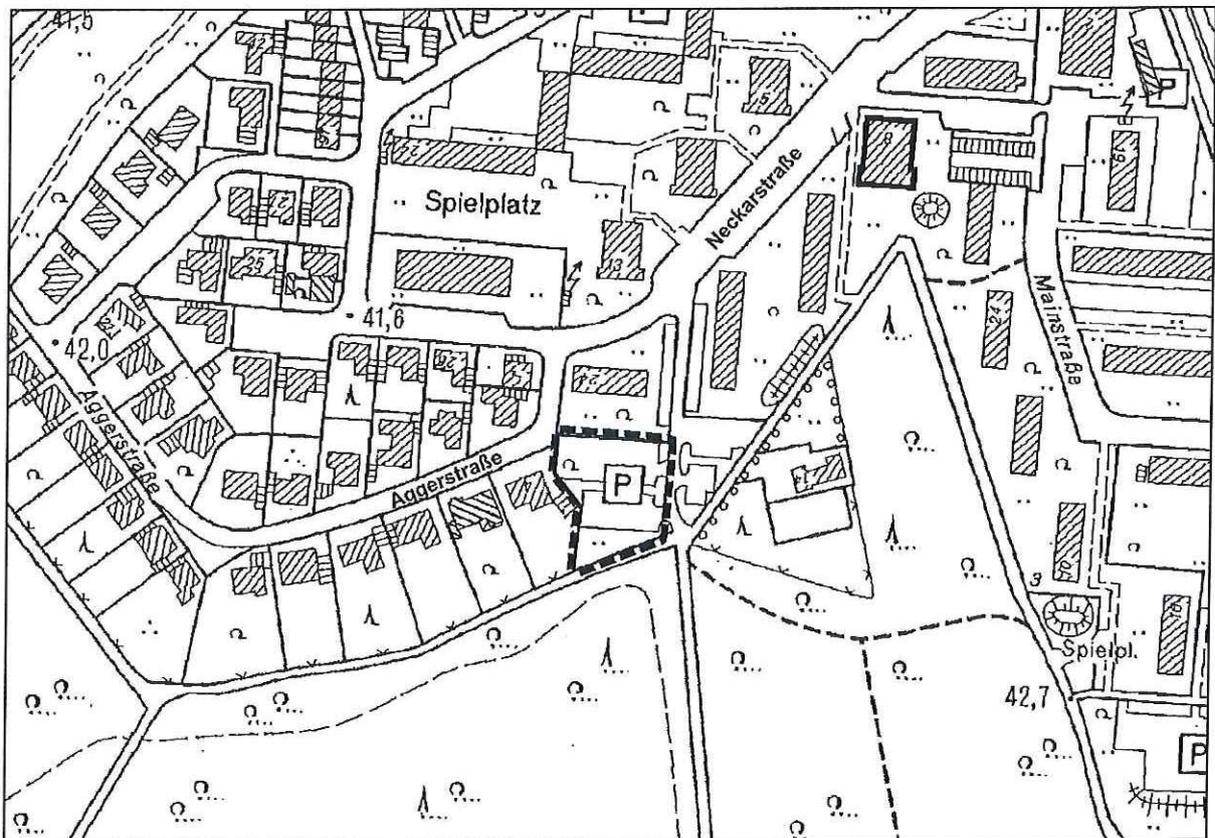


## Begründung

Gemäß § 9 (8) BauGB  
Teil A - Städtebauliche Aspekte  
zum Bebauungsplan Nr. 536  
- Östlich Aggerstraße -

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch -

zum Satzungsbeschluss



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass .....	- 4 -
2.	Örtliche Verhältnisse.....	- 4 -
2.1	Lage des Plangebietes .....	- 4 -
2.2	Bestand.....	- 5 -
2.3	Umgebung .....	- 5 -
2.4	Erschließung .....	- 5 -
3.	Gegenwärtiges Planungsrecht .....	- 5 -
3.1	Darstellungen im Regionalplan 2018.....	- 5 -
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	- 5 -
3.3	Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne .....	- 6 -
3.4	Sonstige Satzungen und Fachplanungen.....	- 6 -
3.4.1	Landschaftsplan.....	- 6 -
3.4.2	Integriertes Entwicklungskonzept .....	- 6 -
3.4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Sanierungsgebiete / Denkmalsatzung / Gestaltungssatzung / Vorkaufsrechtssatzung.....	- 6 -
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	- 6 -
4.1	Planungsziele.....	- 6 -
4.1.1	Verfahrensart .....	- 7 -
4.1.2	Art der baulichen Nutzung.....	- 8 -
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	- 8 -
4.1.3.1	Höhe baulicher Anlagen.....	- 9 -
4.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	- 10 -
4.1.5	Erschließung .....	- 11 -
4.1.6	Gestalterische Festsetzungen .....	- 11 -
4.1.7	Ver- und Entsorgung .....	- 13 -
5.	Umweltbelange.....	- 14 -
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	- 14 -

5.2	Kurzinhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans.....	- 15 -
5.3	Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung sowie Merkmale der Auswirkungen der Planung.....	- 15 -
5.3.1	Mensch und Gesundheit.....	- 15 -
5.3.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie Landschaft und Landschaftsbild	- 17 -
5.3.3	Luft und Klima .....	- 21 -
5.3.4	Boden und Fläche.....	- 21 -
5.3.5	Wasser und Grundwasser.....	- 23 -
5.3.6	Kultur- und sonstige Schutzgüter .....	- 23 -
5.3.7	Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen.....	- 26 -
5.4	Merkmale der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Schutzgebiete .....	- 26 -
5.5	Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung und sonstige Planungsalternativen .....	- 27 -
5.6	Verfahren der Umweltprüfung.....	- 28 -
5.7	Zusammenfassung .....	- 28 -
6.	Soziale Maßnahmen.....	- 30 -
7.	Bodenordnende Maßnahmen .....	- 30 -
8.	Quellenverzeichnis (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB).....	- 31 -

## **1. Planungsanlass**

Die Stadt Dormagen profitiert als Wohnstandort von der Lage zwischen den dynamischen Städten Köln und Düsseldorf und der sehr guten verkehrlichen Anbindung. Um die Attraktivität des Wohnstandortes Dormagen zu halten bzw. zu steigern, ist neben der Bereitstellung entsprechender Infrastruktur auch die bedarfsorientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich.

