

Begründung

Bebauungsplan Nr. 432 „Zons - West“ – 6. Änderung –

zur frühzeitigen Beteiligung



1.	Gegenstand und Geltungsbereich	- 3 -
1.1	Aufstellungsanlass, Verfahrensablauf	- 3 -
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereichs	- 4 -
2.	Vorgaben der Planung	- 4 -
3.	Erläuterungen zu den Planinhalten und zu den Festsetzungen	- 5 -
3.1	Städtebauliche Konzeption, Erschließung	- 5 -
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 5 -
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	- 5 -
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	- 5 -
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	- 6 -
3.2.4	Gestaltungsfestsetzungen	- 6 -
3.3	Entwässerung und Beseitigung des Niederschlagswassers	- 7 -
4.	Hinweise	- 7 -
5.	Umweltbelange	- 7 -
5.1	Umweltschutzziele	- 8 -
5.2	Umweltprüfung	- 9 -
5.3	Natur- und Landschaftsschutz	- 9 -
5.4	Artenschutz	- 10 -
5.5	Schutzgebiete	- 11 -
5.6	Immissionsschutz	- 11 -
5.5	Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)	- 11 -
5.6	Boden/ Fläche/ Altlasten	- 12 -
5.7	Wasser/ Abwasser	- 12 -
5.8	Erdbebengefährdung	- 12 -
5.9	Klimaschutz	- 12 -
6.	Bodenordnende Maßnahmen	- 13 -
7.	Kosten	- 13 -

1. Gegenstand und Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsanlass, Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 432 „Zons - West“ (Westlich der Wilhelm-Busch Straße) ist seit Juni 2003 rechtskräftig. Er wurde bereits mehrfach in Teilbereichen geändert. Die letzte 5. Änderung hat im Juli 2007 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan bildet ein in sich geschlossenes großes Wohnquartier ab mit den erforderlichen Wohn- und Erschließungsstraßen, den Flächen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur und der Gebietsentwässerung sowie Grünflächen in zentraler Lage und zur Gebietseingrünung. Gleichzeitig wurden Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für eine etwas südlich des Gebietsmittelpunktes gelegene, als privat ausgewiesene Grünfläche liegt ein Antrag der Eigentümerschaft auf eine Änderung des Planungsrechts vor, um im Sinne der Nachverdichtung Wohnraum im Siedlungszusammenhang (Innenbereich) zu schaffen (vgl. Beschlussvorlage 10/0557 "Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des BP 432"). Für den Geltungsbereich der beantragten 6. Änderung setzt der aktuell gültige Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung darüber hinaus ergänzend die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) fest.

Mit der am 19.01.2006 rechtskräftig gewordenen 4. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgte später unter anderem ein Verschwenk des Rapunzelweges in nördliche Richtung. Dadurch wurde die Grünfläche geringfügig verkleinert, ansonsten aber unverändert übernommen. Das betrifft auch die festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die Überplanung einer festgesetzten Grünfläche mit erstmaliger Ermöglichung einer Bebauung in Verbindung mit der notwendigen Reorganisation des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden die Grundzüge der Planung berührt. Mit der durch die 6. Änderung geplanten Nachverdichtung mit Wohnbebauung muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung finden, um den neuerlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft an anderer Stelle auszugleichen. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB, das für Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. für Bebauungspläne der Innenentwicklung eigentlich vorgesehen ist, ebenso ausgeschlossen wie ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons - West" wird daher im sogenannten Normalverfahren aufgestellt (weder im vereinfachten noch im beschleunigten Verfahren). Das macht eine Umweltprüfung erforderlich, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert werden müssen. Der Umweltbericht wird nach dem Scoping im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erstellt und offengelegt werden.

Ein selbständiger Teil der Umweltprüfung ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, der den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ermittelt, bewertet und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen festlegt. Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich nicht vollständig im neuen Änderungsbereich selbst gelingen wird. Es wird aller Voraussicht nach externer Aus-

gleichsmaßnahmen bedürfen, für deren Realisierung voraussichtlich auf das städtische Öko-konto zurückgegriffen werden wird.

