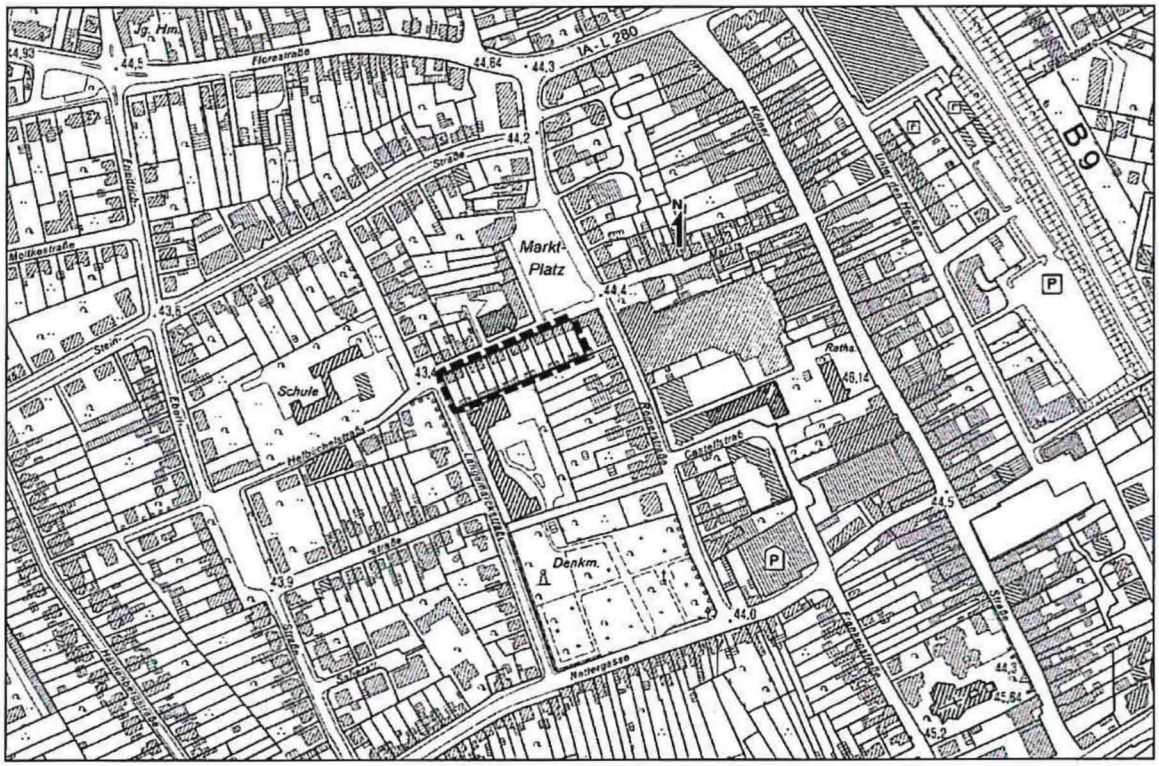
DORMAGEN
Natürlich! Am Rhein.

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 525
- Südlich Helbüchelstraße -

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) -

Satzungsbeschluss



Inhalt

1. Planungsanlass ..... - 3 -
2. Örtliche Verhältnisse ..... - 3 -
2.1 Lage des Plangebietes ..... - 3 -
2.2 Bestand ..... - 3 -
2.3 Umgebung, Gebietszusammenhang ..... - 4 -
2.4 Erschließung ..... - 5 -
3. Gegenwärtiges Planungsrecht ..... - 5 -
3.1 Festlegungen im Regionalplan (RPD) ..... - 5 -
3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP), Berichtigung, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ..... - 6 -
3.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne, bestehendes Baurecht ..... - 8 -
3.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen ..... - 8 -
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ..... - 9 -
4.1 Allgemeine Planungsziele ..... - 9 -
4.2 Verfahrensart ..... - 10 -
4.3 Städtebauliches Konzept, Freiraumgestaltung ..... - 11 -
4.4 Erschließung und ruhender Verkehr ..... - 12 -
4.5 Umweltbelange ..... - 12 -
5. Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans ..... - 13 -
5.1 Art der baulichen Nutzung ..... - 13 -
5.2 Maß der baulichen Nutzung ..... - 14 -
5.3 Höhe baulicher Anlagen ..... - 14 -
5.4 Bauweise ..... - 14 -
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen ..... - 14 -
5.6 Stellplätze ..... - 15 -
5.7 Verkehr, Erschließung ..... - 15 -
5.8 Pflanzflächen und Bepflanzung ..... - 15 -
5.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..... - 16 -
5.9.1 Geräusche aus dem Betrieb von Anlagen ..... - 16 -
5.9.2 Freizeitlärm ..... - 16 -
5.9.3 Verkehrslärm ..... - 17 -
5.10 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe ..... - 17 -
5.11 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG) ..... - 18 -
5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... - 19 -
5.13 Kennzeichnungen und Hinweise ..... - 20 -
5.13.1 Freizeitlärm ..... - 20 -
5.13.2 Kampfmitteln im Plangebiet ..... - 20 -
5.13.3 Bodendenkmalpflege ..... - 20 -
5.13.4 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ..... - 20 -
5.13.5 Bepflanzungsaufbau für Dächer ..... - 21 -
5.13.6 Bepflanzungen ..... - 21 -
5.13.7 Artenschutz ..... - 21 -
6. Soziale Maßnahmen ..... - 22 -
7. Bodenordnende Maßnahmen ..... - 22 -
8. Erdbeben ..... - 22 -
9. Grundwasser ..... - 22 -
10. Darstellung des Bauleitverfahrens / Abwägungsprozess ..... - 22 -
10.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ..... - 23 -
10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ..... - 23 -
10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses ..... - 24 -

1. Planungsanlass

Die Baugenossenschaft Dormagen eG, die Vorhabenträgerin der vorliegenden Planung gemäß § 12 BauGB, verfügt in der Innenstadt von Dormagen über umfangreiche Wohnungsbestände, die überwiegend aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg sowie den frühen 1950er Jahren stammen.

Trotz eines allgemein guten Erhaltungszustands weisen viele der betreffenden Wohngebäude erhebliche Erneuerungsbedarfe auf. Dies betrifft nicht allein technische Standards, wie z.B. die Wärmedämmung, sondern auch den Zuschnitt der dort vorhandenen Wohnungen, die inzwischen sowohl den heute bestehenden Bedürfnissen von Familien als auch der stetig wachsenden Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten nicht mehr entsprechen.

Eine durchgreifende Modernisierung der vorhandenen Gebäude zur teilweisen Behebung dieser Mängel wäre mit erheblichen Kosten verbunden, die von den Genossenschaftsmitgliedern aufgebracht werden müssten, ohne dass "im Gegenzug" Wohnraum, der den seit der Erbauung der betreffenden Häuser grundlegend veränderten Wohnbedürfnissen entspricht, neu geschaffen werden könnte. Zugleich gilt es, geänderten Anforderungen insbesondere durch den demografischen Wandel und geänderten städtebaulichen Leitbildern im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege" gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Baugenossenschaft Dormagen eG entschieden, einen Teil ihres Wohnungsbestands südlich der Helbüchelstraße zwischen der Römerstraße und der Langemarkstraße, der für eine wirtschaftlich tragfähige Modernisierung nicht geeignet ist, zurückzubauen und an deren Stelle attraktive Neubauten zu entwickeln. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 525 „Südlich Helbüchelstraße" der Stadt Dormagen soll hierfür ein verbindlich einzuhaltender städtebaulicher Rahmen geschaffen werden.

2. Örtliche Verhältnisse

2.1 Lage des Plangebietes

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 23, 24, 25, 26 und 27 der Flur 45 der Gemarkung Dormagen. Es ist im Norden durch die Helbüchelstraße, im Westen durch die Langemarkstraße sowie im Süden durch das Grundstück der Kulturhalle "Kulle" begrenzt. Im Osten reicht es bis an das Grundstück Helbüchelstraße 2a heran, das im Bestand grenzständig bebaut ist.

Das Plangebiet ist ca. 0,35 ha groß. (Im Rahmen einer Neuparzellierung werden Flurstücke zusammengeführt, so dass das Vorhabengebiet zukünftig die Flurstücke Nrn. 2 und 229 erfasst.)

2.2 Bestand

Die ehemals vorhandene Bebauung in dem Plangebiet wurde bereits in den Jahren 2017 und 2018 entfernt. Zuvor waren insgesamt 12 Häuser mit je zwei bis drei Wohnungen vorhanden, die im westlichem Teil zu vier Doppelhäusern gruppiert waren und

im östlichen Teil eine geschlossene Bebauung ausgebildet haben, die an die grenzständige Bebauung des Grundstücks Helbüchelstraße 2a anschloss. Die zweigeschossigen Gebäude wurden in der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Die straßenseitigen Fassaden der Gebäude reichten bis unmittelbar an den Gehweg der Helbüchelstraße heran.
Die rückwärtigen Gärten innerhalb des Plangebiets waren den einzelnen Häusern innerhalb des Plangebiets zugeordnet und wurden privat genutzt. In den Gartenbereichen sind 2016 archäologische Sondierungen durchgeführt worden. Anlässlich dieser Untersuchungen sind zuvor vorhandene Gehölzstrukturen sowie Schuppen entfernt worden.