Aus diesem Grund ist im Stadtteil Hackenbroich auf einer Parkplatzfläche zwischen der Neckarstraße und dem Waldgebiet „Chorbusch“ eine Wohnbebauung in Form von einem Einfamilien- und einem Doppelhaus geplant. Die Parkplatzauslastung wurde im Vorfeld überprüft und hat ergeben, dass dort die Parkplatzfläche verkleinert werden kann. Der räumliche Geltungsbereich ist ca. 0,2 ha groß und umfasst einen Teil des Grundstücks Gemarkung Hackenbroich, Flur 11, Flurstück 103.

Das Grundstück ist erschlossen und wird im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 116b als „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1980 stellt den Bereich als Wohnbaufläche (W) dar.

Um die öffentliche Parkplatzfläche einer Wohnnutzung zuzuführen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Örtliche Verhältnisse**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich von Hackenbroich und umfasst den westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 103. Im Norden grenzt die Bebauung der Neckarstraße an, im Osten der östliche Teilbereich der öffentlichen Stellplatzanlage, im Süden das Waldgebiet „Chorbusch“ und im Westen die Bebauung der Aggerstraße.

Der Bereich steigt nach Südwesten leicht an. Große Höhenunterschiede sind dabei nicht zu verzeichnen. Der tiefste Punkt liegt mit 42,58 m ü. NHN im Nordosten des Plangebiets und die höchsten Geländepunkte mit 43,04 m ü. NHN in dem geplanten Baufeld des Einfamilienhauses sowie mit 43,03 m ü. NHN an der südwestlichen Gebietsgrenze.

## **2.2 Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit als Parkplatzanlage genutzt und von der Neckarstraße aus erschlossen. Die Neckarstraße geht in den Oberweg (Waldweg) des Chorbuschs über. Zusätzlich ist der Parkplatz über einen Fußweg von der Aggerstraße aus zu erreichen. Die Fläche ist zu einem großen Teil versiegelt, zwischen den Stellplätzen befinden sich kleine Rasenflächen mit einzelnen Bäumen.

## **2.3 Umgebung**

Östlich des Plangebietes befindet sich der restliche Teil der öffentlichen Parkplatzanlage, der ebenfalls mit geringem Gehölzbestand versehen ist. Daran schließen sich ein Einfamilienhaus und Mehrfamilienhäuser an. Südlich des geplanten Bereiches grenzt das Waldgebiet „Chorbusch“ an, westlich eingeschossige Einfamilienhäuser und nördlich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

## **2.4 Erschließung**

Die Parkplatzanlage ist über die Neckarstraße an das örtliche öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass das Plangebiet ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen werden kann.

Im Norden des Plangebietes existiert ein Fuß- und Radweg, der von der Aggerstraße aus über den Parkplatz zu dem Waldgebiet führt.

## **3. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **3.1 Darstellungen im Regionalplan 2018**

Der geltende Regionalplan Düsseldorf, der seit dem 13.04.2018 wirksam ist, stellt das Bebauungsplangebiet Nr. 536 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes somit grundsätzlich nicht entgegen.

### **3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan wird damit aus dem FNP entwickelt, sodass dieser nicht im Wege einer Berichtigung angepasst werden muss.

### **3.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne**

Für den zu überplanenden Bereich gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116b „5. Teilgebiet von Hackenbroich-Süd“ aus dem Jahr 1969, der die Fläche als „Öffentliche Parkfläche“ festsetzt.

### **3.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen**

#### **3.4.1 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt II, - Dormagen“; südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Chorbusch“ an.

#### **3.4.2 Integriertes Entwicklungskonzept**

Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) wurde am 07.09.2016 im Planungs- und Umweltausschuss beschlossen. Es beinhaltet die Leitlinien und Ziele sowie ein gesamträumliches Entwicklungskonzept mit den sektoralen Aussagen zur Siedlungs- und Zentrenstruktur sowie Grün- und Freiraumstruktur der Stadt Dormagen.

Das Plangebiet ist im Integrierten Entwicklungskonzept als Siedlungsverbund (funktionaler Ergänzungsbereich) dargestellt.

#### **3.4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Sanierungsgebiete / Denkmalsatzung / Gestaltungssatzung / Vorkaufsrechtssatzung**

Für das Plangebiet sind Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Sanierungsgebieten, der Denkmalsatzung, der Gestaltungssatzung oder den Vorkaufsrechtssatzungen nicht relevant.

## **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **4.1 Planungsziele**

Das verfügbare Wohnbauflächenpotential im Stadtteil Hackenbroich ist nahezu erschöpft. Im Zusammenhang mit einer parallel verlaufenden zunehmenden Überalterung der Stadtteilbevölkerung bedarf es aus Sicht der Stadtentwicklung einer planerischen Gegensteuerung. Ein geeigneter Lösungsansatz stellt hierbei die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen auf bislang noch unbebauten Innenbereichen dar, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 536 „Östlich Aggerstraße“ umgesetzt werden soll. Die Ausweisung der geplanten Wohnbebauung

soll auch als Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet dienen.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine innerstädtische, teilversiegelte Fläche im Sinne der Innenverdichtung einer Nachnutzung durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zuzuführen, um den bisher unbeplanten Außenbereich zu schonen. Mit der Arrondierung und Realisierung der Wohnbebauung soll eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles erreicht werden.

#### **4.1.1 Verfahrensart**

Das Planverfahren wird im Wege eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB werden als erfüllt angesehen und nachfolgend erläutert.

Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hat der Gesetzgeber einen Anreiz geschaffen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB absehen. Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 536 „Östlich Aggerstraße“ keine Außenbereichsflächen einbezogen, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im sogenannten Innenbereich gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Des Weiteren hat das Plangebiet eine Größe von ca. 2000 m<sup>2</sup>. Somit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Zudem sind derzeit keine Beeinträchtigungen von Umweltbelangen durch die Planung in der Umgebung ersichtlich (vgl. 5. Umweltbelange).

#### **4.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der vorhandenen, benachbarten Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes soll für den Bebauungsplanentwurf ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden:

Allgemein sind zulässig:

- Wohngebäude.