Ebenfalls obligatorisch ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung. Die Artenschutzbestimmungen gelten immer, sogar unabhängig von einer Bautätigkeit (einschließlich Rückbau): auch die Nutzung muss artenschutzkompatibel sein.

Des Weiteren enthält der Ursprungsplan auch in der Fassung der 5. Änderung den Eintrag "Do-50 AA" und weist damit auf eine vorhandene Altablagerung hin. Eine bereits durchgeführte Rückfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss ergab, dass diese Altablagerung aus dem Altlastenkataster entlassen wurde, da diese ausgekoffert und entsorgt worden ist. Die Untere Bodenschutzbehörde hat somit keine Bedenken bezüglich der anvisierten Wohnbebauung auf dieser Fläche.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der auch nach den Straßennamen als "Märchenviertel" bezeichnete Bebauungsplan Zons - West ist am westlichen Siedlungsrand von Zons und nördlich der Aldenhovenstraße (K12) verortet. Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt etwas südlich des Gebietsmittelpunktes nördlich der Einmündung des Rapunzelweges in die Märchenallee. Begrenzt wird er im Süden durch den Rapunzelweg, im Osten durch die Märchenallee sowie im Norden und Westen durch von Doppelhäusern geprägte Wohngebiete des Ursprungsplans.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 umfasst eine Fläche von 2.609 m². Das Liegenschaftskataster weist im Änderungsbereich die Flurstücke 564, 567, 571, 574 und 578 aus Flur 8 in der Gemarkung Zons aus. Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Grundkarte (auf dem Deckblatt) zu entnehmen.

Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als mit Gräsern, Kräutern und Stauden bestandene Wiese dar. Gehölze sind nicht vorhanden. Zwei früher vorhandene Abgrabungen wurden im Zusammenhang mit der Beseitigung einer Altlast verfüllt.

2. Vorgaben der Planung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des seit dem 04.06.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 432 „Zons - West“ (Westlich der Wilhelm-Busch Straße), der seinerzeit landes- und fachplanerisch mit der Bezirksregierung (Regionalplanung), dem Rhein-Kreis Neuss sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde.

Die aktuell letzte 5. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde im Juli 2007 rechtskräftig. Sie ist für die Aufstellung der 6. Änderung nicht von Belang.

Die 4. Änderung vom 19.01.2006 hat mit der Verschwenkung des Rapunzelweges nach Norden eine geringfügige Verkleinerung der mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung deckungsgleichen Grünfläche des Ursprungsplanes zur Folge gehabt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen wurde seinerzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 432 geändert.

Der seit dem 06.12.2021 geltende neue Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt den Änderungsbereich erstmals als Wohnbaufläche dar.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons - West" ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) ist der gesamte Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht im Festsetzungsbereich des Landschaftsplanes II - Dormagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 432 einschließlich seiner 6. Änderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB "Auf dem Grind".

3. Erläuterungen zu den Planinhalten und zu den Festsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption, Erschließung

Vorgesehen ist eine Bebauung entlang der Märchenallee mit zwei Doppelhäusern (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) sowie eine Bebauung entlang des Rapunzelweges mit vier Reihenhäusern, die sich hinsichtlich der zulässigen Höhen an den Festsetzungen des Ursprungsplanes für die gegenüberliegenden Flächen (südlich des Rapunzelweges) orientieren. Insgesamt kann somit Wohnraum in acht Wohnhäusern mit bis zu 16 Wohneinheiten entstehen.

Sowohl Märchenallee als auch Rapunzelweg weisen die erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsanlagen auf, die ebenso die hinzutretende Erschließungslast von 8 Wohnhäusern übernehmen können wie die Straßen das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Über die Aldenhovenstraße K12 entsteht der Anschluss an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz.

