichern. Allerdings steht dieser Situation das bestehende Gutachten zu den Hilfsfristen der Feuerwehr im Bereich Stürzelberg entgegen. In diesem werden die Standorte „Silbersee“ und „südlich B9“ als ungeeignet zur Wahrung der Hilfsfristen der Feuerwehr bewertet. Für den Bereich „nördlich der Bahnstraße“ stellt das Gutachten jedoch eindeutig die Eignung des Standortes heraus.

Entsprechend hat sich die Stadtverwaltung der Stadt Dormagen, nach interner Abwägung dazu entschlossen, der Wahrung der geforderten Hilfsfristen nachzukommen und das neue FWG Stürzelberg im Bereich „nördlich der Bahnstraße“ zu favorisieren. Mit dem Standort „nördlich der Bahnstraße“ wird somit ein Standort angestrebt, der sowohl die Gewerbegebiete im Westen des Stadtteils berücksichtigt als auch südwestlich gelegenen bestehenden Wohnbebauungen. Dies wird vor allem durch die verkehrstechnisch günstige Lage möglich.

Damit kann die Stadt Dormagen den Anforderungen zur Wahrung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sowie den Belangen des Zivilschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 10 BauGB, nachkommen.

Die genaue Ausgangslage und Eignung des Standortes wird im folgenden Abschnitt näher erläutert.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1 Lage des Plangebietes

Die 0,3 ha große Fläche befindet sich nördlich der „Bahnstraße“ im Norden des Stadtteils „Stürzelberg“. Westlich wird es durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der „Sachtlebenstraße“ begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich, teilweise landwirtschaftlich genutzte, Grünflächen an. Südlich der Fläche befin-

det sich die in West-Ost Richtung verlaufende „Bahnstraße“. Südlich der Bahnstraße befindet sich ein schmaler Grünstreifen. Dieser wird gegenüber des Plangebietes durch ein Grundstück mit Wohnbebauung (Bahnstraße 37) unterbrochen. Weiter südlich schließt sich der Siedlungskörper des Stadtteils Stürzelberg (entlang der „Alfons-Sahler-Straße“) an.

3.2 Bestand

Das westliche Gewerbegebiet wurde im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplans Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ bebaut. Unmittelbar an das Vorhaben Grenzen zwei kleinere Gewerbebetriebe. Des Weiteren befindet sich ein Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 380 (betriebsbezogenes Wohnen). Die westlich und nördlich angrenzenden kleinteiligen Flurstücksnummern werden nach aktueller Kenntnis landwirtschaftlich genutzt. Die südlich angrenzende „Bahnstraße“ verbindet den Siedlungskörper des Stadtteils Stürzelberg mit dem überörtlichen Straßennetz (Bundesstraße 9 und im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn 46 über die Anschlussstelle Üdesheim).

Die Fläche selbst ist nicht bebaut. Im nördlichen Bereich der Fläche befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt eine Weihnachtsbaumschule (Flurstücksnummer 97 Teilfläche) und im südlichen Bereich (Flurstücksnummer 463) einige Obstbäume, sowie eine bewachsener „modellierter Erdhügel“ gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 401 „Stürzelberg Nord“.

3.3 Umgebung

Westlich des Plangebietes befinden sich einige Gewerbegebiete („Gewerbegebiet Stürzelberg Nord“, „Gewerbegebiet am Zinkhüttenweg“, „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Ost“) entlang der Bundesstraße 9. Ebenso der Ortsteil „St. Peter“. Folgt man der „Bahnstraße“ in Richtung Westen gelangt man in die Stadtteile „Delrath“ und „Nievenheim“. Über die Bundesstraße 9 gelangt man zudem in das nördlich gelegene Nievenheim und in die südlich gelegene Stadt Dormagen.

3.4 Erschließung

Das Vorhaben ist über die bestehende „Bahnstraße“ hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bushaltestelle „Am Weißen Stein“ in ca. 100 Meter Entfernung besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1 ~~Darstellungen im Regionalplan~~ *Regionalplan Düsseldorf-RPD, beschlossen am 14.12.2017, Rechtskraft am 13.04.2018*

~~Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) liegt das Plangebiet im Grenzbereich zwischen einem „allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug“, einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ sowie Flächen für die Verkehrsinfrastruktur, hier „sonstige regionalplanerisch bedeutsame~~

Straßen“. Südlich an die Flächen für Verkehrsinfrastruktur grenzt ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an, der den Kernort des Stadtteils „Stürzelberg“ bildet.

Der Regionalplan (RPD) stellt im nördlichen Plangebiet Flächen mit Freiraumfunktionen als „Regionalen Grünzug“ und im südlichen Bereich „sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen“ (Bestand und Planung) dar.

Der Planbereich mit einer Fläche von ca. 0,3 ha, fällt in Relation zur Gesamtfläche des regionalen Grünzuges an dieser Stelle nur gering ins Gewicht. Von Seite der „Bahnstraße“ ist durch die Realisierung eines FWG an dieser Stelle eine Einschränkung der Erlebbarkeit der freien Landschaft im Bereich des Grünzuges zu erwarten. Durch die Planung würde ca. die Hälfte der Breite des regionalen Grünzuges entlang der „Bahnstraße“ überplant werden. Zwischen dem nächsten östlichen Gebäude und der potenziellen Gebäudekante des FWG würde eine unbebaute Breite von ca. 147,00 m, gegenüber einer aktuellen unbebauten Gesamtbreite von ca. 300,00 m, erhalten bleiben.

Da der zu überplanende Bereich ca. 0,3 ha umfasst ist dieser, auf Ebene des Regionalplans, aufgrund der Parzellenunschärfe für das neue FWG nicht eindeutig darstellbar, bzw. nicht einer bestimmten Darstellung aus den übergeordneten Planungen zuzuordnen.

Da der Stadt Dormagen gegenwärtig keine anderen geeigneten Flächen im Hinblick auf die einzuhaltenden Rettungsfristen zur Verfügung stehen, ist die Realisierung an auf einer anderen Fläche in Stürzelberg nicht möglich.

Eine Änderung des Regionalplanes ist gemäß den Abstimmungen gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz nicht erforderlich.

4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Spielplatz“ da. Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen für die örtlichen Verkehrswege. Des Weiteren quert eine hinweislich aufgenommene Richtfunkstrecke der deutschen Bundespost das westliche Plangebiet in nord-süd Richtung.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan soll in diesem Teilbereich im Parallelverfahren geändert werden und zukünftig Flächen für den Gemeinbedarf darstellen.

4.3 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Der Rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ setzt in dem Bereich eine Parkanlage mit einem modellierten Erdhügel fest. Diese Festsetzungen sind nur zum Teil vollzogen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ überlagert innerhalb des Geltungsbereiches die bisher geltenden Festsetzungen vollständig.

4.4 Sonstige Satzungen

Weitere Satzungen sind für das Vorhaben und das Plangebiet nicht relevant, bzw. befinden sich nicht im potenziellen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.5 Nachrichtliche Übernahmen und Leitungen

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen. Siehe jedoch Punkt 7.5 zu südliche angrenzenden Leitungen.

5. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Realisierung eines FWG für die freiwillige Feuerwehr des Stadtteils Stürzelberg. Aufgrund steigender Anforderungen und Mitgliederzahlen sowie den Ergebnissen aus dem Brandschutzbedarfsplanerstellung aus dem Jahr 2012 ist das bestehende Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr nicht mehr ausreichend. Ein Um- oder Ausbau auf der bestehenden Fläche würde den gestiegenen Anforderungen nicht genügen. Folglich muss an anderer Stelle ein neues FWG errichtet werden um den Anforderungen nachzukommen. Um entsprechendes Planungsrecht am neuen Standort schaffen zu können muss der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB) geändert werden um nachfolgend ein Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) aufstellen zu können. Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Rettungsdienste“ fest.

Bei der Planung des FWG wurde zudem darauf geachtet nicht unnötig stark in die Fläche zu planen und die erforderlichen Flächen möglichst klein zu halten.

Im Rahmen der Objektplanung würde auf im Plangebiet ein Baukörper mit Garagen für die Einsatzfahrzeuge (zukünftig 4 Stück) und Sozialtrakt entstehen. Der Sozialtrakt würde in zweigeschossiger Bauweise entstehen um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Neben dem Hauptbaukörper werden noch einige Verkehrsflächen benötigt (Aufstellfläche, Parkfläche) um einen schnell und gefahrlosen Ablauf des Ausrückens zu ermöglichen und ausreichend Flächen für Übungen und Pflege des Materials vorzuhalten.

Da die Vorhabenfläche Freiraum in Anspruch nimmt, soll bei der Entwicklung besonders auf ökologische und landschaftsökologische Standards Wert gelegt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Rettungsdienste“ fest. Dadurch soll das erforderliche Planungsrecht zum Bau des neuen FWG Stürzelberg mit Ergänzung durch örtlich erforderliche Rettungsdienste geschaffen werden.

- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe und die zulässige Geschossigkeit des neu zu errichtenden Baukörpers.
 - 6.2.2 Die GRZ von 0,5 kann für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen und vor allem Stellplatzflächen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Dies ist notwendig, um die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge im östlichen Bereich des Plangebietes vor dem Feuerwehrgerätehaus und die Stellplatzflächen für die Privat-PKW der Feuerwehrleute zu ermöglichen.
 - 6.3.2 Die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bauweise ermöglicht die Anordnung der Schulungs- und Sozialräume auf maximal drei Ebenen um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung des Gebäudes an die westlich angrenzende Bebauung städtebaulich angegliedert.
 - 6.2.3 Die Höhe des Feuerwehrgerätehauses ist mit maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt an dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet orientiert. Der Bezugspunkt innerhalb der bestehenden, südlich angrenzenden Verkehrsfläche, sichert die Anbindung an die bestehende qualifizierte Straße. Die maximale Gebäudehöhe darf für einzelne Ausnahmen bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Die Grundflächen dieser Anlagen darf nicht mehr als 15% der jeweiligen Grundfläche des Dachs betragen. Dies soll die Realisierung von notwendigen technischen Anlagen ermöglichen, ohne ggf. Befreiungen erteilen zu müssen.
 - 6.2.4 Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe zum Schutz vor Hochwasserereignissen und zur Berücksichtigung des Wasserhaushalts ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Das im Plangebiet untersuchte Bodenmaterial war erdfeucht. Grundwasser wurde bei der maximalen Sondagetiefe von 6,00 m nicht angetroffen. Ein hoher Grundwasserstand ist gemäß der Grundwassergleichenkarte bei etwa 35,00 m NN zu erwarten. Der Höhenbezugspunkt des Bebauungsplans liegt bei 38,50m NN, sodass ein Abstand von ca. 3,50 m zu einem potenziellen hohen Grundwasserstand besteht. An der unmittelbar östlich gelegenen Grundwassermessstelle wurde lediglich im Rahmen eines Hochwasserereignisses im Jahr 1982 ein Grundwasserstand von 35,83 ermittelt.
- 6.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 6.3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird sowohl durch Baugrenze, als auch durch eine Baulinie in Verbindung mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Hierdurch wird eine Regelung getroffen, die einerseits steuernd wirkt, auf der anderen Seite jedoch auch einen angemessenen Planungsspielraum für die Objektplanung offenlässt, sodass eine optimale Gebäudekubatur und Ausrichtung erreicht werden kann, um den Anforderungen an das neue FWG gerecht zu werden.
 - 6.3.2 Die Baugrenze wird durch eine Baulinie im südöstlichen Bereich des Baufeldes ergänzt. Durch die Festsetzung der Baulinie wird sichergestellt, dass der entstehende Baukörper eine schallabschirmende Wirkung erzielt gegenüber der angrenzenden

Wohnbebauung erzielt (vgl. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen und 7.1 der Begründung).

6.3.3 Eine Festsetzung der GFZ ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der festgesetzten GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche abschließend geregelt ist. Gleichzeitig wird jedoch der Feuerwehr bei der Planung ausreichend Spielraum bei der Gestaltung des Feuerwehrgerätehauses zugestanden.

6.3.4 Die Bauweise orientiert sich mit der festgesetzten "offenen Bauweise" an der bestehenden örtlichen Struktur des Stadtteils Stürzelberg, sodass sich der zukünftige Baukörper in das städtebauliche Gefüge des Stadtteils einfügt.