Aufgrund der vorhandenen, hohen Nachfrage nach Wohnbauland und der geringen Plangebietsgröße sind in diesem Bebauungsplanentwurf nur Wohngebäude geplant.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Betriebe des Beherbergungsbetriebes zugelassen werden.
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach der BauNVO wären Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig und Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Anwohner, Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, genauso wie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da die Plangebietsgröße gering ist, diese Nutzungen mehr Platz benötigen und darüber hinaus ein gebietsunverträgliches und erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen können. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen geeignete Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Geschosshöhe sowie der maximalen Gebäude- und Wandhöhe bestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf setzt als Obergrenze eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 fest. In Verbindung mit den ergänzenden Festsetzungen, der im Plangebiet zulässigen maximalen Gebäudehöhen, ist damit eine verträgliche Innenentwicklung gewährleistet. Bei Ausnutzung der festgesetzten GRZ und GFZ ist sichergestellt, dass die geplanten Gebäude über ausreichend große Wohn- und Nutzflächen verfügen werden, die eine bedarfsgerechte Grundrissgestaltung ermöglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen. Insgesamt werden die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu keiner gebietsunverträglichen, zu starken baulichen Verdichtung oder Bodenversiegelung führen.

Die verringerte GFZ von 0,4 steht im Einklang mit der angedachten I-geschossigen Bebauung, sodass ein Einfügen in die Einfamilienhausbebauung westlich des Plangebietes gewährleistet ist und ein städtebaulich adäquater Übergang zum Wald.

#### **4.1.3.1 Höhe baulicher Anlagen**

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung setzt der Bebauungsplanentwurf eine I-geschossige Bauweise für die Zahl der Vollgeschosse fest. Vor dem Hintergrund, dass mit der Anzahl der Vollgeschosse keine konkreten Gebäudehöhen festgesetzt werden, soll der Bebauungsplanentwurf zur Harmonisierung des Siedlungsbildes nachfolgende maximale Gebäude- (GH) und Wandhöhen (WH) bestimmen, die nicht überschritten werden dürfen:

GH = 49,50 m

WH = 46,50 m

Die Gebäude- und Wandhöhen sind für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes wie folgt definiert:

##### Gebäudehöhe

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) gilt bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen, bei Satteldächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirsts

### Wandhöhe

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Wandhöhe (WH max.) gilt bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut. Flachdächer (0° - 5° Dachneigung) müssen mit ihrer Dachabschlusskante (hierzu zählen auch Aufmauerungen) die maximal festgesetzte WH einhalten.

Durch die Festsetzungen der maximalen Gebäude- und Wandhöhen sowie der Dachformen wird ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet. Des Weiteren wird bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass das oberste Geschoss gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m zurückspringt. Damit wird ebenfalls gesichert, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen, nicht der Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise entsteht und ein Übergang zum Wald geschaffen wird.

#### **4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

##### Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO soll der Bebauungsplanentwurf die Bauweise unter Beachtung des gegenwärtigen Siedlungsbildes mit „offener Bauweise“ (o) festsetzen. Gemäß § 22 (2) BauGB werden ergänzend die Bebauungsformen „Einzelhäuser / Doppelhäuser“ festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen erfolgt die Steuerung der baulichen Dichte für das ca. 0,2 ha große Plangebiet.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung setzt der Bebauungsplanentwurf auf den Baugrundstücken überbaubare Grundstücksflächen fest, die gemäß § 23 (1) BauNVO mit Baugrenzen gefasst sind.

Zwischen Waldflächen und baulichen Anlagen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Aus diesem Grund sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen Balkone, Altane, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4.1.5 Erschließung**

Die Parkplatzanlage ist über die nordöstlich angrenzende, endausgebaute Neckarstraße an das örtliche öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass das Plangebiet mittels eines Stichweges ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen wird.

Im Norden des Plangebietes existiert ein Fuß- und Radweg, der von der Aggerstraße aus über den Parkplatz zu dem Waldgebiet führt.

Der notwendige Stellplatznachweis erfolgt für das gesamte Plangebiet in oberirdischer Form auf dem eigenen Grundstück. Der Bebauungsplanentwurf soll in seinen ergänzenden textlichen Festsetzungen Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der mit „Ga / St“ gekennzeichneten Fläche vorsehen. Des Weiteren wird an der südöstlichen Grenze, unterhalb der „Ga / St“ gekennzeichneten Fläche ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um die Unterbringung von Pkws in den hinteren Gartenbereichen zu verhindern.

#### **4.1.6 Gestalterische Festsetzungen**

##### Bepflanzung des Baugebietes

Der mit „A“ gekennzeichnete Bereich ist mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen und den Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle gärtnerisch anzulegen. Die Gestaltung der Flächen ist in Form einer strukturreichen Mischvegetation, bestehend aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen, vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen (siehe Planzeichnung, Festsetzung Nr. 7.1).

##### Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Als konkrete Vermeidungsmaßnahme ist beabsichtigt, die vier im südlichen Plangebiet vorhandenen Einzelbäume durch eine Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu sichern. Die Kulisse der vier Bäume bewirkt landschaftsvisuell eine Milderung des an dieser Stelle harten Übergangs vom Siedlungsbereich zum Hochwald.

Des Weiteren ist der Erhalt der im nördlichen Bereich befindlichen Hecke, die das Flurstück 42 begrenzt, vorgesehen. Die Fläche wird ebenfalls mit einer Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (IV. Hinweise).

Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

#### Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragendecken und Dachbepflanzung der Festsetzungen 7.3 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassene „Richtlinie für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018, auszuführen.

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind in dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich, an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, nur als geschnittene Hecken bis maximal 1,00 m zulässig. Um Sicherheitsaspekten (z.B. Haustiere) Rechnung zu tragen, können vor oder hinter diesen Hecken ausschließlich Drahtzäune bis maximal 1,00 m errichtet werden.

Durch die Höhenbegrenzung in diesem Bereich bleibt die Einsehbarkeit in die angrenzende Verkehrsfläche gewahrt, sodass beim Ausparken damit die Sicherheit von spielenden Kindern, Fußgängern und Radfahrern gewahrt bleibt.

Einfriedungen in dem mit „B“ gekennzeichneten Bereich und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen sowie von Drahtzäunen zulässig, sofern diese maximal 2,00 m hoch sind und in die Heckenpflanzung integriert werden (siehe Planzeichnung, Festsetzung Nr. 8.1).

Durch diese Höhenfestsetzung haben die Bewohner die Möglichkeit im rückwärtigen Bereich einen Sichtschutz anzulegen. Gleichzeitig wird damit ein begrünter, stadtgestalterisch ansprechender Übergang zum Waldbereich Rechnung getragen.

