

Begründung
gemäß § 5 (5) BauGB

Teil - A Städtebauliche Aspekte
zur 164. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Nördlich der Bahnstraße -

zum Beschluss



Redaktionell geändert / ergänzt gemäß der in der Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.08.2018, Aktenzeichen 35.02.01.01-23Dor-164-1436, erteilten Auflagen. Änderungen / Ergänzungen sind kursiv bzw. gestrichen dargestellt.

1. Änderungsanlass

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

Die Hilfsfrist ist im Brandschutzbedarfsplan in zwei Stufen gefasst. In der 1. Stufe, auch „1. Abmarsch“ oder „Hilfsfrist 1“ genannt (10 Einsatzkräfte in 8 Minuten, gerechnet vom Zeitpunkt der Alarmierung bis zum Eintreffen der Einsatzkräfte an der Einsatzstelle) soll eine Menschenrettung über zwei Zugangswege gewährleistet werden.

In der 2. Stufe, auch „2. Abmarsch“ oder „Hilfsfrist 2“ genannt, (aktuell insgesamt 16 Einsatzkräfte, somit 6 weitere Einsatzkräfte, in 13 Minuten gerechnet vom Zeitpunkt der Alarmierung bis zum Eintreffen an der Einsatzstelle) sollen die Kräfte des ersten Abmarsches unterstützen und den Brand löschen.

Das heißt nach Alarmierung sollen 10 Einsatzkräfte in 8 Minuten an der Einsatzstelle sein. Nach weiteren 5 Minuten sollen weitere 6 Einsatzkräfte hinzukommen.

Um diesen Fristen gerecht zu werden ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses erforderlich (nachfolgend FWG genannt).

Des Weiteren entspricht das FWG Stürzelberg nicht mehr den steigenden Anforderungen an freiwilligen Feuerwehren und stößt aufgrund steigender Mitgliederzahlen an die Kapazitätsgrenzen des bestehenden Standortes im Ortskern. Dies wird vor allem in Hinblick auf die Trennung vom Weiß- und Schwarzbereich, den verfügbaren Sozialräumen, sowie der Zufahrts- und Parkplatzsituation deutlich. Ergänzend dazu soll zur Gefahrenabwehr und Einhaltung der Schutzziele des Brandschutzbedarfsplanes im Jahr 2017 ein weiteres Feuerwehrgroßfahrzeug angeschafft werden, für das aktuell noch keine Unterstellmöglichkeit in der bestehenden Fahrzeughalle existiert.

Um den heutigen 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. Die Fläche, befindet sich nördlich der Bahnstraße, die als Hauptzufahrtsstraße den Ort Stürzelberg an die Bundesstraße 9 und somit an das restliche Stadtgebiet anbindet. Mit Realisierung des neuen FWG an dieser Stelle kann eine Bedarfsgerechte Planung realisiert werden.

Im Bereich des neuen Standortes ist es möglich die Zufahrtssituation ausreichend zu dimensionieren und somit eine gefahrlose Zu- und Abfahrt zum FWG zu erreichen. Gleichzeitig liegt der neue Standort außerhalb des Siedlungskörpers, was die Lärmbelastung gegenüber dem alten Standort minimiert. Eine räumliche Nähe zum Orts-

kern bleibt jedoch bestehen damit auch die sozialen Komponenten der freiwilligen Feuerwehr Stürzelberg (bspw. Jugendfeuerwehr) weiterhin Bestand haben.

Hinzu kommt, dass sich ein Großteil der benötigten Fläche im Eigentum der Stadt Dormagen befindet. Die nördliche Fläche (Flurstücksnummer 97) soll über einen Flächentausch, mit der sich ebenfalls im Besitz der Stadt befindliche Flurstücksnummer 94, verfügbar wird. Hierzu stehen noch abschließende Gespräche mit den Grundstückseigentümern aus.

Um das neue FWG planungsrechtlich zu sichern wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ und soll diesen in einem Teilbereich vollständig ersetzen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen wird der Flächennutzungsplan im Bereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes „Nördlich der Bahnstraße“ geändert.

2. Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der vorangegangenen Überlegungen zum FWG Standort Stürzelberg wurden mehrere Alternativstandorte begutachtet und bewertet.

In einem ersten Schritt wurden mehrere Flächen untersucht und auf Flächenverfügbarkeit geprüft. In einem zweiten Schritt wurden die drei verfügbare Flächen aus planungsrechtlicher Sicht untersucht und in einem letzten Schritt ergänzend durch die „Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand und Katastrophenschutz“ (vgl. hierzu auch Anlage 3) im Hinblick auf die einzuhaltenden Hilfsfristen untersucht.

2.1 Standort Silbersee:

Der Standort befindet sich westlich des Knotenpunktes Düsseldorfer Straße / Zinkhüttenweg. Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist der Bereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Westlich der Fläche befindet sich eine Straße des vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehrs. Östlich schließt sich ein „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ an.

Im Regionalplan-Entwurf (RPD, 2. Entwurf Stand: Juni 2016, i.V.m. 3. Entwurf Stand: August 2017) ist die Fläche als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ mit Zweckbindung „kombinierter Güterverkehr“ dargestellt. Die Darstellung der angrenzenden Verkehrswege ist deckungsgleich mit denen des GEP 99. Die Darstellung im Flächennutzungsplan folgt dieser Typisierung und stellt entsprechend ein Gewerbegebiet (GE) da. Östlich werden Flächen für die örtlichen Verkehrswege dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan 426a „Gewerbegebiet am Zinkhüttenweg“ ebenfalls ein Gewerbegebiet fest. Das bedeutet, dass aus planungsrechtlicher Sicht auf dieser Fläche ein FWG realisierbar ist, ohne dass wesentliche planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden müssten.

Auf Grund der Lage im Gewerbegebiet mit deutlicher Fahrstrecke bis zum Siedlungskörper ist die flächenbezogene Abdeckung des Ortes Stürzelberg im Rahmen

der Hilfsfrist in östliche und westliche Richtung deutlich eingeschränkt. Auch im Stadtteil Delrath kommt es zu Einschränkungen in der Erreichbarkeit. Dies ist auf die verlängerten Wege zum FWG zurückzuführen, die die Ausrückzeit bei dieser Standortvariante verlängert. Die reduzierte Abdeckung bei der zu erwartenden Verlängerung der Ausrückzeit ist dem Anhang zu entnehmen. Die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses in diesem Bereich ist also im Hinblick auf die Einhaltung der Hilfsfristen nicht dienlich.

2.2 Standort südöstlich B9

Der Standort befindet sich östlich der Bundesstraße 9 auf der Flurstücksnummer 1742 im Bereich einer aktuell brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Fläche. Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist der Bereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Westlich der Fläche wird eine „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ abgebildet. Auf östlicher Seite schließt sich ein „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ an.

Der Regionalplan-Entwurf (RPD, 2. Entwurf Stand: Juni 2016, i.V.m. 3. Entwurf Stand: August 2017) stellt einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dar und grenzt östlich an eine Straße für den überwiegend regionalen und überregionalen Verkehr. Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen (G) und östlich angrenzend an die Fläche, nachrichtlich übernommen, Flächen für die Bahnanlagen da.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 526 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Ost“ setzt in diesem Bereich ebenfalls ein Gewerbegebiet fest. Entsprechend ist auch dort aus planungsrechtlicher Sicht der Standort für ein Feuerwehrgerätehaus realisierbar, ohne dass wesentliche Änderungen vorgenommen werden müssten. Es besteht Planungsrecht, sodass einer Realisierung aus planungsrechtlicher Sicht an dieser Stelle nichts entgegensteht.

Auch diese Standortvariante wurde gutachterlich im Hinblick auf die Hilfsfristen der Feuerwehr geprüft. Laut Gutachten wird aufgrund der verlängerten Anfahrtszeiten der ehrenamtlichen Einsatzkräfte eine Ausrückzeit von 5 Minuten nicht zu halten sein. Entsprechend kann die Einhaltung der Hilfsfrist bei Realisierung dieses Standortes nicht gewährleistet werden.

2.3 Standort nördlich Bahnstraße

Der Standort befindet sich nördlich der Bahnstraße, westlich des bestehenden „Gewerbegebiets Stürzelberg Nord“, in dessen Geltungsbereich er sich befindet. Genauere Ausführungen hierzu folgen unter Punkt 4.

Im Hinblick auf die Hilfsfristen der Feuerwehr, basierend auf den durchgeführten Analysen und Fahrzeitsimulationen, ist dieser Standort besonders geeignet für eine Neubaumaßnahme eines Feuerwehrgerätehauses. Die direkte Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße ermöglicht eine flächendeckende Abdeckung der Stadtteile

Stürzelberg und St. Peter innerhalb der Hilfsfrist 1. Zusätzlich können die östlichen Bereiche vom Stadtteil Delrath ebenfalls innerhalb einer Hilfsfrist von 9,5 Minuten erreicht werden. Die optimale Verkehrsanbindung stellt außerdem die Grundlage für sehr gute Unterstützungspotentiale im restlichen Stadtgebiet dar. Die flächenbezogene Erreichbarkeit der Stadtgebiete von dieser Standortvariante ist im Anhang dargestellt.

