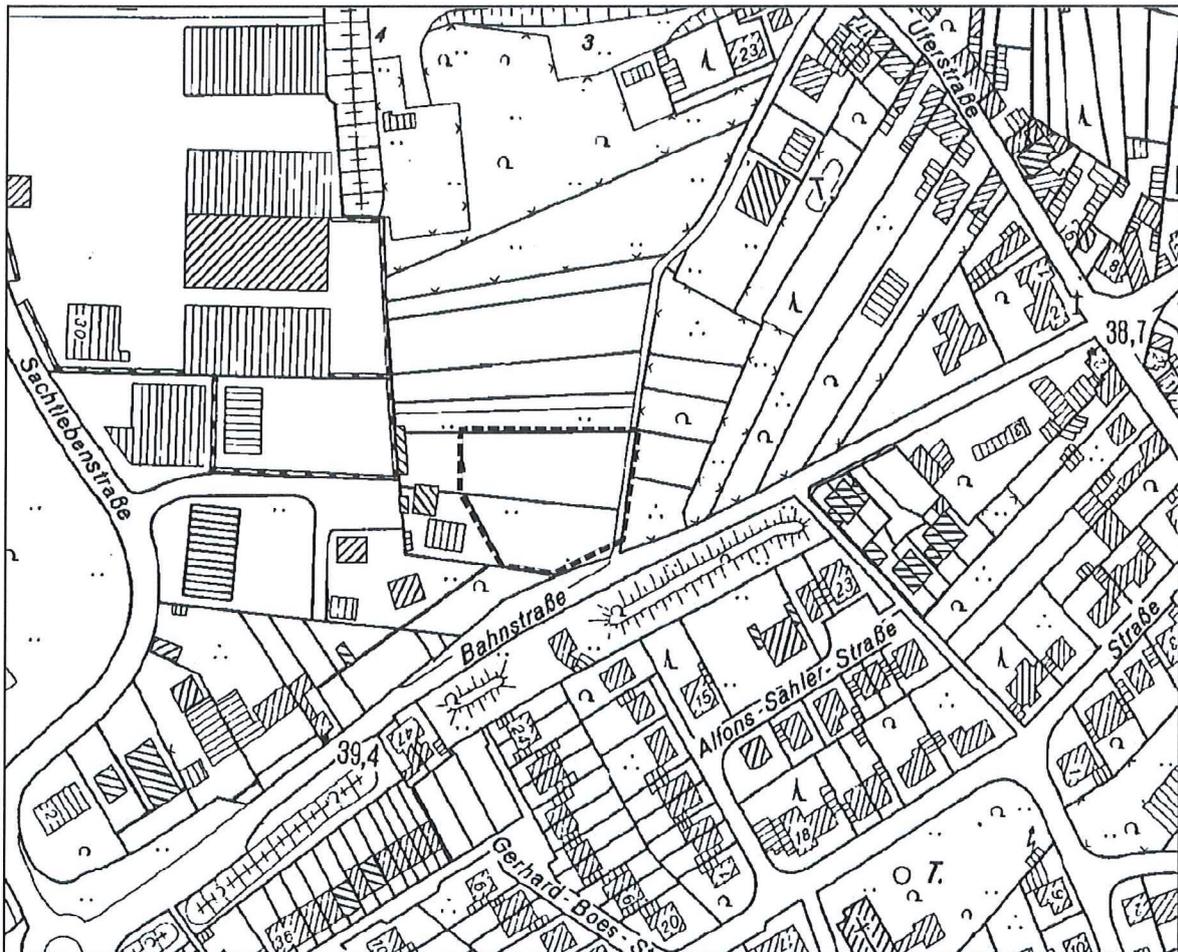


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 535

- Nördlich der Bahnstraße -



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

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 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 Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen, ist ein Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) aufgestellt worden. Der Flächennutzungsplan wurde im parallelverfahren entsprechend geändert. Der Bebauungsplan setzt Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Die erforderlichen überplanten Flächen wurden auf das erforderliche Minimum beschränkt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten.