#### **4.1.7 Ver- und Entsorgung**

##### Versorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Versorgungsnetz der Stadt Dormagen sichergestellt.

Das Plangebiet liegt in dem vorhandenen Fernwärmegebiet des Heizwerks Süd der evd Energieversorgung GmbH. Die EVD weist auf einen Anschlussbenutzungszwang für Fernwärme hin. Der Regelung des Anschlusses ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplanes.

##### Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation des Ortsteils Hackenbroich. Dabei ist das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Neckarstraße einzuleiten.

Nach Einschätzung des Bodengutachters der Terra Umwelt Consulting GmbH wird im Plangebiet erst ab einer Tiefe von ca. 4,00 - 4,50 m unter Geländeoberkante (GOK) ein ausreichend geeigneter Boden für eine Versickerung erwartet.

In Abstimmung mit den Technischen Betrieben sowie der Unteren Wasserbehörde soll aufgrund der großen Tiefenlage der versickerungsfähigen Schichten von mehr als 3,00 m unter der GOK und dem daraus resultierenden unzumutbaren wirtschaftlichen Aufwand für die Errichtung einer Versickerungsanlage auf die Forderung zur Beseitigung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück verzichtet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Neckarstraße eingeleitet werden.

## **5. Umweltbelange**

Unabhängig von der Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung auf eine Umweltprüfung und einen eigenständigen Umweltbericht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) abzusehen, sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege nach wie vor bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das ergibt sich aus den grundsätzlichen Vorgaben des § 1 BauGB. Diese Belange und ihre jeweilige Berücksichtigung im Bebauungsplan sind – soweit sie für die Abwägung eine Rolle spielen können – ebenso zu belegen und zu dokumentieren wie die konkreten Voraussetzungen, die zur Wahl des beschleunigten Verfahrens geführt haben. Umweltbelange dürfen einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht im Wege stehen.

Beim Bebauungsplan Nr. 536 – Östlich der Aggerstraße – erfolgt die Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Umweltbelange in Anlehnung an die Vorprüfung des Einzelfalls, wie sie § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Bebauungspläne mit Grundflächen zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> beschreibt, dokumentiert werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ist – kurzgefasst – eine lediglich überschlägige Umweltprüfung, die allerdings die Kriterien der Anlage 1 dieses Gesetzes zur Umweltprüfung berücksichtigt. Die Anlage 1 beschreibt die erforderlichen Inhalte der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes: es werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. In die Vorprüfung des Einzelfalls mit einzubeziehen sind auch die anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen (Planungsalternativen). Dies führt zwangsläufig auch zu einer Kurzzusammenfassung der im städtebaulichen Teil dieser Begründung bereits erläuterten Zusammenhänge.

### **5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Dieser Bebauungsplan erfüllt die wesentlichen Grundvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB. Die Grundfläche gemäß § 13a Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplan Nr. 536 - Östlich Aggerstraße - beträgt einschließlich der Verkehrsflächen höchstens 1.050 m<sup>2</sup> (s. Punkt 5.2.3 Naturschutz). Grundflächen benachbarter Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind vorliegend nicht zu beachten. Der

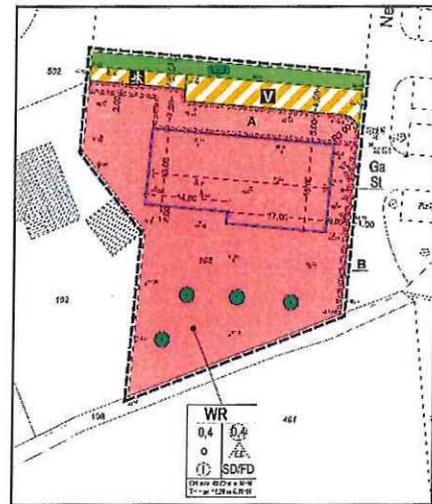
Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei Weitem nicht erreicht. Wohnbauvorhaben in bereits anderweitig überplanten Bereichen unterliegen von sich heraus auch keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

## 5.2 Kurzinhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Auf einer Teilfläche eines öffentlichen Parkplatzes mit zwei kurzen, etwa 30 und 40 m langen Parkgassen mit beidseitigen Parkbuchten in Senkrechtaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für ein kleines Wohngebiet in der Größenordnung eines Doppel- und eines freistehendes Einfamilienwohnhauses.



Auszug aus dem Bebauungsvorschlag



für den Bebauungsplan Nr. 536 "Östlich Aggerstraße", Stadt Dormagen (ohne Maßstab)

## 5.3 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung sowie Merkmale der Auswirkungen der Planung

Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Landespflege sind insbesondere die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, auf die Luft und das Klima, die Landschaft und das Landschaftsbild, auf Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

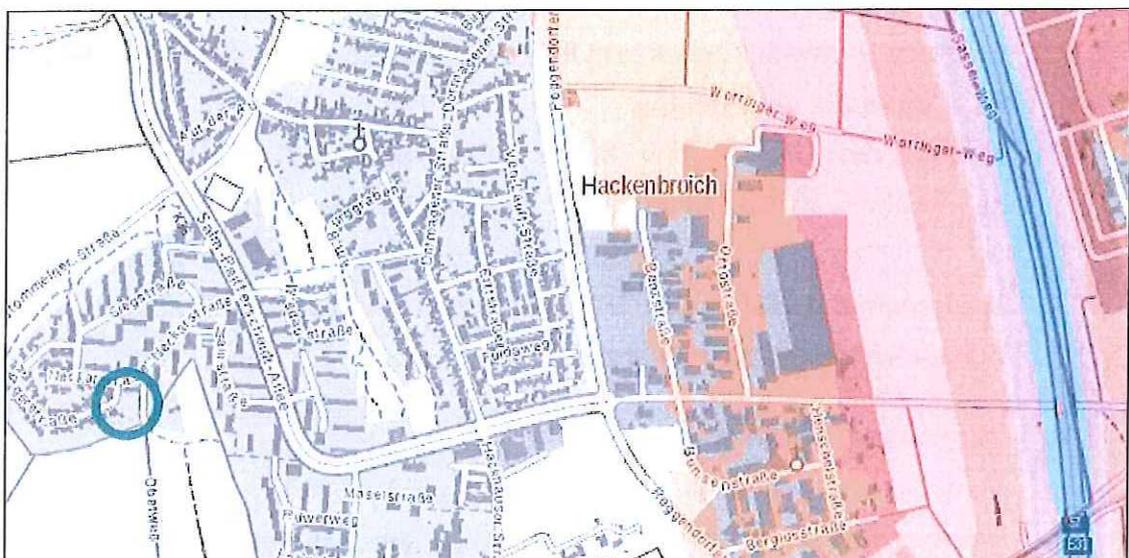
### 5.3.1 Mensch und Gesundheit

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) und dem Gesetz zum

Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landesimmissionsschutzgesetz LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) und die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder. Der Abstandserlass NRW regelt die Anwendung von Schutzabständen zwischen emittierender gewerblich/industrieller Nutzungen und immissionssensibler Wohnnutzung.

