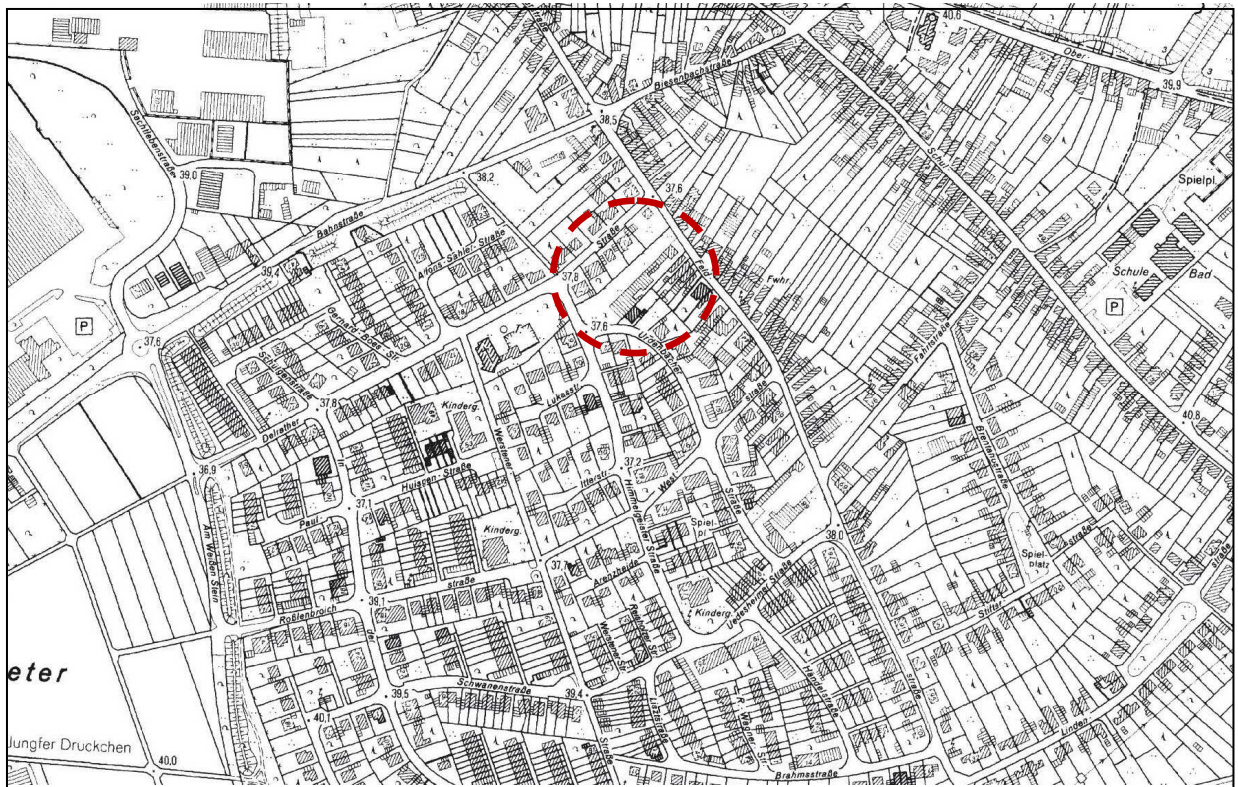


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 510
„Feldstraße / Himmelgeister Straße“**

Begründung



Stand: Erneute eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung

25.01.2018

PLANUNGSBÜRO

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung,
Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

VORHABENTRÄGER

Baumhögger Konzept
GmbH
Burscheider Straße 129
51381 Leverkusen
Tel. 02171-7107974

STADT DORMAGEN

Fachbereich Städtebau
Mathias-Giesen-Straße 11
41540 Dormagen
Tel. 02133 / 257 412

Froelich & Sporbeck
Umweltplanung und Beratung
Niederlassung Bochum
Massenbergstraße 15-17
44787 Bochum
Te. 0234 / 9 53 83-40

STADT DORMAGEN
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 510
"Feldstraße / Himmelgeister Straße"