2.3 Umgebung, Gebietszusammenhang

Die Innenstadt von Dormagen ist außerhalb des zentralen Bereichs beiderseits der Kölner Straße wesentlich durch ihre Funktion als Wohnstandort gekennzeichnet. Heute leben im Stadtteil Dormagen-Mitte über 10.000 Personen.
Der Stadtteil verfügt über eine hervorragende Ausstattung z.B. mit Schulen und Kindergärten, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen. Diese Angebotsvielfalt trägt wesentlich zur Attraktivität der Innenstadt als Standort für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe bei.
Der Wohnstandort Innenstadt ist im Wesentlichen durch eine aufgelockerte Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern mittlerer Höhe sowie Einfamilienhäusern – zumeist in Doppelhaus- oder Reihenhausbauweise – geprägt. Charakteristisch sind die stark begrünten Blockinnenbereiche, die überwiegend als private Hausgärten, teilweise aber auch als Gemeinschaftsgärten, die mehreren Häusern zugeordnet sind, genutzt werden.
Das Hauptzentrum der Stadt Dormagen mit zentralen Funktionen für Einzelhandel und Verwaltung erstreckt sich nach Westen etwa bis zur Römerstraße. Die daran westlich anschließende Bebauung zwischen der Römerstraße, der Eisenbahnlinie Köln – Neuss, dem Straßenzug Bahnhofstraße – Florastraße und der Europastraße nördlich der alten Zuckerfabrik ist im Wesentlichen in den 1920er und 1930er Jahren sowie in den 1950er Jahren entwickelt worden.
Das am östlichen Rand dieser Bebauung gelegene eigentliche Plangebiet ist durch seine direkte Nachbarschaft zum Marktplatz Dormagen, an dem sich u.a. die Stadtbibliothek Dormagen befindet, und zu der Kulturhalle "Kulle" südlich des Plangebiets gekennzeichnet. Außerdem befindet sich westlich des Plangebiets die Theodor-Angerhausen-Grundschule. Damit steht das Plangebiet in einem zentralstädtisch geprägten Gebietszusammenhang, der insbesondere aufgrund seiner langjährigen Prägung durch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie der Nähe zum zentralen Innenstadtbereich entlang der Römerstraße die Entwicklung nach den Maßgaben für ein „Urbanes Gebiet" gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Helbüchelstraße, über welche die Römerstraße als innerstädtische Hauptverbindungsachse auf kurzem Weg zu erreichen ist. Von der Römerstraße aus und dem Straßenzug Bahnhofstraße - Florastraße im Norden bzw. über die Nettergasse und die Europastraße im Süden der Innenstadt sind die Bundesstraße B 9 sowie die Autobahn A 57 auf kurzen Wegen zu erreichen.

Der nordwestlich der Innenstadt gelegene Bahnhof Dormagen mit S-Bahn- und Regionalverkehrsverbindungen u.a. nach Köln, Neuss und Düsseldorf ist fußläufig erreichbar. Am Marktplatz befindet sich ein zentraler Knotenpunkt im Busliniennetz der Stadt-Bus Dormagen GmbH.

Gesonderte Anlagen für Fahrradfahrer, die einen Anschluss an das Radwegnetz der Stadt Dormagen gewährleisten, bestehen an der Römerstraße.

Die Helbüchelstraße ist eine wichtige Querverbindung für Radfahrer und wird als solche auch häufig von Schülern frequentiert.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Festlegungen im Regionalplan (RPD)

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die Eisenbahnstrecke Köln – Neuss, die der westlichen Grenze der Innenstadt von Dormagen entspricht, ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr angelegt.

Südlich der Europastraße, die als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße (Bestand und Planung) gekennzeichnet ist, ist ein Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Gewerbe (GE) und sodann südlich der Bayerstraße, für den Bereich des Chemparks, ein Gewerbe- und Industriebereich (GIB) festgelegt.

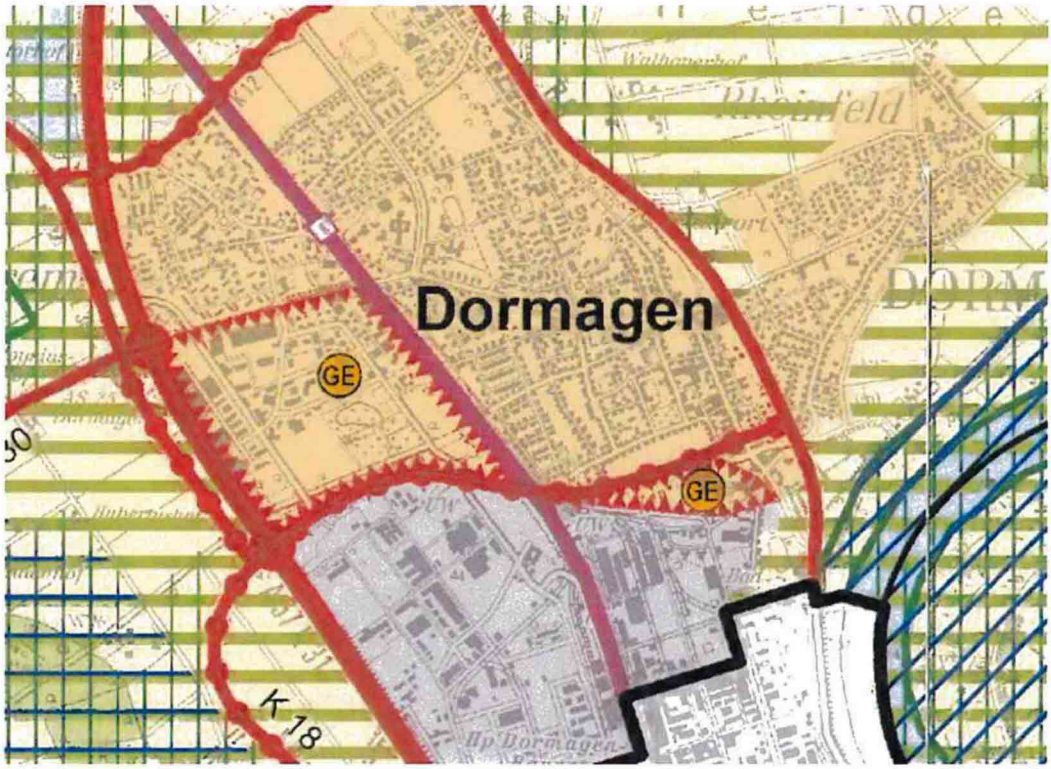


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf

Durch die Bezirksregierung Düsseldorf wurde am 25. August 2018 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) für eine Änderung des Regionalplans zur Ausweisung zusätzlicher Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) eingeleitet. Diese Änderung betrifft auch das Gebiet der Stadt Dormagen. Auswirkungen auf den hier maßgeblichen ASB sind jedoch nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen nicht zu erwarten.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP), Berichtigung, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der Bereich des Plangebiets ist bisher im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen als Teil einer Wohnbaufläche (W) dargestellt, welche den überwiegenden Teil der Innenstadt von Dormagen westlich der Römerstraße umfasst. Östlich der Römerstraße befinden sich die zentralen Bereiche der Innenstadt, die entsprechend als gemischten Baufläche (M) dargestellt sind. Das südlich des Plangebietes gelegene Areal der "Kulle" ist entsprechend seiner Nutzung als Gemeinbedarfsfläche u.a. mit den Zweckbestimmungen "Schule", „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie „Öffentliche Verwaltung" dargestellt. Das nördlich des Plangebiets gelegene Areal der Stadtbibliothek ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung" dargestellt. Das Grundstück der westlich des Plangebiets gelegenen Theodor-Angerhausen-Schule ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude" dargestellt.

Die vorgesehenen Planungsabsichten weichen damit von den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest, dies setzt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung regelmäßig eine „gemischte Baufläche“ (M) voraus.