### Immissionsschutz

Durch die Lage am äußeren Rand der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Hackenbroich sind auf eine potentielle Wohnnutzung einwirkende Gewerbe- oder Verkehrslärm-Immissionen derzeit und zukünftig sehr unwahrscheinlich. Ein Blick auf die Lärmumgebungskarte zeigt, dass das Plangebiet auch außerhalb der möglicherweise kritischen Lärmausbreitungen der stark befahrenen Autobahn BAB 57 liegt. Die Entfernung zur Autobahn beträgt rund 1.800 m.



Noch etwa 200 m weiter östlich liegen die Industrie- und Gewerbebereiche des ChemParks Dormagen.

Der verbleibende Teil des Parkplatzes dient vor allem Besuchern der Neckarstraße sowie der angrenzenden Waldflächen als Stellflächen. Sowohl die Größe als auch der vornehmliche Nutzerkreis lassen keine erheblich belästigenden und nicht wohnverträglichen Parkplatzlärmimmissionen an der neuen Wohnbebauung erwarten. Über die allgemein einwirkenden Hintergrundbelastungen hinaus sind keine andersartigen oder gewichtigeren Immissionen durch Luftschadstoffe, Staub, Gerüche oder Lichtimmissionen zu erwarten als in den bereits entwickelten Wohnquartieren in der "Flusssiedlung" Hackenbroichs. Sie gehören zu einem Bereich, in dem die über das Luftqualitäts-Überwachungsmonitoring (LUQS) des LANUV zuletzt 2013 ermittelten Schadstoff- und (Fein)Staubanteile an der Luft unterhalb der einschlägigen Richt- und Grenzwerte liegen.

### **5.3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie Landschaft und Landschaftsbild**

Das Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG NRW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturenschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LNatSchG NRW). Für die Schutzgüter Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die Lebensräume bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

### Naturschutz

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch Bauleitpläne der Innenentwicklung entstehen könnten, gelten vom Grundsatz her entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB oder als zulässig, soweit dem nicht besondere Umstände entgegenstehen. Das könnte z. B. bei der Überbauung besonders hochwertiger Grünflächen der Fall sein oder bei einer unverhältnismäßigen Erhöhung der überbauten oder anderweitig versiegelten Flächen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 536 – Östlich Aggerstraße – hat durch die Vornutzung als Parkplatz bereits einen erheblichen Versiegelungsgrad. Aus dem Luftbild abgegriffen sind durch die Parkgassen und -buchten etwa 1.150 m<sup>2</sup> mit Asphaltdecke oder engfugigem Betonsteinpflaster versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad (GRZ) von rund 0,59.

Die Verkehrsflächen des Bebauungsplanes haben eine Flächengröße von rund 180 m<sup>2</sup>, das Wohngebiet (ohne Pflanzflächen) umfasst 1.450 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 ergeben sich mit dem durch die textlichen Festsetzungen unter Gliederungspunkt 5. Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Ausschluss der Ausnahmeregelungen des § 19 BauNVO also maximal rund 580 m<sup>2</sup>, zusammen mit den Verkehrsflächen errechnet sich damit ein Versiegelungsgrad von maximal 0,39.

Da auch die Begleitgrünflächen des Parkplatzes keinen außergewöhnlich hohen ökologischen oder ästhetischen Wert aufweisen und zudem einige hochwertigere und gut entwickelte Bäume zur Erhaltung festgesetzt sind, entsteht nicht nur de jure kein beachtlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, sondern de facto eher eine Verbesserung.

Die vier zum Erhalt festgesetzten Bäume stehen beinahe im Halbkreis angeordnet, in einigem Abstand zum Waldrand des südlich angrenzenden Chorbusches, der in diesem Teilstück ohne abgestuften Waldsaum oder –rand unmittelbar in Hochwald übergeht. Die Kulisse der vier Bäume bewirkt landschaftsvisuell eine Milderung des an dieser Stelle harten Übergangs vom Siedlungsbereich zum Hochwald. Die gut entwickelten Kronenbereiche der freistehenden vier Solitäre lassen zum einen ein wirkungsvolles Reifestadium erwarten und stellen zum anderen bereits zum jetzigen Zeitpunkt besonders gute Voraussetzungen sowohl als Nisthabitate der heimischen Avifauna als auch für zahlreiche Insektenarten dar.

### Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des BNatSchG ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung eines Vorhabens. Das gilt auch für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Im Rahmen der Bauleitplanung ist deshalb eine besondere artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG obligatorisch, die in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten untersucht.

Für diese planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfungsverfahren entwickelt (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010). Eine solche Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) liegt für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 536 - Östlich Aggerstraße - vor. Die artenschutzrechtliche Analyse auf der Grundlage der eigens erhobenen Kartierergebnisse sowie der Auswertung der vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) veröffentlichten Liste der planungsrelevanten Arten für das betroffene Messtischblatt 4906/2 Pulheim wird hier wie folgt zusammengefasst:

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, den geringmächtigen Wirkfaktoren und der allgemein bereits erheblich anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten. Essentielle Habitatstrukturen sind nicht von der Planung betroffen, so dass Beeinträchtigungen der Lebensräume oder des Erhaltungszustandes der zu untersuchenden Arten ausgeschlossen werden können.

Eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen gemäß der VV-Artenschutz 2016), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden sollen, ist nicht erforderlich.

Das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG und (Stufe III der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - VV-Artenschutz 2016) entfällt dementsprechend. Eine wie auch immer geartete Verpflichtung zu Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Artenschutzes besteht nicht.