Der Änderungsbereich und das Umfeld werden von den von der Stadt Dormagen verantworteten Ver- und Entsorgungsträgern bewirtschaftet.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das entspricht der im Ursprungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung für die umliegenden vorhandenen Wohngebiete und sichert den gleichartigen Anschluss an das Märchenviertel. Dem dient auch die Regelung des Ausschlusses der nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) werden einerseits die Orientierungswerte aus § 17 BauNVO umgesetzt und damit dem Postulat des möglichst flächensparenden Bauens im Sinne von § 1 BauGB entsprochen. Andererseits wird auf diese Weise eine den üblichen Rahmen des bereits bebauten Umfeldes sprengende bauliche Dichte vermieden und den späteren Bewohnern genug Freiflächenutzungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück eröffnet.

Die maximal zulässigen Höhenmaße der baulichen Nutzung werden in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt dient das Höhenniveau der vor den Bauflä-

chen liegenden Straßenverkehrsflächen. Die maßgebenden Höhenkothten sind auf der Plan-
karte verzeichnet. Die festgesetzte Traufhöhe entspricht einer relativen Höhe von etwa 4,5 m
bei den Doppelhaushälften und 6,5 m bei den Reihenhäusern jeweils über Grund. Die Ge-
samthöhe kann rund 10 m erreichen. Dabei wird ein Zuschlag berücksichtigt, um zum einen
sicherzustellen, dass in den Vorgärten ein leichtes Gefälle realisiert werden kann. So wird kein
Niederschlagswasser in Richtung Gebäude abfließen können. Zum anderen wurden bei den
Festsetzungen zu den zulässigen Höhen auch die bei sehr seltenen Starkregenereignissen
zu erwartenden Niederschlagswasserstände berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 5.7).

Die Maße ermöglichen zweigeschossige Gebäude. Durch die festgesetzte Traufhöhe im WA2
wird aber sichergestellt, dass die Kubatur von lediglich 1^{1/2} - geschossigen Häusern entstehen
kann. Die je nach vorgesehener Architektur mitunter schwierige Abgrenzung von Voll- und
Nichtvollgeschossen wird so vermieden; aus diesem Grund wird auch auf die Festsetzung
einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen verzichtet.

Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wer-
den Einliegerwohnungen ermöglicht. Wenn darauf zurückgegriffen wird, ist zu berücksichti-
gen, dass damit auch ein zusätzlicher Bedarf an notwendigen Stellplätzen hervorgerufen wird,
der auf den Baugrundstücken realisiert werden muss. Hierauf wird bei den Gestalterischen
Festsetzungen zur Vorgartengestaltung explizit Bezug genommen.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2
werden hinsichtlich der Bauweise weiter differenziert. Während im WA1 Hausgruppen (Rei-
henhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m) zulässig sind, wird die Bauweise im WA2 auf
Doppelhäuser beschränkt.

Die Baugrenzen werden als Baufensterbänder über mehrere Grundstücke ausgewiesen, um
einerseits ein hohes Maß an Flexibilität für die Stellung der Hauptbaukörper auf dem Bau-
grundstück zu gewährleisten, aber andererseits doch eine Orientierung zu schaffen, die ein
städtebaulich geordnetes Gesamtbild ergibt.

3.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen sollen Stellplätze und Garagen aus den von der Straße aus betrachtet rück-
wärtigen Grundstücksbereichen herausgehalten werden, um Außenwohnbereiche und Haus-
gärten nicht unnötig zu belasten. Um bei den Doppelhäusern im WA2 seitliche Hauseingänge
und seitliche Fensteröffnungen im Erdgeschoss zu ermöglichen bzw. deren Einrichtung zu
erleichtern, dürfen Garagen ausnahmsweise die hintere Baugrenze höchstens um bis zu 2 m
überschreiten.

