



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum: 14. Januar 2019

Seite 1 von 3

Per elektronischer Post  
Stadt Dormagen  
Stadtplanung  
41540 Dormagen

Aktenzeichen:  
53.01.44-BPL-537  
bei Antwort bitte angeben

mailto: stadtplanung@stadt-dormagen.de

Herr Kriszun  
Zimmer: 054  
Telefon:  
0211 475-4036  
Telefax:  
0211 475-2790  
Robert.Kriszun@  
brd.nrw.de  
Frau Schindler

**BPL Nr. 539 – westlich Brunnenstraße -**  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 05.12.2018

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um  
Stellungnahme gebeten.

**Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende  
Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht  
folgende Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und  
Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:**

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die  
Planung.

**Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35)  
erght folgende Stellungnahme:**

Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da  
sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder  
Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des  
Landes oder Bundes stehen.

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls  
nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im  
Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Cecilienallee 2,  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-2671  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis Düsseldorf Hbf  
U-Bahn Linien U78, U79  
Haltestelle:  
Victoriaplatz/Klever Straße



Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen

Seite 2 von 3

**Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54.2 - Trinkwasserschutz) ergeht folgende Stellungnahme:**

Das Plangebiet liegt innerhalb der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ und damit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlage. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ vom 24.02.2003 sind einzuhalten. Die Bebauung führt zu einer weiteren Flächenversiegelung im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung, daher ist eine grundwasserverträgliche Regenwasserversickerung geplant, sodass aus hiesiger Sicht keine Bedenken bestehen.

**Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54.4 - Hochwasserschutz) ergeht folgende Stellungnahme:**

Die Area liegt direkt hinter den vorhandenen Hochwasserschutzanlagen des Deichverbandes Dormagen-Zons, welche sich derzeit in der Sanierungsüberplanung befinden.

Da Hochwasserschutzanlagen aber deshalb errichtet werden, um dahinter zu siedeln, werden aus der Sicht des Fachbereiches „Hochwasserschutz am Rhein“ gegen die geplante Bebauungsplanänderung Nr.539 – westlich Brunnenstraße in Dormagen keine Bedenken vorgetragen.

Für Neubauvorhaben in einem Abstand von bis zu 100m landseits der Hochwasserschutzanlagen ist bei mir eine Deichaufsichtliche Genehmigung zu beantragen.



Ansprechpartner/innen:

Seite 3 von 3

- Belange des Gewässerschutzes ( Dez. 54)  
Heidi Kirbach [heidi.kirbach@brd.nrw.de](mailto:heidi.kirbach@brd.nrw.de) Tel.: 0211/ 475-2897

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

[http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung\\_von\\_TOEB\\_Stellungen.pdf](http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungen.pdf)

Im Auftrag

gez.

Robert Kriszun



Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister

14. Januar 2019

**Bebauungsplan Nr. 539 „Westlich Brunnenstraße“ (Vorentwurf) in Dormagen-  
Stürzelberg als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

hier: frühzeitige Beteiligung

Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:

**Wasserwirtschaft**

Aus wasserrechtlicher Sicht muss die Niederschlagswasserbeseitigung noch geklärt werden.

Hinweise dazu:

1. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll vor Ort versickert werden. Der Mindestabstand zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlagen von 1 Meter kann nicht eingehalten werden. Auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone IIIA sehe ich hier keinen Spielraum, um von dieser Forderung abzuweichen.
2. Das B-Plangebiet liegt in der Deichschutzzone III. Zuständigkeitshalber ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 im Verfahren zu beteiligen.

**Bodenschutz und Altlasten**

Im Rahmen des Geohydrologischen Gutachtens vom 27.09.2018 wurde festgestellt, dass sich in der Rammkernbohrung (RKB) 1 (nördlicher Bereich) Auffüllungen mit Schlacken bis zu einer Tiefe von 1,00 m unter GOK befinden.

Es besteht die Besorgnis, dass es sich um Zinkschlacken der ehemaligen Zinkhütte Nievenheim handelt. Diese Zinkschlacken sind erheblich mit Schwermetallen, Arsen und Antimon belastet. Zwar sollen Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich der zukünftigen Versickerungsanlagen erfolgen, dennoch sind Schadstoffbelastung und räumliche Ausdehnung der Schlacken vorab zu untersuchen, um ein gesundes Wohnen in den übrigen Bereichen zu garantieren. Der Untersuchungsumfang ist zuvor mit mir abzustimmen.

Des Weiteren bitte ich folgende allgemeine Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich mitzuteilen.