3 Verfahrensablauf

Verfahrensschritte	Datum
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
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB	09.02. – 12.03.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	30.01. – 07.03.2018
Satzungsbeschluss	
Öffentliche Bekanntmachung 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen berücksichtigt bzw. Abgewogen:

Vom Rhein-Kreis Neuss wird ausgeführt, dass der Umweltbericht gemäß der Vereinbarung mit der Stadt Dormagen auf Basis der seit dem 13.05.2017 geltenden Anlage 1 zum Baugesetzbuch durchgeführt wird. Zur Wasserwirtschaft wurde angeregt, dass konkrete Festsetzungen zur Entwässerung der Fläche erfolgen sollte und entsprechender Umgang im Umweltbericht thematisiert werden sollte. Diesen Anregungen wurde gefolgt. Des Weiteren sind bei der Planung die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt worden.

Bezüglich des Bodenschutzes wurde darauf verwiesen, dass gemäß der Bodenbelastungskarte interpolierte Werte zu einer schädlichen Bodenveränderung zu entnehmen sind. Dies wurde durch ein entsprechendes Baugrundgutachten untersucht. Ergänzend sollten Teile der Standortalternativenprüfung in den Text des Umweltberichtes aufgenommen werden. Den Forderungen wird nachgekommen.

Weiterhin wurde ausgeführt, dass aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ein schalltechnisches Gutachten zu den Auswirkungen des neuen Feuerwehrgerätehauses auf die Angrenzenden Nutzungen erarbeitet werden soll. Dieser Anregung wurde nachgekommen und auf Grundlage der TA Lärm ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dass sowohl den Regelbetrieb als auch der Einsatzfall berücksichtigt wurde. Da Aufgrund aktueller Rechtsprechung der Regelbetrieb nicht mehr als sozialadäquat anzusehen ist, wurde der Entwurf überarbeitet.

Das Gutachten zeigt auf, dass im Regelbetrieb die Immissionsrichtwerte nachts auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung geringfügig überschritten werden. Daher kommt es zu einem Konflikt im Nachtzeitraum. Dem Sachverhalt wird durch eine Orientierung des Gebäudes in Verbindung mit einer kleinen aktiven Lärmschutzmaßnahme und der Verlagerung des Ein- und Ausfahrtsbereiches in den südöstlichen Teil des Plangebietes entgegengewirkt. Zudem werden die Feuerwehrfahrzeuge durch Schalldämpfer an den Druckluftbremsen die Spitzenpegel weitere reduzieren. Des Weiteren hat die freiwillige Feuerwehr Stürzelberg zugesagt, auf die Aktivierung des Martinshornes beim Ausrücken, insbesondere im Nachtzeitraum, falls möglich, zu verzichten um die Belastung durch Lärm zu reduzieren. Allerdings dürfen die Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.

In der Summe der Maßnahmen bleibt jedoch eine Überschreitung des Orientierungswertes von 1 dB(A) nachts. Da die Grundlage zur Standortwahl des neuen Feuerwehrgerätehauses ein Gutachten zur Einhaltung der Hilfsfristen ist und andere Standorte die geforderten Hilfsfristen nicht einhalten können, ist eine Realisierung des neuen Feuerwehrgerätehauses an anderer Stelle nicht möglich.

Zusammen mit den oben angebrachten Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen, 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.

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde auf die bereits festgesetzte Grünfläche im zu überlagernden Bebauungsplan Nr. 401 verwiesen. Dies wurde in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt. Der Forderung des Artenschutzes zur Durchführung einer Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde ebenfalls nachgekommen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf äußerte sich ferner zum Thema Hochwasserschutz und der Gefährdung des Standortes durch Hochwasserereignisse. Der Standort wurde aufgrund einer vorgeschalteten Standortalternativenprüfung gewählt. Diese weist den Standort als geeignetsten und alternativlosen Standort im Stadtteil Stürzelberg im Hinblick auf die Einsatzfristen der Feuerwehr aus. Das Plangebiet weist zudem die größtmögliche Entfernung zum Deich auf, die in diesem Bereich möglich ist. Entsprechend diesem Umstand und dem Vorhandensein des Deiches, wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung der Feuerwehr an diesem Standort durch potenzielle Hochwasserereignisse als gering einzustufen ist. Die Uferstraße wird durch die Deichmauer vom Rhein getrennt. Es wird somit von einem entsprechenden "Überflutungsschutz" ausgegangen. Zusätzlich befindet sich der Deichverband gerade in Abstimmung zu umfangreichen Sanierungsmaßnahmen des Deiches, die in naher Zukunft durchgeführt werden sollen. Entsprechend wird hier kein Planungshindernis gesehen. Der Deichverband Dormagen-Zons wurde ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Detaillierte Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden gegebenenfalls im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens getroffen. Ein entsprechender Hinweis zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet bei Versagen der Hochwasserschutzanlage bei einem HQ 100 Ereignis wurden in die textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Einem Hinweis der Technischen Betriebe der Stadt Dormagen zur bestehenden Vegetation wird durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzbindungen Rechnung getragen. Zudem sind die für die Zufahrt erforderlichen zu fällenden Bäume Ortsnah auszugleichen, da diese durch Fördermittel finanziert wurden.