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 VORGABEN.....	5
1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich.....	5
1.2 Bestehendes Planungsrecht.....	5
2 VERFAHRENSABLAUF.....	5
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	6
4 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE.....	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO).....	7
4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	8
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO).....	8
4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO).....	9
4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).....	9
4.6 Verkehr.....	10
4.6.1 Private Erschließung des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	10
4.6.2 Ruhender Verkehr.....	10
4.7 Ver- und Entsorgung.....	11
4.7.1 Entwässerung.....	11
4.7.2 Versorgungsleitungen.....	12
4.7.3 Müllentsorgung.....	12
4.8 Wasserschutzzone.....	12
5 UMWELTBERICHT.....	12
5.1 Einleitung.....	12
5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	12
5.3 Merkmale des Vorhabens.....	15
5.3.1 Größe und Art des Bauvorhabens.....	15
5.4 Beschreibung der Umweltsituation und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....	16
5.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit.....	16
5.4.2 Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt.....	17
5.4.3 Fläche und Boden.....	20
5.4.4 Wasser.....	21
5.4.5 Luft und Klima.....	22
5.4.6 Landschaft.....	23
5.4.7 Kultur- und Sachgüter.....	24
5.4.8 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	24
5.6 Eingriffsermittlung.....	25
6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG.....	26
7 SOZIALE MAßNAHMEN.....	29
8 BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	29

9	SONSTIGES.....	29
9.1	Bodendenkmalpflege.....	29
9.2	Kampfmittel.....	29
9.3	Altlasten.....	30
9.4	Bodenschutz.....	30
9.5	Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikomanagement.....	30

1 VORGABEN

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 510 "Feldstraße / Himmelgeister Straße" liegt südlich des Rheins in Stürzelberg, dem nördlichsten Stadtteil von Dormagen.

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 570 der Flur 5 in der Gemarkung Zons mit einer Fläche von 3.145 m², eine ehemals bewirtschaftete Fläche eines Bauernhofes. Die Flächen liegen seit Jahren brach; die Wirtschaftsgebäude (Scheune, Stallungen) wurden bereits im letzten Jahrzehnt abgebrochen. Das Wohnhaus des Hofes, ein historischer Backsteinbau an der Feldstraße, wird erhalten und nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Im Südwesten grenzen die Himmelgeister Straße und die Urdenbacher Straße an das Vorhabengebiet an. Im Nordwesten schließen die privaten Gartenbereiche der Bebauung entlang der Delrather Straße an. Nordöstlich befindet sich das Grundstück des o.g. Wohnhauses und südlich schließen die Grundstücke der Bebauung Feldstraße bzw. Urdenbacher Straße an.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Vorhabengebiet befindet sich gem. dem nicht parzellenscharf darstellenden, gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) und dem Regionalplan-Entwurf (2017) im Allgemeinen Siedlungsbereich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) und der neue FNP-Vorentwurf stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Vorhaben wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 15.11.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 389 „Westlich der Feldstraße“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Überbaubare Flächen sind in erster Linie entlang der Himmelgeister Straße, der Urdenbacher Straße und der Feldstraße festgesetzt.

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss trifft keine Aussagen zum Vorhabengebiet.

2 VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung am 27.06.2013 hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 510 „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ beschlossen, mit der Zielsetzung, im Ortsteil Stürzelberg zusätzliche Wohnbauflächen anzubieten.