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB kann für „Bebauungspläne der Innenentwicklung" von einem vorherigen bzw. parallel zum Bebauungsplan durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Stadtgebiets von Dormagen nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies ist vorliegend der Fall. Eine auch nur annähernde Beeinträchtigung der (gesamt-) städtebaulichen Ordnung ist durch die Schaffung von 23 Wohnungen sowie einer sozialen Einrichtung und einer Ansiedlungsmöglichkeit für einen verhältnismäßig kleinen Gewerbebetrieb nicht zu erwarten. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung befasst sich mit dem nachfolgend zeichnerisch dargestellten, schwarz umrandeten Teilgebiet des Flächennutzungsplans. Unter Zugrundelegung dieser Berichtigung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und es ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet entsprechend der beabsichtigten Nutzung nunmehr als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

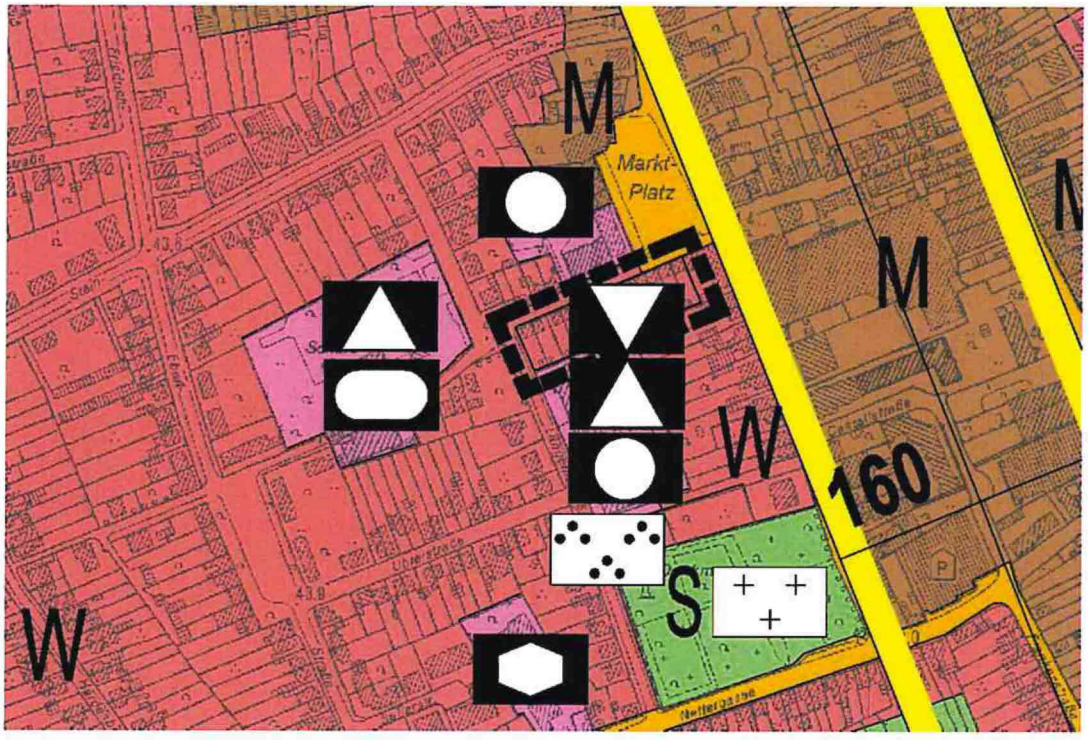


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen vor der Berichtigung

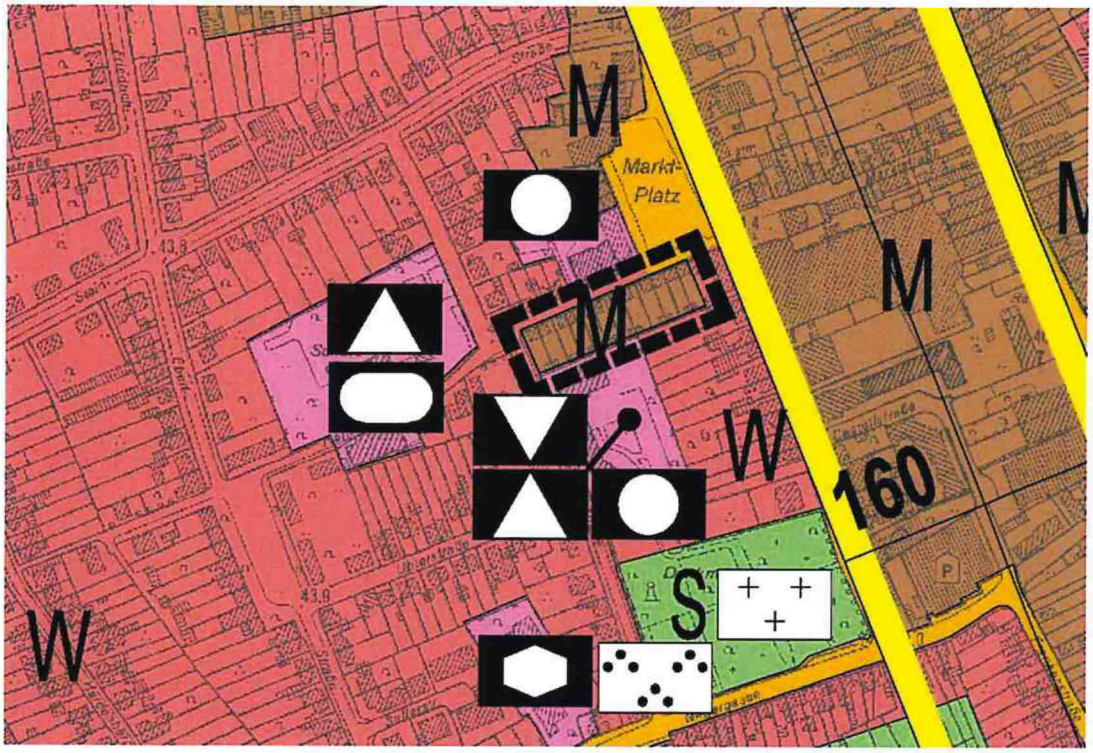


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen nach der Berichtigung

Im Rahmen der aktuell angestrebten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Stand Entwurf 2019) sollen über die Berichtigung hinaus auch die Fläche zwischen dem Plangebiet und der Römerstraße sowie die Fläche der Helbüchelstraße als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden, um so einen Anschluss zu der gemischten Baufläche jenseits der Römerstraße und zu der Gemeinbedarfsfläche auf der Nordseite der Helbüchelstraße herzustellen.

3.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne, bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Bebauungsplan. Dies gilt auch für die an das Plangebiet angrenzenden Areale der "Kulle" sowie die vorhandene Bebauung westlich der Römerstraße.

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung westlich der Römerstraße weisen die Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets, durchsetzt mit mehreren Nutzungen des Gemeinbedarfs gemäß § 4 BauNVO auf (vgl. dazu die Ausführungen im Kapitel 2.3 dieser Begründung). Entsprechend ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet hinsichtlich ihrer Art allein danach zu beurteilen, ob es in einem solchen Gebiet allgemein zulässig wäre.

Weiter westlich und hinter der Theodor-Angerhausen-Schule, schließen auf beiden Seiten der Helbüchelstraße, Gebiete die dem Wohnen dienen an.

3.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen

Nach dem kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen- nach der Störfallverordnung (KABAS) liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des

Achtungsbereichs von Betriebsbereichen, von denen im Fall von Störfällen Umweltgefahren ausgehen können. Zur Vorsorge gegen solche Gefahren und deren Störfallauswirkungen sind bei städtebaulichen Planungen, planerische Vorkehrungen zur Sicherung sogenannter schutzbedürftiger Nutzungen in Betracht zu ziehend. Zu schutzbedürftigen Nutzungen sind insbesondere auch Wohnungen zu zählen.
Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung hat die Stadt Dormagen ein gesamtstädtisches Seveso III-Gutachten erarbeiten lassen, das nach den Vorgaben der KAS 18 anhand der örtlichen Gegebenheiten angemessene Sicherheitsabstände ermittelt, die Grundlage der Bauleitplanung sind (vgl. Nr. 5.11).
Des Weiteren liegt das Plangebiet im Nahbereich des ehemaligen befestigten Römerlagers "Durnomagus". Zur Einschätzung der Bedeutung von innerhalb des Plangebiets zu vermutenden archäologischen Artefakten wurde 2016 eine archäologische Sondierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass für den westlichen Teil des Plangebiets nicht mehr von erhaltenen archäologischen Befunden auszugehen ist – ungeachtet der im östlichen Bereich des Plangebietes befindlichen archäologischen Befunde mit einer insgesamt guten Befunderhaltung (römische Pfostenlöcher, römischer Graben). Alle archäologischen Befunde fanden sich erst in einer Tiefe von 1,1 m unter der heutigen Geländeoberfläche. Das bedeutet, dass die Bodenzone bis in eine Tiefe von 1,1 m keine archäologischen Befunde enthält. Daher kann festgelegt werden, dass Erdeingriffe bis zu dieser Tiefe unschädlich sind. Eine Erlaubnis diesbezüglich liegt vom LV-Amt für Bodendenkmalpflege vor. Dies bedeutet wiederum, dass Gebäude ohne Keller mit einem flachen, frostfrei gegründeten Fundament errichtet werden können, ohne dass eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erforderlich ist. Sofern und soweit tiefergehende Erdeingriffe geplant sind, z.B. im Zusammenhang mit Be- und Entwässerungsleitungen, muss eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten auf Veranlassung und Kosten der Vorhabenträgerin nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) sichergestellt werden. Die näheren Einzelheiten sind dem Schreiben des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 22. Juni 2016 zu entnehmen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Planungsziele

Die Innenstadt von Dormagen weist im Hinblick auf ihre städtebaulichen Qualitäten ebenso wie auf ihre infrastrukturelle Ausstattung und verkehrliche Anbindung ausgezeichnete Standorteigenschaften als Wohn- und Gewerbestandort auf. In der Innenstadt werden insbesondere modern ausgestattete Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie für junge Familien verstärkt nachgefragt. Dem insoweit bestehenden Bedarf steht ein nur geringes Angebot an verfügbaren, angemessen ausgestatteten Wohnungen in den betreffenden Gebieten gegenüber. Zugleich hat sich ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen und Gewerbeflächen ergeben.