6.4 Sonstige verkehrliche Erschließung

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend öffentliche Verkehrsfläche festsetzt und diese bereits hergestellt ist, kann die Erschließung als gesichert angesehen werden. Im Rahmen der Umsetzungsplanung muss lediglich die Zufahrt zum FWG hergestellt und zu diesem Zwecke der bestehende Radweg, der entlang der Bahnstraße verläuft und in der bereits festgesetzten Verkehrsfläche enthalten ist, gekreuzt werden.

Die Zufahrt zum neuen Feuerwehrgerätehaus wird durch ein Zufahrtsverbot als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auf den südöstlichen Bereich der an die „Bahnstraße“ reicht, beschränkt.

6.5 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in die Ortskanalisation (MW-Kanal in der Bahnstraße) einzuleiten. Das unbelastete Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll nach Möglichkeit in unterirdischen Rigolensystemen innerhalb des Plangebietes versickert werden, um die durch die Versiegelung der Fläche verursachten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren. Das ggf. als belastet eingestufte Regenwasser der Aufstell- und Zufahrtsflächen ist nach entsprechender Vorbehandlung ebenfalls innerhalb des Plangebietes möglichst oberirdisch in einer Mulde oder Mulden-Rigolenversickerung zu versickern.

Die Berechnungen im Gutachten des Büro GFM vom 27.10.2017 sind bewusst allgemein gehalten, da eine konkrete Planung noch nicht vorliegt. Es wurde eine Berechnung für 100 m² gewählt, die leicht interpolieren werden kann.

Bei einer beispielhaft angeschlossenen Fläche von bspw. 600 m² ergibt sich entsprechend folgender Platzbedarf:

- Muldenversickerung: Fläche: 60 m², Einstauhöhe: 31 cm, Abstand zum GW-Höchststand: 1,89 m
- Mulden-Rigolenversickerung: Fläche für die Mulde: 55 m², Einstauhöhe: 30 cm, Abstand zum GW-Höchststand: 1,1 m

Bei diesen Größen kann der Mindestabstand von 2,00 m zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. Beide Versickerungsvarianten finden auf der ca. 3.000 m² gro-

ßen Fläche ausreichend Platz bei einer GRZ von 0,5 bzw. einer maximalen Versiegelung von ca. 2400 m² incl. Park- und Aufstellflächen.

6.6 Pflanzbindung und Einfriedungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzbindungen sollen eine Eingliederung des Plangebietes in die bestehenden Strukturen gewährleisten und den Eingriff in Landschaft und Boden minimieren.

Über die Pflanzbindung II wird die Eingrünung des Feuerwehrgerätehauses gegenüber der im Bebauungsplan 401 „Stürzelberg Nord“ festgesetzten öffentlichen Parkanlage gewährleistet und dem Erhalt des Charakters des im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzuges Rechnung getragen.

Die Pflanzbindung I soll die bestehende Grünflächenstruktur des westlich angrenzenden Grünstreifens entlang der Bahnstraße aufgreifen und unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrten weiter fortsetzen. Die Liste der zu pflanzenden Arten wird jedoch auf Linden reduziert, da der Bergahorn, wie bisher im Bebauungsplanentwurf und Ursprungsbebauungsplan Nr. 401 festgesetzt, insbesondere im Hinblick auf seine Wuchsgröße nicht standortgerecht ist.

6.7 Dachgestaltung

Eine Dachform ist im Plangebiet nicht festgesetzt. Damit wird für die Umsetzung des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses ein Gestaltungsspielraum offengelassen, der für die städtebauliche Situation angemessen ist. Westlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Stürzelberg Nord, das überwiegend durch Flachdächer geprägt ist, östlich und südlich befinden sich Wohngebäude, die überwiegend durch Satteldächer und vereinzelt Walmdächer, geprägt sind. Das Plangebiet liegt somit im Übergangsbereich dieser beiden Gebiete.

Mit der Regelung zu den Dachaufbauten und Gauben folgen die Festsetzungen ebenfalls den örtlichen Formen der Dachaufbauten.

6.8 Ausgleichsflächen und Kompensation

Wenn aufgrund eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§14 BNatSchG), ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB anzuwenden. Dabei ist auch in der Bauleitplanung das systematische Vorgehen der §§ 14 - 17 BNatSchG verbindlich.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind möglichst im B-Plangebiet auszugleichen, können jedoch auch außerhalb kompensiert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets bestehen keine Möglichkeiten für einen planinternen Ausgleich.

Der errechnete Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Plangebietes im Dormagener Stadtgebiet über das städtische Ökokonto nachgewiesen. Dem Ökokonto liegt ein mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmtes Flächenkonzept zugrunde, das insbesondere auf eine ökologisch sinnvolle gesamtstädtische Ausgleichsflächenplanung und Biotopvernetzung abzielt, so dass auch die außerhalb des Bebauungsplangebie-

tes liegenden Ausgleichsflächen die gewünschte Zielsetzung nach einer koordinierten ökologischen Gesamtplanung erfüllen.

Im Süden der Ökokontofläche befindet sich entlang des Nievenheimer Straße eine Ferngasleitung. Diese ist bei der weiteren Pflege der Fläche zu berücksichtigen. Bei etwaigen Maßnahmen am südlichen Rand der Ausgleichsfläche ist der Leitungsträger zu informieren.

6.9 Systematik des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Die Erschließung ist durch die bereits festgesetzte und vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der „Bahnstraße“ gesichert, sodass keine zusätzlichen neuen Verkehrsflächen festgesetzt werden müssen.

Demnach entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und wird im Normalverfahren (nach EAG-Bau) aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

7. Hinweise

7.1 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschimmissionen durchgeführt, die durch die Nutzung eines Feuerwehrgerätehauses entstehen können.

Durch die Überschreitungen der Orientierungswerte am nächsten Immissionspunkt ist es erforderlich, das neu zu errichtende Feuerwehrgerätehaus entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten, um durch die Stellung des Gebäudes eine abschirmende Wirkung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung zu erreichen. Darüber hinaus muss eine Lärmschutzmaßnahme in südlicher Verlängerung der östlichen Gebäudekante erstellt werden. Es wird empfohlen, diese Lärmschutzwand in transparenter Bauweise zu errichten, um die Sicht im Ein- und Ausfahrtsbereich zur „Bahnstraße“ zu verbessern.. Dies soll auch ermöglichen, dass die Feuerwehr im Einsatzfall auch ohne Aktivierung des Martinshorns ausrücken könnte. Die Immissionsrichtwerte dürfen jedoch gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm durch das Martinshorn überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.

In einem weiteren Schritt wurde der Ein- und Ausfahrtsbereich des Gebäudes auf die östliche Baugrenze und Baulinie zwischen L1 und L2 festgesetzt. Damit soll ebenfalls gewährleistet werden, dass das neue Feuerwehrgerätehaus von der östlicher Seite angefahren wird, damit gegenüber den südwestlich angrenzenden Immissionspunkten 1 und 7 eine weitere abschirmende Wirkung erzielt wird.

Eine Prüfung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen gemäß Punkt 7.4 TA Lärm hat ergeben, dass keine weiteren Maßnahmen zur Minderung der Geräusche

des An- und Abfahrverkehrs erforderlich sind. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm sind nicht zu erwarten.

Zusammen mit den oben angebrachten Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmmissionen, den nicht regelmäßig stattfindenden Einsatzfahrten und der dann verbleibenden äußerst geringfügigen Überschreitung von 1 dB(A) nachts können Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt bleiben. Zudem wiegt das öffentliche Interesse in Bezug auf die Gefahrenabwehr höher als die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes.

Des Weiteren sind von der Bundeswasserstraße Rhein zulässige Dauerschallpegel von 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen Emissionen zu berücksichtigen. Da das Plangebiet jedoch einen ausreichend großen Abstand zur Uferlinie des Rheins aufweist (Abstand Deichkrone zur nördlichen Plangebietsgrenze ca. 160 m) sind hier keine Konflikte zu erwarten. Auch stehen keine Festsetzungen der Zweckbestimmung des Rheins als Verkehrsweg entgegen.

7.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet *befindet sich in einem Hochwasser-Risikogebiet* HQ100. Dies bedeutet das ein etwa alle hundert Jahre auftretendes Hochwasser die Fläche überfluten könnte. *Die Prognose geht hierbei von einer Überflutungshöhe von 2 m aus. Detaillierte Karten können unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> eingesehen werden.*

Die Lage des Plangebietes in einem Risikogebiet impliziert den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden nach §73 WHG i.V.m. §78b WHG.

Durch die geplante Nutzung der Fläche ist dem Schutz von Leben und Gesundheit Rechnung getragen. Erheblicher Sachschaden durch Überschwemmungsereignisse ist zudem ebenfalls nicht zu erwarten, da sich im Falle eines solchen Ereignisses die Gerätschaften der Freiwilligen Feuerwehr Stürzelberg im Einsatz befinden.

Zudem dient die potenzielle Nutzung generell der Gefahrenabwehr durch die Freiwillige Feuerwehr Stürzelberg. Das Gebäude wird entsprechend nur temporär besetzt sein. Die geplanten Schulungs- und Sozialräume werden sich im Wesentlichen im Obergeschoss des Feuerwehrgerätehauses befinden sollen. ~~Die berechnete Überflutungshöhe bei einem HQ 100 Event beträgt etwa bis zu 1,00m.~~ Die genauen Planungen des Feuerwehrgerätehauses werden im weiteren Verfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigungsebene abgestimmt.

7.3 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 der Untergrundklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C. Die Gefährdung innerhalb jeder Erdbebenzone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen ergeben.

7.4 Bodenschutz und Altlasten

Aufgrund der in den Böden des Plangebietes nachgewiesenen Stoffe ist beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Des Weiteren sind aufgrund der beschriebenen Ausgangslage Aufschüttungsböden fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Sollten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

7.5 Leitungen

Südlich des Plangebietes befinden sich eine Versorgungsleitung (Nieder- und Mittelspannung) der Energieversorgungen Dormagen (evd).

Diese könnte je nach endgültiger Lage des zukünftigen Objektes in dem Bereich der Baumaßnahme liegen. Entsprechend sind Erkundungsmaßnahmen zu Beginn der Baumaßnahme durchzuführen und vor der Baumaßnahme Erkundungen bei der evd einzuholen.

Teil B - Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 535
- Nördlich der Bahnstraße -
zum Satzungsbeschluss

Redaktionell geändert / ergänzt in Anlehnung an die Genehmigung der 164. FNPä der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.08.2018, Aktenzeichen 35.02.01.01-23Dor-164-1436, erteilten Auflagen. Änderungen / Ergänzungen sind kursiv bzw. gestrichen dargestellt.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Beschreibung der Planung	- 17 -
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	- 17 -
1.2	Standortbegründung und Prüfung in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	- 20 -
2.	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	- 21 -
2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen.....	- 21 -
2.2	Methodische Vorgehensweise / Beschreibung der verwendeten Verfahren.....	- 25 -
2.3	Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum.....	- 27 -
2.4	Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan / Naturschutzrechtliche Schutzausweisungen.....	- 29 -
3.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	- 30 -
3.1	Fläche	- 30 -
3.2	Boden.....	- 30 -
3.3	Wasser.....	- 31 -
3.4	Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	- 32 -
3.5	Klima und Luft.....	- 37 -
3.6	Landschaft.....	- 37 -
3.7	Mensch.....	- 37 -
3.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- 38 -
3.9	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des.....	- 38 -
4.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	- 39 -
4.1	Projektwirkungen	- 39 -
4.2	Fläche	- 39 -
4.3	Boden.....	- 39 -
4.4	Wasser.....	- 40 -
4.2	Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	- 40 -
4.3	Klima und Luft.....	- 41 -
4.4	Landschaft.....	- 41 -
4.5	Mensch.....	- 42 -
4.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- 43 -
4.7	Wechselwirkungen.....	- 43 -
5.	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	- 44 -
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	- 44 -
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert	- 44 -
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	- 44 -
7.2	Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen	- 46 -
7.3	Eingriffsregelung	- 47 -
7.4	Maßnahmen zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe	- 49 -
8.	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	- 50 -
9.	Zusammenfassung mit Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben- 50 -	
10.	Quellen / Literatur	- 52 -

1. Beschreibung der Planung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Dormagen ermöglicht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Stürzelberg.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird seit dem 20.07.04 im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. So muss die Bauleitplanung u.a. auch die Anwendung der Bodenschutzklausel, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Belange des Artenschutzes berücksichtigen. In diesem Zusammenhang werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen dargestellt.