3.2.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Baugrundstücke entspre-
chen den in den übrigen Baugebieten des Märchenviertels entwickelten Standards. Ergän-
zende Regelungen wurden hinsichtlich der Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen ge-
troffen.

Bei der Bepflanzung der Vorgartenbereiche einschließlich der Hecken zur Einfriedung der

Grundstücke gemäß den Vorgaben aus den Textlichen Festsetzungen ist die Schutzanweisung für unterirdische Leitungen und Freileitungen, Ausgabe 2017 der evd energieverorgung dortigen zu beachten. Grundsätzlich sind Leitungstrassen von Überbauten und Baumpflanzungen freizuhalten. Denn vor allem Baumwurzeln können die Betriebssicherheit einer Versorgungsleitung stark beeinträchtigen oder sogar zunichtemachen. Bäume sollten grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte der Mindestabstand nicht gewahrt werden können, bedingt es einer Abstimmung mit der evd. Zu beachten sind hierzu auch die einschlägigen Regelwerke (z.B. GW125).

Für die besonders gekennzeichneten Vorgartenbereiche werden allgemein gehaltene Vorgaben getroffen, die eine versickerungsfähige und nachhaltig begrünte bzw. bepflanzte Gestaltung sicherstellen. Um die erforderlichen Zugänge, Hauszuleitungen und dergleichen nicht zu beeinträchtigen und optimale Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse herzustellen, sind bei den vorgegebenen Baumpflanzungen höchstens Bäume 2. Ordnung sinnvoll.

3.3 Entwässerung und Beseitigung des Niederschlagswassers

Das häusliche Abwasser wird wie in den übrigen Baugebieten im Märchenviertel über die in den Erschließungsstraßen vorhandene Sammelkanalisation abgeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Laut einer zu dieser 6. Änderung vorliegenden Baugrunduntersuchung besteht die Möglichkeit, über flache, nur bis zu 1 m in den Untergrund geführte bauliche Anlagen (Rohrsysteme, Rigolen, Sickerblöcke, Sickertunnel) das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu beseitigen. Hierzu ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss erforderlich und der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerungsanlage in Bodenschichten führt, die eine Durchlässigkeit von mindestens $k_f = 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$ aufweisen.

4. Hinweise

Die Hinweise beziehen sich auf im beinahe gesamten Stadtgebiet erforderlicherweise zu beachtende Sachverhalte. So ist auch in bereits voruntersuchten Bereichen gegebenenfalls mit archäologischen Funden oder Kampfmittelrückständen zu rechnen. Zumindest können solche Funde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Formal tritt der Ursprungsplan für den Geltungsbereich der 6. Änderung und nur für diesen außer Kraft.

5. Umweltbelange

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder seiner Änderung für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

5.1 Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima und der Klimaschutz, Landschaft und Landschaftsbild, Boden und Fläche, Wasser und Grundwasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - 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. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (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. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope) 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.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes 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.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG).

Näheres regelt die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA Siedlungsabfall), wonach nicht vermiedene Abfälle soweit wie möglich zu verwerten sind, der Schadstoffgehalt der Abfälle so gering wie möglich zu halten, eine umweltverträgliche Behandlung und Ablagerung der nichtverwertbaren Abfälle sicherzustellen und die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten ist.

5.2 Umweltprüfung

Im Rahmen der hier neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gegenständlichen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden diese gebeten, umweltrelevante Informationen zu den beabsichtigten Vorhaben sowie dem potentiell betroffenen Umfeld weiterzugeben, um die Umweltprüfung auf der Grundlage gesicherter Erkenntnisse und unter Berücksichtigung gegebenenfalls erforderlicher fachspezifischer Untersuchungen zu diesem Planvorhaben durchzuführen. Zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die Ergebnisse der bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Informationen in den noch zu erarbeitenden Umweltbericht eingepflegt und der LFB ebenfalls zur Offenlage vorgelegt werden.