Diese Standortvariante ist auf Grund seiner zentralen Lage für die ehrenamtlichen Einsatzkräfte in kurzer Zeit zu erreichen. Dies sichert kurze Zugangszeiten der ehrenamtlichen Aktiven und bildet die Grundvoraussetzung für eine kurze Ausrückzeit.

2.4 Ergebnis der Standortalternativenprüfung

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die planungsrechtlichen Faktoren im Gegensatz zu dem Faktor der Hilfsfristen der Feuerwehr stehen.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die beiden Standorte „Silbersee“ und „südlich B9“ am einfachsten umzusetzen. Der Standort „nördlich der Bahnstraße“ bedarf mehrerer planungsrechtlicher Schritte um die Fläche also Standort für ein neues FWG planungsrechtlich zu sichern. Allerdings steht dieser Situation das bestehende Gutachten zu den Hilfsfristen der Feuerwehr im Bereich Stürzelberg entgegen. In diesem werden die Standorte „Silbersee“ und „südlich B9“ als ungeeignet zur Wahrung der Hilfsfristen der Feuerwehr bewertet. Für den Bereich „nördlich der Bahnstraße“ stellt das Gutachten jedoch eindeutig die Eignung des Standortes heraus.

Entsprechend hat sich die Stadtverwaltung der Stadt Dormagen, nach interner Abwägung dazu entschlossen, der Wahrung der geforderten Hilfsfristen nachzukommen und das neue FWG Stürzelberg im Bereich „nördlich der Bahnstraße“ zu errichten. Mit dem Standort „nördlich der Bahnstraße“ wird somit ein Standort angestrebt, der sowohl die Gewerbegebiete im Westen des Stadtteils berücksichtigt als auch südwestlich gelegenen bestehenden Wohnbebauungen. Dies wird vor allem durch die verkehrstechnisch günstige Lage möglich.

Damit kommt die Stadt Dormagen den Anforderungen zur Wahrung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sowie den Belangen des Zivilschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 10 BauGB, nach.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1 Lage des Plangebietes

Die 0,3 ha große Fläche befindet sich nördlich der „Bahnstraße“ im Norden des Stadtteils „Stürzelberg“. Westlich wird es 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 gegenüber des Plangebietes durch ein Grundstück mit Wohnbebauung (Bahnstraße 37) unterbrochen. Weiter süd-

lich schließt sich der Siedlungskörper des Ortes Stürzelberg (entlang der „Alfons-Sahler-Straße“) an.

3.2 Bestand

Das westliche Gewerbegebiet wurde im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplans Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ bebaut. Unmittelbar an das Vorhaben Grenzen zwei kleinere Gewerbebetriebe. Des Weiteren befindet sich ein Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 380 (betriebsbezogenes Wohnen). Die westlich und nördlich angrenzenden kleinteiligen Flurstücksnummern werden nach aktueller Kenntnis landwirtschaftlich genutzt. Die südlich angrenzende „Bahnstraße“ verbindet den Siedlungskörper des Ortes Stürzelberg mit dem überörtlichen Straßennetz (Bundesstraße 9 und im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn 46 über die Anschlussstelle Üdesheim).

Südlich der „Bahnstraße“ befindet sich Wohnbebauung. Diese wurde im Rahmen der Erarbeitung der Bauleitpläne durch ein Schallschutzgutachten auf Konfliktfreiheit gegenüber dem geplanten Feuerwehrgerätehaus geprüft. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird entsprechend mit Festsetzungen z.B. zur Orientierung des neuen Feuerwehrgerätehauses einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachtzeit am nächsten Immissionspunkt Rechnung getragen.

Die Fläche selbst ist nicht bebaut. Im nördlichen Bereich der Fläche befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt eine Weihnachtsbaumschule (Flurstücksnummer 97 Teilfläche) und im südlichen Bereich (Flurstücksnummer 463) einige Obstbäume, sowie ein bewachsener „modellierter Erdhügel“ gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 401 „Stürzelberg Nord“.

3.3 Umgebung

Westlich des Plangebietes befinden sich einige Gewerbegebiete („Gewerbegebiet Stürzelberg Nord“, „Gewerbegebiet am Zinkhüttenweg“, „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Ost“) entlang der Bundesstraße 9. Ebenso der Ortsteil „St. Peter“. Folgt man der „Bahnstraße“ in Richtung Westen gelangt man in die Orte „Delrath“ und „Nievenheim“. Über die Bundesstraße 9 gelangt man zudem in das nördlich gelegene Nievenheim und in die südlich gelegene Stadt Dormagen.

3.4 Erschließung

Das Vorhaben ist über die bestehende „Bahnstraße“ hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bushaltestelle „Am Weißen Stein“ in ca. 100 Meter Entfernung besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

4. Planungsrechtlich bedeutende Darstellungen und Bindungen

4.1. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Spielplatz“ da. Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen für die örtlichen Verkehrswege. Des Weiteren quert eine hinweislich aufgenommene Richtfunkstrecke der deutschen Bundespost das westliche Plangebiet in nord-süd Richtung.

4.2 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ setzt in dem Bereich eine Parkanlage mit einem modellierten Erdhügel fest.

4.3 Sonstige Satzungen

Weitere Satzungen sind für das Vorhaben und das Plangebiet nicht relevant, bzw. befinden sich nicht im potenziellen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Die „Achtungsabstände“ aus KABAS, werden vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) erstellt. Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines 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 Abstände“ im Rahmen einer gutachterlichen Einzelfallbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS befindet sich das vorliegende Plangebiet außerhalb der „Achtungsabstände“ von Störfallbetrieben.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

5.1 ~~Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)~~

~~Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) liegt das Plangebiet im Grenzbereich zwischen einem „allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug“, einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ sowie Flächen für die Verkehrsinfrastruktur, hier „sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen“. Südlich an die Flächen für Verkehrsinfrastruktur grenzt ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an, der den Kernort des Stadtteils „Stürzelberg“ bildet.~~

5.2 ~~Regionalplan Entwurf (RPD, 2. Entwurf Stand: Juni 2016, i.V.m. 3. Entwurf Stand: August 2017)~~

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD, beschlossen am 14.12.2017, Rechtskraft am 13.04.2018) stellt im nördlichen Plangebiet Flächen mit Freiraumfunktionen als „Regionalen Grünzug“ und im südlichen Bereich „sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen“ (Bestand und Planung) dar.

Der Planbereich mit einer Fläche von ca. 0,3 ha, fällt in Relation zur Gesamtfläche des regionalen Grünzuges an dieser Stelle nur gering ins Gewicht. Von Seite der „Bahnstraße“ ist durch die Realisierung eines FWG an dieser Stelle eine Einschränkung der Erlebbarkeit der freien Landschaft im Bereich des Grünzuges zu erwarten. Durch die Planung würde ca. die Hälfte der Breite des regionalen Grünzuges entlang der „Bahnstraße“ überplant werden. Zwischen dem nächsten östlichen Gebäude und der potenziellen Gebäudekante des FWG würde eine unbebaute Breite von ca. 147,00 m, gegenüber einer aktuellen unbebauten Gesamtbreite von ca. 300,00 m, erhalten bleiben.

6. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Realisierung eines FWG für die freiwillige Feuerwehr des Ortsteils Stürzelberg. Aufgrund steigender Anforderungen und Mitgliederzahlen sowie den Ergebnissen aus dem Brandschutzbedarfsplanerstellung aus dem Jahr 2012 ist das bestehende Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr nicht mehr ausreichend. Folglich muss an anderer Stelle ein neues FWG errichtet werden um den Anforderungen nachzukommen. Um entsprechendes Planungsrecht am neuen Standort schaffen zu können muss der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB) geändert werden um nachfolgend ein Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) aufstellen zu können. Dieser soll Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festsetzen.

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit einem Eingriff in den Regionalen Grünzug soll nicht erfolgen. Bei der Planung des FWG wurde zudem darauf geachtet nicht unnötig stark in die Fläche zu planen und die erforderlichen Flächen möglichst klein zu halten.

Da die Vorhabenfläche Freiraum in Anspruch nimmt, wurde bei der Entwicklung besonders auf ökologische und landschaftsökologische Standards Wert gelegt werden.

6.2 Inhalt der Änderung

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet 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 und in einem kleinen südlichen Bereich (Flurstücksnummern 423, 425) Verkehrsflächen, auf einer Größe von insgesamt ca. 0,3 ha ausgewiesen. Die Darstellung der Verkehrsflächen,

entlang der Bahnstraße in Ost-West-Richtung, erfolgt aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Radweg und der bestehenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ als öffentliche Verkehrsfläche. Die Richtfunkstrecke wird weiterhin hinweislich geführt (vgl. Planzeichnung).

Der Geltungsbereich der 164. Flächennutzungsplanänderung *befindet sich in einem Hochwasser-Risikogebiet HQ100*. Dies bedeutet das ein etwa alle hundert Jahre auftretendes Hochwasser die Fläche überfluten könnte. *Die Prognose geht hierbei von einer Überflutungshöhe von 2 m aus. Detaillierte Karten können unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> eingesehen werden:*

Die Lage des Plangebietes in einem Risikogebiet impliziert den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden nach §73 WHG i.V.m. §78b WHG.

Durch die geplante Nutzung der Fläche ist dem Schutz von Leben und Gesundheit Rechnung getragen. Erheblicher Sachschaden durch Überschwemmungsereignisse ist zudem ebenfalls nicht zu erwarten, da sich im Falle eines solchen Ereignisses die Gerätschaften der Freiwilligen Feuerwehr Stürzelberg im Einsatz befinden.