### **Immissionsschutz**

Die Beurteilung der Geräusche aus Gewerbelärm an den Immissionsorten der Straße „Am Schneckenacker“ im schalltechnischen Gutachten des Büro ACCON vom 16.10.2018, Bericht-Nr. ACB 0918-408454-810, erfolgte für den Schutzbedarf eines WA.

Tatsächlich ist dort planungsrechtlich der Schutzanspruch eines WR zu berücksichtigen. Dies führte bereits in dem Bebauungsplanverfahren 526 zu deutlich niedrigeren Emissionskontingenten als im hiesigen Gutachten für die Fläche 1 angesetzt. Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass die auf das Plangebiet 539 durch Gewerbe einwirkenden Geräusche nochmals niedriger sein werden, als durch das Gutachten prognostiziert.

### **Habitatschutz**

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von weniger als 20 m zum FFH-Gebiet DE-4807-301 „Urdenbach - Kirberger Loch - Zonser Grind“.

Daher wurde eine Vorprüfung, Bericht v. 19.9.18, Ludescher, vorgelegt. Diese ist schlüssig und nachvollziehbar. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes DE-4807-301 in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten.

### **Artenschutz**

Die vorgelegte Artenschutzuntersuchung (Bericht v. 19.9.18, Ludescher) ist unvollständig. Es wurden zwar Abbruchgebäude betrachtet, jedoch fehlen Ausführungen zu den Gebäuden auf Flurstück 544, das ebenfalls Teil des Plangebietes ist.

Ich rege eine entsprechende Untersuchung und Dokumentation auch dieser Gebäude an, um auszuschließen, dass dort Vollzugshemmnisse für die Planung auftreten.

Ich kann erst nach Vorliegen der fehlenden Aussagen eine Stellungnahme zum Artenschutz abgeben.

Im Auftrag

Thomas Lörner  
Techn. Kreisbeschäftigter

**Von:** Wedowski, Thomas  
**Gesendet:** Mittwoch, 2. Januar 2019 14:50  
**An:** do.mi.Stadtplanung  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 539 "Westlich Brunnenstraße"  
(Vorentwurf), Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4  
Abs. 1 BauGB

Guten Tag,

seitens der TBD, Straßenbau, wird wie folgt Stellung genommen:

### **Stellungnahme**

#### **[Bebauungsplan Nr. 539 \(Vorentwurf\) „Oberstraße 62“, Stürzelberg](#)**

#### **Straßenbau**

##### Verkehrsgutachten:

Eine Abminderung des MIV-Aufkommens auf 60 % aufgrund einer Bushaltestelle auf der Oberstraße erscheint unrealistisch.

Auch die Annahme, nur ein LKW würde den Stichweg pro Tag befahren halte ich für zu gering. Die rechnerische Verkehrsbelastung mit 50 Pkw/d ist somit zu gering.

Es handelt sich um 10 große Einfamilienhäuser, die i.d.R. über mindestens 2 Pkw pro Wohneinheit verfügen. Sollten in den Einfamilienhäusern jedoch 2 Wohneinheiten errichtet werden, so verdoppelt sich der rechnerische Verkehr.

##### Einmündung:

Da es sich um eine Privatstraße handelt, ist die Erschließung als Stichweg ohne Aufweitung in die Oberstraße möglich.

Bei einer öffentlichen Straße müssten Sichtdreiecke, die hier nicht einzuhalten sind, freizumachen. Trotzdem empfehle ich die Sichtdreiecke freizumachen.

##### Privatstraße:

Die Privatstraße ist von der Eigentümergemeinschaft zu verwalten und zu unterhalten.

Seitens der Stadtentwässerung wird folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **BP Nr. 539 „Nordwestlich der Brunnenstraße“ (Vorentwurf); Stellungnahme Entwässerung**

Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen zum o.g. B-Plan Entwurf folgende Anmerkungen:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Oberstraße anzuschließen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser der geplanten Erschließungsstraße kann aufgrund von fehlenden Entsorgungsflächen in das örtliche Mischwassernetz eingeleitet werden.

Die unbelasteten Niederschlagswässer der Privatgrundstücke müssen im Plangebiet versickert werden. Die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit ist in der geohydrologischen Stellungnahme der IBL Laermann GmbH vom 27.09.2018 nachgewiesen worden.

Die Planung von Versickerungsanlagen auf jedem einzelnen Grundstück muss noch im Rahmen einer weiteren Fachplanung und in enger Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde konkretisiert werden.