Dem Bebauungsplan 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 folgende Stellungnahmen berücksichtigt:

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, des Immissionsschutzes sowie der Natur- und Landschaftspflege hin.

Bezüglich der Wasserwirtschaft wird angeregt die Begründung um einen Nachweis der Versickerung zu ergänzen. Dem wurde nachgekommen und eine überschlägige Fläche berechnet, welche auf dem neuen Grundstück Platz findet. Zum Bodenschutz und Altlasten wird gefordert ergänzenden Hinweise zum Umgang mit belastetem Boden aufzunehmen. Dieser Forderung wird nachgekommen und entsprechende Hinweise aufgenommen. Aus dem Bereich Immissionsschutz wird auf die vorgenommenen Umplanung Bezug genommen und ausgeführt das die Überschreitung von 1 dB(A) zum Nachtzeitraum als hinnehmbar erachtet wird. Von Seiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird eine Erweiterung der betrachtete Arten um Umweltbericht gefordert. Dieser wurde entsprechend überarbeitet und um die Behandlung der Arten über die Artenschutzprüfung (ASP-1) hinaus ergänzt.

Die Bauaufsicht der Stadt Dormagen führt an, dass die festgesetzt Schallschutzmauer die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche beeinträchtigt. Es wurde darauf verwiesen, dass in der Festsetzung ergänzend bereits die Empfehlung enthalten ist, die Lärmschutzmaßnahme in transparenter Bauweise zu errichten.

Der Deichverband Dormagen-Zons regte zunächst an die aktuell bestehende Wegeverbindung Richtung Norden im Plan zu berücksichtigen. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Grundstückseigentümer nördlich angrenzend wenig zielführend. Nach weiteren Gesprächen zwischen der Feuerwehr Dormagen und dem Deichverband wurde diese Stellungnahme zurückgezogen.

Das Wasserstraßen und Schifffahrtsamt bemerkt, dass von der Schifffahrt ausgehende Immissionen zu beachten sind, gleichzeitig darf die Binnenschifffahrt durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Dies ist im vorliegenden Fall wechselseitig nicht der Fall. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Durch die PLEDOC wurde mitgeteilt, dass am südlichen Rand der Ausgleichsfläche eine Ferngasleitung verläuft. Der Hinweis wird zukünftig im Konzept der Ökokontofläche berücksichtigt. Da die Fläche bereits umgesetzt ist, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis als Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan 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 Kaltluftsammlerstelle
- 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) nachts. 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.

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. 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. Es besteht somit ein Erfordernis zur Kompensation von 17.690 auf der Ökokontofläche.

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.

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 Bezug auf die gewählte Fläche im Planungsprozess berücksichtigt.

Bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und Maß der Nutzung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Entwurf so umgeplant, dass das zukünftige Gebäude selbst eine abschirmende Wirkung gegenüber dem nächsten Immissionsort erzielt. Alternativ hätte das Gebäude in seiner Ausrichtung aus Gründen des optimierten Einsatzablaufes auch im den Norden des Plangebietes vorgesehen werden können. Dann wäre aber entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine aktive Lärmschutzmaßnahme entlang der Bahnstraße incl. Toreinfahrt erforderlich gewesen. Dies wurde aber aufgrund städtebaulicher Gründe und potenziellen Kosten nicht angestrebt.