Zudem dient die potenzielle Nutzung generell der Gefahrenabwehr durch die Freiwillige Feuerwehr Stürzelberg. Das Gebäude wird entsprechend nur temporär besetzt sein. Die geplanten Schulungs- und Sozialräume werden sich im Wesentlichen im Obergeschoss des Feuerwehrgerätehauses befinden. ~~Die berechnete Überflutungshöhe bei einem HQ 100-Event beträgt etwa bis zu 1,00m.~~ Die genauen Planungen des Feuerwehrgerätehauses werden im weiteren Verfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigungsebene abgestimmt.

Teil B - Umweltbericht

zur 164. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nördlich der Bahnstraße -

zum Beschluss

Redaktionell geändert / ergänzt gemäß der in der Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.08.2018, Aktenzeichen 35.02.01.01-23Dor-164-1436, erteilten Auflagen. Änderungen / Ergänzungen sind kursiv bzw. gestrichen dargestellt.

1. Beschreibung der Planung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Dormagen plant mit der 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Stürzelberg planungsrechtlich zu ermöglichen. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird seit dem 20.07.04 im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. So muss die Bauleitplanung u.a. auch die Anwendung der Bodenschutzklausel, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Belange des Artenschutzes berücksichtigen. In diesem Zusammenhang werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen dargestellt.

Ziele und Inhalte des 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ (umweltrelevante Festsetzungen)

Der Geltungsbereich 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ hat eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha.

Die 164. Änderung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Nachrichtlich wird eine Richtfunkstrecke dargestellt.

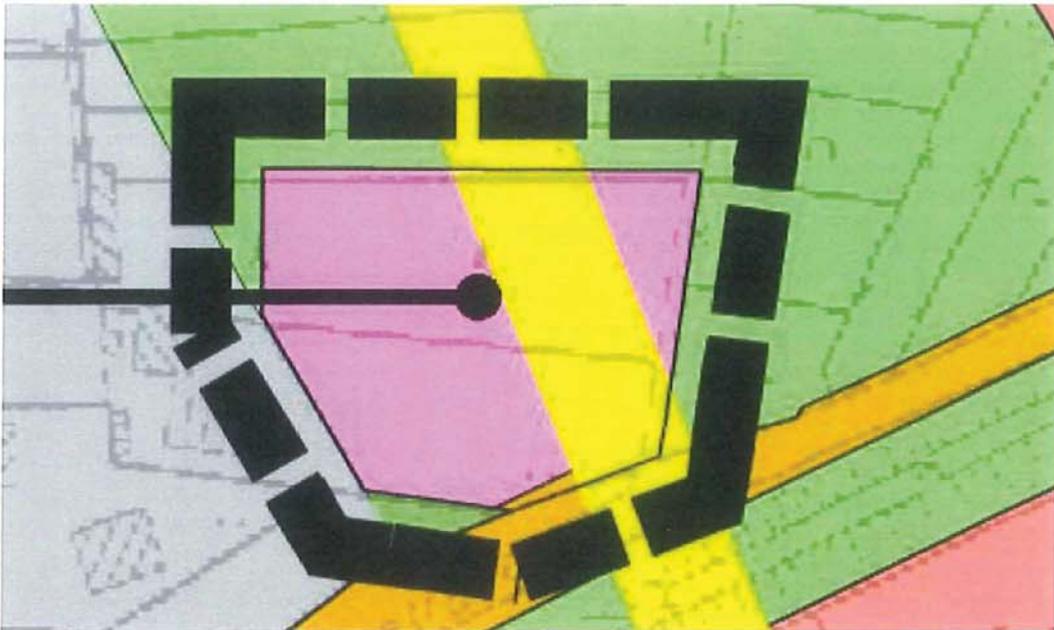


Abbildung 1: 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße “

Mit der 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Aufgrund steigender Anforderungen und Mitgliederzahlen sowie den Ergebnissen aus der Brandschutzbedarfsplanerstellung aus dem Jahr 2012 ist das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr nicht mehr ausreichend¹. Ein Um- oder Ausbau auf der bestehenden Fläche würde den gestiegenen Anforderungen nicht genügen. Folglich muss an anderer Stelle ein neues FWG errichtet werden, um den Anforderungen nachzukommen.

Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Stürzelberg im Norden des Dormagener Stadtgebietes.

¹ Forplan 2016: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg

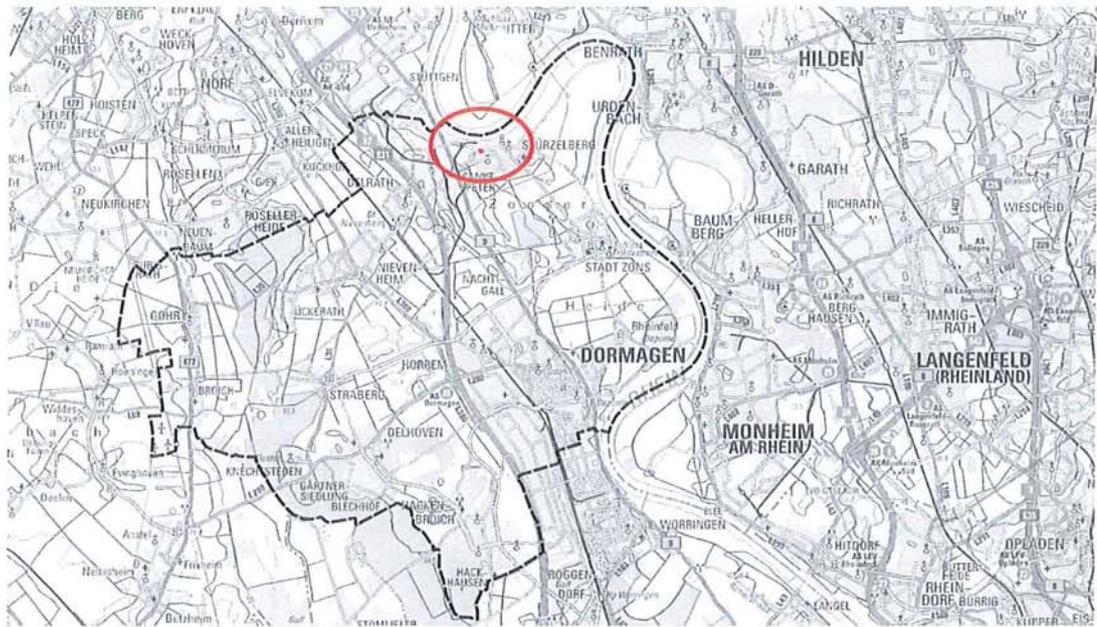


Abbildung 2 Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet [TK 25: Land NRW (2017); Datenlizenz Deutschland 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)]

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein Fußweg der die Bahnstraße mit dem Rheinufer verbindet. Im Norden und Westen orientiert sich der Geltungsbereich an der Abgrenzung einer derzeitigen Kulturfläche für Weihnachtsbäume. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnstraße begrenzt.

Innerhalb der Flur 18 (Gemarkung Zons) werden folgende Flurstücke ganz oder teilweise durch das Plangebiet überplant:

97, 425, 423, 463

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich einschließlich eines Puffers von 50 m.

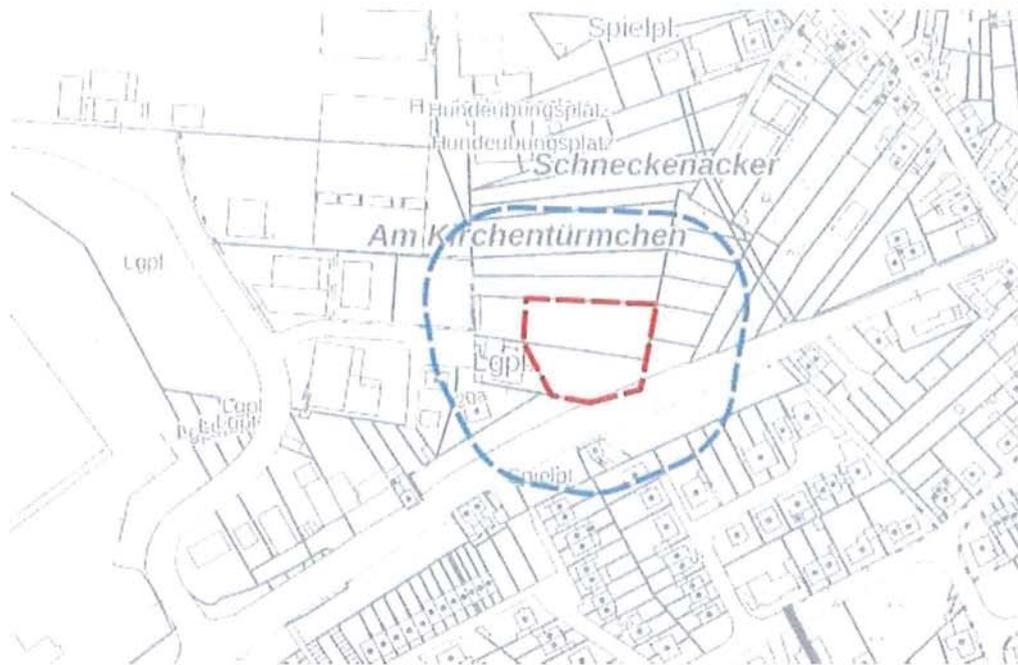


Abbildung 3 Abgrenzung des Plangebietes (rot) sowie der Untersuchungsgebietes (blau)
[Luftbild: Land NRW (2017); Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)]

1.2 Standortbegründung und Prüfung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Grundlage zur Auswahl des Standortes bildet ein Gutachten², dass zu dem Schluss gekommen ist, dass der vorliegende Standort gegenüber zwei weiteren Alternativen die beste Eignung aufweist.