Die Stadt Dormagen trägt diesem Sachverhalt Rechnung, indem sie eine schrittweise Ersetzung von einfach ausgestatteten und für eine Sanierung ungeeigneten Mietwohnungsbeständen in der Innenstadt unterstützt. Durch eine behutsame Nachverdichtung von Siedlungsarchitekturen der 1920er bis 1950er Jahre soll dabei eine Ausweitung des Angebots attraktiver Mietwohnungen in innerstädtischen Lagen erreicht werden und zugleich in zentraler Lage eine „Stadt der kurzen Wege" entwickelt werden.
In diesem Sinn beabsichtigt die Wohnungsbaugenossenschaft Dormagen eG die Neuentwicklung von in ihrem Eigentum befindlichen Flächen südlich der Helbüchelstraße. Im Rahmen der Neubebauung dieser Flächen sollen unterschiedliche Wohnungstypen realisiert werden, die den ausdifferenzierten Anforderungen verschiedener Bevölkerungsgruppen – Singles, Familien, Alleinerziehende, körperlich eingeschränkte Menschen – gerecht werden und das Zusammenleben der Generationen fördern. In Teilen der geplanten Bebauung ist die Integration von betreuten Wohngruppen eines Trägers der sozialen Arbeit vorgesehen. Daneben soll eine Einrichtung der Tagespflege geschaffen werden, in der tagsüber beispielsweise Demenzpatienten durch Träger der sozialen Arbeit betreut werden können. Zusätzlich soll an der zum Marktplatz gelegenen Seite der Bebauung eine Gewerbeeinheit entstehen, die für nicht wesentlich störende, eher kleinräumige Nutzungen im Büro- und Dienstleistungsbereich bestimmt ist.
Im Ergebnis sollen auf einem hohen architektonischen Niveau alle maßgeblichen ökologischen Standards erfüllt werden. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege" soll hier das Wohnen mit sozialen und gewerblichen Nutzungen verbunden werden. Über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus sollen die geplanten Wohnungen barrierefrei zugänglich sowie teilweise rollstuhlgerecht ausgestaltet sein.
Die geplante Bebauung soll so ausgestaltet werden, dass sie weder unverträglichen Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der angrenzenden Kulturhalle ausgesetzt ist noch zusätzliche schalltechnische Auflagen für deren Betrieb entstehen.

4.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB auf der Grundlage eines durch die Vorhabenträgerin Baugenossenschaft Dormagen eG vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) aufgestellt. In dem VEP werden sämtliche für die städtebauliche Planung relevanten Einzelheiten des Vorhabens festgelegt. Die Vorhabenträgerin wird in dem gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Realisierung des insoweit geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da die Aufstellung des Be-

bauungsplans die Wiedernutzung bzw. die Nachverdichtung verfolgt und räumlich bereits zuvor entwickelte und dem Innenbereich zuzurechnende Flächen erfasst werden. Zudem wird durch das Vorhaben die für solche Pläne geltende Obergrenze der zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wesentlich unterschritten (vgl. § 13a Abs. 1 BauGB). Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Des Weiteren bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung (besondere) Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind (vgl. dazu Abschnitt 3.4 und 5.10 dieser Begründung).
Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Ebenso besteht in diesem Rahmen kein gesetzliches Erfordernis zur Sicherung des Eingriffs-Ausgleichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.13.7 dieser Begründung).

4.3 Städtebauliches Konzept, Freiraumgestaltung

4.3.1 Geplant ist die Errichtung eines entlang der Helbüchelstraße ausgerichteten geschlossenen Baukörpers mit Flachdächern und abwechselnd zwei und drei Vollgeschossen. Dieser soll straßenseitig durch Einschnitte und einsehbare Durchgänge in den rückwärtigen Gartenbereich rhythmisiert und aufgelockert werden. Gartenseitig ist die Ausbildung von nach Süden geöffneten Höfen geplant, die eine Gliederung des privaten Außenraums bewirken und gleichzeitig eine optimale Belichtung der entstehenden Wohnungen ermöglichen. Insgesamt sollen innerhalb des Plangebiets 23 Wohnungen, davon zwei Wohngruppen mit je fünf Plätzen, entstehen.

Die Materialität der geplanten Architektur ist als eine Kombination des ortsüblichen Fassadenmaterials Klinker – das auch die Bestandsbauten prägt – sowie weißen und farbigen Putzflächen vorgesehen.
Zur Gewährleistung einer guten Wohnqualität auch für die auf die Helbüchelstraße ausgerichteten Erdgeschosswohnungen, ist vorgesehen, einen schmalen Vorgarten zwischen erweiterten Gehweg der Helbüchelstraße und Gebäude schaffen.

4.3.2 Das dem Planstand zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zugrundeliegende städtebaulich-freiräumliche Konzept unterscheidet sich in einzelnen Punkten von dem durch den Stadtrat bereits im Jahr 2015 anlässlich des Aufstellungsbe-

schlusses über diesen Bebauungsplan behandelten Stand des VEP. Die insoweit erfolgte Fortentwicklung der Planung geht u.a. auf Anregungen der Stadtverwaltung zurück.

- Die private Stellplatzanlage im westlichen Teil des Vorhabengrundstücks ist nunmehr zur Verbesserung der Verkehrssicherheit so gestaltet, dass keine Stellplätze mehr direkt über Gehwegüberfahrten erschlossen sind.
- Zur weiteren Vorsorge gegenüber Geräuschimmissionen ausgehende aus dem Betrieb der benachbarten „Kulle", wurde der Hochbauplanung in der Grundrissgestaltung und Ausrichtung von Wohnungen optimiert, so dass die Wohnruhe gefördert ist. Im Zusammenhang damit ist auch der geplante Abstand zwischen der "Kulle" und der geplanten Bebauung gegenüber dem zum Einleitungsbeschluss vorgelegten Planstand deutlich vergrößert worden und damit die Einhaltung der geltenden Immissionsrechtwerte zusätzlich begünstigt.
- Das Baugebiet soll nunmehr im Erdgeschoss mit einer Tagespflege und einer Gewerbeeinheit einer gemischten Nutzung dienen. Der hier zu Grunde gelegte Nutzungstyp des „urbanen Gebiets" erlaubt eine engere Verbindung unterschiedlicher Nutzungen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege" und sieht auch in Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte entsprechend angepasste Maßstäbe vor.

Grundsätzliche Änderungen der städtebaulich-freiräumlichen Konzeption haben sich durch die beschriebenen Weiterentwicklungen der Planung nicht ergeben.

4.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Im Zuge der Baumaßnahme soll eine Verbreiterung des südlichen Gehwegs an der Helbüchelstraße auf das Regelmaß von 2,5 m vorbereitet werden. Die hierfür benötigten Flächen – die zurzeit noch bebaut sind – sollen dazu der Stadt Dormagen zur Verfügung gestellt und die Neubebauung entsprechend von der Straße zurückgesetzt werden. Stellplätze für die zukünftigen Bewohner des Gebiets sollen vor allem in einer Stellplatzanlage im westlichen Teil des Plangebiets angeordnet werden, die von der Langemarkstraße aus zu befahren ist. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb des Plangebiets 32 Stellplätze nachgewiesen. Eine Tiefgarage ist u.a. gegenüber ebenerdigen Stellplätzen von geringer Attraktivität für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets sowie insbesondere auch aufgrund der bodendenkmalrechtlichen Gegebenheiten im Plangebiet nicht vorgesehen.

4.5 Umweltbelange

Voraussichtlich von der Planung berührt sind Belange des Lärm-, des Baum- und des Artenschutzes. Des Weiteren wird durch die Planung eine Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Plangebiets vorbereitet, worauf sich u.a. Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmäler ergeben können. Die durch die Planung berührten Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens umfassend ermittelt und bewertet. Dazu werden geeignete Fachgutachter in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung

der potenziell planungsbetroffenen Umweltschutzgüter sind im Abschnitt 5. dieser Begründung benannt.

5. Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der innerhalb des Vorhabengebiets zulässigen Nutzungen ergibt sich vorliegend (ausschließlich) aus den entsprechenden Inhalten des der Bebauungsplanaufstellung zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt in dem gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verbindlich zu schließenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach dem VEP sind innerhalb der geplanten Anlage 23 Wohnungen sowie Wohngruppen, eine Einrichtung der Tagespflege sowie eine Gewerbeeinheit geplant. Eine ausführliche Beschreibung der Vorhabenplanung ist im Abschnitt 4 dieser Begründung enthalten. Die "Umsetzung" des Geplanten erfolgt rechtlich ordnungsgemäß in dem als verbindlich zugrunde zu legenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Mischung aus Wohnen, einer sozialen Einrichtung und einem Gewerbebetrieb. Gesonderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Steuerung der innerhalb des Vorhabengebiets zulässigen Anlagenarten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Zulassung von ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxen), kann auch innerhalb des Vorhabengebiets ausnahmsweise erfolgen, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass die Zweckbestimmung der geplanten Anlage dadurch nicht wesentlich verändert wird.