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ (umweltrelevante Festsetzungen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ hat eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha.

Das Plangebiet wird vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Weiter werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern als „Pflanzbindung I“ und „Pflanzbindung II“ festgesetzt. Gemäß GRZ von 0,5, zusammen mit einer zu erwartenden Versiegelung von 80 % durch Aufstellflächen und Parkplatzflächen, ist eine Versiegelung von 2.702 m² möglich. Die Fläche „Pflanzbindung I“ hat eine Größe von 271 m². Die textliche Festsetzung lässt jedoch eine Fläche für Zu- und Abfahrten zu. Hierdurch würde sich in einem Worst-Case-Fall die Fläche auf 239 m² verringern. Dieser Wert wird in der Bilanzierung als Grundlage genommen. Die Fläche „Pflanzbindung II“ hat eine Größe von 374 m². Weiter verbleiben nicht überbaue Flächen mit einer Größe von 63 m².

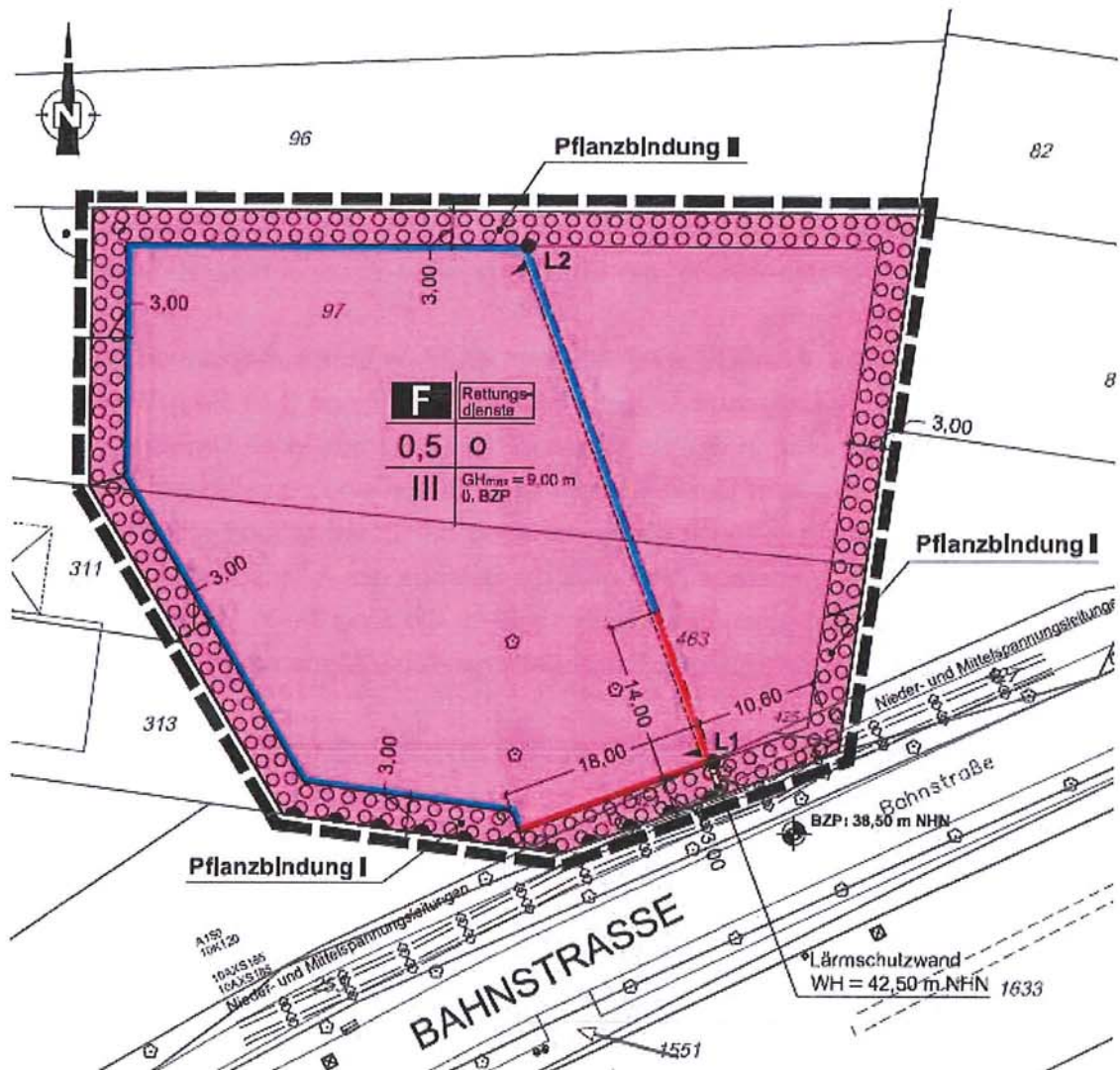


Abbildung 1 Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ (Stand 22. Mai 2018)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 535 und der 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Aufgrund steigender Anforderungen und Mitgliederzahlen sowie den Ergebnissen aus einer Brandschutzbedarfsplanerstellung aus dem Jahr 2012 ist das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr nicht mehr ausreichend.¹ Ein Um- oder Ausbau auf der bestehenden Fläche würde den gestiegenen Anforderungen nicht genügen. Folglich muss an anderer Stelle ein neues FWG errichtet werden, um den Anforderungen nachzukommen.

Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Stürzelberg im Norden des Dormagener Stadtgebietes.

¹ Forplan 2016: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg

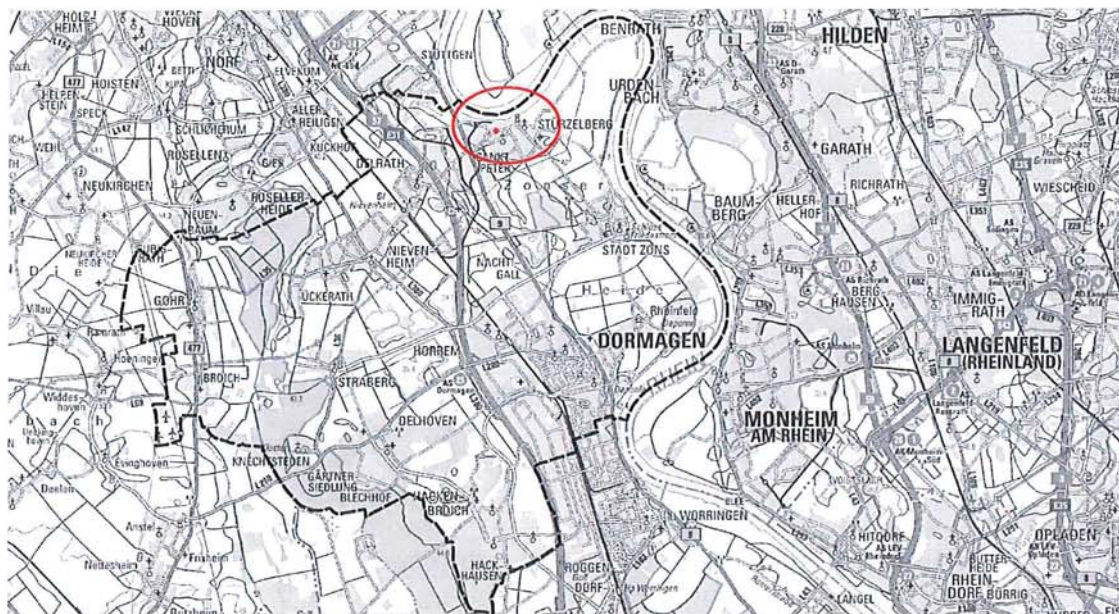


Abbildung 2 Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet [TK 25: Land NRW (2017); Datenlizenz Deutschland 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)]

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein Fußweg, der die Bahnstraße mit dem Rheinufer verbindet. Im Norden und Westen orientiert sich der Geltungsbereich an der Abgrenzung einer derzeitigen Kulturfläche für Weihnachtsbäume. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnstraße begrenzt.

Innerhalb der Flur 18 (Gemarkung Zons) werden folgende Flurstücke ganz oder teilweise durch das Plangebiet überplant:

97, 425, 423, 463

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich einschließlich eines Puffers von 50 m.



Abbildung 3 Abgrenzung des Plangebietes (rot) sowie der Untersuchungsgebietes (blau) [Luftbild: Land NRW (2017); Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)]

1.2 Standortbegründung und Prüfung in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Grundlage zur Auswahl des Standortes bildet ein Gutachten², dass zu dem Schluss gekommen ist, dass der vorliegende Standort gegenüber zwei weiteren Alternativen die beste Eignung aufweist.

In einem ersten Schritt wurden mehrere Flächen untersucht und auf Flächenverfügbarkeit geprüft. In einem zweiten Schritt wurden die drei verfügbaren Flächen aus planungsrechtlicher Sicht untersucht und in einem letzten Schritt ergänzend durch die „Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand und Katastrophenschutz“ vom 30.11.2016 (Anlage 5 zur Beratungsvorlage Nr. 9/1126) in Hinblick auf die einzuhaltenden Hilfsfristen untersucht.

Bei der ersten Prüffläche handelt es sich um den Standort „Silbersee“, welche sich westlich des Knotenpunktes Düsseldorfer Straße / Zinkhüttenweg befindet. Die zweite Prüffläche „Südöstlich B9“ liegt östlich Bundesstraße 9. Die dritte Prüffläche befindet sich nördlich der Bahnstraße.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die beiden Standorte „Silbersee“ und „Südöstlich B9“ am einfachsten umzusetzen. Der Standort „nördlich der Bahnstraße“ bedarf mehrerer planungsrechtlicher Schritte um die Fläche als Standort für ein neues FWG planungsrechtlich zu sichern. Allerdings steht dieser Situation das bestehende Gutachten zu den Hilfsfristen der Feuerwehr im Bereich Stürzelberg entgegen. In diesem werden die Standorte „Silbersee“ und „Südöstlich B9“ als ungeeignet zur Wahrung der Hilfsfristen der Feuerwehr bewertet. Für den Bereich „nördlich der Bahnstraße“ stellt das Gutachten jedoch eindeutig die Eignung des Standortes fest.

Entsprechend hat sich die Stadtverwaltung der Stadt Dormagen, nach interner Ab-

² Forplan 2016: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg

wägung dazu entschlossen, der Wahrung der geforderten Hilfsfristen nachzukommen und das neue FWG Stürzelberg im Bereich „nördlich der Bahnstraße“ zu favorisieren. Mit dem Standort „nördlich der Bahnstraße“ wird somit ein Standort angestrebt, der sowohl die Gewerbegebiete im Westen des Stadtteils berücksichtigt, als auch die südwestlich gelegenen bestehenden Wohnbebauungen. Dies wird vor allem durch die verkehrstechnisch günstige Lage möglich.

Damit kann die Stadt Dormagen den Anforderungen zur Wahrung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sowie den Belangen des Zivilschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 10 BauGB, nachkommen.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Die nachfolgenden Gesetzespassagen geben einen Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen, die hier zum Tragen kommen.

Bau- und Planungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 1a die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung. Es folgen einige Auszüge:

Absatz 2 verweist auf die Aspekte des Bodenschutzes: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild sowie in den Naturhaushalt sind nach Absatz (3) in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Mit dem § 2 Abs. 4 BauGB „Für die Belange des Umweltschutzes wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden....“ wird die Erstellung eines Umweltberichtes für Bauleitverfahren gesetzlich gefordert.

Umwelt- und Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt im Abschnitt 3 „Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft“ § 13 – § 19 die Eingriffsregelung. Das BNatSchG gilt hier unmittelbar. Die jeweiligen Landesgesetze haben die Möglichkeit, Ergänzungen vorzunehmen.

Bei Planungs- und Zulassungsverfahren müssen grundsätzlich die Belange des Artenschutzes im Rahmen einer Artenschutzprüfung berücksichtigt werden. Nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sind seit dem 1. März 2010 diejenigen Arten zu berücksichtigen, die unter das Artenschutzregime der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) fallen. Sind andere „besonders geschützte Arten“ betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein umfangreicher Verbotskatalog zum Artenschutz aufgeführt. So ist es z.B. verboten, wild lebende Tiere der „besonders geschützten Arten“ zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3). Bei den „streng geschützten Arten“ und den „europäischen Vogelarten“ gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2).