In einem ersten Schritt wurden mehrere Flächen untersucht und auf Flächenverfügbarkeit geprüft. In einem zweiten Schritt wurden die verfügbare Flächen aus planungsrechtlicher Sicht untersucht und in einem letzten Schritt ergänzend durch die „Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand und Katastrophenschutz“ vom 30.11.2016 (Anlage 5 zur Beratungsvorlage Nr. 9/1126) in Hinblick auf die einzuhaltenden Hilfsfristen untersucht.

Bei der ersten Prüffläche handelt sich um den Standort „Silbersee“, welche sich westlich des Knotenpunktes Düsseldorfer Straße / Zinkhüttenweg befindet. Die zweite Prüffläche „Südöstlich B9“ liegt östlich Bundesstraße 9. Die dritte Prüffläche befindet sich nördlich der Bahnstraße.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die beiden Standorte „Silbersee“ und „Südöstlich B9“ am einfachsten umzusetzen. Der Standort „nördlich der Bahnstraße“ bedarf mehrerer planungsrechtlicher Schritte um die Fläche als Standort für ein neues FWG planungsrechtlich zu sichern. Allerdings steht dieser Situation das bestehende Gutachten zu den Hilfsfristen der Feuerwehr im Bereich Stürzelberg entgegen. In diesem

² Forplan 2016: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg

werden die Standorte „Silbersee“ und „Südöstlich B9“ als ungeeignet zur Wahrung der Hilfsfristen der Feuerwehr bewertet. Für den Bereich „nördlich der Bahnstraße“ stellt das Gutachten jedoch eindeutig die Eignung des Standortes fest.

Entsprechend hat sich die Stadtverwaltung der Stadt Dormagen, nach interner Abwägung dazu entschlossen, der Wahrung der geforderten Hilfsfristen nachzukommen und das neue FWG Stürzelberg im Bereich „nördlich der Bahnstraße“ zu favorisieren. Mit dem Standort „nördlich der Bahnstraße“ wird somit ein Standort angestrebt, der sowohl die Gewerbegebiete im Westen des Stadtteils berücksichtigt, als auch die südwestlich gelegenen bestehenden Wohnbebauungen. Dies wird vor allem durch die verkehrstechnisch günstige Lage möglich.

Damit kann die Stadt Dormagen den Anforderungen zur Wahrung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sowie den Belangen des Zivilschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 10 BauGB, nachkommen.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Die nachfolgenden Gesetzespassagen geben einen Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen, die hier zum Tragen kommen.

Bau- und Planungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 1a die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung. Es folgen einige Auszüge:

Absatz 2 verweist auf die Aspekte des Bodenschutzes: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild sowie in den Naturhaushalt sind nach Absatz (3) in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Mit dem § 2 Abs. 4 BauGB „Für die Belange des Umweltschutzes wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden....“ wird die Erstellung eines Umweltberichtes für Bauleitverfahren gesetzlich gefordert.

Umwelt- und Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt im Abschnitt 3 „Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft“ § 13 – § 19 die Eingriffsregelung. Das BNatSchG gilt hier unmittelbar. Die jeweiligen Landesgesetze haben die Möglichkeit, Ergänzungen vorzunehmen.

Bei Planungs- und Zulassungsverfahren müssen grundsätzlich die Belange des Artenschutzes im Rahmen einer Artenschutzprüfung berücksichtigt werden. Nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sind seit dem 1. März 2010 diejenigen Arten zu berücksichtigen, die unter das Artenschutzregime der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) fallen. Sind andere „besonders geschützte Arten“ betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein umfangreicher Verbotskatalog zum Artenschutz aufgeführt. So ist es z.B. verboten, wild lebende Tiere der „besonders geschützten Arten“ zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3). Bei den „streng geschützten Arten“ und den „europäischen Vogelarten“ gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2).

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt mit Ergänzung des Landesnaturschutzgesetzes den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 15 BNatSchG / 30 LNatSchG), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ersatzgeld (§ 15 BNatSchG / § 31 LNatSchG) und Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 17 BNatSchG / § 33 LNatSchG).

Zudem wird über das Landeswassergesetz (LWG Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung) im § 44 Abs. 1 folgendes geregelt: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.“ Hierzu heißt es in § 55 Abs. 2 WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Weitere rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge, wie zum Beispiel Immissionsgrenzwerte sowie Vorsorgewerte im Bereich der Lärmbelastung, werden hier im Einzelnen nicht aufgeführt, finden aber ihre Anwendungen in

Boden	<p>Bundesbodenschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerunreinigung • Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden • Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen • Erhalt der Böden mit günstigen Bedingungen für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften • Vermeidung der Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses • Vermeidung des schädlichen Abfließens von Niederschlagswasser und des • Abschwemmens von Boden sowie Vermeidung des Eintrages von Boden-Bestandteilen, Dünge- und Pflanzenschutzmittel in Gewässer • Schutz der Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung • Schutz der Gewässer im Interesse der Grundwasseranreicherung • Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer, so dass Hochwasser möglichst zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird. • Schutz von Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern. • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen • Erhaltung und Vermehrung von Wasserflächen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege • Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Vermeidung des technischen Ausbaus von Gewässern bzw. Ersatz durch biologische Wasserbaumaßnahmen • Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen
Klima/Luft	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen • Verminderung von Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>Bundesbodenschutzgesetz</p> <p>Denkmalschutzgesetz NRW</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen • Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte • Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern

2.2 Methodische Vorgehensweise / Beschreibung der verwendeten Verfahren
Umweltprüfung

Tabelle 1 Chronologischer Ablauf Umweltprüfung

Umweltrechtliche und freiraumplanerische Belange im Bebauungsplan			
Bestandsanalyse Freiraum und Ökologie (Bestandteil von Umweltbericht und LBP) Ziel: Ermittlung von Chancen und Restriktionen	Scoping Beteiligung der Behörden Vorstellung des Projektes sowie der ersten Analyseergebnisse Ziel: Konsens über den Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad	Entwurf Umweltbericht Ergebnis der Umweltprüfung sowie Eingriffsbilanzierung	Umweltbericht endgültige Fassung nach Offenlage Verfassen der zusammenfassenden Erklärung Vorschläge zum Monitoring

Die Bestandsaufnahme wird problemorientiert vorgenommen. Schwerpunkte sind auf die besonderen Standorteigenschaften von Natur und Landschaft sowie auf jene Sachbereiche gelegt, für die von dem geplanten Vorhaben umweltrelevante Wirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Beschreibung des Ist-Zustandes sind auch die für das jeweilige Schutzgut relevanten Vorbelastungen (z.B. Altlasten, Zerschneidungswirkungen) beschrieben. Die Leistungsfähigkeit (Wertigkeit) der einzelnen Schutzgüter wird anhand einer 4-stufigen ordinalen Skala dargestellt, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert und keine standardisierten Wertmaßstäbe ansetzt, sondern der spezifischen Ausprägung des Raumes gerecht wird.

Bei einer Zusammenstellung aller Schutzgüter wird die Konfliktdichte bezogen auf die Gesamtsituation deutlich. Über eine Wirkungsprognose wird die geplante Maßnahme auf ihre zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht, einschließlich der Wechselwirkungen untereinander. Dabei werden die Entwicklungspotenziale der Schutzgüter berücksichtigt– auch unter Prognose einer Entwicklung ohne die geplante Maßnahme. Die Schwere von Eingriffen wird nach Qualität und Quantität abgeschätzt. Zudem lassen sich Empfehlungen zur Minimierung und/oder zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Auswirkungen aussprechen.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung konkretisiert das Verursacherprinzip und umfasst Vermeidung, Ausgleich, Abwägung und Ersatz bzw. Ersatzzahlung von Eingriffen in Natur und Landschaft. (vgl. hierzu auch Kapitel 2.1).

Die Bewertung einer Fläche zur Wiederherstellung des Gesamtwertes eines Raumes, also der Erhalt des Status quo unserer Umwelt, ist ein Hilfsmittel im Planungsalltag. Im Rhein-Kreis Neuss wird bei der Ermittlung des Eingriffes in der Bauleitplanung nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“³ vorgegangen. Diese sieht eine Bewertung von Bestand und Planung nach Ökowert-Einheiten vor.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben besteht das Ziel des Artenschutzes vor allem darin, den Erhalt der Populationen und die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht vor, wenn der Eingriff nach § 15 BNatSchG zulässig ist und in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (Freistellung von den Verboten). Soweit erforderlich, können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG können bei einer Betroffenheit von „FFH-Anhang-IV-Arten“ und „europäischen Vogelarten“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
- zumutbare Alternativen fehlen und
- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art sich nicht verschlechtert.