Für eine im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vorzunehmende immissionsschutzrechtliche Betrachtung der Planung - insbesondere hinsichtlich der auf die zulässige Bebauung potenziell einwirkenden Geräuschimmissionen aus gewerblichen und diesen gleichgestellten sonstigen Anlagen - ist davon auszugehen, dass die geplante Anlage hinsichtlich der Art der Nutzung einem Urbanen Gebiet (MU) entspricht. Dies ergibt sich daraus, dass das Plangebiet aufgrund seines Vorhabenbezugs ausschließlich einen untergeordneten Teil eines größeren städtebaulichen Gebietszusammenhangs in der Innenstadt von Dormagen umfasst, der außer durch Wohnungen insbesondere auch durch soziale, kulturelle und gewerbliche Nutzungen – etwa die unmittelbar benachbarte "Kulle" sowie die auf der Nordseite der Helbüchelstraße gelegene Stadtbibliothek – geprägt ist (vgl. dazu Kap. 2.3 dieser Begründung). Da in dem Plangebiet bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans eine Wohnanlage vorhanden war, die nach den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen mit von der "Kulle" ausgehenden Betriebsgeräuschen belegt war, welche teilweise die in einem

allgemeinen Wohngebiet anzuwendenden Immissionsrichtwerte ausschöpfen, entspricht die Planung insoweit dem gegebenen Bestand. Zu einem "Heranrücken" eines Gebiets mit einer erhöhten Schutzbedürftigkeit kommt es gegenüber der "Kulle" nicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) für das urbane Gebiet MU bauplanungsrechtlich geregelt.

Hinsichtlich der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beachtlichen Obergrenzen für die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen wird das einer GRZ von 0,6 entsprechende Maß als Obergrenze festgesetzt. Der insoweit relativ hohe Anteil überbauter Grundstücksflächen wird durch eine intensive Bepflanzung des Plangebiets durch Hecken sowie weitere Anpflanzungsmaßnahmen sowie auch die festgesetzten Dachbegrünungen teilweise kompensiert.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet ist – wie ausgeführt – die Errichtung von komplex gestaffelten Baukörpern mit zwei- und dreigeschossigen Bauteilen geplant. Die Baukörper werden mit Flachdächern abgeschlossen. Die für die einzelnen Gebäudeteile geplanten Geschossigkeiten werden in dem Bebauungsplan zeichnerisch als Höchstmaße festgesetzt.

Im Sinne der Setzung eines "Rahmens" für das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus bezogen auf das gesamte "Baufenster" die zulässige Gebäudehöhe zeichnerisch als Höchstmaß in m über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Zur Orientierung werden in der Bebauungsplanzeichnung die Höhen zweier in der Helbüchelstraße gelegenen Kanaldeckel sowie zwei Geländehöhen im südlichen Teil des Plangebiets als untere Bezugspunkte angegeben.

Durch die vorgesehenen Regelungen wird eine optimale Einpassung der Bebauung in ihre wesentlich durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägte Umgebung sichergestellt.

5.4 Bauweise

Innerhalb des Plangebiets ist ein einziger zusammenhängender Baukörper geplant, der an die im Bestand vorhandene grenzständige Bebauung im Eckbereich Helbüchelstraße / Römerstraße anschließt. Entsprechend wird für das gesamte Vorhabengebiet die geschlossene Bauweise (g) zeichnerisch festgesetzt.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Überbauung des Vorhabengebiets ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Sinn der Setzung eines städtebaulichen „Rahmens" für die Vorhabenplanung werden darüber hinausgehend die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Das Hervortreten von Balkonen ist zulässig.

5.6 Stellplätze

Die Anordnung und Anzahl der zulässigen Stellplätze ergibt sich aus den diesbezüglichen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in dem zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Dormagen abzuschließenden Durchführungsvertrag. Eine von der Langemarkstraße aus zu befahrende, teilweise oberhalb des Erdgeschosses überbaute, ebenerdige und gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlage ist im Westteil des Plangebiets vorgesehen. Garagen sind innerhalb des Baugebiets nicht zulässig.

5.7 Verkehr, Erschließung

Als bereits im Bestand bebautes Gebiet ist das Vorhabengrundstück voll erschlossen. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen Helbüchelstraße und Langemarkstraße, innerhalb derer auch die erforderlichen Versorgungsleitungen sowie eine anschlussfähige Kanalisation (Mischwasser) vorhanden sind.

Die für eine Verbreiterung des Gehwegs an der Helbüchelstraße (vgl. Abschnitt 4.3 dieser Begründung) benötigten Flächen mit einer Tiefe von etwa 0,5 m, die innerhalb des Plangebiets gelegen sind, werden zeichnerisch als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und in den zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dormagen und der Vorhabenträgerin aufgenommen und geregelt.

Angesichts der bestehenden hydraulischen Belastung der Kanalisation ist die Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer nicht möglich. Diese sollen daher im erforderlichen Umfang zurückgehalten sowie innerhalb des Plangebiets versickert werden. Der Standort der dazu erforderlichen Rigole im Bereich der geplanten Stellplatzanlage ist im VEP dargestellt. Ergänzende diesbezügliche Regelungen können in den zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dormagen und der Vorhabenträgerin aufgenommen werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde durch den Rhein-Kreis Neuss am 2. Februar 2017 erteilt, mit der Nebenbestimmung, dass die Erlaubnis erlischt, sofern innerhalb von drei Jahren nach Erteilung die Gewässerbenutzung nicht aufgenommen wird. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen wurden bereits errichtet. Sollte dies zur Erhaltung der Erlaubnis nicht ausreichen, so ist jedenfalls nichts ersichtlich was einer erneuten Erteilung der Erlaubnis entgegenstehen würde.

Gesonderter Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung des Bebauungsplangebiets bedarf es insoweit nicht.

5.8 Pflanzflächen und Bepflanzung

Nach den Festlegungen im VEP sollen gemäß dem Begrünungsplan die zweigeschossigen Gebäudeteile, die mit Flachdächern abgeschlossen sind, bepflanzt werden. Des Weiteren sind in dem VEP Aussagen zur Bepflanzung der Freibereiche innerhalb des

Plangebiets, z.B. betreffend die Pflanzung von Hecken, enthalten, die durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich abgesichert sind. Am südlichen Rand des Plangebiets wird die dauerhafte Erhaltung eines großen Einzelbaums durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung städtebaurechtlich abgesichert, verbunden mit der Verpflichtung zum Ersatz bei Abgang des Baumes. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Abschirmung zwischen dem Vorhaben und der südlich anschließenden „Kulle", zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen. Nach Offenlage des Bebauungsplanes wurde der Abgang des dort ursprünglich befindlichen Baumes festgestellt. Dies berührt den Zweck der Festsetzung nicht. Der Baum wird nun, wie festgesetzt, am Standort zu ersetzen sein, so dass dort weiterhin ein entsprechender Baum die städtebauliche Funktion erfüllt.

5.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.9.1 Geräusche aus dem Betrieb von Anlagen

Das im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandene Neben- und Miteinander von Wohnungen, sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen sowie Gewerbe soll erhalten und positiv weiterentwickelt werden.

Geräuschimmissionen aus dem Betrieb von Anlagen im Sinne der TA Lärm entstehen hier durch den Betrieb der Parkplätze der geplanten Tagespflege sowie der geplanten Gewerbeeinheit im Plangebiet.

Nach den Ergebnissen eines bereits auf der Grundlage der Vorhabenplanung erstellten Gutachtens zur Beurteilung der auf die geplanten Wohnungen einwirkenden Schallimmissionen aus dem Betrieb von Anlagen kann in der Tagzeit von 6 bis 22 Uhr an allen geplanten Fenstern von Aufenthaltsräumen der Immissionsrichtwert von 63 dB(A) für urbane Gebiete gemäß Ziff. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) problemlos eingehalten werden.

Dies trifft ebenfalls für die Nachtzeit zu, in der mit 45 dB(A) ein verminderter Immissionsrichtwert gilt.

5.9.2 Freizeitlärm

Das Plangebiet ist bereits im Bestand deutlichen Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb der "Kulle" ausgesetzt. "Im Gegenzug" werden durch die betreffenden Wohnungen die von dem Betrieb der Halle zulässigerweise ausgehenden Geräusche auf ein Maß begrenzt, das unterhalb dessen liegt, was an einem anderen Standort möglicherweise zulassungsfähig wäre.