Bei der Planung von privaten Versickerungsanlagen sind die geltenden technischen und rechtlichen Abstandsregelungen zwingend zu beachten.

Bei Errichtung von unterkellerten Gebäuden ohne Wasserdruck haltende Abdichtung kann der in den Regelwerken geforderte Mindestabstand vom 1,5 fachen der Baugrubentiefe zur Versickerungsanlagen auf allen Parzellen nicht eingehalten werden. Deshalb ist eine schadlose Versickerung im Plangebiet nur unter Verzicht auf eine Gebäudeunterkellerung oder nur bei Errichtung von Kellern aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) möglich.

Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone ist besonders darauf hinzuweisen, dass bei einer unterirdischen Versickerung von Regenwasser in Kombination mit Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Dächer aus Kupfer, Blei oder Zink) die Errichtung von speziellen Filteranlagen zur Vorbehandlung der Dachabflüsse mit Entfernung gelöster Schwermetalle erforderlich wird.

Gemäß §13 (3) Abwassersatzung sind die geplanten Wohngebäude samt Nebenanlagen (wie z.B. private Hof- und Verkehrsflächen) gegen den schädlichen Stau des Abwassers im öffentlichen Kanalsystem zu schützen.

Die maßgebende Rückstauenebene für den gesamten Planbereich ist die Höhe der Oberstraße im Anschlussbereich der geplanten privaten Anliegerstraße. Diese liegt bei ca. 39,50 NHN. Die vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet liegen aber mit 38,00 NHN stellenweise deutlich tiefer. Um den schädlichen Abwasseraustritt aus der öffentlichen Kanalisation in den tieferliegenden Planbereichen zu vermeiden, soll die Endausbauhöhe der geplanten privaten Erschließungsstraße auf ca. 39,50 NHN angehoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Wedowski  
Technische Betriebe Dormagen AöR  
Vorstand  
Tel: +492133257833  
Fax: +49213325777833  
[www.tb-dormagen.de](http://www.tb-dormagen.de)  
Anschrift: Technische Betriebe Dormagen AöR - Mathias-Giesen-Str. 11 - 41540 Dormagen



**WSV.de**

Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsverwaltung  
des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Köln  
An der Münze 8 · 50668 Köln

Stadt Dormagen  
Mathias-Giesen-Str. 11

41540 Dormagen

Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsamt Köln  
An der Münze 8  
50668 Köln

Ihr Zeichen  
1F61/61

Mein Zeichen  
263.6/1 IV

Datum  
21. Dezember 2018

**Bebauungsplan Nr. 539 "Westlich Brunnenstraße" (Vorentwurf) in  
Dormagen-Stürzelberg als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB  
- Stand vom 22.10.2018 -**

**hier: Ermittlung planerischer Grundlagen  
Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Herr Tkotz  
Telefon 0221 97350-332  
Telefax 0221 97350-331

Zentrale 0221 97350-0  
Telefax 0221 97350-222  
wsa-koeln@wsv.bund.de  
www.wsa-koeln.wsv.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

In unmittelbarer Nähe des Bereichs des Flächennutzungsplanentwurfes befindet sich die Bundeswasserstraße Rhein. Die Bundeswasserstraßen stehen gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Vom Grundsatz her kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht.

Deshalb weise ich darauf hin, dass gemäß Binnenschiffsuntersuchungsordnung (BinSchUO) Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen, welche z. B. an einer Hafenummauer liegen, beträgt.

Bei den Vorgaben der BinSchUO handelt es sich um Anforderungen an das Emissionsverhalten von Schiffen, die bei der Zulassung von Schiffen überprüft werden. Hieraus folgt, dass im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung der auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen die vorbeifahrende und stillliegende Schifffahrt mit den oben genannten Emissionswerten berücksichtigt werden müssen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mögliche zeitliche Belastung 24 Stunden beträgt

**Bankverbindung**  
Bundeskasse Trier  
IBAN: DE81 5900 0000 0059  
0010 20  
BIC: MARKDEF 1590





**WSV.de**

Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsverwaltung  
des Bundes

Es ist nicht ersichtlich, ob Vorgenanntes in der unter Punkt 3.4 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Ausführung berücksichtigt wurde, weshalb ich um Beachtung bitte.

Auf diesen Bestand hat die Bebauungsplanung in der Form Rücksicht zu nehmen, dass keine Festsetzungen vorgenommen werden dürfen, die der Zweckbestimmung des Rheins als Verkehrsweg zuwiderlaufen.

Aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Hinsicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 539 grundsätzlich keine Bedenken.

Im Auftrag

Joachim Tkotz