Für die nicht planungsrelevanten Arten stellt der Erhalt der vier Solitäräume und die Beachtung der allgemein geltenden Rodungszeiten zum Schutz der Vogelbrutzeit eine beachtliche Minderungsmaßnahme dar.

#### Landschaft und Landschaftsbild

Der Naturraum im Betrachtungsgebiet wird klassifiziert als Linksrheinische Niederterrasse, die sich von Dormagen bis zur Erftmündung zieht. Die fast völlig plan erscheinende Niederrheinterrasse ist von schmalen, flachen Trockenrinnen durchzogen; die durch ihre größere Grundwassernähe etwas frischere Standorte des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes (Stellario-Carpinetum) liefern. An den trockeneren Standorten steht als potentiell natürliche Vegetation der Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli) auf.

Zwischen Hackenbroich und Neuss wird die Rheinebene von einer 200 bis 300 m breiten alluvialen Rheinarmrinne durchzogen. Die Rheinarmrinne mit ihren feuchten Flachmoor- und Auenlehmböden ist gekennzeichnet durch Grünland und Auenwald. Im mittleren Teil dieser alluvialen Rinne finden sich im Knechtstedener Forst noch Reste der hier potentiellen natürlichen Vegetation aus Hartholz-Auenwäldern vom Typ des Traubenkirschen-Erlen-Eschenwaldes (Pruno padi-Fraxinetum excelsior) und des Eichen-Ulmen-Waldes (Querco-Ulmetum).

Durch die verfestigende Abrundung des Siedlungsbereiches am Übergang zur freien Landschaft mit dem Hinzutreten von lediglich drei Wohnhäusern mit einer geringen Anzahl von Wohneinheiten wird das Siedlungsweichebild hier am Rand größerer zusammenhängender Waldbereiche in einem zu vernachlässigenden Maße beeinträchtigt.

Mit dem Erhalt der vier Einzeläume als Waldrand-Kulisse wird ein visuell wahrnehmbarer Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum bestehen bleiben.

### **5.3.3 Luft und Klima**

Schutzziele für das Schutzgut Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokal-klimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Dabei sind zu berücksichtigen: die lufthygienische Ausgleichsfunktion und die klimatische Ausgleichsfunktion. Weiterhin sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes bei der Betrachtung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Klimaschutz ist auf Bundesebene unmittelbar kein eigenes Fachgesetz zugeordnet. Er ist in unterschiedlichen Regelwerken verankert. Für die räumliche Planung sind hierbei § 1 Abs. 6 Nr. 7 und explizit § 1a Abs. 5 BauGB relevant.

Das Klimaschutzgesetz NRW ist bundesweit das erste seiner Art. Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen sowie die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung, Umsetzung, Überprüfung und Berichterstattung über und Fortschreibung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen.

Mit der Versiegelung von Flächen und der Rodung von Gehölzen verändert sich erwartungsgemäß das lokale Mikroklima: tagsüber kann es zu erheblichen Temperaturerhöhungen im Vergleich zu vegetationsbestandenen Flächen kommen, nachts kann umgekehrt eine stärkere Auskühlung die Folge von Versiegelung sein. Da aber Grundfläche, Grundflächenzahl und Pflanzflächen sich nicht wesentlich verändern, werden auch diese Auswirkungen keine zusätzlichen oder sich wesentlich ändernden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zur Folge haben können.

### **5.3.4 Boden und Fläche**

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen

Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Beim Schutzgut Fläche handelt es sich um ein nicht vermehrbares, endliches Gut, das eine Vielzahl an Funktionen für Mensch und Naturhaushalt erfüllt und um das die unterschiedlichsten Nutzungsansprüche konkurrieren.

Mit der BauGB-Novelle 2017 ist der Gesichtspunkt der Flächeninanspruchnahme durch die explizite Erwähnung in § 1 Abs. 6 und in Anlage 1 BauGB in der Bedeutung für die Abwägung hervorgehoben.

#### Bodenschutz

In der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW wird der im Planbereich anstehende Boden unter der Kennziffer L4906\_L421 als typische Parabraunerde, vereinzelt typische Braunerde verzeichnet; diesem Bodentyp wird ein Schutzstatus von Stufe 1 (von vier) als fruchtbarer Boden zugewiesen.

Die Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet wird im natürlichen Zustand gebildet von bis zu einer Tiefe von 4 bis 8 Metern anstehenden sandigen Lehmen und stark sandigen Lehmen aus Hochflutablagerung (Jungpleistozän bis Holozän) über sandigem und tonigem sowie schwach tonigem Lehm, vereinzelt karbonathaltig aus Hochflutablagerung (Jungpleistozän bis Holozän). Untere Schicht über dem Grundgestein bilden Sand und schwach toniger Sand, stellenweise Kies aus Terrassenablagerung.

Bei Beachtung der Hinweise aus dem Bebauungsplan zum Schutz des Oberbodens, dem Umgang mit den anfallenden Aushubmengen und der Vermeidung von Bodenbelastungen (auch während der Bauphase) sind keine wesentlich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Altlasten

Belastbare Kenntnisse über Altlasten oder Altstandorte bzw. Verdachtsflächen liegen für den Planbereich nicht vor.

#### Flächeninanspruchnahme

Mit dem Bebauungsplan Nr. 536 – Östlich Aggerstraße – werden keine wesentlichen Veränderungen an der Boden- und Flächeninanspruchnahme gegenüber der Vornutzung als Parkplatz ermöglicht.

#### **5.3.5 Wasser und Grundwasser**

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz (LWG) sehen, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit. Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert, oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG und § 44 LWG).

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden und deren Anlegen auch nicht geplant.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Neckarstraße eingeleitet werden (vgl. 4.1.7 Ver- und Entsorgung).

#### **5.3.6 Kultur- und sonstige Schutzgüter**

Eines der wesentlichen relevanten Fachgesetze für diese Schutzgüter ist das Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG), wonach Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen sind. Sie sind der Öffentlichkeit im zumutbaren Rahmen zugänglich zu machen.

Darüber hinaus stellt das BauGB im § 1 Abs. 6 die Kultur- und sonstigen Schutzgüter explizit in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ein.