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt mit Ergänzung des Landesnaturschutzgesetzes den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 15 BNatSchG / 30 LNatSchG), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ersatzgeld (§ 15 BNatSchG / § 31 LNatSchG) und Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 17 BNatSchG / § 33 LNatSchG).

Zudem wird über das Landeswassergesetz (LWG Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung) im § 44 Abs. 1 folgendes geregelt: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.“ Hierzu heißt es in § 55 Abs. 2 WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Weitere rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge, wie zum Beispiel Immissionsgrenzwerte sowie Vorsorgewerte im Bereich der Lärmbelastung, werden hier im Einzelnen nicht aufgeführt, finden aber ihre Anwendungen in der Bewertung des Bestandes sowie der möglichen Auswirkung des Vorhabens.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Fläche	Baugesetzbuch Bundesnaturschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden • Erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich • Bebauung unbebauter Flächen im Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich
Boden	Bundesbodenschutzgesetz Baugesetzbuch Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW Bundesimmissionschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigung • Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden • Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen • Erhalt der Böden mit günstigen Bedingungen für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Bundesimmissionschutzgesetz Bundesnaturschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften • Vermeidung der Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses • Vermeidung des schädlichen Abfließens von Niederschlagswasser und des Abschwemmens von Boden sowie Vermeidung des Eintrages von Boden-Bestandteilen, Dünge- und Pflanzenschutzmittel in Gewässer • Schutz der Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung • Schutz der Gewässer im Interesse der Grundwasseranreicherung • Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer, so dass Hochwasser möglichst zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird. • Schutz von Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern. • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen • Erhaltung und Vermehrung von Wasserflächen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege • Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Vermeidung des technischen Ausbaus von Gewässern bzw. Ersatz durch biologische Wasserbaumaßnahmen • Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen
Klima/Luft	Bundesimmissionschutzgesetz Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen • Verminderung von Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bundesimmissionsschutzgesetz Bundesbodenschutzgesetz Denkmalschutzgesetz NRW	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen • Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte • Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern

2.2 Methodische Vorgehensweise / Beschreibung der verwendeten Verfahren
Umweltprüfung

Tabelle 1 Chronologischer Ablauf Umweltprüfung

Umweltrechtliche und freiraumplanerische Belange im Bebauungsplan			
Bestandsanalyse Freiraum und Ökologie (Bestandteil von Umweltbericht und LBP) Ziel: Ermittlung von Chancen und Restriktionen	Scoping Beteiligung der Behörden Vorstellung des Projektes sowie der ersten Analyseergebnisse Ziel: Konsens über den Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad	Entwurf Umweltbericht Ergebnis der Umweltprüfung sowie Eingriffsbilanzierung	Umweltbericht endgültige Fassung nach Offenlage Verfassen der zusammenfassenden Erklärung Vorschläge zum Monitoring

Die Bestandsaufnahme wird problemorientiert vorgenommen. Schwerpunkte sind auf die besonderen Standorteigenschaften von Natur und Landschaft sowie auf jene Sachbereiche gelegt, für die von dem geplanten Vorhaben umweltrelevante Wirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Beschreibung des Ist-Zustandes sind auch die für das jeweilige Schutzgut relevanten Vorbelastungen (z.B. Altlasten, Zerschneidungswirkungen) beschrieben. Die Leistungsfähigkeit (Wertigkeit) der einzelnen Schutzgüter wird anhand einer 4-stufigen ordinalen Skala dargestellt, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert und keine standardisierten Wertmaßstäbe ansetzt, sondern der spezifischen Ausprägung des Raumes gerecht wird.

Bei einer Zusammenstellung aller Schutzgüter wird die Konfliktdichte bezogen auf die Gesamtsituation deutlich. Über eine Wirkungsprognose wird die geplante Maßnahme auf ihre zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht, einschließlich der Wechselwirkungen untereinander. Dabei werden die Entwicklungspotenziale der Schutzgüter berücksichtigt– auch unter Prognose einer Entwicklung ohne die geplante Maßnahme. Die Schwere von Eingriffen wird nach Qualität und Quantität abgeschätzt. Zudem lassen sich Empfehlungen zur Minimierung und/oder zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Auswirkungen aussprechen.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung konkretisiert das Verursacherprinzip. Sie ist mit ihren Vorschriften über Vermeidung, Ausgleich, Abwägung und Ersatz bzw. Ersatzzahlung grundlegend für den Umgang mit Natur und Landschaft (vgl. hierzu auch Kapitel 2.1).

Die Bewertung einer Fläche zur Wiederherstellung des Gesamtwertes eines Raumes, also der Erhalt des Status quo unserer Umwelt, ist ein Hilfsmittel im Planungsalltag. Im Rhein-Kreis Neuss wird bei der Ermittlung des Eingriffes in der Bauleitplanung nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“³ vorgegangen. Diese sieht eine Bewertung von Bestand und Planung nach Ökowerk-Einheiten vor.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben besteht das Ziel des Artenschutzes vor allem darin, den Erhalt der Populationen und die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht vor, wenn der Eingriff nach § 15 BNatSchG zulässig ist und in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (Freistellung von den Verboten). Soweit erforderlich, können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG können bei einer Betroffenheit von „FFH-Anhang-IV-Arten“ und „europäischen Vogelarten“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
- zumutbare Alternativen fehlen und
- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art sich nicht verschlechtert.

Im Zusammenhang mit dem letztgenannten Punkt können im Rahmen des Ausnahmeverfahrens spezielle kompensatorische Maßnahmen festgesetzt werden.

Auf dieser Grundlage ergeben sich drei Prüfaufgaben:

Sind „planungsrelevante Arten“ betroffen und werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt?

Werden bei „FFH-Anhang-IV-Arten“ und planungsrelevanten „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bzw. kann dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden?

Ist eine Ausnahme von den Verboten nach § 44 Abs. 1 erforderlich (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) und liegen die Voraussetzungen dazu vor (zwingende Gründe des über-

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

wiegenden öffentlichen Interesses, keine zumutbare Alternative, Erhaltungszustand der Populationen verändert sich nicht)?

Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

- ACCON Köln GmbH 2017: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ der Stadt Dormagen und zur 164. FNP-Änderung
- Forplan 2016: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg
- GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße"
- Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Artenschutzprüfung Stufe I zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“
- Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

2.3 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Seit Dezember 2016 existiert ein neuer Landesentwicklungsplan⁴. Die Stadt Dormagen ist in diesem als Mittelzentrum eingestuft. Der betrachtete Bereich ist als Freiraum und Grünzug dargestellt.

Regionalplan

Der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD, beschlossen am 14.12.2017, Rechtskraft am 13.04.2018) weist im Norden des Plangebietes Flächen mit Freiraumfunktionen als „Regionalen Grünzug“ aus. Im Süden werden „sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen“ (Bestand und Planung) dargestellt.

Darstellungen rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen⁵ stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ mit dem Zweck „Parkanlage“ dar. Zudem quert eine Richtfunkstrecke das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

⁴ Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen, 2016: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

⁵ Stadt Dormagen: Flächennutzungsplan

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt den südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche mit dem Zweck „Rettungswesen und öffentlicher Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der nördliche Teil wird als Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ wird die 164. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die 164. Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zweck „Feuerwehr“ dar.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg-Nord“. Dieser setzt für das Plangebiet eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

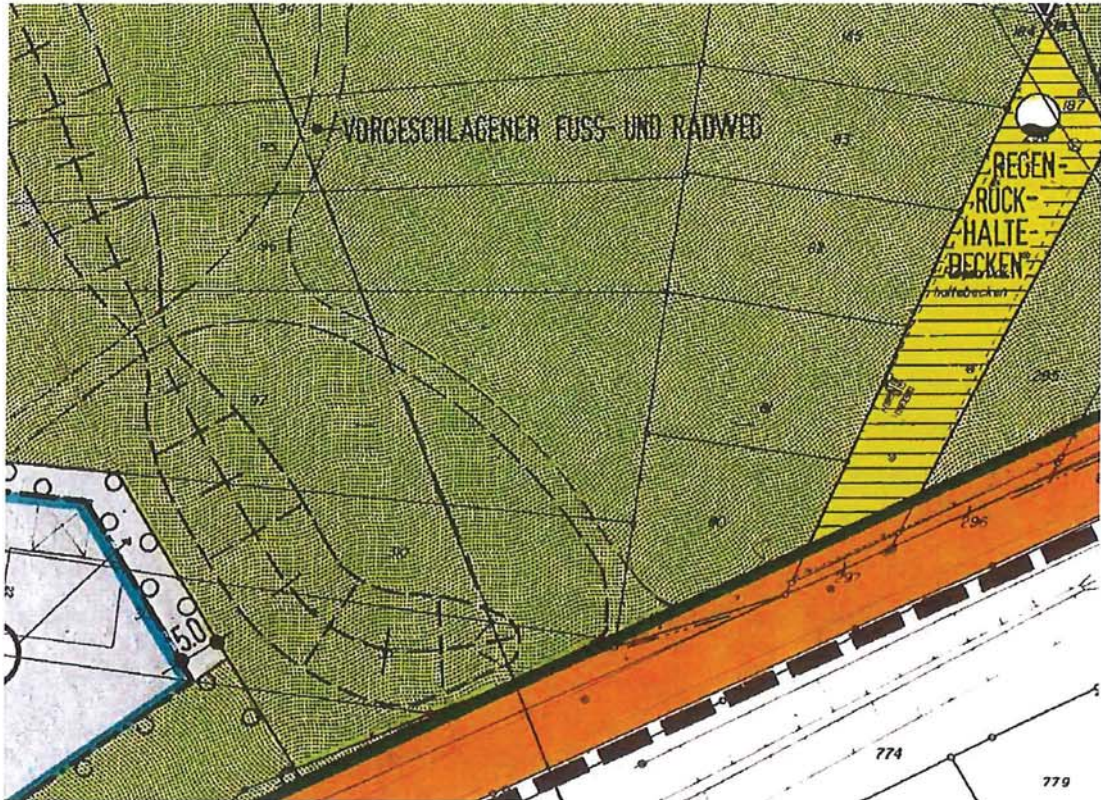


Abbildung 5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg-Nord“

- 2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan / Naturschutzrechtliche Schutz-
ausweisungen
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschafts-
plans.

NATURA 2000

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines NATURA-2000-Gebietes. Das nächste FFH-Gebiet liegt in ca. 400 m östlicher Entfernung. In 30 km südöstlicher Entfernung befindet sich das am Nächsten gelegene Vogelschutzgebiet. Es ist aufgrund der projektspezifischen Wirkungen sowie der dazwischenliegenden Wohnbebauung nicht von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung auszugehen.

Schutzgebiete

Es bestehen keine Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen gemäß BNatSchG bzw. LNatSchG NRW im Plangebiet oder dem Umfeld.

In ca. 400 m östlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Zonser Grind“. *Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem Hochwasser-Risikogebiet HQ100. Detaillierte Karten hierzu können unter <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> ein-gesehen werden.*

Wasserrechtliche Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Grenze der Zone 3A des Wasserschutzgebietes „Auf dem Grind“ befindet sich in 100 m östlicher Entfernung. Außerdem befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins.⁶

Landschaftsorientierte Erholung und Freizeit

Es verlaufen keine Rad- oder Wanderwege durch das Untersuchungsgebiet. Grundsätzlich weist der östlich des Plangebietes verlaufende Fußweg ein Nutzungspotenzial, als Verbindung zwischen Bahnstraße und Rhein, für Spaziergänger auf.

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1 Fläche

Die tatsächliche Flächennutzung besteht wie folgt: Der wesentliche Bereich wird derzeit als Weihnachtsbaumkultur genutzt. Im Süden schließt sich ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern an, weiter südlich besteht eine Grünfläche in Form eines Rasens, auf dem sich Einzelbäume befinden.

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit nur gering versiegelt. Dies betrifft kleine Gebäude bzw. Schuppen, die zur Baumschule gehören, die Bahnstraße im Süden sowie Bereiche des Gewerbegebietes im Westen. Das Plangebiet selbst ist derzeit unversiegelt.

3.2 Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums Dormagener Rheinaue⁷. Der geologische Untergrund des Plangebietes wird gebildet aus Terrassenablagerungen aus dem Jungpleistozän. Gemäß Informationssystem Bodenkarte 50⁸ wäre im Plangebiet eine typische Braunerde zu erwarten. Gemäß Bodengutachten⁹ besteht der Oberboden aus einer Auffüllung von feinsandigem Schluff bzw. stark schluffigem Feinsand mit vereinzelt Bestandteilen von Schlacke und Ziegelresten. Darunter folgt ein stark toniger Hochflutlehm bis zu einer Tiefe von 2,30 m. Unter diesem Horizont wiederum befindet sich sandiger Kies bzw. kiesiger Sand.