Nachfolgend werden die zum derzeitigen Planungsstand bekannten Umweltinformationen sowie der Stand der bereits eingeleiteten begleitenden Fachgutachten zusammengefasst.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Zu dieser Bebauungsplanänderung wird begleitend zur Umweltprüfung ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt, der die bei der Umsetzung der Planungen entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermittelt, bewertet und in der vom Bundes-Naturschutzgesetz vorgegebenen Rangfolge Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen festlegt. Der ursprüngliche Eingriff in vornehmlich landwirtschaftliche Nutzflächen wurde bei der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 432 vor dem Hintergrund der damals vorgenommenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und den daraus folgenden festgesetzten kompensatorischen Maßnahmen im gesetzlichen Sinne vollständig ausgeglichen.

Die nun überplante Grünfläche dient gleichzeitig diesen kompensatorischen Maßnahmen. Neben Erhaltungsbestimmungen für vorhandene Gehölze wurde auch eine ökologisch wertvolle und geschützte ehemalige Trockenabgrabung mit wertvollen Böschungen und Bewuchs zum Erhalt bestimmt und ergänzende Gehölzpflanzungen festgeschrieben.

Im Zuge der Beseitigung der Altlast (Auskofferung, vergl. auch Kapitel 5.6) sind in Abstimmung

mit der seinerzeit zuständigen Unteren Landschaftsbehörde beim Rhein-Kreis Neuss notgedrungen auch die ehemaligen Trockenabgrabungen verfüllt worden, um mögliche weitere „wilde“ Müllablagerungen ausschließen zu können. Inwieweit die Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung in diesem Zusammenhang möglicherweise als Ausgleichsmaßnahme statt der Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen an dieser Stelle galten oder ob für den hier nicht geleisteten Ausgleich an anderer Stelle Ersatz geschaffen wurde, muss im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beziehungsweise des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags geklärt werden. Im Rahmen des Umwelt-Scopings wird hierzu um Weitergabe gegebenenfalls vorhandener Informationen gebeten.

Vergleichbares gilt auch für die im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf der Fläche (u. a. Hecken zur Randeingrünung).

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie den Angaben zu der konkreten Inanspruchnahme des Ökokontos wird zur Offenlage vorliegen.

5.4 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des BNatSchG ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung eines Vorhabens. Das gilt auch für die Änderung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen der Aufstellung 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 Prüfverfahren 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) wird auch für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons - West" erforderlich.

Im Rahmen der Vorprüfung wird geklärt, welche Arten als planungsrelevante Arten mit einem besonderen Schutzanspruch zu gelten haben sowie ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wird auf die Habitatansprüche der Arten und die Wirkfaktoren des Planvorhabens abgezielt. Im vorliegenden Fall sind diese Wirkfaktoren augenscheinlich sehr gering ausgeprägt, sodass von einer sogenannten Bagatellprüfung ausgegangen werden kann. Eine Art-für-Art-Kartierung oder eine aufwändige Biotopkartierung zur Feststellung potentieller Habitate werden voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Die Notwendigkeit einer vertiefenden Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden, ist mit großer Wahrscheinlichkeit nicht gegeben.

Das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG (Stufe III der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009) entfällt dementsprechend.

5.5 Schutzgebiete

FFH- bzw. europäische Schutzgebiete sowie nationale Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Bereiche oder Objekte befinden sich nicht in einem achtungswerten Abstand zum Änderungsbereich.