Die Stadtverwaltung Dormagen wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt. Diese hat in der Zeit vom 14.10.2013 bis zum 18.10.2013 stattgefunden. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 03.07.2014 bis einschließlich 04.08.2014 stattgefunden. Danach musste die geplante Entwässerung des Baugebietes überarbeitet werden. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 09.10.2014 bis einschließlich 23.10.2014. Danach entschloss sich der damalige Vorhabenträger, das Planverfahren nicht weiterzuführen. Dem Bebauungsplan-Entwurf wurde ein verändertes Baukonzept eines neuen Vorhabenträgers zu Grunde gelegt. Damit wurde eine erneute Offenlage notwendig. Diese fand in der Zeit vom 21.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 statt. Im Rahmen dieser erneuten Offenlage wurde seitens des Bauordnungsamtes festgestellt, dass bei den Doppelhäusern die nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) seitlich einzuhaltenen Abstandflächen nicht hätten eingehalten werden können. Aus diesem Grund erfolgt nun eine erneute, eingeschränkte und verkürzte Offenlage gem. § 4a BauGB.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 15.11.1990 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 389 „Westlich der Feldstraße“. Dieser setzt zwar WA in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest, kann jedoch aufgrund seiner festgesetzten überbaubaren Flächen den veränderten Anforderungen an diesen Bereich nicht mehr entsprechen. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Aufgrund des vorherrschenden Wohnbedarfs und der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauland ist die Ausweisung maßvoll verdichteter Bauungsmöglichkeiten in der Stadt Dormagen erforderlich. Die hohe Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken resultiert hierbei einerseits aus dem Bedarf der eigenen Bürger an Wohnungen für ihre Familienangehörigen und andererseits aus der großen Nachfrage an Wohnbedarf aus den benachbarten Ballungsräumen Düsseldorf / Neuss und Köln, der dort nicht mehr in angemessener Weise realisierbar ist und sich u.a. auf die angrenzende Stadt Dormagen ausdehnt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 510 „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ will die Stadt der bestehenden Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken Rechnung tragen und Wohnbauland in günstiger Lage zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mobilisieren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 510 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung bebauter Bereiche geschaffen werden. Er dient insbesondere dazu, für die neue Wohnbebauung die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Voraussetzungen für bodenordnende Maßnahmen und die Sicherung der Erschließung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Stürzelberg. Die hier vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind vom Plangebiet in geringer Entfernung zu erreichen. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes wird über eine neue private Stichstraße sichergestellt. Über die Feldstraße besteht Anschluss an die Bahnstraße, die die Haupteinzelverkehrsstraße im Stadtteil Stürzelberg darstellt. Der Individualverkehr ist somit gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Verkehrsgutachten für den Stadtteil Dormagen-Stürzelberg¹ wurde festgestellt, dass

das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz den planungsbedingten Mehrverkehr, ausgelöst durch die vorliegende Planung und die übrigen, in Stürzelberg in Planung befindlichen Neubaugebiete zusätzlich aufnehmen kann. Die beiden Kreisverkehre (K1 Bahnstraße / Biesenbachstraße / Feldstraße und K2 Bahnstraße / Am Weißen Stein / Sachtlebenstraße) weisen auf Basis des Maximalfalls eine sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs auf.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die im Inneren des Wohnquartiers gelegenen Freiflächen in gesamter Grundstückstiefe erschlossen und einer aufgelockerten Wohnbebauung zugeführt werden, die sich harmonisch in den vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung einfügt und das Wohnquartier angemessen verdichtet und aufwertet. Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das neue Baugebiet eine kleinstrukturierte zweigeschossige Bebauung mit drei Doppelhäusern, einem Reihenhaus (3 WE) und einem Mehrfamilienhaus (3 WE) vor.

4 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnnutzung realisiert werden soll, wird als Art der baulichen Nutzung Baugebiet (BG) „Wohnen“ festgesetzt. Zulässig ist damit ausschließlich die Wohnnutzung. Konkret bezieht sich das Vorhaben auf die Errichtung von einem Reihenhaus, drei Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus.

Für das Baugebiet „Wohnen“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine Geschoszahl von max. zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Die festgesetzten GRZ von 0,5 überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze der GRZ von 0,4 für Wohngebiete.