Böden stellen den Lebensraum von Flora und Fauna dar. Sie sind mitentscheidend

⁶ Bezirksregierung Düsseldorf 2017: Überschwemmungsgebietsverordnung Rhein vom 14.08.2017

⁷ Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, 1969: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. Bad Godesberg

⁸ Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000

⁹ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße"

dafür, welche natürliche Vegetation und damit auch, welche Tierwelt sich in einem Gebiet eingefunden hat oder sich nach Ende menschlicher Eingriffe potentiell einstellen würde. Für das Kriterium Lebensraumfunktion sind daher sowohl die tatsächliche aktuelle Bedeutung zu berücksichtigen als auch ihre potentielle - auf den natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten beruhende - Bedeutung für die Ausbildung einer mehr oder weniger schützenswerten Tier- und Pflanzenwelt.

Für die Existenz vieler seltener Tier- und Pflanzenarten besonders hoch zu bewerten sind generell solche Böden, die "extreme" Eigenschaften (sehr trocken, sehr feucht, nährstoffarm) aufweisen oder in ihrer Merkmalkombination regional selten sind. Weitere Kriterien sind die Naturnähe und die Intensität der vorgenommenen Eingriffe und - damit verbunden - die Möglichkeit, naturnahe Verhältnisse wiederherzustellen. Innerhalb des Plangebiets befinden gemäß Informationssystem Bodenkarte 50 sich keine schutzwürdigen Böden¹⁰.

Die landwirtschaftliche Ertragsleistung hängt von einer Vielzahl natürlicher Faktoren sowie von Art und Intensität der Bewirtschaftung ab. Zu nennen sind beispielsweise Hangneigung, Gründigkeit und Skelettgehalt, nutzbare Feldkapazität, Frost- und Erosionsgefährdung, Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie weitere anthropogene Faktoren. Diese Vielfalt an Kriterien kann im Rahmen des Umweltberichtes nicht angemessen aufbereitet werden. Daher werden zur orientierenden Beurteilung der natürlichen landwirtschaftlichen Nutzungseignung nur die Bodenzahl und Ernteertrag als Ausdruck des biotischen Ertragspotentials herangezogen. Die Bodenwertzahl im Plangebiet ist mit 55 bis 75 Punkte als hoch einzustufen.

Der Boden weist eine geringe Gesamtfilterwirkung für gelöste oder suspendierte Stoffe aus der durchströmenden Luft oder dem perkolierenden Wasser auf.

Die Untersuchungen der Oberbodenproben im Rahmen des Bodengutachtens ergaben für die zugrunde gelegte Nutzung als „Park- und Freizeitanlage“ keine Überschreitungen der zulässigen Prüfwerte der BBodSchV.

Aufgrund erhöhter Blei- und Cadmiumwerte ist die Ausfüllung laut Bodengutachten im Fall von Baumaßnahmen verbunden mit Bodenaushub als Z2-Boden zu entsorgen.

Sowohl der Hochflutlehm als auch der darunter gelegene Kiessand kann als Z0-Boden wiederverwendet werden.

3.3 Wasser

3.3.1 Grundwasser

Gewässer sind ein weiterer wichtiger abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes. Während sich jedoch negative Einwirkungen auf den Boden in der Regel räumlich auf den Einwirkungsbereich beschränken, können Veränderungen im Wasserhaus-

¹⁰ Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000

halt auch noch in großer Entfernung erhebliche nachteilige Auswirkungen haben.

Im Rahmen von Sondierungen¹¹ wurde in einer Tiefe bis 6 m kein Grundwasser angetroffen. Ein hoher Grundwasserabstand ist gemäß Grundwassergleichenkarte bei rund 3 m zu erwarten. Es können sich höhere Grundwasserstände in Folge von Hochwasserereignissen einstellen.

3.3.2 Oberflächengewässer

Es ist weder im Plangebiet noch im Untersuchungsgebiet ein Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Untersuchungsgebietes verläuft der Rhein. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (siehe 2.4), *es liegt jedoch innerhalb des Hochwasser-Risikogebietes HQ 100. Detaillierte Karten hierzu können unter dem in Punkt 2.4 des Umweltberichtes geführten Link eingesehen werden.*

3.4 Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

3.4.1 Pflanzen

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich nach Ausbleiben jeglicher menschlicher Nutzung am Standort einstellen würde. Mit Hilfe der potentiellen natürlichen Vegetation ergeben sich wichtige Hinweise auf die Natürlichkeit der vorhandenen Pflanzenbestände.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Bereich des Untersuchungsraumes sind Silberweiden-Weichholz- und Eichen-Ulmen-Hartholzauen-Wälder.

Reale Vegetation

Am 4. Juni 2017 hat eine Kartierung der Biotoptypen stattgefunden. Als Kartierschlüssel dient die Methode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008).

Die nördliche Hälfte des Plangebietes wird derzeit als Anbaufläche für Weihnachtsbäume genutzt. Im Osten befindet sich ein unbefestigter Fußweg. Südlich an die Weihnachtsbaumfläche schließt sich ein Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen Arten (u.a. Eberesche, Weiden und Hainbuche) an. Im Südosten finden sich Ansätze eines modellierten Erdhügels, wie er im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 401 verzeichnet ist.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch eine Grünfläche geprägt. Es handelt sich dabei um eine mäßig intensiv gepflegte Rasenfläche, auf der sich mehrere Einzelbäume und -sträucher befinden.

Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Hausgärten, mit einer mehr oder weniger ausgeprägten Strukturvielfalt.

¹¹ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerechthehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße "

Westlich des Plangebietes befinden sich Schuppen und Gerätehäuser, die der Weihnachtsbaumkultur zuzuordnen sind. Der Bereich nördlich weist einen geringeren Gehölzanteil auf. Nördlich angrenzend verläuft ein unbefestigter Feldweg in West-Ost-Richtung. Dieser dient der Anbindung der oben genannten Gebäude der Weihnachtsbaumschule. Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes ist als Brachfläche ausgebildet. Auf dieser Brachfläche besteht in Teilen eine Krautschicht aus Gräsern, teilweise sind Bereiche jedoch auch vegetationslos. Innerhalb dieser Brachfläche verläuft in West-Ost-Richtung eine Baumreihe aus Birken.

Beidseitig der Bahnstraße verläuft eine Baumreihe aus Linden jungen bis mittleren Alters.

Südlich der Bahnstraße befindet sich ein Baum- und Strauchbestand aus Spitzahorn, Platane, Hasel aber auch vereinzelt Exemplaren von Götterbäumen. Die Bäume sind überwiegend jungen bis mittleren Alters. Südöstlich des Plangebiets besteht ein Gehölzbestand mit mittelalten Bäumen aus Esche und Stieleiche. Westlich an das Plangebiet schließt sich ein Gewerbegebiet an. Dieses weist einen hohen Anteil an versiegelten bzw. vegetationsfreien Flächen auf.

Tabelle 2 Bewertung der einzelnen Biotoptypen

sehr hohe Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gehölzstreifen / Gebüsch > 50% heimische Gehölze ▪ Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hecke < 50% heimische Gehölze ▪ Garten > 50% heimische Gehölze ▪ Grünanlage mit Baumbestand ▪ Brachfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feldwege ▪ Garten < 50% heimische Gehölze ▪ Straßenbegleitgrün ▪ Weihnachtsbaumkultur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäude ▪ Straßen, Plätze u. Parkplätze, versiegelt bzw. teilversiegelt

Biotopkataster

Im landesweiten Biotopkataster sind Lebensräume erfasst, die ökologisch wertvoll und als schutzwürdig eingestuft werden. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen aus dem Biotopkataster.

Regionales Biotopverbundsystem

Der Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf enthält eine Beikarte zum regionalen Biotopverbund¹². Dieser stellt keine Flächen innerhalb des Plangebietes dar.

3.4.2 Tiere

Um Beeinträchtigungen vorkommender geschützter Arten auszuschließen wurde ei-

¹² Bezirksregierung Düsseldorf: Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf (GEP 99), Erläuterungskarte 2 „Landschaft“. Stand: August 2005

ne Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1¹³) durchgeführt. Am 4. Juni 2017 fand im Rahmen der Artenschutzprüfung eine Begehung des Plangebietes einschließlich eines Untersuchungsgebietes mit einem Radius von 200 m zum Plangebiet statt.

Am 5. Juli 2017 erfolgte eine Datenabfrage bei der Biologischen Station im Rhein-Kreis Neuss. Seitens der Biologischen Station erfolgte eine Rückmeldung, dass keine Daten für das Plangebiet sowie das Untersuchungsgebiet vorliegen. Die Abfrage im Fundortkataster ergab einen Nachweis planungsrelevanter für das Plangebiet sowie dem Umfeld (~ 1km). Es handelt sich dabei um den Fund einer Grünen Flussjungfer aus dem Jahr 2004 in ca. 450 m Entfernung.

Das Fachinformationssystem Geschützte Arten in NRW führt im Quadranten 4 des Messtischblattes 4806 (Infosystem des LANUV) insgesamt 40 potenziell vorkommende „planungsrelevante Arten“ auf, davon sechs Säugetier-, zwei Amphibien- und 30 Vogelarten. Weiter werden jeweils eine Reptilienart und eine Libellenart gelistet.

Tabelle 3 Übersicht der Messtischblattauswertung

Übersicht der potenziell vorkommenden „planungsrelevanten Arten“ Messtischblatt 4806, Quadrant 4	
Säugetiere	Europäischer Biber, Feldhamster, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr
Vögel	Habicht, Sperber, Teichrohrsänger, Feldlerche, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Mäusebussard, Flussregenpfeifer, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschnalbe, Sturmmöwe, Feldschwirl, Nachtigall, Zwergsäger, Rotmilan, Pirol, Feldsperling, Rebhuhn, Waldlaubsänger, Uferschnalbe, Schwarzkehlchen, Turteltaube, Waldkauz, Schleiereule, Kiebitz
Amphibien	Knoblauchkröte, Kammmolch
Reptilien	Zauneidechse
Libellen	Grüne Flussjungfer

Fledermäuse

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Waldarten *Abendsegler*, *Kleiner Abendsegler*, und *Braunes Langohr* können für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da im Rahmen der Begehung keine Baumhöhlen oder Spaltenquartiere an Bäumen gefunden wurden. Eine vereinzelte Nutzung als Nahrungshabitat ist potenziell möglich. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und vergleichbarer Lebensräume im Umfeld kann ausgeschlossen werden, dass es sich um essenzielle Nahrungshabitats handelt.

Es sind im Untersuchungsgebiet mit dem Gebäudebestand potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für *Zwergfledermäuse* vorhanden.

Das Plangebiet eignet sich nicht als Habitat für den *Europäischen Biber* und den *Feldhamster*. Es sind keine geeigneten Fließgewässer zur Errichtung von Biberbauten vorhanden. Der Rhein stellt aufgrund seines Zustandes kein Habitat dar. Der

¹³ Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Artenschutzprüfung Stufe I zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

Feldhamster besiedelt große Flächen ackerbaulicher Nutzung, die im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind.

Vögel

Der *Flussregenpfeifer* besiedelt sandige oder kiesige Ufer größerer Flüsse sowie Überschwemmungsflächen. Alternativ werden auch vegetationsarme Flächen mit grobkörnigem Substrat ausgewählt. Diese Ansprüche werden im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt.

Der *Feldschwirl* bevorzugt zweischichtiges Offenland aus einer dichten Kraut- und Grasschicht sowie vorjährige Stauden, einzelne Sträucher oder kleine Bäume. Diese Ansprüche werden im Plangebiet nicht erfüllt. Der offene Bereich nördlich des Plangebietes ist sehr kleinräumig und weist die erforderliche Zweischichtigkeit nicht auf. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte des Plangebietes ist somit unwahrscheinlich.

Im Rahmen der Begehung wurden keine Horste festgestellt, die als Fortpflanzungsstätten von *Habicht*, *Sperber*, *Mäusebussard*, *Turnfalke*, *Rotmilan* und *Waldohreule* dienen können, eine Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Jagdgebiet ist unwahrscheinlich, da keine ausreichend offenen Strukturen vorhanden sind.