Infolgedessen wird im Rahmen der städtebaulichen Planung für das Gebiet davon ausgegangen, dass die zukünftige neue Bebauung so ausgestaltet wird, dass von ihr keinerlei (zusätzliche) Nutzungsbeschränkungen für die "Kulle" ausgehen. Dies geschieht im vorliegenden Fall insbesondere durch eine an die Schallsituation angepasste Grundrissgestaltung, bei der Fenster von Aufenthalts- sowie insbesondere Schlafräumen so angeordnet sind, dass sie möglichst nicht direkt auf die Emissionsquelle "Kulle" ausgerichtet sind. Dies wird durch die diesbezüglichen Festlegungen im Vorhaben-

und Erschließungsplan (VEP) sowie zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Dormagen abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt. Gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes. Der VEP enthält „alle Details, die das Vorhaben mit allen seinen städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich festlegen" (Bank in Brügelmann, BauGB, § 12 Rn. 65). Vorliegend ist im VEP die Lage der Fenster durch Fassadenansichten festgelegt. Ergänzende Konkretisierungen finden sich in dem zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Dormagen abzuschließenden Durchführungsvertrag. Insbesondere die dort festgelegten Grundrisse sollen die Lärmeinwirkung beschränken.

Die „Kulle" ist eine Freizeitanlage im Sinne von Nr. 1 Abs. 1 Freizeitlärmerlass (Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8827.5 - v. 23.10.2006). Maßgeblich ist insoweit entsprechend den dortigen Regelungen für Dorf-, Kern- und Mischgebiete ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) werktags tagsüber, 55 dB(A) am Wochenende bzw. auch unter der Woche von 8-10 und 20-22 Uhr sowie ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit. Eine offizielle Anpassung der Freizeitlärmrichtlinie steht noch aus bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet (MU) wurden noch nicht übernommen. Daher werden gemäß Freizeitlärmrichtlinie die Immissionsrichtwerte entsprechend eines Mischgebietes angewendet. Die fachgutachterliche Ermittlung der Immissionswerte erfolgte vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Schallgutachten der Peutz Consult GmbH (Bericht Nr. VD 7124-1.1) vom 28.03.2019, mit Änderung zum 19.06.2019 (Druckdatum). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) gemäß Freizeitlärmrichtlinie tags und nachts eingehalten werden.

5.9.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet. Diese rühren einerseits aus dem Straßenverkehr insbesondere auf der Helbüchelstraße, dem Marktplatz und der Langemarkstraße her und andererseits, aus dem Betrieb der südlich des Plangebiets gelegenen und von der Langemarkstraße aus zu befahrenden öffentlichen Parkplatzanlage östlich der "Kulle".

Zum Schutz gegen insoweit für die Bebauungsplanaufstellung relevante Verkehrslärmimmissionen werden die für die Bemessung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden maßgeblichen Isophonenlinien im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

5.10 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

Die Innenstadt Dormagens weißt bereits eine Vorbelastung bezüglich luftverunreinigender Stoffe auf. Bei der Verbrennung von Kohle und Holz in Feuerungsstätten wie

offenen und geschlossenen Kaminen werden erhebliche Mengen Feinstaub freigesetzt, die in die Atemluft gelangen. Ihre Verwendung innerhalb des Plangebiets zu Heizzwecken wird daher ausgeschlossen.

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

Die Stadt Dormagen ist ein traditioneller Chemiestandort mit ausgeprägten Gemengelagen zwischen schützenswerten Gebieten wie beispielsweise Wohngebieten und öffentliche Freizeitbereichen einerseits sowie Industriegebieten mit teilweise störfallsensiblen Bereichen mit entsprechenden Abstandserfordernissen andererseits. Ein störfallrechtlicher Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden oder vorgesehen sind oder bei außer Kontrolle geratenen Prozessen im Rahmen der vernünftigen Vorhersehbarkeit anfallen können. Im Stadtgebiet von Dormagen und in direkt angrenzenden Nachbarkommunen gibt es mehrere zu beachtende derartige Betriebsbereiche, von denen Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen ausgehen können.

Bei solche Gebiete betreffende Planungen ist dem Trennungsgrundsatz i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG Rechnung zu tragen. Dieser sieht vor, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden." Es muss folglich ein „angemessener Sicherheitsabstand" zwischen schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten einerseits sowie Störfall-Betriebsbereichen andererseits gewahrt bleiben.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Sicherheitsabstände kann – zumindest bis zum Erlass der gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 6 BImSchG vorgesehenen, bislang aber noch nicht erfolgten Rechtsverordnung („TA Abstand") – der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" (KAS-18) herangezogen werden. In diesem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen (pauschale) „Achtungsabstände" ermittelt.

Diese „Achtungsabstände" sind im kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eingetragen. Sofern bei einer Planung

zwischen dem Rand eines Störfall-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 Sicherheitsabstände" der Störfall-Betriebsbereiche im Rahmen einer gutachterlichen Detailbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

Da nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) die vorliegende Planung innerhalb von „Achtungsabständen" von Störfall-Betrieben liegt, hat die Stadt Dormagen zur Ermittlung der „angemessenen Sicherheitsabstände" von Störfall-Betriebsbereichen ein gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten durch Sachverständige nach § 29a BImSchG, nämlich durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, erstellen lassen (vgl. TÜV-Süd Zwischenbericht zum Gutachten Nr. 232421 vom 09.11.2017). Diese Detailermittlung erfolgte ebenfalls auf der Grundlage bzw. in Anlehnung an den „Leitfaden - Empfehlungen für Abständen zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) einschließlich Korrekturen und Arbeitshilfen.
Nach dem genannten Gutachten liegt das Plangebiet außerhalb der im Gutachten ermittelten „angemessenen Sicherheitsabstände" zu Störfallbetrieben. Daher kann davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Dem immissionsrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist damit Rechnung getragen.
Erläuterungen zu einer immissionsrechtlichen Zulässigkeit auf Grundlage und unter Beachtung der v.g. „Achtungsabstände" nach der KABAS-Erfassung, sind den Ausführungen unter Abschnitt 10.4 (Darlegungen des Abwägungsprozesses, Seite 26) zu entnehmen

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Gebäude innerhalb des Plangebiets mit dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flachdach abzuschließen und zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbilds mit den im VEP vorgesehenen Putz- und/oder Klinkerfassaden zu gestalten. Der VEP beinhaltet darüber hinaus weitere Festlegungen zur Gestaltung des Vorhabens, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin vertraglich gegenüber der Stadt Dormagen verpflichtet.

5.13 Kennzeichnungen und Hinweise

5.13.1 Freizeitlärm

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt sich das Areal der Dormagener Kulturhalle an. Bei Veranstaltungen kommt es dort zu Schallemissionen, durch Musik innerhalb des Gebäudes oder durch Menschenansammlungen vor dem Gebäude. Die Auswirkungen des Freizeitlärms auf das Plangebiet ist im Kapitel 5.9.2 näher beschrieben.

5.13.2 Kampfmitteln im Plangebiet

Gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf vom 30. August 2017 bestehen im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor der Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird.

5.13.3 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist unter einem frühneuzeitlichen/neuzeitlichen Planierhorizont mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen. Eingriffe in den Boden sind laut des Kurzberichts OV 2015/ 1024 der AAB Archäologische Ausgrabungen und Bauprojektbetreuung Bräunig & Partner bis zu einem Höhenniveau von etwa 1,1 m unterhalb der Geländeoberkante denkmalrechtlich unbedenklich:

„Erste Befunde zeichneten sich in den AB 2 und 3 nach Abtrag der modernen Planierschichten nach 1,10 m unter der rezenten GOK ab. Die Befunde konzentrieren sich vornehmlich im östlichen Bereich des Areals..."

Sofern tiefer gehende Erdeingriffe geplant sind, z.B. im Zusammenhang mit Be- und Entwässerungsleitungen, muss eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers sichergestellt werden. Hierfür ist durch die Vorhabenträgerin bei der zuständigen Behörde – hier dem Rhein-Kreis Neuss als Untere Denkmalbehörde – eine Erlaubnis i.S.d. § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) einzuholen.

5.13.4 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Hinblick auf die bestehende hydraulische Belastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation ist die Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer nur eingeschränkt möglich. Fahr- und Stellplatzflächen können an die Kanalisation angeschlossen werden. Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen und nicht befahrenen Außen-

anlagen sind im erforderlichen Umfang zurückzuhalten sowie innerhalb des Plangebiets zu versickern. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss liegt vor.

5.13.5 Bepflanzungsaufbau für Dächer

Dachbepflanzungen sind mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht anzulegen und ausreichend zu drainieren. Der Aufbau muss den Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2018, genügen (FLL-Dachbegrünungsrichtlien). Dies trägt zu einer verbesserten Rückhaltung von Regenwasser, zur Minderung der zukünftigen Wärmebildung innerhalb des Plangebiets, zur Schaffung zusätzlicher Lebensraumangebote insbesondere für Insekten und nicht zuletzt auch zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei.

5.13.6 Bepflanzungen

Anpflanzungen in der Nähe der Plangebietsgrenze sind nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) durchzuführen. Insbesondere an der südlichen Plangebietsgrenze ist aufgrund der geringen Abstände der vorgesehenen Anpflanzungen zum Nachbargrundstück auf Maße und zulässigen Baumarten zu achten.