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die festgelegten Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung des § 17 Abs. 2 BauNVO erfordern, ergeben sich aus folgenden Überlegungen: Im Baugebiet soll eine dem Wohnstandort angemessene Verdichtung ermöglicht werden, die dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt. Geplant ist der Bau von zwölf Wohneinheiten in einem Reihenhaus (3 WE), in drei Doppelhäusern und in einem Mehrfamilienhaus (3 WE). Aufgrund der Tatsache, dass zwei der Reihenhausgrundstücke etwas beengte Zuschnitte aufweisen, ist für das Baugebiet die Festsetzung der erhöhten GRZ von 0,5 erforderlich. Alle übrigen Grundstücke sind groß genug, so dass eine GRZ von 0,4 sicher eingehalten werden kann. Zwei der Grundstücke sind sogar größer, so dass sich dort unter Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen rechnerisch eine GRZ von unter 0,3 ergibt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich eng an der geplanten Lage der Häuser und aufgrund der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans sind die

¹ Ingenieurbüro Vössing: „Verkehrsgutachten für den Stadtteil Dormagen-Stürzelberg“, Düsseldorf, Januar 2016 und „Zusatzgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 Nördlich der Bahnstraße“, Düsseldorf, Juli 2017

Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans als verbindlich anzusehen. Damit können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht beeinträchtigt angesehen werden; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält die zugehörigen Gebäudeansichten und –schnitte. Die unterkellerten, zweigeschossigen Satteldachgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sind mit Traufhöhen von 6 m und Firsthöhen von 10,5 m (Mehrfamilienhaus) bzw. 12 m (Doppel- und Reihenhäuser) geplant. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend als maximale Gebäudehöhe 12 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) fest. Dieser untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB als Höhenlage in Metern über NHN (Normalhöhenull) pro überbaubare Fläche separat festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- Technische Aufbauten,
- Fahrstuhlüberfahrten,
- Treppenräume,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung,

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Die Grundfläche der Aufbauten und Anlagen darf 15 % der jeweiligen Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Mit diesen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung des Baugebiets verbindlich geregelt, so dass sich die neuen Gebäude höhenmäßig in die Umgebungsbebauung einfügen. Genügend gestalterischer Spielraum wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, insbesondere in späteren Jahren nach der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans, eingeräumt.

4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Baugebiet „Wohnen“ wird festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte bzw. je Reiheneinzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig ist; im Mehrfamilienhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig. Das Baugebiet soll vornehmlich der Bereitstellung von Wohnraum im Einfamilienhausbereich dienen. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden verhindert, dass Mehrfamilienhäuser entstehen, die eine zu starke Verdichtung des Wohngebiets und damit auch eine stärkere Frequentierung durch Pkws bewirken würde.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das Baugebiet „Wohnen“ wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Um die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück zu regeln, ist die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit der Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich eng an der geplanten Lage der Hauptbaukörper orientieren.

Die festgesetzte Bauweise und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen dazu, die städtebauliche Zielsetzung eines aufgelockerten Wohngebiets zu verwirklichen. Damit jedoch die Errichtung von z.B. Terrassen und Vordächern planungsrechtlich zulässig ist, werden weitere Festsetzungen notwendig:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassenanlagen um bis zu 3 m überschritten werden. Außerdem kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- überdachte Hauseingänge,
- Treppenanlagen,
- Sichtschutzwände,
- auskragende Erker,
- Altane

bis zu einem Maß von 2 m zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in Form von Balkonen gegenüber den Baugrenzen kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 2 m bei Doppel- und Reihenhäusern und bis zu einem Maß von 3 m bei Mehrfamilienhäusern zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand ebenfalls insgesamt 30 % nicht überschreitet.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Garagen, private Stellplätze und Mülltonnensammelplätze sind im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind dabei ausschließlich für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Mülltonnensammelplätze dienen der Bereitstellung der Mülltonnen am Abholtag der Müllabfuhr und sind Bestandteil der gemeinschaftlichen privaten Erschließungsflächen des Baugebiets (vgl. Kap. 4.6.1 Private Erschließung des Plangebiets).

Diese Festsetzungen dienen der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Wohnquartiers.

4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform, zur Baukörper- und Fassadengestaltung sowie der Gestaltung von Einfriedungen.

Im Baugebiet „Wohnen“ sind gem. den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans für Reihenhäuser und Doppelhäuser ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Das Mehrfamilienhaus ist profildgleich mit dem grenzständigen Bestandsgebäude Urdenbacher Straße Nr. 3 auszuführen.