#### Denkmalschutz

Gemäß dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesplanung in NRW liegt der Geltungsbereich im Kulturlandschaftsraum Nr. 19 ‚Rheinschiene‘ mit seiner langen Siedlungsgeschichte. Eine kontinuierliche Besiedlungsstruktur ist ab der Urnenfelderzeit belegt und reicht – mit Bevölkerungsdichteschwankungen – bis an das Ende der vorrömischen Zeit. Mit der Römerzeit nahm die Siedlungsentwicklung deutlich an Dynamik zu, was sich – allerdings ebenfalls mit Rückgängen und

darauffolgenden Schüben – bis in die Gegenwart fortsetzt. Aus heutiger Sicht ist die Geschichte dieses Kulturlandschaftsraumes primär eine urbane Geschichte.

Im Planbereich befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude oder Bodendenkmäler. Letztere sind aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen, da auch in Dormagen die Siedlungshistorie bis weit in die Römerzeit zurückreicht und wie im gesamten Kulturlandschaftsraum starken Schwankungen in der Siedlungsausdehnung unterlag. Deshalb weist der Bebauungsplan ausdrücklich auf die Möglichkeit archäologischer Funde hin und das dann gegebenenfalls erforderliche Vorgehen.

#### Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Die Stadt Dormagen ist ein traditioneller Chemiestandort mit ausgeprägten Gemengelagen zwischen schützenswerten Gebieten wie beispielsweise Wohngebieten und öffentlichen Freizeitbereichen einerseits und Industriegebieten mit teilweise störfallsensiblen Bereichen mit entsprechenden Abstandserfordernissen andererseits. Ein „Störfall-Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Im Stadtgebiet von Dormagen und in direkt angrenzenden Nachbarkommunen gibt es mehrere zu beachtende Störfall-Betriebsbereiche, die Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen haben können.

Bei Planungen ist der Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG Rechnung zu tragen. Dieser sieht vor, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen .... hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ Es muss folglich ein „angemessener Sicherheitsabstand“ zwischen schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten und Störfall-Betriebsbereichen gewahrt bleiben.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen (pauschale) „Achtungsabstände“ ermittelt.

Diese „Achtungsabstände“ sind im kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eingetragen. Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Störfall-Betriebsbereiches und dem Rand eines schutzbedürftigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem „Achtungsabstand“ ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der „Achtungsabstand“, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann. In dem Fall sind die „angemessenen Sicherheitsabstände“ der Störfall-Betriebsbereiche im Rahmen einer gutachterlichen Detailbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS liegt die vorliegende Planung außerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben gemäß dem kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Daher führt die vorliegende Planung nicht zu einem Konfliktpotenzial im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Den immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist Rechnung getragen.

#### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergundklasse T, Baugrundklasse C. Die Gefährdung innerhalb

jeder Erdbebenzone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen ergeben.

#### Kampfmittel

Dormagen liegt in einer der Kampfzonen und Bombenabwurfgebiete des Zweiten Weltkriegs. Eine detaillierte Kampfmitteluntersuchung hat es für den Planbereich bisher nicht gegeben. Aus der Vornutzung als Parkplatz bzw. bei dessen Bau ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für ein entsprechendes Vorkommen. Eine Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht sicher angenommen werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu und zum Umgang mit eventuellen Kampfmittelfunden einen Hinweis.

#### **5.3.7 Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen**

Da bei allen betrachteten Schutzgütern keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich der Umweltsituation hervorgerufen werden, sind auch keine anderen Wechselwirkungen zu erwarten als die bereits bestehenden.

Kumulationswirkungen durch Auswirkungen angrenzender Baugebiete werden nicht in nennenswertem Umfang aufgerufen.

#### **5.4 Merkmale der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Schutzgebiete**

Entsprechend der Maßgabe des § 13 a Abs. 1 BauGB sind FFH- bzw. europäische Schutzgebiete durch den Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen.

#### Regionalplan

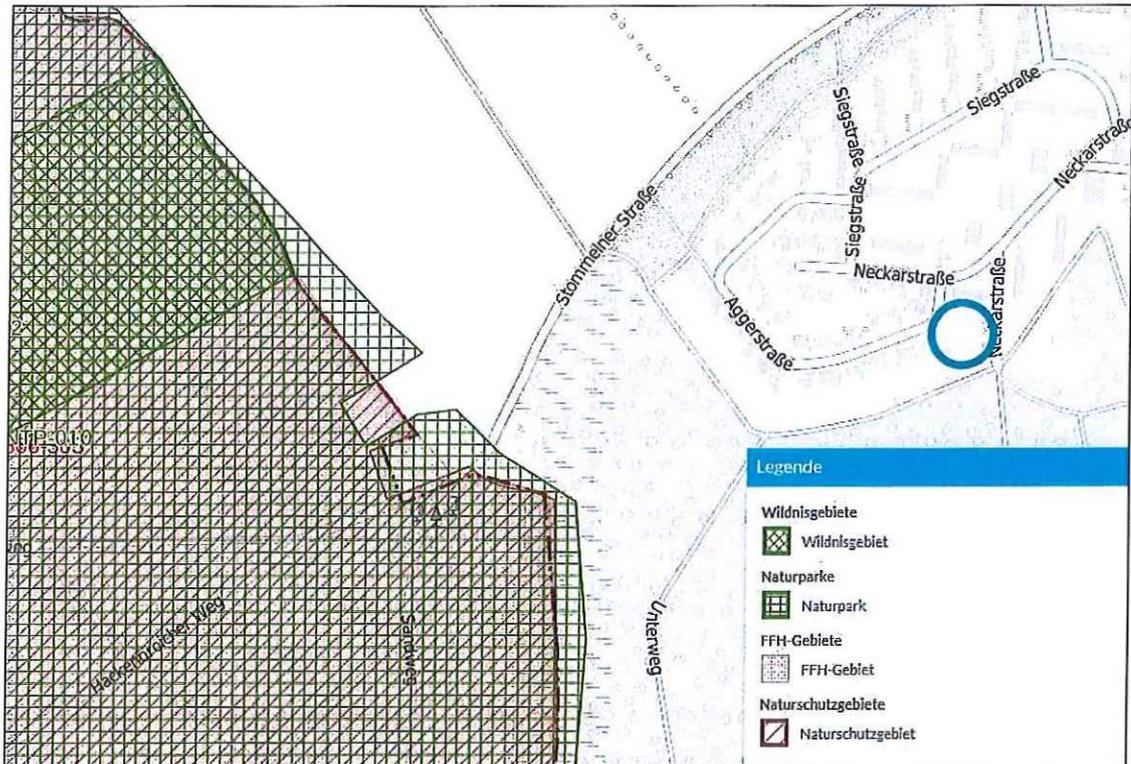
Durch die Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 13.04.2018 ist der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit den bisherigen Regionalplan (GEP 99) ab. Der RPD stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

#### Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Er grenzt an seiner Südseite unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet LSG-4806-0009 "Niederterrasse mit landwirtschaftlichen Niederungsbereichen".