Im Zusammenhang mit dem letztgenannten Punkt können im Rahmen des Ausnahmeverfahrens spezielle kompensatorische Maßnahmen festgesetzt werden.

Auf dieser Grundlage ergeben sich drei Prüfaufgaben:

Sind „planungsrelevante Arten“ betroffen und werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt?

Werden bei „FFH-Anhang-IV-Arten“ und planungsrelevanten „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bzw. kann dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden?

Ist eine Ausnahme von den Verboten nach § 44 Abs. 1 erforderlich (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) und liegen die Voraussetzungen dazu vor (zwingende Gründe des über-

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

wiegenden öffentlichen Interesses, keine zumutbare Alternative, Erhaltungszustand der Populationen verändert sich nicht)?

Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Flächennutzungsplan

- ACCON Köln GmbH 2017: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ der Stadt Dormagen und zur 164. FNP-Änderung
- Forplan 2016: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg
- GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße"
- Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Artenschutzprüfung Stufe I zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“
- Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

2.3 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Seit Dezember 2016 existiert ein neuer Landesentwicklungsplan⁴. Die Stadt Dormagen ist in diesem als Mittelzentrum eingestuft. Der betrachtete Bereich ist als Freiraum und Grünzug dargestellt.

Regionalplan

~~Im rechtskräftigen Regionalplan⁵ (GEP 99) liegt das Plangebiet im Grenzbereich zwischen einem „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug“, einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ sowie Flächen für die Verkehrsinfrastruktur, hier „Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen“.~~

~~Es wird derzeit ein neuer Regionalplan Düsseldorf⁶ entwickelt. Der Entwurf dieses Regionalplans Düsseldorf (2. Entwurf Stand: Juni 2016, i.V.m. 3. Entwurf Stand: August) Der Regionalplan Düsseldorf⁵ (RPD, beschlossen am 14.12.2017, Rechtskraft~~

⁴ Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen. 2016: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

⁵ Bezirksregierung Düsseldorf. 2009: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

⁵ Bezirksregierung Düsseldorf 2016: Regionalplan Düsseldorf (RPD, beschlossen am 14.12.2017, Rechtskraft am 13.04.2018) 2. Entwurf Stand: Juni 2016, i.V.m. 3. Entwurf Stand: August 2017)

am 13.04.2018) weist im Norden des Plangebietes Flächen mit Freiraumfunktionen als „Regionalen Grünzug“ aus. Im Süden werden „sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen“ (Bestand und Planung) dargestellt.

Darstellungen rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen⁷ stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ mit dem Zweck „Parkanlage“ dar. Zudem quert eine Richtfunkstrecke das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt den südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche mit dem Zweck „Rettungswesen und öffentlicher Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der nördliche Teil wird als Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ dargestellt.

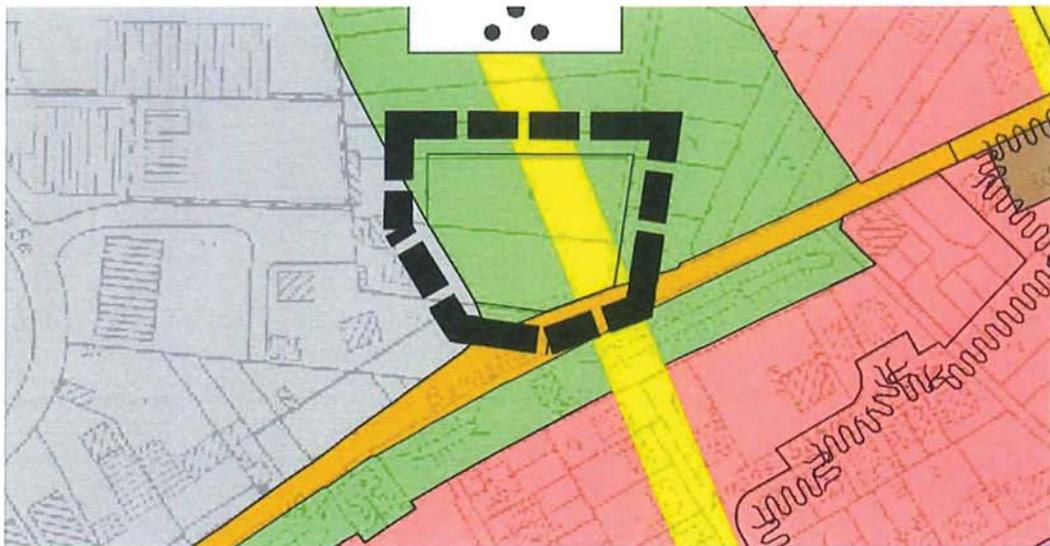


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg-Nord“. Dieser setzt für das Plangebiet eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

⁷ Stadt Dormagen: Flächennutzungsplan

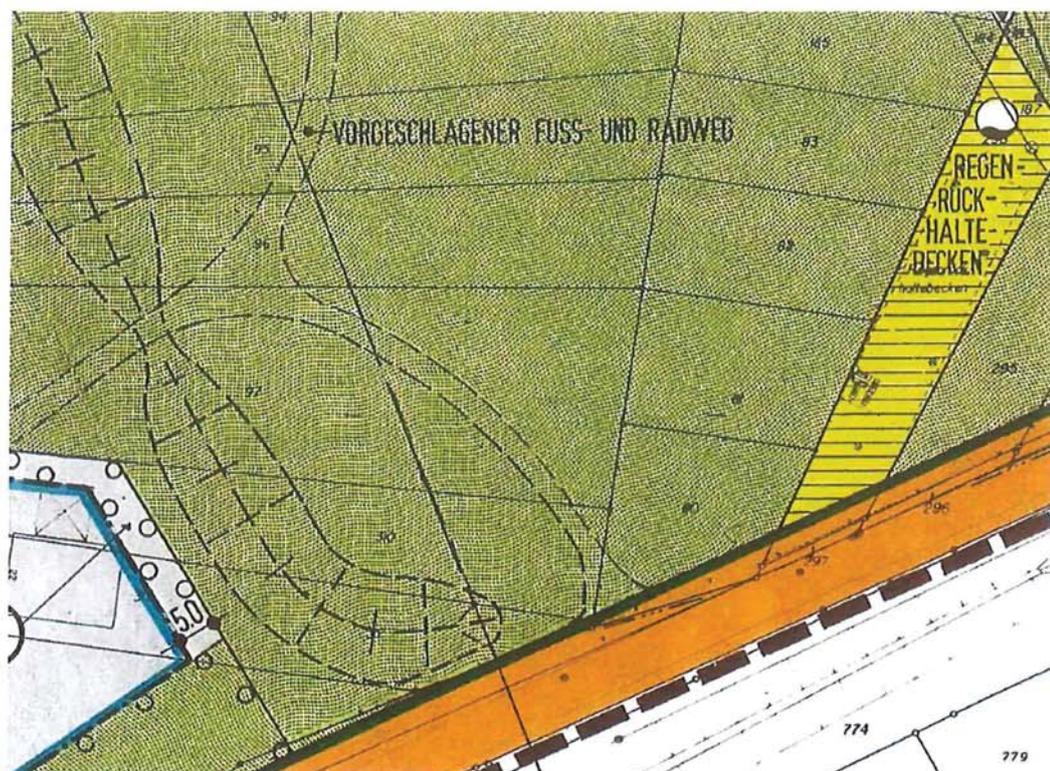


Abbildung 5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg-Nord“

2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan / Naturschutzrechtliche Schutz- ausweisungen

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 Rheins⁸.

⁸ Bezirksregierung Düsseldorf 2017: Überschwemmungsgebietsverordnung Rhein vom 14.08.2017

Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem Hochwasser-Risikogebiet HQ100. Detaillierte Karten hierzu können unter <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> eingesehen werden.

Landschaftsorientierte Erholung und Freizeit

Es verlaufen keine Rad- oder Wanderwege durch das Untersuchungsgebiet. Grundsätzlich weist der östlich des Plangebietes verlaufende Fußweg ein Nutzungspotenzial, als Verbindung zwischen Bahnstraße und Rhein, für Spaziergänger auf.

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1 Fläche

Die tatsächliche Flächennutzung besteht wie folgt: Der wesentliche Bereich wird derzeit als Weihnachtsbaumkultur genutzt. Im Süden schließt sich ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern an, weiter südlich besteht eine Grünfläche in Form eines Rasens, auf dem sich Einzelbäume befinden.

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit nur gering versiegelt. Dies betrifft kleine Gebäude bzw. Schuppen, die zur Baumschule gehören, die Bahnstraße im Süden sowie Bereiche des Gewerbegebietes im Westen. Das Plangebiet selbst ist derzeit unversiegelt.

3.1 Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums Dormagener Rheinaue⁹. Der geologische Untergrund des Plangebietes wird gebildet aus Terrassenablagerungen aus dem Jungpleistozän. Gemäß Informationssystem Bodenkarte 50¹⁰ wäre im Plangebiet eine typische Braunerde zu erwarten. Gemäß Bodengutachten¹¹ besteht der Oberboden aus einer Auffüllung von feinsandigem Schluff bzw. stark schluffigem Feinsand mit vereinzelt Bestandteilen von Schlacke und Ziegelresten. Darunter folgt ein stark toniger Hochflutlehm bis zu einer Tiefe von 2,30 m. Unter diesem Horizont wiederum befindet sich sandiger Kies bzw. kiesiger Sand.