5.13.7 Artenschutz

Bereits im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde der Baumbestand innerhalb des Plangebiets kartiert. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) wurden mögliche Auswirkungen von Eingriffen in den Baumbestand auf geschützte Tiere ermittelt. Die Artenschutzprüfung „Neubauprojekt Friedrich-Ebert-Straße/Helbüchelstraße/Ubierstraße" vom 14.Juli 2014, angefertigt von der Hamann & Schulte GbR, kam zu dem Ergebnis, dass im Baugebiet Brutvorkommen besonders geschützter Vogelarten möglich sind.

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Tötungen oder Verletzungen von Vögeln dürfen deshalb gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Gehölzarbeiten im Plangebiet nicht zwischen dem 1. März und 30.September durchgeführt werden. Falls Gehölzarbeiten bereits im September erfolgen sollen, ist zuvor eine Brutnutzung auszuschließen. Gehölzarbeiten sind bei einer Brutnutzung erst nach dem endgültigen Verlassen der Brutstätte durch Eltern- und Jungvögel zulässig. Bäume im Baugebiet, die Baumhöhlen aufweisen, können Fledermäusen möglicherweise als Quartier dienen. Daher dürfen diese Bäume nur im Zeitraum Oktober bis November nach vorheriger Kontrolle durch sachkundige Personen gefällt werden. Nähere Hinweise zum artenschutzrechtlich gebotenen Vorgehen können dem Gutachten entnommen werden.

Bei Berücksichtigung dieser Hinweise sind durch die mit der Planung verbundenen Eingriffe keine Auswirkungen zu erwarten, die einer Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstünden.

6. Soziale Maßnahmen

Die innerhalb des Plangebiets bislang vorhandene Bebauung steht zum Zeitpunkt der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vollständig leer. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet steht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Übertragung des Eigentums an den für die Verbreiterung des Gehwegs auf der Südseite der Helbüchelstraße an die Stadt Dormagen wird privatrechtlich in notariell zu beurkundenden und im Grundbuch zu vollziehenden Vereinbarungen zwischen den beteiligten Parteien geregelt. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind daher nicht erforderlich.

8. Erdbeben

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C. Die entsprechenden Anforderungen werden durch die vorgesehenen Bebauungen erfüllt.

9. Grundwasser

Gemäß der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz geführten elektronischen wasserwirtschaftlichen Fachinformationssystem "elwas" beträgt die mittlere Wassergleiche im Umfeld des Plangebiets 36,00 m ü. NHN. Angemessene bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher zu berücksichtigen.

10. Darstellung des Bauleitverfahrens / Abwägungsprozess

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 525 „Südlich Helbüchelstraße" hat der Rat der Stadt Dormagen am 04.11.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.05.2019 bis zum 14.06.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 10.05.2019 bis zum 14.06.2019.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.12.2019 bis zum 16.01.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 05.12.2019 bis zum 16.01.2020. Die Stadt Dormagen hat dem Gebot zur Verlängerung der regelmäßig dreißigtägigen Frist für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angesichts der Feiertage und Ferienzeiten Ende Dezember / Anfang Januar durch eine angemessene Fristverlängerung Rechnung getragen. Außerdem wurde dem Amt für Entwicklung- und Landschaftsplanung,

Bauen und Wohnen des Rhein-Kreis Neuss eine Fristverlängerung bis zum 05. Februar gewährt.

Die Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie alle im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Äußerungen wurden entsprechend ausgewertet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

10.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht und bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- **Bepflanzungen** (Technische Betriebe Dormagen, Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung)
- **Ruhender Verkehr, Gehwege** (Fachbereich für Sicherheit und Ordnung, Technische Betriebe Dormagen)
- **Freizeitbezogener Schallschutz** (Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung, Rhein-Kreis Neuss)
- **GRZ** (Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung)
- **Art der baulichen Nutzung** (Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung)
- **Störfallbetriebe** (Bezirksregierung Köln)

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen zum Bebauungsplan eingegangen.

10.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht und bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- **Ruhender Verkehr, Gehwege** (Fachbereich für Sicherheit und Ordnung, Technische Betriebe Dormagen)
- **Freizeitbezogener Schallschutz** (Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung, Rhein-Kreis Neuss)
- **Störfallbetriebe** (Bezirksregierung Köln)

10.4 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen zum Bebauungsplan eingegangen.

Anmerkung:

Die Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der städtischen Dienststellen der Stadt Dormagen ist in einem separaten Dokument festgehalten. Bei der hiesigen Darstellung sollte dies entsprechend geschehen.

10.5 Darstellung des Abwägungsprozesses

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist es, modernen Wohnraum, angepasst an den heutigen Bedarf an Familien- sowie Ein- und Zweipersonenhaushalten zu schaffen, um den geänderten Anforderungen durch den demografischen Wandel und geänderten städtebaulichen Leitbildern im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege" gerecht zu werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind von den Behörden der Stadt Dormagen (Technische Betriebe Dormagen, Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung) Einwände bezüglich der vorgesehenen **Bepflanzungen** eingegangen. Diese beziehen sich auf die geringen Größen der vorgesehenen Baumscheiben und Pflanzgruben, die geringen Abstände zur Plangrenze sowie auf die geringen vorgesehenen Wurzeltiefen und schmale Ausführung von Hecken und Grünflächen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist durch die Technische Betriebe Dormagen hingewiesen worden, dass in der Begründung weiterhin der zu erhaltende „gebietsprägende" Einzelbaum am südlichen Rand des Plangebiets erwähnt werde, der durch „eine entsprechende zeichnerische Festsetzung städtebaurechtlich abgesichert" ist. Verwunderlich sei, dass eben dieser Baum (vermutlich seit diesem Sommer) nicht mehr existiert. Hierfür sei daher in jedem Fall eine Ersatzpflanzung – zusätzlich zu den bis dato vorgesehenen Ersatzbäumen – vorzusehen

Den Einwänden zu Abständen zur Plangebietsgrenze und zu schmalen Heckenstreifen wurde gefolgt. Die Abstände der Baumpflanzungen betragen durchgehend mindestens 2 m zur Plangebietsgrenze, so dass nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW die schmalen Heckenstreifen entlang der Langemarkstraße entfallen, im sonstigen Plangebiet sind keine Pflanzstreifen vorgesehen, welche schmaler als 60 cm ausgeführt sind.

Den Einwänden zu Größen der vorgesehenen Baumscheiben und Pflanzgruben sowie der geringen Wurzeltiefen werden nicht gefolgt. Die Baumscheiben entsprechen mit einer Größe von 1,20 m x 4,00 m ebenso den Vorgaben der Forschungsgesellschaft

Landesentwicklung Landschaftsbau (FLL) wie die Vorgaben der Pflanzgrubengröße auf ehemaligen Gartenflächen. Die vorgesehenen niedrigen Wurzeltiefen werden durch flachwurzelnde Baumarten eingehalten.
Am südlichen Rand des Plangebiets wird die dauerhafte Erhaltung eines großen Einzelbaums durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung städtebaurechtlich abgesichert, verbunden mit der Verpflichtung zum Ersatz bei Abgang des Baumes. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Abschirmung zwischen dem Vorhaben und der südlich anschließenden „Kulle", zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen. Nach Offenlage des Bebauungsplanes wurde der Abgang des dort ursprünglich befindlichen Baumes festgestellt. Dies berührt den Zweck der Festsetzung nicht. Der Baum wird nun, wie festgesetzt, am Standort zu ersetzen sein, so dass dort weiterhin ein entsprechender Baum die städtebauliche Funktion erfüllt.
Einwände sind von den Behörden der Stadt Dormagen (FB Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung) und des Rhein-Kreis-Neuss (Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bezüglich des **freizeitbezogenen Schallschutzes** eingegangen. Die Einwände beziehen sich auf Aussagen der seinerzeit vorliegenden Fassung des Schallgutachtens. Zum einen geht es um die Aussage, dass der Durchführungsplan von Fassadenbereichen ausgeht, in welchen keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 oder keine öffenbare Fenster zu entsprechenden Räume entstehen, ohne dass diese Fassadenbereiche im Bebauungsplan festgesetzt sind sowie zum anderen um Grundannahmen des Gutachtens bezüglich der südlich angrenzenden Kulturhalle Dormagen.
Die Einwände wurden zur Kenntnis genommen. Das Schallschutzgutachten wurde dementsprechend korrigiert Dieses legt nun jeweils die konkret in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Anordnung der Fenster zu Grunde. Die im Gutachten untersuchten und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Fenster als Immissionsorte weisen sodann alle zur Tag- und Nachtzeit verträgliche Lärmpegel auf. Ein weiterer Ausschluss von Immissionsorten an bestimmten Fassaden ist somit nicht erforderlich. Die Grundannahmen des Gutachtens bezüglich der Kulturhalle gründen auf Feststellungen zur Kapazität und zu den Veranstaltungsarten. Veranstaltungslautstärken und Menschenansammlungen, welche die vom Gutachter angenommenen Werte übersteigen, sind als seltenes Ereignis einzustufen und sind daher gemäß TA-Lärm zu tolerieren. Zudem handelt es sich bei der Kulturhalle um eine städtische Einrichtung, so dass das Emissionsgeschehen dort unmittelbar gesteuert werden kann.
Bezüglich des hohen **Versiegelungsgrads** hat der Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung der Stadt Dormagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB empfohlen, die Einhaltung des zulässigen Maßes der **GRZ** frühzeitig zu überprüfen.
Diese Prüfung fand parallel zur Bauleitplanung statt und bestätigte das Einhalten der GRZ und GFZ-Obergrenzen.