Es sind durch die Planung keine potenziellen Nisthabitats der Baumhöhlen- und Gebäudebrüter *Steinkauz*, *Waldkauz*, *Feldsperling* und/oder *Schleiereule* betroffen. Innerhalb des Baumbestandes nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Nistkästen, die potenziell als Fortpflanzungsstätte für den *Kleinspecht* dienen können.

Rauchschwalbenester werden in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe angelegt. Diese sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, so dass ein Vorkommen der Art ausgeschlossen ist.

Schwarzkehlchen bevorzugen als Lebensraum ein offenes, vorwiegend gut besonntes und trockenes Gelände mit flächendeckender, nicht zu dichter Vegetation. Aufgrund der Kleinräumigkeit und des Nutzungsdrucks durch Fußgänger und Hunde ist eine Habitateignung der Bereiche nördlich des Plangebietes unwahrscheinlich.

Das Vorkommen des *Teichrohrsängers* ist eng an das Vorhandensein von Schilfröhricht gebunden. Dieses fehlt jedoch im Untersuchungsgebiet vollständig.

Eine Bedeutung des Plangebietes für die Zugvogelart *Zwergsäger* ist nicht zu erwarten.

Aufgrund des Fehlens größerer waldartiger Strukturen sowie der räumlichen Vorbelastung ist ein Vorkommen des *Waldlaubsängers* auszuschließen.

Es sind keine Abbruchkanten, Baumteller, Steilwände und Prallhänge vorhanden, die dem *Eisvogel* sowie der *Uferschwalbe* als Nisthabitat dienen können.

Eine Bedeutung für die Bodenbrüter *Kiebitz*, *Rebhuhn*, *Wachtel* und *Feldlerche* ist unwahrscheinlich. Kiebitze nutzen vorwiegend Grünlandflächen. Aufgrund der nicht ausreichend vorhandenen Saumstrukturen, sowie des Nutzungsdruckes durch Spaziergänger und Hunde, sind auch Rebhühner und Wachteln nicht zu erwarten. *Feldlerchen* nutzten Acker- oder Grünlandflächen in einem Gelände mit weitgehend freiem

Horizont, um mögliche Feinde frühzeitig wahrnehmen zu können. Dies ist im Plangebiet nicht gegeben.

Eine Nutzung von Niststätten durch den Brutschmarotzer *Kuckuck* zur Eiablage ist grundsätzlich möglich. Dies ist abhängig vom Vorkommen entsprechender Wirtsvögel. Denen liegen aber im Umfeld vergleichbare Lebensräume vor.

Für die vorwiegend Gehölzstrukturen im Umfeld von Gewässern bewohnenden Arten *Priol* und *Nachtigall* sind die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume grundsätzlich geeignet.

Die *Sturmmöwe* legt ihre Nester auf vegetationsarmen Böden mit freier Rundumsicht an. Dies ist im Plangebiet nicht gegeben.

Aufgrund der anthropogenen Nutzung (Siedlungsbestand, Gewerbegebiet, Spaziergänger) ist ein Vorkommen der scheuen *Turteltaube* nicht zu erwarten.

Amphibien

Es befinden sich keine Stillgewässer und Feuchtbiootope im Untersuchungsgebiet, die als Laichgewässer für die *Knoblauchkröte* oder den *Kammolch* dienen können.

Reptilien

Potentiell ist aufgrund des Mosaiks ein Vorkommen von *Zauneidechsen* im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Dies bezieht sich auf einen Bereich nördlich des Plangebietes, der die offenen Bereiche mit Krautvegetation umfasst. Das Plangebiet selbst weist aufgrund des hohen Bewuchses kein Habitatpotenzial auf.

Libellen

Das Vorkommen der *Grünen Flussjungfer* im Untersuchungsgebiet ist nicht auszuschließen. Jedoch bezieht sich der relevante Habitatbereich auf den Rhein und den Uferbereich. Eine besondere Funktion des Plangebietes besteht nicht, somit sind keine Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten.

Weitere europäische Vogelarten

Alle weiteren im Plangebiet zu erwartenden, nicht gefährdeten Vogelarten sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, sodass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind.

Neben den im Rahmen der Artenschutzprüfung untersuchten Arten- bzw. Artengruppen sind im Umweltbericht auch die nicht im FFH-Anhang IV gelisteten Arten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet bietet ein grundsätzliches Potenzial für Säugetierarten des Siedlungsrandes (z.B. Fuchs, Maulwurf, Kaninchen) sowie Insekten. Potenzielle Lebensräume für Reptilienarten wären nördlich des Plangebietes vorhanden. Eine Bedeu-

tung für Amphibien ist aufgrund fehlender Gewässer nicht zu erwarten.

3.5 Klima und Luft

3.5.1 Klima

Das regionale Klima ist ozeanisch geprägt. Der Jahresniederschlag innerhalb des Landschaftsraums „Linksrheinischer Niederterrassenkorridor“ liegt zwischen 750 und 800 mm, die Jahresmitteltemperatur bei 10-10,5°C¹⁴.

Als grundsätzlich klimatisch bedeutsame Flächen ist die offene Brachfläche nördlich des Plangebietes zu nennen. Sie besitzt eine grundsätzliche Funktion als Kaltluft-sammelstelle. Der vorhandene Gehölz- bzw. Baumbestand besitzt eine Bedeutung durch seine Filter- und Pufferfunktion.

3.5.2 Luft

Es liegen im Untersuchungsgebiet vor allem Emittenten durch verkehrsbedingte Abgase sowie betriebsdingte Abgase aus dem Gewerbegebiet vor. Hierunter fallen vor allem Arbeitsgeräte. Es existiert kein Luftreinhalteplan für Dormagen.

3.6 Landschaft

Der Wert des Orts- und Landschaftsbildes, als stark subjektiv geprägtes Prüfkriterium, lässt sich nur schwer fassen. Als objektivierbare Merkmale gelten jedoch die spezifischen Ausstattungselemente des Raumes. Diese können natürlichen oder künstlichen Ursprungs sein, können eine positive wie negative Bedeutung besitzen. Von Bedeutung sind dabei diejenigen Elemente, die das Bild der Landschaft maßgeblich prägen. Dies sind insbesondere raumgliedernde Elemente wie Gehölzstrukturen, markante Gebäude und Wasserflächen.

Im Zusammenhang mit den Freiflächen, die sich nördlich bis zum Rhein ziehen stellt das Plangebiet einen Teil eines grünen Korridors nördlich der Bahnstraße dar.

Im Osten des Plangebietes verläuft ein Fußweg, der Spaziergängern eine Verbindung zwischen Bahnstraße und Rheinufer bietet. Darüberhinausgehend ist keine erholungswirksame Infrastruktur im Untersuchungsgebiet vorhanden. Das Landschaftsbild wird jedoch vor allem durch das Gewerbegebiet im Westen beeinträchtigt. Hierbei prägt vor allem ein Kran des Umschlagterminals die Sicht.

3.7 Mensch

Wohnfunktion

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen Wohnhäuser südlich der Bahnstraße. Zudem wird ein Gebäude westlich des Plangebiets in Form betriebsbezogenen Wohnens genutzt.

¹⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen o.J.: Landschaftsinformationssammlung NRW [abgerufen am 01. August 2017]

Lärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den Nachweis zu erbringen, dass die Nutzungsverträglichkeit der Planungsabsichten mit dem angrenzenden Umfeld aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegeben ist.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Umgebung wurden acht Immissionspunkte festgelegt. Davon befinden sich vier innerhalb von allgemeinen Wohngebieten (IP 1 – IP 4; IP 6- IP 8) sowie einer innerhalb eines Gewerbegebietes (IP 5).

Es wurde in der Untersuchung zwischen dem Regelbetrieb und dem Notfallbetrieb unterschieden.

Als Szenario für den Regelbetrieb wird Folgendes angenommen: Regelmäßig sollen innerhalb der Woche Übungs- und Ausbildungsdienste sowie Besprechungen in den Abendstunden von 18.00 Uhr bis maximal 21.00 Uhr stattfinden. Unregelmäßig sollen auch Besprechungen und Bürotätigkeiten zwischen 8.00 Uhr und maximal 22.00 Uhr durchgeführt werden. Wartungen an den Fahrzeugen und Gerätschaften sollen an dem Standort nur in geringem Umfang erfolgen.

Als Szenario für den Notfallbetrieb wird Folgendes angenommen: Gemäß der Auskunft der Stadt Dormagen ist die Zahl der Einsätze mit 100 Einsätzen in den letzten Jahren konstant geblieben. Dabei unterteilen sich die Einsätze in ca. 60 First Responder Einsätze und 40 Einsätze zu Bränden und Hilfeleistungen. Bei den First Responder Einsätzen ist die Anzahl alarmierter Einsatzkräfte auf ca. 15 Einsatzkräfte begrenzt. Hiervon fahren nach Angaben der Stadt Dormagen ca. 3-5 Einsatzkräfte das Feuerwehrgerätehaus (FWGH) mit dem PKW an. Bei den Brand- und Hilfeleistungseinsätzen fahren nach Angaben der Statistik ca. 10-18 Einsatzkräfte das Gerätehaus mit dem PKW innerhalb von 5 Minuten nach der Alarmierung an. Hierbei ist die Anzahl der anfahrenden PKWs in der Nacht höher als tagsüber. Später rücken dann teils noch vereinzelt PKWs mit einer deutlich verzögerten Taktung (3-10 min.) nach.

3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsraumes existieren keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sachgüter sind in Form der Grundstücke vorhanden.

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut eine geringe Wertigkeit auf.

3.9 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine „allgemeine“ bzw. „mittlere“ Qualität auf. Allem voran ist er Teil eines Gesamtkomplexes, bezogen auf die Umweltbereiche Flora und Fauna, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung.

Der Untersuchungsraum zeichnet sich aus durch:

- geringe Bebauung bzw. unbebaute Fläche im Plangebiet
- gliedernde Gehölze
- grundsätzliche klimatische Funktion zu Luftfilterung und als Kaltluftsammler-
stelle
- Boden mit hoher Ertragsleistung (als landwirtschaftliche Fläche durch die Lage und Zugänglichkeit nicht optimal nutzbar)
- Lärmvorbelastungen
- erhöhte Blei- und Cadmiumwerte in den Aufschüttungen des Bodens

4. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

4.1 Projektwirkungen

Die **baubedingten** Projektwirkungen sind in der Regel zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Dazu zählen alle Eingriffe, die sich im unmittelbaren Baustellenbereich durch die Bauabwicklung ergeben. Temporäre baubedingte Eingriffe können z.B. durch Bau- und Lagerflächen sowie aufgrund benötigter Arbeitsräume entstehen. Die indirekten Wirkungen der Bauphase, wie visuelle Störreize, Lärm, Licht oder Staub, beeinträchtigen temporär, auch über ihren Ursprungsort hinaus, die jeweiligen Nachbarflächen.

Als **anlagebedingte Projektwirkungen** gelten alle durch die Planung bzw. neue Bebauung verursachten nachhaltigen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Lebensräume.

Betriebsbedingte Projektwirkungen treten dauerhaft durch die angesiedelte Nutzung selbst auf. Dies sind in der Regel indirekte Wirkungen wie visuelle Störreize, Lärm, Emissionen, Licht oder Staub, die auf die angrenzenden Lebensräume wirken.

4.2 Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ überplant 3.378 m² unbebaute Fläche und ermöglicht eine Neuversiegelung von ca. 2.702 m². Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsbereiche sind die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

4.3 Boden

Baubedingt kann es zu einer Bodenerdichtung innerhalb der Baufläche kommen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben führen anlagebedingt zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden. Bei der Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen nicht nur als eine nicht vermehrbare Ressource besonderen Schutzes. Aufgrund der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden in

der Regel als nicht reversibel angesehen werden. Das Plangebiet ist nahezu unversiegelt. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen.

4.4 Wasser

4.1.1 Grundwasser

Durch die Versiegelung von Fläche kommt es zu einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotenzials.

Als Maßnahme ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen.