Böden stellen den Lebensraum von Flora und Fauna dar. Sie sind mitentscheidend dafür, welche natürliche Vegetation und damit auch, welche Tierwelt sich in einem Gebiet eingefunden hat oder sich nach Ende menschlicher Eingriffe potentiell einstellen würde. Für das Kriterium Lebensraumfunktion sind daher sowohl die tatsächliche aktuelle Bedeutung zu berücksichtigen als auch ihre potentielle - auf den natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten beruhende - Bedeutung für die Ausbildung einer mehr

⁹ Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, 1969: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. Bad Godesberg

¹⁰ Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000

¹¹ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße

oder weniger schützenswerten Tier- und Pflanzenwelt.

Für die Existenz vieler seltener Tier- und Pflanzenarten besonders hoch zu bewerten sind generell solche Böden, die "extreme" Eigenschaften (sehr trocken, sehr feucht, nährstoffarm) aufweisen oder in ihrer Merkmalkombination regional selten sind. Weitere Kriterien sind die Naturnähe und die Intensität der vorgenommenen Eingriffe und - damit verbunden - die Möglichkeit, naturnahe Verhältnisse wiederherzustellen. Innerhalb des Plangebiets befinden gemäß Informationssystem Bodenkarte 50 sich keine schutzwürdigen Böden¹².

Die landwirtschaftliche Ertragsleistung hängt von einer Vielzahl natürlicher Faktoren sowie von Art und Intensität der Bewirtschaftung ab. Zu nennen sind beispielsweise Hangneigung, Gründigkeit und Skelettgehalt, nutzbare Feldkapazität, Frost- und Erosionsgefährdung, Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie weitere anthropogene Faktoren. Diese Vielfalt an Kriterien kann im Rahmen des Umweltberichtes nicht angemessen aufbereitet werden. Daher werden zur orientierenden Beurteilung der natürlichen landwirtschaftlichen Nutzungseignung nur die Bodenzahl und Ernteertrag als Ausdruck des biotischen Ertragspotentials herangezogen. Die Bodenwertzahl im Plangebiet ist mit 55 bis 75 Punkte als hoch einzustufen

Der Boden weist eine geringe Gesamtfilterwirkung für gelöste oder suspendierte Stoffe aus der durchströmenden Luft oder dem perkolierenden Wasser auf.

Die Untersuchungen der Oberbodenproben im Rahmen des Bodengutachtens ergaben für die zugrunde gelegte Nutzung als „Park- und Freizeitanlage“ keine Überschreitungen der zulässigen Prüfwerte der BBodSchV.

Aufgrund erhöhter Blei- und Cadmiumwerte ist die Ausfüllung laut Bodengutachten im Fall von Baumaßnahmen verbunden mit Bodenaushub als Z2-Boden zu entsorgen.

Sowohl der Hochflutlehm als auch der darunter gelegene Kiessand kann als Z0-Boden wiederverwendet werden.

3.3 Wasser

3.3.1 Grundwasser

Gewässer sind ein weiterer wichtiger abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes. Während sich jedoch negative Einwirkungen auf den Boden in der Regel räumlich auf den Einwirkungsbereich beschränken, können Veränderungen im Wasserhaushalt auch noch in großer Entfernung erhebliche nachteilige Auswirkungen haben.

Im Rahmen von Sondierungen¹³ wurde in einer Tiefe bis 6 m kein Grundwasser angetroffen. Ein hoher Grundwasserabstand ist gemäß Grundwassergleichkarte bei rund 3 m zu erwarten. Es können sich höhere Grundwasserstände in Folge von

¹² Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000

¹³ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße "

Hochwasserereignissen einstellen.

3.3.2 Oberflächengewässer

Es ist weder im Plangebiet noch im Untersuchungsgebiet ein Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Untersuchungsgebietes verläuft der Rhein. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (siehe 2.4), *es liegt jedoch innerhalb des Hochwasser-Risikogebietes HQ 100. Detaillierte Karten hierzu können unter dem in Punkt 2.4 des Umweltberichtes geführten Link eingesehen werden.*

3.4 Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

3.4.1 Pflanzen

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich nach Ausbleiben jeglicher menschlicher Nutzung am Standort einstellen würde. Mit Hilfe der potentiellen natürlichen Vegetation ergeben sich wichtige Hinweise auf die Natürlichkeit der vorhandenen Pflanzenbestände.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Bereich des Untersuchungsraumes sind Silberweiden-Weichholz- und Eichen-Ulmen-Hartholzauen-Wälder.

Reale Vegetation

Am 4. Juni 2017 hat eine Kartierung der Biotoptypen stattgefunden. Als Kartierschlüssel dient die Methode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008).

Die nördliche Hälfte des Plangebietes wird derzeit als Anbaufläche für Weihnachtsbäume genutzt. Im Osten befindet sich ein unbefestigter Fußweg. Südlich an die Weihnachtsbaumfläche schließt sich ein Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen Arten (u.a. Eberesche, Weiden und Hainbuche) an. Im Südosten finden sich Ansätze eines modellierten Erdhügels, wie er im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 401 verzeichnet ist.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch eine Grünfläche geprägt. Es handelt sich dabei um eine mäßig intensiv gepflegte Rasenfläche, auf der sich mehrere Einzelbäume und -sträucher befinden.

Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Hausgärten, mit einer mehr oder weniger ausgeprägten Strukturvielfalt.

Westlich des Plangebietes befinden sich Schuppen und Gerätehäuser, die der Weihnachtsbaumkultur zuzuordnen sind. Der Bereich nördlich weist einen geringeren Gehölzanteil auf. Nördlich angrenzend verläuft ein unbefestigter Feldweg in West-Ost-Richtung. Dieser dient der Anbindung der oben genannten Gebäude der Weihnachtsbaumschule. Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes ist als Brachfläche ausgebildet. Auf dieser Brachfläche besteht in Teilen eine Krautschicht aus Grä-

sert, teilweise sind Bereiche jedoch auch vegetationslos. Innerhalb dieser Brachfläche verläuft in West-Ost-Richtung eine Baumreihe aus Birken.

Beidseitig der Bahnstraße verläuft eine Baumreihe aus Linden jungen bis mittleren Alters.

Südlich der Bahnstraße befindet sich ein Baum- und Strauchbestand aus Spitzahorn, Platane, Hasel aber auch vereinzelt Exemplaren von Götterbäumen. Die Bäume sind überwiegend jungen bis mittleren Alters. Südöstlich des Plangebiets besteht ein Gehölzbestand mit mittelalten Bäumen aus Esche und Stieleiche. Westlich an das Plangebiet schließt sich ein Gewerbegebiet an. Dieses weist einen hohen Anteil an versiegelten bzw. vegetationsfreien Flächen auf.

Tabelle 2 Bewertung der einzelnen Biotoptypen

sehr hohe Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gehölzstreifen / Gebüsch > 50% heimische Gehölze ▪ Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hecke < 50% heimische Gehölze ▪ Garten > 50% heimische Gehölze ▪ Grünanlage mit Baumbestand ▪ Brachfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feldwege ▪ Garten < 50% heimische Gehölze ▪ Straßenbegleitgrün ▪ Weihnachtsbaumkultur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäude ▪ Straßen, Plätze u. Parkplätze, versiegelt bzw. teilweise versiegelt

Biotopkataster

Im landesweiten Biotopkataster sind Lebensräume erfasst, die ökologisch wertvoll und als schutzwürdig eingestuft werden. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen aus dem Biotopkataster.

Regionales Biotopverbundsystem

Der Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf enthält eine Beikarte zum regionalen Biotopverbund¹⁴. Dieser stellt keine Flächen innerhalb des Plangebietes dar.

3.4.2 Tiere

Um Beeinträchtigungen vorkommender geschützter Arten auszuschließen wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt.¹⁵ Am 4. Juni 2017 fand im Rahmen der Artenschutzprüfung eine Begehung des Plangebietes einschließlich eines Untersuchungsgebietes mit einem Radius von 200 m zum Plangebiet statt.

Am 5. Juli 2017 erfolgte eine Datenabfrage bei der Biologischen Station im Rhein-

¹⁴ Bezirksregierung Düsseldorf: Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf (GEP 99), Erläuterungskarte 2 „Landschaft“. Stand: August 2005

¹⁵ Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Artenschutzprüfung Stufe I zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

Kreis Neuss. Seitens der Biologischen Station erfolgte eine Rückmeldung, dass keine Daten vorliegen. Die Abfrage im Fundortkataster ergab einen Nachweis planungsrelevanter für das Plangebiet sowie dem Umfeld (~ 1km). Es handelt sich dabei um den Fund einer Grünen Flussjungfer aus dem Jahr 2004 in ca. 450 m Entfernung.

Das Fachinformationssystem Geschützte Arten in NRW führt im Quadranten 4 des Messtischblattes 4806 (Infosystem des LANUV) insgesamt 40 potenziell vorkommende „planungsrelevante Arten“ auf, davon sechs Säugetier-, zwei Amphibien- und 30 Vogelarten. Weiter werden jeweils eine Reptilienart und eine Libellenart gelistet.