Vom Fachbereich für Sicherheit und Ordnung Dormagen und den Technischen Betrieben Dormagen gab es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Einwände bezüglich des **ruhenden Verkehrs** und der **Gehwege**. Zum einen wird vorgeschlagen im östlichen Bereich für die Bewohner eine Liefer- und Ladefläche vorzusehen und zum anderen werden ein bis zwei Stellflächen für behinderte Personen angeregt.
Dem Einwand zur Liefer- und Ladefläche wird nicht gefolgt. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der Busknoten des Dormagener Marktplatzes. Die Entfernung zwischen den Stellplätzen im westlichen Bereich des Baugebiets und den weiter östlich geplanten Wohnungen wird im Sinne der beabsichtigten Nachverdichtung abwägend hingenommen.
Dem Einwand zu Stellflächen für behinderte Personen wird gefolgt. Die beiden östlichsten Stellflächen (Nr. 28 und 29) werden auf jeweils 2,75 m verbreitert und durch einen mittig liegenden Bewegungsstreifen mit 1 m Breite ergänzt. Einen weiteren Einwand von den Technischen Betrieben Dormagen gab es bezüglich des Gehwegs entlang der Helbüchelstraße. Dieser sei zulasten des Bauherren auf 2,50 m zu erweitern. In diesem Bereich verfügt der Gehweg bereits über eine Breite von 2,50 m; dem Einwand wurde demnach bereits gefolgt.
Zudem gab es vom Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht und Bauverwaltung einen Einwand bezüglich der **Festsetzung der Nutzung** als Tagespflege im westlichen Bereich des Baukörpers im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Es wurde empfohlen, die Nutzungsmöglichkeit offener zu definieren, um künftig auf Änderungswünsche reagieren zu können.
Dem Einwand wurde nicht gefolgt, da Nutzungsmöglichkeiten einer offeneren Definition möglicherweise eine höhere Anzahl an Stellplätzen erfordern, welche im Geltungsbereich nicht untergebracht werden können.

Vom Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln als Obere Immissionsschutzbehörde zuständige Genehmigungs- und Überwachungsbehörde für den Chempark Dormagen gab es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Einwände bezüglich der **Störfallthematik** und der entsprechenden Berechnung der **Achtungsabstände**. Ein Teil der Betriebe bzw. Anlagen innerhalb des Chempark Dormagen unterliegen dem Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung). Der im Rahmen der Bauleitplanung vorgenommene Bewertung liege der Zwischenbericht zum gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachten der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 09.11.2017 (Bericht Nr. 2342421) zugrunde.

Bei diesem Gutachten handele es sich um die Zusammenfassung des Gutachtens vom TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 25.10.2017 (ebenfalls Bericht Nr. 2342421),

das zur Prüfung auch dem LANUV NRW vorgelegen hat und für das sich die Notwendigkeit der Überarbeitung ergeben habe. Da die v.g. Überarbeitung des Gutachtens vom 25.10.2017 sowie die anschließende nochmalige Prüfung unter Beteiligung des LANUV NRW noch ausstehe, erfolge die störfallrechtliche Beurteilung der Planung weiterhin auf der Grundlage von Achtungsabständen ohne Detailkenntnisse entsprechend dem KAS-18 Leitfaden und nicht auf Grundlage der in den Gutachten dargestellten angemessenen Sicherheitsabstände. Da sich das Plangebiet innerhalb von Achtungsabständen befindet, kann ein Konflikt mit störfallrechtlichen Belangen derzeit nicht allgemein ausgeschlossen werden.

Nach den allgemeinen Grundsätzen, die hier anzuwenden sind, genügt das vorliegende Gutachten allen maßgeblichen Anforderungen. Es ist als Grundlage der vorzunehmenden sachgerechten Abwägung gut geeignet und reicht im konkreten Beurteilungsfall in jeder Hinsicht aus. Die von der Bezirksregierung Köln im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung vorgebrachten Beurteilungsaspekte, die einer Beachtung und inhaltlichen Behandlung im gesamtstädtischen Gutachten bedürfen, führen nach Berechnungen und Aussagen des TÜV-Süd teilweise zu geänderten angemessenen Sicherheitsabständen für einzelne Störfallbetriebsbereiche, ohne den räumlichen Verlauf der ermittelten „Umhüllenden" im Bereich Dormagen-Mitte (d.h. Europastraße) zu erweitern. Aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln folgten nach sorgfältiger Prüfung keine Hindernisse, über das Ergehen eines Satzungsbeschlusses auf Grundlage der gutachterlichen Feststellung aus dem gesamtstädtischen Gutachten, dass der Vorhabenstandort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen liegt und störfallrechtliche Belange hier nicht betroffen sind, zu beraten und zu beschließen. Unabhängig von den Ergebnissen des gesamtstädtischen Gutachtens ist im Hinblick auf die in der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln angeführten Arbeitshilfe „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben" der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz vom 18.04.2018 herzuleiten: In Kap. 4.3 der v. g. Arbeitshilfe ist die Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ausdrücklich als in Betracht kommend dargelegt. Die Umsetzung des vorliegenden Vorhabens ist auch für den Fall der Lage in einem Achtungs- oder Sicherheitsabstand nach Abwägung unter Berücksichtigung der maßgeblichen sozioökonomischen Faktoren zuzulassen:

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Dormagen. Nahebei liegen in vergleichbarer Entfernung zu den maßgeblichen Störfallbetrieben etwa die Theodor Angerhausen-Schule, die Volkshochschule, das Rathaus mit der Stadtverwaltung sowie auch die Fußgängerzone mit dem Einkaufszentrum Rathaus-Galerie. Dieser zentrale Siedlungsbereich mit zahlreichen neuwertigen, öffentlich genutzten Gebäuden sowie einer mehrtausendjährigen Besiedelungsgeschichte ist nach umfassender Abwägung aller Belange für das Wohnen und für öffentliche Nutzungen zu erhalten. Die Alternative – eine perspektivische Stilllegung bzw. Umsiedlung zentraler

Innenstadtbereiche der Stadt Dormagen – würde den Bestand der Stadt Dormagen in ihrer gegenwärtigen Form in Frage stellen. Eine Stilllegung bzw. Umsiedlung der zentralen Innenstadtbereiche wäre den betroffenen Bewohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht nicht zumutbar. Dies würde daneben auch den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung widersprechen. Die bestehenden Wohnbereiche der Stadt Dormagen sind im Regionalplan für die Planungsregion der Bezirksregierung Düsseldorf als Teil eines zentralörtlichen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) ausgewiesen (Beikarte 3B), diese Bereiche sollen gemäß Grundsatz Nr. 3.2.1 G1 Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Der angemessene Abstand zwischen schutzbedürftiger Nutzung und Störfallbetrieben wird vorliegend im zu Grunde zu legenden Einzelfall konkret zureichend gewahrt. Daneben ist vorsorglich zu beachten, dass nach der Rechtsprechung die erstmalige Schaffung einer Gemengelage unzulässig ist. Im Sinne eines Verschlechterungsverbots darf der angemessene Abstand zwischen schutzbedürftiger Nutzungen und Störfallbetrieben nicht erstmals unterschritten werden. Auch bei Anwendung insbesondere des weitgehenden allgemeinen Achtungsabstands nach KAS-18 ist dieser aber jedenfalls nicht erstmals unterschritten: Das gesamte Stadtzentrum der Stadt Dormagen mit den genannten öffentlichen Einrichtungen sowie auch mit mehreren Kirchen und Kindertagesstätten, weiteren Schulen sowie einem Kino befindet sich in dem nach allgemeinen Grundsätzen zu bemessenden Achtungsabstand und zugleich ebenfalls nicht in dem nach dem vorliegenden gesamtstädtischen Störfallgutachten konkret zu berücksichtigenden angemessenen Sicherheitsabstand, in dem auch die hier zu beurteilende Ansiedlung nicht liegt. Maßgebliche öffentliche Nutzungen befinden sich teils deutlich näher an den Störfallbetrieben als das Vorhabengebiet, so etwa die zentrale Pfarrkirche der Stadt Dormagen, St. Michael. Die Geschichte der Stadt Dormagen ist seit über 100 Jahren durch eine enge Verbindung zur chemischen Industrie geprägt. Dementsprechend sind Stadt und Industrie auch räumlich eng verbunden. Der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz kann hier nur im Sinne des § 50 S. 1 BImSchG „soweit möglich" befolgt werden. Auch falls etwa der Achtungsabstand nach KAS-18 oder ein anders zu bemessender Sicherheitsabstand maßgeblich sein sollte ist die Lage des Vorhabengebietes im Verhältnis zu den Störfallbetrieben nach umfassender Abwägung hinzunehmen.