Wie bereits beschrieben ist ein hoher Grundwasserflurabstand von rund 3 m zu erwarten. „Durch Hochwasserereignisse des Rheins können sich durchaus auch höhere Grundwasserstände einstellen, die bei einer Bebauung ohne Keller und einer voraussichtlichen Gründungstiefe von 0,8 m nicht relevant sind. Bei einer Unterkellerung ist bei hohen Grundwasserständen eine Wasserhaltung notwendig.“¹⁵

Weiter heißt es in dem Bodengutachten: „Nach der durchgeführten Erkundung und Auswertung und Auswertungen der zur Verfügung stehenden Grundwasserdaten ist eine Grundwasserbeeinflussung bei einer Bauweise ohne Keller nicht zu befürchten und bei einer Unterkellerung erst bei hohen Grundwasserständen gegeben.“¹⁶

4.1.2 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

4.2 Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.1 Pflanzen

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einem anlagebedingten Eingriff in die Biotopstruktur von 3.378 m². Insbesondere der Eingriff in den Gehölzbestand ist als erheblich zu bewerten, da diese gegenüber der Weihnachtsbaumkulturfläche und der Grünfläche im Süden einen höheren Natürlichkeitsgrad aufweisen. Eine Kompensation der Eingriffe in die Biotopstruktur erfolgt anhand der Eingriffsregelung. Zudem werden in den textliche Festsetzungen bereits Pflanzbindung festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten erfolgt nicht.

4.2.2 Tiere

Die Artenschutzprüfung¹⁷ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Als Vermeidungsmaßnahme sind für die Baufeldfreimachung, insbesondere

¹⁵ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße

¹⁶ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße

¹⁷ Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Artenschutzprüfung Stufe I zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße “

Rodung von Gehölzen, die gesetzlichen Schutzzeiten von 1. März bis 30. September zu berücksichtigen (§ 39 BNatSchG).

Grundsätzlich kommt es zu einem dauerhaften Verlust an Nahrungshabitaten für Fledermäuse und Vögel. Dieser ist gemessen am Aktionsraum der Artengruppen jedoch als gering anzusehen, da vergleichbare Habitate im Umfeld vorhanden sind.

Die baubedingten Faktoren sind aufgrund der Vorbelastungen (Lage im Siedlungsraum, angrenzendes Gewerbegebiet) sowie der zeitlichen Begrenzung der Bauzeit als vernachlässigbar anzusehen.

Ebenso sind die betriebsbedingten Faktoren vernachlässigbar aufgrund der genannten Vorbelastungen.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering bis mittel bewertet.

Weitere, nicht im FFH-Anhang IV gelistete Arten:

Die Planung führt zu einem potenziellen Lebensraumverlust für Säugetierarten des Siedlungsrandes sowie Insekten. Aufgrund gleichartiger Lebensräume im Umfeld sind keine eheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering bis mittel bewertet.

4.3 Klima und Luft

4.3.1 Klima

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es zu einer geringfügigen klimatischen Veränderung. Das Filterungspotenzial für Luftschadstoffe (Gehölzbestand) sowie das Potenzial als Kaltluftsammler (Weihnachtsbaumkultur) im Untersuchungsgebiet werden verringert. Es sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

4.3.2 Luft

Es sind in Folge der Planung keine Emittenten von Luftschadstoffen über die allgemeinen Heizungsanlagen sowie verkehrsbedingte Abgase hinaus zu erwarten.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als gering bewertet.

4.4 Landschaft

Die Bauleitplanung ermöglicht eine umfassende Änderung des Landschaftsbildes im Plangebiet. Aus einer Fläche innerhalb eines Grünkorridders mit grundsätzlichem Freiraumcharakter wird eine stärker urban geprägte Fläche. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Westen ein Gewerbegebiet besteht und dieses das Landschaftsbild beeinflusst. Im Süden besteht bereits die Bahnstraße, die eine Vorbelastung darstellt.

Die Auswirkungen sind als mittel zu bewerten und werden durch die Pflanzbindungen des Bebauungsplans vermindert.

4.5 Mensch

Während der Bauzeiten ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung durch visuelle Störungen, Gerüche, Staub oder Erschütterungen zu rechnen. Diese sind jedoch auf die reine Bauzeit beschränkt. Hierzu werden unter 6.1 entsprechende Maßnahmen beschrieben.

Zur Berücksichtigung von Schallimmissionen durch die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁸ durchgeführt. Hieraus ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte bei Übungen, Wartungsarbeiten und Funktionstests auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die anteiligen Geräuschimmissionen aus dieser Nutzung der Feuerwache liegen an allen Immissionspunkten tags um mehr als 13 dB(A) und nachts um mehr als 9 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Damit wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (6 dB(A) unter Immissionsrichtwert) eingehalten.

Für den Einsatzfall tagsüber werden die anteiligen Geräuschimmissionen mindestens 18 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen, wodurch auch hier das Irrelevanzkriterium der TA Lärm eingehalten wird.

In der Nachtzeit liegen die anteiligen Geräuschimmissionen der Feuerwache im Einsatzfall an den Immissionspunkten IP 1, IP 3, IP 7 und IP 8 um weniger als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wird der Immissionsrichtwert an allen Immissionspunkten mit Ausnahme des IP 7 eingehalten. Am Immissionspunkt IP 7 wird der Richtwert unter Berücksichtigung der Vorbelastung um 1 dB(A) überschritten.

Zur Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels in der Nachtzeit sind unter Umständen Maßnahmen an den Fahrzeugen erforderlich (siehe 7.1).

Im Einsatzfall werden unter Berücksichtigung des Einsatzes des Martinshornes bei der Ausfahrt aller vier Fahrzeuge die Immissionsrichtwerte deutlich überschritten. Dies ist im Einsatz des Martinshorns begründet. Hierzu heißt es im Gutachten: „In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Einsatz des Martinshornes nicht durch eine Regelfallprüfung gemäß TA Lärm zu beurteilen ist, sondern gemäß Nummer 7.1 TA Lärm beim Einsatz des Martinshornes die Immissionsrichtwerte auch überschritten werden dürfen (s. VG Münster Az.: 2 K 1345/15).“ Als Vermeidungsmaßnahme wurde eine 4 m hohe Abschirmwand berücksichtigt (s. Abbildung 6). Diese ist im Bebauungsplan festzusetzen (siehe 7.1)

¹⁸ ACCON Köln GmbH 2017: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ der Stadt Dormagen und zur 164. FNP-Änderung

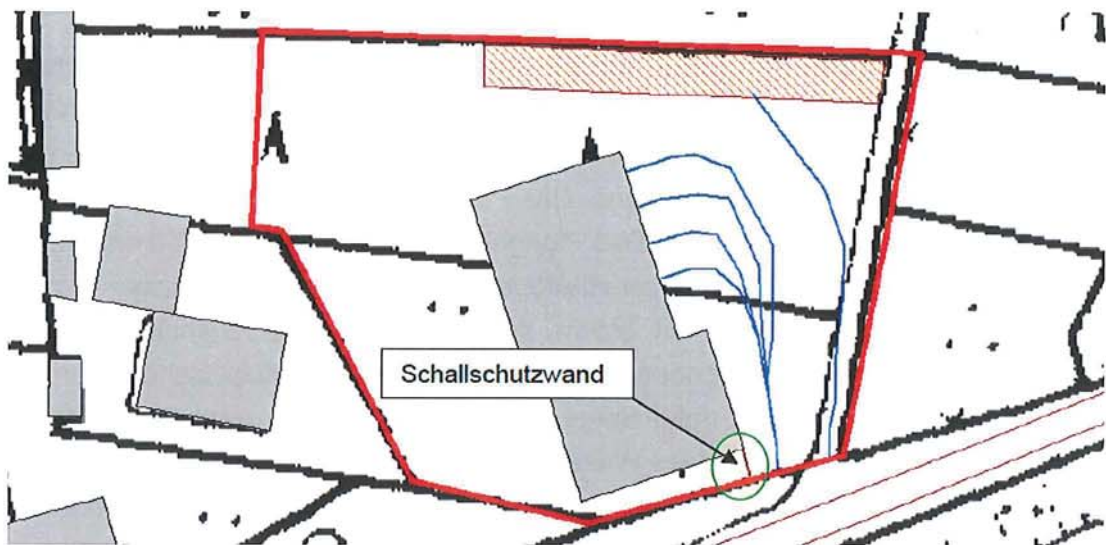


Abbildung 6 Lage der einzurichtenden Schallschutzwand (Quelle: ACCON 2017)

Zur Berücksichtigung der Geräusche durch den An- und Abfahrverkehr fand eine Prüfung gemäß Punkt 7.4 TA Lärm statt. Es sind gemäß erfolgter Prüfung keine Maßnahmen erforderlich. Da es sich bei den geringfügigen Überschreitungen im Rahmen von Einsätzen nicht um regelmäßige Ereignisse handelt, sind diese Überschreitungen unwesentlich.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering bewertet.

4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wie bereits beschrieben, befinden sich im gesamten Untersuchungsraum derzeit keine Denkmäler. Eine Beeinträchtigung von weiteren Kultur- und Sachgütern liegt nicht vor.

4.7 Wechselwirkungen

Von der geplanten Versiegelung geht eine geringfügige klimatische Veränderung aus. Veränderungen des ökologischen Haushaltes werden vor allem durch die Inanspruchnahme von Fläche die Bodenfunktionen, die grundsätzliche Veränderung pflanzlicher und tierischer Lebensräume sowie die Veränderung des Grundwasserhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes eintreten.

Diese Veränderungen bedingen sich gegenseitig und sind demzufolge Wechselwirkungen untereinander. Darüber hinausgehende Wirkungen mit anderen Umweltfaktoren, insbesondere über das Plangebiet hinaus, sind derzeit jedoch nicht absehbar.

5. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Mit dem Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ wird die Errichtung eines Feuerwehrrätehauses ermöglicht. Das Plangebiet befindet sich nach Angaben der Stadt Dormagen, außerhalb der Achtungsabstände zu Betriebsbereichen und Anlagen nach der Störfallverordnung. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte in einem *Hochwasser-Risikogebiet HQ100*, das bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen bei einem hundertjährigen hundertjährigen Hochwasser überflutet wird. Die Prognose geht hierbei von einer Überflutungshöhe von 2 m aus. Aus diesem Grund ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wasserlöslichen Stoffe die zu einer Verunreinigung des Wassers führen, im Feuerwehrrätehaus gelagert werden. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass Maschinen und Geräte im entsprechenden Hochwasserfall rechtzeitig abtransportiert werden können, um eine Verunreinigung des Wassers durch Schmierstoffe, Öle etc. zu vermeiden.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ entwickelt werden. Dies ist in den letzten Jahren nicht vollumfänglich erfolgt. Gemäß Festsetzungen ist das Plangebiet als Grünfläche mit integrierten Gehölzen zu entwickeln.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Allgemein

Rasche Abwicklung der Bauausführung, um die damit verbundenen Beeinträchtigungen zeitlich zu begrenzen und möglichst gering zu halten.

Die Stadt Dormagen gehört nicht zu einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Planbezogene Maßnahmen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind nicht erforderlich.

Bodenschutz und Altlasten

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Aufschüttungsböden sind fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Schall

In der schalltechnischen Untersuchung¹⁹ wurde Minderungsmaßnahme neben der möglichst großen Abschirmung durch das Feuerwehrgebäude auch eine 4 m hohe Abschirmwand (Länge 3 m) in Verlängerung der östlichen Fassade des Gebäudes berücksichtigt. Diese Wand wurde als schallharte Wand bei den Berechnungen berücksichtigt, so dass diese auch als Glaswand errichtet werden kann. Das Mindest-Schalldämmmaß der Wand muss $R = 20$ dB betragen.

Diese Abschirmwand ist entsprechend des Gutachtens im Bebauungsplan festzusetzen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist zur Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels in der Nachtzeit durch entsprechende Ausrüstung der Feuerwehrfahrzeuge dafür Sorge zu tragen, dass die Entspannungsgeräusche der Druckluftbremse einen maximalen Schalleistungspegel von $LW, \max = 101$ dB(A) aufweisen.

Hinweise zur Bauausführung²⁰

„Bei Ramm-, Bohr und Verdichtungsarbeiten und ähnlichen Tätigkeiten können Vibrationen und Schwingungen auftreten, die unter ungünstigen Bedingungen auch die umliegende Bebauung beeinflussen / beschädigen können und von Anwohnern als störend empfunden werden. In diesem Zusammenhang ist die DIN 4150 zu beachten und die dort angegebenen Grenzwert für Erschütterungsmaßnahmen sind vom Unternehmer einzuhalten.“

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei entsprechender Ausrichtung der Dächer (Süd-Ost-Ausrichtung) bietet sich die Installation von Photovoltaikanlagen an.

Daher sollte im weiteren Verfahren die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie geprüft werden.

Abfall

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen wird ein Erschließungsanschluss an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgen.

