

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

zur 164. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Nördlich der Bahnstraße -



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziel und Inhalt der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>5</b>

## 1 Lage des Plangebietes

Die ca. 0,3 ha große Fläche befindet sich nördlich der Bahnstraße im Norden des Stadtteils Stürzelberg. Westlich wird sie durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Sachtlebenstraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich teilweise landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Südlich der Fläche befindet sich die in West-Ost Richtung verlaufende Bahnstraße. Südlich der Bahnstraße befindet sich ein schmaler Grünstreifen. Dieser wird auf Höhe des Plangebietes durch ein Grundstück mit Wohnbebauung (Bahnstraße 37) unterbrochen. Weiter südlich schließt sich der Siedlungskörper des Ortes Stürzelberg (entlang der Alfons-Sahler-Straße) an.

## 2 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

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

Um die oben genannten Nutzungen innerhalb der erforderlichen Fristen erreichen zu können, ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses erforderlich (nachfolgend FWG genannt).

Des Weiteren entspricht das bestehende FWG Stürzelberg in der Feldstraße nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an freiwillige Feuerwehren und stößt aufgrund steigender Mitgliederzahlen an die Kapazitätsgrenzen des bestehenden Standortes im Ortskern. Ergänzend dazu soll zur Gefahrenabwehr und Einhaltung der Schutzziele des Brandschutzbedarfsplanes im Jahr 2017 ein weiteres Feuerwehrgroßfahrzeug angeschafft werden, für das aktuell keine Unterstellmöglichkeit in der bestehenden Fahrzeughalle existiert.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat sich die Stadt Dormagen auf Basis einer Standortalternativenprüfung (vgl. hierzu auch Anhang 3) von drei Flächen entschlossen, im Nahbereich des Ortes Stürzelberg auf einer Fläche östlich des Gewerbegebietes „Zinkhüttenweg“ ein neues FWG zu errichten.

Um entsprechendes Planungsrecht am neuen Standort schaffen zu können, wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB) geändert und nachfolgend ein Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) aufgestellt. Dieser soll Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festsetzen. Die erforderlichen Flächen wurden auf das erforderliche Minimum beschränkt um so den vorhandenen Grünzug wenig einzuschränken.

Im Rahmen der 164. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche in ihrer Zweckbestimmung geändert. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der zu überplanende Bereich als „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage, Spielplatz“ dargestellt. Zukünftig werden durch die Flächennutzungsplanänderung Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“, gemäß § 5 BauGB i.V.m. PlanZV Nr. 4.1 dargestellt.

### 3 Verfahrensablauf

Verfahrensschritte	Datum
Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 (1) LPIG	Anschreiben vom 09.02.2017
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB	25.04.2017
Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	25.04.2017
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17.05. – 21.06.2017
frühzeitige Behördenbeteiligung	17.05. – 21.06.2017
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:	30.11.2017
Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 (5) LPIG	Anschreiben vom 04.12.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB	09.02. – 12.03.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	30.01. – 07.03.2018
Beschluss	
Genehmigungsschreiben der Bezirksregierung Düsseldorf	
Bekanntmachung im Amtsblatt, im Rheinischen Anzeiger	

### 4 Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, den bisher bestehenden Fußweg zwischen der Bahnstraße und der Uferstraße planungsrechtlich zu sichern und zu erhalten. Dies ist jedoch aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und den Anforderungen an das Feuerwehrgerätehaus nicht möglich. Zudem ist der Weg aus einsatztechnischer Sicht, wie in der Stellungnahme angeführt, nicht erforderlich. Auch ist aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes eine Darstellung nicht erforderlich.

Des Weiteren wurde vom Rhein-Kreis Neuss ausgeführt, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Grundwassersituation und Hochwassergefährdung zu berücksichtigen sind. Ebenso wurden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit und Belastungen gegeben. Diese Anregungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter berücksichtigt. Im Weiteren wurde auf die geänderte Rechtsprechung zum Immissionsschutz verwiesen, wonach das Ausrücken der Feuerwehr dem Regelbetrieb eines Feuerwehrgerätehauses zuzurechnen ist. Auch dies wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf äußerte sich ferner zum Thema Hochwasserschutz. Das Thema wird ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird auf die Alternativlosigkeit des Standortes, belegt durch eine Standortalternativenprüfung im Hinblick auf die Einhaltung der Hilfsfristen, verwiesen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Einem Hinweis der Technischen Betriebe der Stadt Dormagen zur bestehenden Vegetation wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzbindungen Rechnung getragen.

Dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde neben den genannten redaktionellen Ergänzungen ein Hinweis zur Erdbebengefährdung hinzugefügt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen eingereicht:

Die Bezirksregierung Düsseldorf verweist auf die neuen geltenden Anforderungen, die sich aus § 73 WHG i.V.m § 78b WHG ergeben. Entsprechend müssen hier die Belange der Hochwasserrisikogebiete gegenüber dem Vorhaben abgewogen werden. Der Anregung wurde entsprechend gefolgt. Da auch hier die Alternativlosigkeit des Standortes, belegt durch die Standortalternativenprüfung, neben weiteren allgemeinen Punkten greift, kann dieser Belang zu Gunsten des gewählten Standortes abgewogen werden. Der Rhein-Kreis-Neuss weist auf die Belange der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes und der Altlasten hin. Diese sind auf Eben der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zudem wird auf die geänderte Rechtsprechung im Hinblick auf den Regelbetrieb des neuen Feuerwehrgerätehauses hingewiesen. Diese ist ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde angeregt den Umweltbericht um weitere nicht direkt betroffene Arten zu ergänzen.

Durch die PLEDOC wurde mitgeteilt, dass am südlichen Rand der Ausgleichsfläche eine Ferngasleitung verläuft. Dies wurde in die Ausführungen zur Ausgleichsfläche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen und wird entsprechend berücksichtigt.

Aus der landesplanerischen Abstimmung nach § 34 Abs. 1 LPIG und der darauffolgenden Abstimmung gem. § 34 Abs. 5 LPIG wurden keine wesentlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht, da das Vorhaben aufgrund der Parzellenunschärfe dem südlich angrenzenden Siedlungsbereich angerechnet werden kann. Zudem wurde auf Basis der Standortalternativenprüfung und der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung die Alternativlosigkeit des Standortes dargelegt und das Ziel der Planung, die Gefahrenabwehr durch die Freiwillige Feuerwehr des Stadtteils Stürzelberg, im Abwägungsprozess herangezogen.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Der Untersuchungsraum zeichnet sich aus durch:

- unbebaute Fläche im Plangebiet
- gliedernde und landschaftsbildprägende Gehölze
- grundsätzliche klimatische Funktion zur 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 ca. 0,3 ha.

Um die mit der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses zu erwartende Lärmimmissionen beurteilen zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Normalbetrieb wird keine Überschreitung der TA Lärm prognostiziert. Lediglich im Notfallbetrieb kommt es zu einer Überschreitung von 1db(A). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Belang des Lärmschutzes durch Festsetzungen Rechnung getragen und eine entsprechende Abwägung zu der geringfügigen Überschreitung vorgenommen.

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 nicht reversibel angesehen werden (Bodenschutzklausel).

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

Die konkrete naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ statt.

Im Zuge der durchgeführten Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ wurde das Kompensationsdefizit ermittelt, welches sich aus der Bewertung gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 401 „Gewerbegebiet Sachtlebenstraße“ und dem Flächenwert nach Umsetzung der Planung ergibt. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden über das Ökokonto der Stadt Dormagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Die zu berücksichtigenden Schutzmaßnahmen sind im Kapitel 7 des Umweltberichtes dargestellt.

Insgesamt verursacht das Planvorhaben aufgrund seiner Flächeninanspruchnahme Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. 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. 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 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.

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 des Bebauungsplanes entsprechend umgesetzt werden und die aufgeführten Kontrollen im Rahmen des Monitorings durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung bzw. das Vorhaben zu erwarten sind.

## **6 Planungsalternativen**

Aufgrund der Voruntersuchungen zur Standortwahl mittels einer Standortalternativenprüfung vom 30.11.2016 wurde der Standort „Nördlich der Bahnstraße“ als alternativlos im Hinblick auf die Einhaltung der Hilfsfristen identifiziert. Entsprechend wurden keine Planungsalternativen im Planungsprozess berücksichtigt.