Neben den im Rahmen der Artenschutzprüfung untersuchten Arten- bzw. Artengruppen sind im Umweltbericht auch die nicht im FFH-Anhang IV gelisteten Arten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet bietet ein grundsätzliches Potenzial für Säugetierarten des Siedlungsrandes (z.B. Fuchs, Maulwurf, Kaninchen) sowie Insekten. Potenzielle Lebensräume für Reptilienarten wären nördlich des Plangebietes vorhanden. Eine Bedeutung für Amphibien ist aufgrund fehlender Gewässer nicht zu erwarten.

3.5 Klima und Luft

3.5.1 Klima

Das regionale Klima ist ozeanisch geprägt. Der Jahresniederschlag innerhalb des Landschaftsraums „Linksrheinischer Niederterrassenkorridor“ liegt zwischen 750 und 800 mm, die Jahresmitteltemperatur bei 10-10,5°C¹⁶.

Als grundsätzlich klimatisch bedeutsame Flächen ist die offene Brachfläche nördlich des Plangebietes zu nennen. Sie besitzt eine grundsätzliche Funktion als Kaltluftsammler. Der vorhandene Gehölz- bzw. Baumbestand besitzt eine Bedeutung durch seine Filter- und Pufferfunktion.

3.5.2 Luft

Es liegen im Untersuchungsgebiet vor allem Emittenten durch verkehrsbedingte Abgase sowie betriebsbedingte Abgase aus dem Gewerbegebiet vor. Hierunter fallen vor allem Arbeitsgeräte. Es existiert kein Luftreinhalteplan für Dormagen.

3.6 Landschaft

Der Wert des Orts- und Landschaftsbildes, als stark subjektiv geprägtes Prüfkriterium, lässt sich nur schwer fassen. Als objektivierbare Merkmale gelten jedoch die spezifischen Ausstattungselemente des Raumes. Diese können natürlichen oder künstlichen Ursprungs sein, können eine positive wie negative Bedeutung besitzen. Von Bedeutung sind dabei diejenigen Elemente, die das Bild der Landschaft maßgeblich prägen. Dies sind insbesondere raumgliedernde Elemente wie Gehölzstrukturen, markante Gebäude und Wasserflächen.

Im Zusammenhang mit den Freiflächen, die sich nördlich bis zum Rhein ziehen stellt

¹⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen o.J.: Landschaftsinformationssammlung NRW [abgerufen am 01. August 2017]

das Plangebiet einen Teil eines grünen Korridors nördlich der Bahnstraße dar. Im Osten des Plangebietes verläuft ein Fußweg, der Spaziergängern eine Verbindung zwischen Bahnstraße und Rheinufer bietet. Darüberhinausgehend ist keine erholungswirksame Infrastruktur im Untersuchungsgebiet vorhanden. Das Landschaftsbild wird jedoch vor allem durch das Gewerbegebiet im Westen beeinträchtigt. Hierbei prägt vor allem ein Kran des Umschlagterminals die Sicht.

3.7 Mensch

Wohnfunktion

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen Wohnhäuser südlich der Bahnstraße. Zudem wird ein Gebäude westlich des Plangebiets in Form betriebsbezogenen Wohnens genutzt.

Lärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den Nachweis zu erbringen, dass die Nutzungsverträglichkeit der Planungsabsichten mit dem angrenzenden Umfeld aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegeben ist.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Umgebung wurden fünf Immissionspunkte festgelegt. Davon befinden sich vier innerhalb von allgemeinen Wohngebieten (IP 1 – IP 4) sowie einer innerhalb eines Gewerbegebietes (IP 5).

Es wurde in der Untersuchung zwischen dem Normalbetrieb und dem Notfallbetrieb unterschieden.

Aufgrund von geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerten an Immissionspunkten, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis des Schallgutachtens konkrete Regelungen zur Konfliktbewältigung, z.B. über die Orientierung des Gebäudes, getroffen.

3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsraumes existieren keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sachgüter sind in Form der Grundstücke vorhanden.

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut eine geringe Wertigkeit auf.

3.9 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

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

Der Untersuchungsraum zeichnet sich aus durch:

- geringe Bebauung bzw. unbebaute Fläche im Plangebiet

- gliedernde Gehölze
- grundsätzliche klimatische Funktion zu 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

4. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

4.1 Projektwirkungen

Die **baubedingten** Projektwirkungen sind in der Regel zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Dazu zählen alle Eingriffe, die sich im unmittelbaren Baustellenbereich durch die Bauabwicklung ergeben. Temporäre baubedingte Eingriffe können z.B. durch Bau- und Lagerflächen sowie aufgrund benötigter Arbeitsräume entstehen. Die indirekten Wirkungen der Bauphase, wie visuelle Störreize, Lärm, Licht oder Staub, beeinträchtigen temporär, auch über ihren Ursprungsort hinaus, die jeweiligen Nachbarflächen.

Als **anlagebedingte Projektwirkungen** gelten alle durch die Planung bzw. neue Bebauung verursachten nachhaltigen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Lebensräume.

Betriebsbedingte Projektwirkungen treten dauerhaft durch die angesiedelte Nutzung selbst auf. Dies sind in der Regel indirekte Wirkungen wie visuelle Störreize, Lärm, Emissionen, Licht oder Staub, die auf die angrenzenden Lebensräume wirken.

4.2 Fläche

Die 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ überplant 3.378 m² unbebaute Fläche und ermöglicht eine Neuversiegelung von ca. 2.700 m². Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsbereiche sind die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

4.3 Boden

Baubedingt kann es zu einer Bodenverdichtung innerhalb der Baufläche kommen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben führen anlagebedingt zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden. Bei der Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen nicht nur als eine nicht vermehrbare Ressource besonderen Schutzes. Aufgrund der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden in der Regel als nicht reversibel angesehen werden. Das Plangebiet ist nahezu unversiegelt. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen.

4.4 Wasser

4.4.1 Grundwasser

Durch die Versiegelung von Fläche kommt es zu einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotenzials.

Als Maßnahme ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen.

Wie bereits beschrieben ist ein hoher Grundwasserflurabstand von rund 3 m zu erwarten. „Durch Hochwasserereignisse des Rheins können sich durchaus auch höhere Grundwasserstände einstellen, die bei einer Bebauung ohne Keller und einer voraussichtlichen Gründungstiefe von 0,8 m nicht relevant sind. Bei einer Unterkellerung ist bei hohen Grundwasserständen eine Wasserhaltung notwendig.“¹⁷

Weiter heißt es in dem Bodengutachten: „Nach der durchgeführten Erkundung und Auswertung und Auswertungen der zur Verfügung stehenden Grundwasserdaten ist eine Grundwasserbeeinflussung bei einer Bauweise ohne Keller nicht zu befürchten und bei einer Unterkellerung erst bei hohen Grundwasserständen gegeben.“¹⁸

4.4.2 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

4.5 Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.5.1 Pflanzen

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einem anlagebedingten Eingriff in die Biotopstruktur von 3.378 m². Insbesondere der Eingriff in den Gehölzbestand ist als erheblich zu bewerten, da diese gegenüber der Weihnachtsbaumkulturfläche und der Grünfläche im Süden einen höheren Natürlichkeitsgrad aufweisen. Eine Kompensation der Eingriffe in die Biotopstruktur erfolgt anhand der Eingriffsregelung. Zudem werden in den textliche Festsetzungen bereits Pflanzbindung festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten erfolgt nicht.

4.5.2 Tiere

Die Artenschutzprüfung Stufe 1¹⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Als Vermeidungsmaßnahme sind für die Baufeldfreimachung, insbesondere Rodung von Gehölzen, die gesetzlichen Schutzzeiten von 1. März bis 30. September zu berücksichtigen (§ 39 BNatSchG).

Grundsätzlich kommt es zu einem dauerhaften Verlust an Nahrungshabitaten für

¹⁷ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße"

¹⁸ GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße"

¹⁹ Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Artenschutzprüfung Stufe I zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

Fledermäuse und Vögel. Dieser ist gemessen am Aktionsraum der Artengruppen jedoch als gering anzusehen, da vergleichbare Habitate im Umfeld vorhanden sind.

Die baubedingten Faktoren sind aufgrund der Vorbelastungen (Lage im Siedlungsraum, angrenzendes Gewerbegebiet) sowie der zeitlichen Begrenzung der Bauzeit als vernachlässigbar anzusehen.

Ebenso sind die betriebsbedingten Faktoren vernachlässigbar aufgrund der genannten Vorbelastungen.

Weitere, nicht im FFH-Anhang IV gelistete Arten:

Die Planung führt zu einem potenziellen Lebensraumverlust für Säugetierarten des Siedlungsrandes sowie Insekten. Aufgrund gleichartiger Lebensräume im Umfeld sind keine eheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering bis mittel bewertet.

4.6 Klima und Luft

4.6.1 Klima

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es zu einer geringfügigen klimatischen Veränderung. Das Filterungspotenzial für Luftschadstoffe (Gehölzbestand) sowie das Potenzial als Kaltluftsammler (Weihnachtsbaumkultur) im Untersuchungsgebiet werden verringert. Es sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

4.6.2 Luft

Es sind in Folge der Planung keine Emittenten von Luftschadstoffen über die allgemeinen Heizungsanlagen sowie verkehrsbedingte Abgase hinaus zu erwarten. Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als gering bewertet.