Abwasser

Zum sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Gemäß Bodengutachten sind Voraussetzungen für die im LWG geforderte ortsnahe Versickerung hinsichtlich der Durch-

¹⁹ ACCON Köln GrnbH 2017: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ der Stadt Dormagen und zur 164. FNP-Änderung

²⁰ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße"

lässigkeit des Bodens erfüllt. Es wird gutachterlich zur Minimierung des Platzbedarfs für eine Versickerung die Herstellung eines Mulden-Rigolensystems empfohlen.

Das ggf. als belastet eingestufte Regenwasser der Hoff- und Zufahrtsflächen ist nach entsprechender Vorbehandlung innerhalb des Plangebietes möglichst oberirdisch in einer Mulde zu versickern. Entsprechende Flächen für die Versickerungsanlagen sind innerhalb des B-Plans vorzusehen. Die erforderliche Vorbehandlung sowie Versickerung des Oberflächenwassers ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zwingend zu klären.

Das im Plangebiet abfallende Schmutzwasser ist in die Ortskanalisation (MW-Kanal in der Bahnstraße) einzuleiten.

7.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen

PFLANZBINDUNG I

Rechtliche Grundlage

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Festsetzungen

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Innerhalb der festgesetzten Fläche der Pflanzbindung I ist eine zweireihige Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen in einem Abstand von 5 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Pflanzgebotes ist ein Landschaftsrasen einzusäen. Die für die Zu- und Abfahrten des Feuerwehrgerätehauses erforderlichen Flächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen und entsprechend den Anforderungen des Einsatzbetriebes zu befestigen und dimensionieren. Der bestehende Streuobstbestand innerhalb der Pflanzbindung ist, falls keine Beeinträchtigung des Einsatzbetriebes gegeben, zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume II. / II. Ordnung / Hochstämme; H, 3xv., StU 16-18

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

PFLANZBINDUNG II

Rechtliche Grundlage

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Festsetzungen

ANPFLANZUNG / ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der festgesetzten Fläche der Pflanzbindung ist eine strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Stäucher: 2 x v., 60-100 cm

Hundsrose (*Rosa canina*)

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Gewöhnliche Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)

7.3 Eingriffsregelung

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nicht anhand der tatsächlichen Bestandssituation. Grundlage der Bewertung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg-Nord“ sowie der zugehörigen Grünordnungsplanung²¹. Im Grünordnungsplan wurde die Eingriffsbilanzierung gemäß „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ (Ludwig / Meinig 1991) durchgeführt. Die Festsetzungen wurden zur hiesigen Bilanzierung anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) bewertet.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplan Nr. 401 vorgesehen ist. Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Neuss-Kreises vom 21. Juni 2017:

„Der Ausgleichsbedarf ergibt sich [...] aus dem Eingriff in eine mit bestimmten Qualitäten festgesetzte Grünfläche und aus dem Ersatz für die seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 401 bilanzierte ökologische Aufwertung aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen.“

Demnach ist der 1996 im Grünordnungsplan bilanzierte Ausgangszustand des Plangebietes Ackerland „ohne erhaltenswerte Vegetation“. Dieser ist gemäß LANUV (2008) als Biotoptyp 3.1 mit 2 Punkten zu bewerten. Die im Grünordnungsplan geplanten Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bereich waren „Einsatz von Landschaftsrasen“ (Ziel: „artenreiche Wiesen“) und „Anpflanzung von Einzelbäumen zur Herstellung der Grünfläche mit integrierten Gehölzen“. Dies entspricht dem Biotoptyp 4.7 nach LANUV 2008, der mit 4 Punkten zu bewerten ist. Es werden Bewertung des Ausgangszustandes im Plangebiet 6 Wertpunkte angesetzt.

Zusammenfassend beschreibt die Stellungnahme des Rhein-Neuss-Kreises folgendes: „Somit wären für die Bewertung des Ausgangszustandes im Plangebiet 6 Wert-

²¹ Institut für Umweltschutz und Energietechnik 1996: Bebauungsplan Nr. 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg-Nord“. Grünordnungsplan als landschaftspflegerischer Fachbeitrag

punkte anzusetzen:

- 1996 geplante Aufwertung von Acker auf Grünanlage PGrünanlage - Acker = 4 - 2 = 2;
- anzusetzender Ausgangszustand ist der Planwert der Grünanlage PGrünanlage = 4.“

A. Biotopwert vor Umsetzung der Planung					
Grünordnerische Festsetzung	Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Einzelwert
Ausgangswert Geltungsbereich					
Grünfläche mit integrierten Gehölzen (<i>Grünordnerische Festsetzung Bebauungsplan Nr. 401</i>)	4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	3.378	4	13.512
Acker (<i>Ausgangszustand 1996</i>)	3.1	Acker	3.378	2	6.756
Zwischenwert Bestand - Eingriffsbereich			3.378	6	20.268

Nach Ermittlung des Bestandswertes der Fläche erfolgt die Ermittlung des Biotopwerts nach Umsetzung der Planung. Gemäß GRZ von 0,5, zusammen mit einer zu erwartenden Versiegelung von 80 % durch Aufstellflächen und Parkplatzflächen, ist eine Versiegelung von 2.702 m² möglich. Die Fläche Pflanzbindung I hat eine Größe von 271 m². Die textliche Festsetzung lässt jedoch eine Fläche für Zu- und Abfahrten zu. Hierdurch würde sich in einem Worst-Case-Fall die Fläche auf 239 m² verringern. Dieser Wert wird in der Bilanzierung als Grundlage genommen. Die Fläche Pflanzbindung II hat eine Größe von 374 m². Weiter verbleiben nicht überbaute Flächen mit einer Größe von 63 m².

B. Biotopwert nach Umsetzung der Planung (Soll-Zustand)					
Festsetzung Bebauungsplan	Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert	Einzelwert
Planungswert Eingriffsbereich					
Fläche für den Gemeinbedarf (3.378 m²)					
versiegelbare Fläche (80%)	1.1	versiegelte Fläche	2.702	0	0
Pflanzbindung I	4.7	Grünanlage	239	4	956
Pflanzbindung II	4.7	Grünanlage	374	4	1.496
Restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.5	Intensivrasen	63	2	126
Zwischenwert Planung - Eingriffsbereich			3.378		2.578

Im Vergleich zwischen dem Biotopwert vor Umsetzung der Planung und dem ermittelten Biotopwert nach Realisierung des Vorhabens, ergibt sich folgende rechnerische Wertdifferenz:

A. Biotopwert vor Umsetzung der Planung (IST-Zustand)	20.268
B. Biotopwert nach Umsetzung der Planung (SOLL-Zustand)	2.578
Gesamtbilanzierungsergebnis (Kompensationsdefizit nach Umsetzung der Planung):	17.690

Es besteht somit eine Erfordernis zur Kompensation von 17.690 außerhalb des Plangebietes.

- 7.4 Maßnahmen zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe
- Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft in Folge der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf das Ökokonto der Stadt Dormagen zurückgegriffen. Es werden hierzu Maßnahmen auf der Fläche Gemarkung Zons; Flur 12; Flurstück 127 vom Ökokonto abgebucht.

8. **Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

„Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahme zur Abhilfe zu ergreifen.“²²

Im vorliegenden Fall empfiehlt sich eine Überwachung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Feststellung möglicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Dies sind:

- 1 Die Überwachung der Aufwertungsmaßnahmen – Pflanzbindung I und Pflanzbindung II – im Rahmen der Bauabnahme sowie nach mindestens 3, spätestens nach 5 Jahren zur Feststellung der Funktionsfähigkeit insbesondere der Aufwertungsmaßnahme.

Daneben werden weitere Aspekte durch bestehende Strukturen (Kontrollmechanismen) innerhalb der Stadtverwaltung erfolgen:

- 2 Überwachung der Einhaltung der GRZ.

9. **Zusammenfassung mit Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Stadt Dormagen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. Damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans übereinstimmen, wird die 164. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

Grundlage bei der Auswahl des Plangebietes als Standort für das Feuerwehrgerätehauses war ein entsprechendes Gutachten mit Standortalternativenprüfung.

Zum Bebauungsplan ist gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis als Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan wird. In diesem Zusammenhang werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ mit dem Zweck „Parkanlage“ dar. Zudem quert eine Richtfunkstrecke das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine „allgemeine“ bzw. „mittlere“ Qualität auf. Allem voran ist er Teil des eines Gesamtkomplexes, bezogen auf die Umweltbereiche Flora und Fauna, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung.

Der Untersuchungsraum zeichnet sich aus durch:

²² Arno Bunzel, Deutsches Institut für Urbanistik. 2005. Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe Städtebaurecht. Berlin

- geringe Bebauung bzw. unbebaute Fläche im Plangebiet
- gliedernde und landschaftsbildprägende Gehölze
- grundsätzliche klimatische Funktion zu Luftfilterung und als Kaltluftsammler
- Boden mit hoher Ertragsleistung (als landwirtschaftliche Fläche durch die Lage und Zugänglichkeit nicht optimal nutzbar)
- Lärmvorbelastungen
- erhöhte Blei- und Cadmiumwerte in den Aufschüttungen des Bodens

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuinanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche in einer Größenordnung von 3.378 m².

Zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Normalbetrieb wird keine Überschreitung der TA Lärm prognostiziert. Lediglich im Notfallbetrieb kommt es zu einer Überschreitung

Bei Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen nicht nur als eine nicht vermehrbare Ressource besonderen Schutzes. Wegen der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden als in der Regel als nicht reversibel angesehen werden (Bodenschutzklausel).

Zudem ist mit einer Störung der Niederschlagswasserversickerung (Schutzgut Wasser) in den versiegelten Bereichen zu rechnen, welche durch eine Niederschlagsversickerung vermindert werden soll.

Konkrete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der erwarteten Umweltbeeinträchtigungen sind im Kapitel 7 dargestellt.

Ein Teilausgleich des Eingriffs sowie eine Minimierung der Eingriffsfolgen erfolgt durch die Maßnahmenplanung zwei Flächen mit Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereiches:

Nach Umsetzung der Planung ergibt sich im Vergleich zum heutigen Status quo ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 17.682 Wertpunkten, welches außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen bzw. zu kompensieren ist.

Zur Verminderung von Schallimmissionen werden Maßnahmen werden gutacherlich Maßnahmen beschrieben. Dennoch kommt es gemäß schalltechnischen Untersuchung zu einer geringfügigen Überschreitung im Rahmen von Einsatzfällen. Da es sich dabei nicht um regelmäßige Ereignisse handelt, sind diese Überschreitungen unwesentlich.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Die zu berücksichtigenden Schutzmaßnahmen sind nachricht-

lich im Kapitel 7 dargestellt.

Insgesamt ist das Planvorhaben aufgrund seiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme mit Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser zu bewerten.

Nach Durchführung der Planung und Anrechnung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Dormagen ist der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft als rechtlich und funktional ausgeglichen anzusehen.

Soweit die Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung sowie die grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan entsprechend umgesetzt werden und aufgeführten Kontrollen im Rahmen des Monitoring überwacht werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch das geplante Bebauungsplangebiet zu erwarten sind.

10. Quellen / Literatur

ACCON Köln GrnbH 2017: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ der Stadt Dormagen und zur 164. FNP-Änderung

~~Bezirksregierung Düsseldorf. 2009: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf~~

~~Bezirksregierung Düsseldorf 2017: Regionalplan Düsseldorf (RPD) Stand: Bekanntmachung 13.04.2018) (RPD beschlossen am 14.12.2017, Rechtskraft am 13.04.2018)~~

Bezirksregierung Düsseldorf 2017: Überschwemmungsgebietsverordnung Rhein vom 14.08.2017

Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. 1969: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. Bad Godesberg

Forplan 2016: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg

Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000

GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße"

Institut für Umweltschutz und Energietechnik 1996: Bebauungsplan Nr. 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg-Nord“. Grünordnungsplan als landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen o.J.: Landschaftsinformationssammlung NRW [abgerufen am 01. August 2017]

Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen. 2016: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Artenschutzprüfung Stufe I zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Landschaftspflegerischer Begeleitplan zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

Stadt Dormagen: Flächennutzungsplan

Stadt Dormagen 2015: Denkmalliste der Stadt Dormagen (Kurzform). Stand: 01. 10. 2015

Dormagen, den 22.05.2018

Im Auftrag



Nachtwey

Fachbereichsleiter Städtebau