5.6 Immissionsschutz

Zu dem Ursprungsbebauungsplan wurde ein umfassendes schalltechnisches Gutachten zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm erstellt (TÜV-Bericht Nr. 933/809203/01 vom 19.04.2002 mit Ergänzung Nr. 933/709302/01 vom 07.03.2003). Der Bericht kommt zu dem Schluss, dass bis auf wenige Gebäudefassaden in der Nähe des Kreisverkehrs an der Aldenhovenstraße K12 die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden. Allerdings wurde die Grün- und Ausgleichsfläche, die mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung deckungsgleich ist, aus naheliegenden Gründen ausgenommen. Deshalb hat zu dieser 6. Änderung der staatlich anerkannte Sachverständige Dipl.-Ing. Friedhelm Fornol auf der Grundlage der seinerzeitigen Begutachtung eine schalltechnische Stellungnahme (Dormagen, 14.02.2022) verfasst. Demnach werden in den Wohngebieten im Umfeld des Änderungsbereiches die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte insbesondere der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten. Unter Berücksichtigung der Insellage des Änderungsbereichs innerhalb eines weitaus größeren Wohnviertels, den deutlichen Abständen zu Hauptverkehrsstraßen und schließlich der Abschirmung durch die inzwischen entstandene Bebauung ist zu erwarten, dass keine Lärmimmissionskonflikte entstehen.

5.5 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 öffentliche 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.

Um bei allen städtischen Planungen diese Gesichtspunkte angemessen berücksichtigen zu können, hat die Stadt Dormagen ein umfangreiches Gutachten zu dieser Problematik erstellen

lassen (Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt Juli 2020). Zons liegt außerhalb der Bereiche mit zu betrachtenden Achtungsabständen.

5.6 Boden/ Fläche/ Altlasten

Die Böden im Südwesten Zons werden in der Bodenkarte des Geologischen Dienstes als Vega (Braunauenböden) angesprochen. Die Oberböden sind geprägt von schluffigem Lehm. Als Wasserspeicher im 2 m - Raum ist eine hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion gegeben.

Der Ursprungsplan weist auch in der Fassung der 5. Änderung mit dem Eintrag "Do-50 AA" auf eine Altablagerung hin. Eine Rückfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss ergab, dass diese Altablagerung aus dem Altlastenkataster entlassen wurde, da diese ausgekoffert und entsorgt worden ist. Die Untere Bodenschutzbehörde hat somit keine Bedenken bezüglich der anvisierten Wohnbebauung auf dieser Fläche.

Belange des Bodenschutzes sind von den Vorhaben der 6. Änderung nicht betroffen.

5.7 Wasser/ Abwasser

Der Änderungsbereich liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone IIIB "Auf dem Grind".

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie besteht bei sehr seltenen extremen Starkregeneignissen die Gefahr, dass das Niederschlagswasser nicht abfließen kann und sich auf der Fläche bis zu einem Wasserstand von 10 bis 50 cm aufstaut. Dieser Umstand wird durch die Änderungsplanung nicht erheblich verändert. Eine wesentliche Änderung der Hochwasserabfluss-Bedingungen wird nicht verursacht.

5.8 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 (2005-04) innerhalb einer Erdbebenzone 1 der Unterklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C. Die Gefährdung innerhalb jeder Erdbebenzone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen ergeben.

5.9 Klimaschutz

Bei der Umweltprüfung ist ein Hauptaugenmerk auf mögliche Klimabeeinträchtigungen sowie auf Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Klimafolgen der Planung zu legen. Dazu gehören unter anderem eine klimaresiliente Bauweise, eine Vermeidung und Minderung des Energieverbrauchs und die mögliche Erzeugung von Strom und Wärme durch erneuerbare Energien.

Die Böden im Plangebiet haben eine hohe bis extrem hohe Eignung zur Nutzung der Erdwärme.

Die Dachflächen der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden mit der vorgegebenen Firstrichtung nach Südsüdost ausgerichtet sein, so dass die Sonnenenergie durch Dach- und Fassadenkollektoren effektiv genutzt werden kann. Für das WA 2 gilt das nur bedingt, denn die Dachausrichtung wird sich mehr nach Westen und Osten richten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Über die Personal- und Sachkosten bei der Verfahrensbegleitung zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons -West" (Westlich der Wilhelm-Busch Straße) hinaus entstehen für die Stadt Dormagen keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen im April 2022