4.7 Landschaft

Die Bauleitplanung ermöglicht eine umfassende Änderung des Landschaftsbildes im Plangebiet. Aus einer Fläche innerhalb eines Grünkorridders mit grundsätzlichem Freiraumcharakter wird eine stärker urban geprägte Fläche. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Westen ein Gewerbegebiet besteht und dieses das Landschaftsbild beeinflusst. Im Süden besteht bereits die Bahnstraße, die eine Vorbelastung darstellt.

Die Auswirkungen sind als Mittel zu bewerten und werden durch die Pflanzbindungen des Bebauungsplans vermindert.

4.8 Mensch

Während der Bauzeiten ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung durch visuelle Stö-

rungen, Gerüche, Staub oder Erschütterungen zu rechnen. Diese sind jedoch auf die reine Bauzeit beschränkt. Hierzu werden unter 6.1 entsprechende Maßnahmen beschrieben.

Zur Bewertung der betriebsbedingten Lärmauswirkungen wurde ein Gutachten erstellt (siehe 3.7). Anhand des Ergebnisses werden in der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich, Maßnahmen festgesetzt, um erhebliche lärmbedingte Auswirkungen zu vermeiden

4.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wie bereits beschrieben, befinden sich im gesamten Untersuchungsraum derzeit keine Denkmäler. Eine Beeinträchtigung von weiteren Kultur- und Sachgütern liegt nicht vor.

4.10 Wechselwirkungen

Von der geplanten Versiegelung geht eine geringfügige klimatische Veränderung aus. Veränderungen des ökologischen Haushaltes werden vor allem durch die Inanspruchnahme von Fläche die Bodenfunktionen, die grundsätzliche Veränderung pflanzlicher und tierischer Lebensräume sowie die Veränderung des Grundwasserhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes eintreten.

Diese Veränderungen bedingen sich gegenseitig und sind demzufolge Wechselwirkungen untereinander. Darüber hinausgehende Wirkungen mit anderen Umweltfaktoren, insbesondere über das Plangebiet hinaus, sind derzeit jedoch nicht absehbar.

5. **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j**

Mit dem 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ wird die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht. Das Plangebiet befindet sich nach Angaben der Stadt Dormagen, außerhalb der Achtungsabstände zu Betriebsbereichen und Anlagen nach der Störfallverordnung. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte in einem *Hochwasser-Risikogebiet HQ100*. *Das betroffene Gebiet würde bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen bei einem hundertjährigen Hochwasser überflutet.* Die Prognose geht hierbei von einer Überflutungshöhe von 2 m aus. *Detaillierte Karten hierzu können unter dem im Punkt 2.4 des Umweltberichtes geführten Link eingesehen werden.*

Ein Hinweis zu diesem Sachverhalt wird in die Legende des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Aus diesem Grund ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wasserlöslichen Stoffe, die zu einer Verunreinigung des Wassers führen, im Feuerwehrgeräte gelagert werden. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass Maschinen und Geräte im entsprechenden

Hochwasserfall rechtzeitig abtransportiert werden können, um eine Verunreinigung des Wassers durch Schmierstoffe, Öle etc. zu vermeiden.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 401 „Stürzelberg Nord“ entwickelt werden. Dies ist in den letzten Jahren nicht vollumfänglich erfolgt. Gemäß Festsetzungen ist das Plangebiet als Grünfläche mit integrierten Gehölzen zu entwickeln.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Allgemein

Rasche Abwicklung der Bauausführung, um die damit verbundenen Beeinträchtigungen zeitlich zu begrenzen und möglichst gering zu halten.

Die Stadt Dormagen gehört nicht zu einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Planbezogene Maßnahmen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind nicht erforderlich.

Hinweise zur Bauausführung

„Bei Ramm-, Bohr und Verdichtungsarbeiten und ähnlichen Tätigkeiten können Vibrationen und Schwingungen auftreten, die unter ungünstigen Bedingungen auch die umliegenden Bebauung beeinflussen / beschädigen können und von Anwohnern als störend empfunden werden. In diesem Zusammenhang ist die DIN 4150 zu beachten und die dort angegebenen Grenzwert für Erschütterungsmaßnahmen sind vom Unternehmer einzuhalten.“

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei entsprechender Ausrichtung der Dächer (Süd-Ost-Ausrichtung) bietet sich die Installation von Photovoltaikanlagen an.

Daher sollte im weiteren Verfahren die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie geprüft werden.

Abfall

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen wird ein Erschließungsanschluss an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgen.

Abwasser

Zum sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser ist die Versickerung von Nie-

derschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Gemäß Bodengutachten sind Voraussetzungen für die im LWG geforderte ortsnahe Versickerung hinsichtlich der Durchlässigkeit des Bodens erfüllt. Es wird gutachterlich zur Minimierung des Platzbedarfs für eine Versickerung die Herstellung eines Mulden-Rigolensystems empfohlen.

Das ggf. als belastet eingestufte Regenwasser der Hoff- und Zufahrtsflächen ist nach entsprechender Vorbehandlung innerhalb des Plangebietes möglichst oberirdisch in einer Mulde zu versickern. Entsprechende Flächen für die Versickerungsanlagen sind innerhalb des B-Plans vorzusehen. Die erforderliche Vorbehandlung sowie Versickerung des Oberflächenwassers ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zwingend zu klären.

Das im Plangebiet abfallende Schmutzwasser ist in die Ortskanalisation (MW-Kanal in der Bahnstraße) einzuleiten.

7.2.1 Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsregelung

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ Berücksichtigung.

Im Rahmen 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 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. Es werden hierzu Maßnahmen auf der Fläche Gemarkung Zons; Flur 12; Flurstück 127 vom Ökokonto abgebucht.

8. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

„Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahme zur Abhilfe zu ergreifen.“²⁰

Im vorliegenden Fall empfiehlt sich eine Überwachung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Feststellung möglicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Dies sind:

- 1 Die Überwachung der Aufwertungsmaßnahmen – Pflanzbindung I und Pflanzbindung II – im Rahmen der Bauabnahme sowie nach mindestens 3, spätestens nach 5 Jahren zur Feststellung der Funktionsfähigkeit insbesondere der Aufwertungsmaßnahme.

Daneben werden weitere Aspekte durch bestehende Strukturen (Kontrollmechanismen) innerhalb der Stadtverwaltung erfolgen:

- 2 Überwachung der Einhaltung der GRZ.

²⁰ Arno Bunzel. Deutsches Institut für Urbanistik. 2005. Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe Städtebaurecht. Berlin

9. Zusammenfassung mit Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Stadt Dormagen beabsichtigt mit der 164. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Bahnstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

Grundlage bei der Auswahl des Plangebietes als Standort für das Feuerwehrgerätehaus war ein entsprechendes Gutachten mit Standortalternativenprüfung.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbindung „Parkanlage“ dar. Zudem quert eine Richtfunkstrecke das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

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

Der Untersuchungsraum zeichnet sich aus durch:

- geringe Bebauung bzw. unbebaute Fläche im Plangebiet
- gliedernde und landschaftsbildprägende Gehölze
- grundsätzliche klimatische Funktion zu 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 3.378 m².

Zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Normalbetrieb wird keine Überschreitung der TA Lärm prognostiziert. Lediglich im Notfallbetrieb kommt es zu einer Überschreitung

Bei Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen nicht nur als eine nicht vermehrbare Ressource beson-

deren Schutzes. Wegen der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden als in der Regel als nicht reversibel angesehen werden (Bodenschutzklausel).

Zudem ist mit einer Störung der Niederschlagswasserversickerung (Schutzgut Wasser) in den versiegelten Bereichen zu rechnen, welche durch eine Niederschlagsversickerung vermindert werden soll.

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

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ Berücksichtigung.

Im Rahmen 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 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 nachrichtlich im Kapitel 7 dargestellt.

Insgesamt ist das Planvorhaben aufgrund seiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme mit Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser zu bewerten.

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 für den Bebauungsplan entsprechend umgesetzt werden und aufgeführten Kontrollen im Rahmen des Monitorings überwacht werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung zu erwarten sind.

10. Quellen / Literatur

ACCON Köln GrnbH 2017: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ der Stadt Dormagen und zur 164. FNP-Änderung

~~Bezirksregierung Düsseldorf, 2009: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf~~

~~Bezirksregierung Düsseldorf 2016: Regionalplan Düsseldorf (RPD beschlossen am 14.12.2017, Rechtskraft am 13.04.2018) 2. Entwurf Stand: Juni 2016, i.V.m. 3. Entwurf Stand: August 2017)~~

Bezirksregierung Düsseldorf 2017: Überschwemmungsgebietsverordnung Rhein vom 14.08.2017

Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. 1969: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. Bad Godesberg

Forplan 2016: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Stürzelberg

Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000

GFM Umwelttechnik 2017: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen 164. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 535 "Nördlich der Bahnstraße"

Institut für Umweltschutz und Energietechnik 1996: Bebauungsplan Nr. 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg-Nord“. Grünordnungsplan als landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen o.J.: Landschaftsinformationssammlung NRW [abgerufen am 01. August 2017]

Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen. 2016: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Artenschutzprüfung Stufe I zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 164. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“

Stadt Dormagen: Flächennutzungsplan

Stadt Dormagen 2015: Denkmalliste der Stadt Dormagen (Kurzform). Stand: 01. 10. 2015

Dormagen, den 27.08.2018

Im Auftrag



Nachtwey

Fachbereichsleiter Städtebau