### Natura 2000

In etwa 425 m Entfernung in südwestlicher Richtung verläuft die Abgrenzung des Naturparks "Knechtstedener Busch" mit seinen Wildnis-, FFH- und Naturschutzgebieten.



Auszug aus: Natur - Schutzgebiete, UVO, Abruf im Dezember 2018

### Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasser- oder Heilquellenschutzzone. In etwa 95 m in südwestlicher Richtung beginnt die Wasserschutzzone IIIa „Chorbusch“.

Auswirkungen auf die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 536 "Östlich Aggerstraße" erwachsen aus den Schutzgebietsausweisungen nicht.

## **5.5 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung und sonstige Planungsalternativen**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine strukturellen Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten. Der Bereich würde nach wie vor gelegentlich als Parkplatz genutzt werden, die begleitenden Grünflächen und -streifen weiterhin in der kommunal verantworteten Grünpflege verbleiben.

Im Umfeld von Aggerstraße und Neckarstraße gibt es keine Flächen mit vergleichbaren Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf bisher bereits intensiv in Anspruch genommenen Siedlungsflächen und für die Verwirklichung des Planziels, die große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser in Hackenbroich befriedigen zu können. Die verbleibenden Parkplatzflächen wären allerdings ähnlich gut geeignet, werden aber intensiver genutzt und gliedern sich bei gleichbleibendem Planziel einer Fortsetzung der Einfamilien- und Doppelhausbebauung an der Aggerstraße wegen der größeren Entfernung zu dieser städtebaulich weniger gut ein.

## **5.6 Verfahren der Umweltprüfung**

Ausgangspunkt des Umweltberichtes ist eine Analyse und Bewertung des Plangebietes und des potenziell betroffenen Umfelds. Die Analyse beinhaltet die Bestandsaufnahme der Schutzgüter, Landschaftspotenziale und Nutzungen. Sie dient der Beurteilung der Bedeutung und ggf. der Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes bezüglich der Schutzgüter des BauGB und ihrer Funktionen.

Die Erarbeitung der Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 536 „Östlich Aggerstraße“ erfolgt auf der Grundlage vorliegender Unterlagen insbesondere des LANUV, sowie einer Bestandsaufnahme und Begehung des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Bewertung der Schutzgütausprägungen und -funktionen sowie die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Die Beurteilung wird abgeleitet aus gesetzlichen Grundlagen, fachlichen Bewertungskriterien sowie regionalen Gegebenheiten und Entwicklungszielen. Hinweise auf relevante Schwierigkeiten und Defizite gibt es nicht.

## **5.7 Zusammenfassung**

Für eine wenig genutzte Teilfläche des Parkplatzes am Ende der Neckarstraße in Hackenbroich ist anlässlich der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften das konkrete Bauleitplanverfahren aufgenommen worden. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht in der Größenordnung eines freistehenden Einfamilienhauses und eines Doppelhauses in Verlängerung der gleichartigen Bebauung an der Aggerstraße. Das entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für eine Nachverdichtung im Siedlungsinnenbereich.

Die Vorprüfung fasst die Ergebnisse einer überschlägigen Umweltprüfung zusammen, um das Vorliegen der Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens zu dokumentieren. Dabei werden die Erkenntnisse über den derzeitigen Umweltzustand zusammengetragen und bewertet.

Der Planbereich ist wegen seiner Lage zwischen Aggerstraße und Neckarstraße sowie der Vornutzung als Parkplatz so gut für eine Fortsetzung der Bebauung an der Aggerstraße geeignet, dass er bei der Suche nach Planalternativen für die Berücksichtigung der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Hackenbroich deutlich am besten abgeschnitten hat.

Auch hinsichtlich der untersuchten und erfassten Umweltmedien ist der Planbereich in hohem Maße eingriffstolerant. Sensibilitäten der Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung bestehen lediglich bezüglich der am Südrand des Plangebietes wachsenden, zwar recht jungen, aber gut entwickelten Einzelbäume. Sie werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die mit der späteren Planumsetzung verbundenen Umweltauswirkungen werden – soweit bei einem Angebotsbebauungsplan möglich – prognostisch erfasst und mit Bezug auf die derzeitige Umweltsituation bewertet. Die erheblichen Umweltauswirkungen resultieren dabei in erster Linie aus der Versiegelung und Überbauung. Relevante artenschutzrechtliche Aspekte wurden im Zuge einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 ausgeschlossen. Relevante funktionale Beziehungen zur Fauna und Flora der umliegenden Schutzgebiete und schutzwürdigen Flächen sind nicht anzunehmen. Konkrete Vorgaben und Maßgaben zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen werden vor allem durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen erreicht sowie durch die Vermeidungs-, und Minderungsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden, den Grundwasserhaushalt und das Landschaftsbild.

Negative Umweltauswirkungen der Planung bei deren Umsetzung sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind gegeben.

**6. Soziale Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplanentwurf werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**7. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches (Umlegung) sind im Plangebiet nicht erforderlich.

## 8. Quellenverzeichnis (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

- NRW Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVO) online-Abfrage im Dezember 2018
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 536 "Östlich Aggerstraße" der Stadt Dormagen, **PLAN**Werk, Dormagen im Juli 2018
- Gesamtstädtisches SEVESO-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen, TÜV SÜD Industrie Service GmbH - Niederlassung Stuttgart, Abteilung Gutachten, Gottlieb-Daimler-Str. 7, 70794 Filderstadt Deutschland vom 09.11.2017
- Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb –, Online-Abfrage im Dezember 2018
- Bezirksregierung Düsseldorf: Regionalplan Düsseldorf (RPD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2018
- Geologischer Dienst NRW (2014): Karte der schutzwürdigen Böden – Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1:50 000, digitale Karte
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW – LANUV (2017): Fachinformationssystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen; Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen, Online-Abfrage Juni 2018
- Landschaftsverband Rheinland und Landschaftsverband Westfalen-Lippe – LVR, LWL (2009): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen, November 2007, Korrekturfassung September 2009