Aneinander gebaute Gebäude sollen optisch als Gebäudeeinheit in Erscheinung treten. Aus diesem Grund sind Doppelhaushälften und Hausgruppen mit gemeinsamer Bautiefe, Gebäude-, Wand- und Sockelhöhe zu errichten. Außenwandflächen von Doppelhaushälften entlang der festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belastet sind, sind materialgleich auszuführen. Diese Festsetzungen betreffen die Neubauten im Baugebiet und beziehen sich nicht auf die durch Anbau an das Bestandswohnhaus Urdenbacher Straße Nr. 3 entstehende Hausgruppe. Der Anbau an das Bestandshaus ist lediglich profilgleich auszuführen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind Einfriedungen entlang der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege / GFL-Flächen) ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind. Der Mülltonnensammelplatz Nr. 1 (Mü 1) ist in Richtung Urdenbacher Straße mit einer Schnitthecke (Höhe max. 1,6 m) einzufrieden.

4.6 Verkehr

4.6.1 Private Erschließung des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße, die an die Feldstraße angebunden wird. Der Ausbau wird verkehrsberuhigt als private Anliegerstraße erfolgen und eine Wendemöglichkeit lediglich für Pkw anbieten. Diese Stichstraße erschließt die drei geplanten Doppelhäuser und das Mehrfamilienhaus (3 WE), insgesamt also neun Wohneinheiten. Das geplante Reihenhaus mit drei Wohneinheiten wird von der Urdenbacher Straße bzw. von der Himmelgeister Straße erschlossen. Die zur Privaterschließung benötigten Flächen, einschließlich der Mülltonnensammelplätze zur Bereitstellung der Müllbehälter am Abholtag, werden mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Im Vorfeld waren verschiedene Erschließungsvarianten geprüft worden, so auch die Lage der Planstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie eine Einbahnstraßenerschließung von der Feldstraße aus in Richtung Urdenbacher Straße. Von beiden Erschließungsvarianten wurde aus städtebaulichen Gründen Abstand genommen.

Die Doppelhausbebauung erfolgt direkt hinter dem bestehenden Wohnhaus „Feldstraße Nr. 24“ (der ehemals vorhandene Garagenanbau wurde zwischenzeitlich abgebrochen) und bildet mit Anschluss an das bestehende Wohnhaus „Urdenbacher Straße Nr. 3“ einen ruhigen Wohnhof aus. Eine für die Öffentlichkeit zugängliche Fußwegeverbindung führt weiter in Richtung Urdenbacher Straße / Himmelgeister Straße, wo das Reihenhaus geplant ist. Das Reihenhaus nimmt die Straßenrandbebauung entlang der Himmelgeister Straße auf und ergänzt diese.

Das Baugebiet erschließt insgesamt lediglich zwölf Wohneinheiten. Das Müllfahrzeug wird das Wohngebiet nicht befahren, sondern die Müllbehälter an zwei Sammelstellen abholen, eine davon befindet sich an der Urdenbacher Straße, die andere an der Feldstraße. Das neu entstehende Verkehrsvolumen wird dementsprechend gering ausfallen.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der benötigten Stellplätze erfolgt auf privaten Flächen, die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet werden. Die Flächen für Garagen und Stellplätze werden im Plangebiet gesondert ausgewiesen und sind auch nur dort zulässig. Nahezu jeder Wohneinheit ist ein Garagenstellplatz mit einem vorgelagerten Stellplatz (Länge: mind. 5,0 m) zugeordnet. Lediglich jeder Wohnung im Mehrfamilienhaus 4 wird je ein Stellplatz und dem Einfamilienhaus 6 wird eine Garage zugeordnet. Zusätzlich sind in der privaten Stichstraße vier Besucherparkplätze als Längsparkplätze geplant. Damit ergibt sich für die angebotenen Besucherparkplätze ein Stellplatzschlüssel von 33 %. Im Plangebiet werden dementsprechend Besucherparkplätze über das sonst für Neubaugebiete übliche Maß hinaus angeboten.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Entwässerung

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“. Die Geländehöhen betragen zwischen 37,60 und 38,30 m ü. NN.

Es wurde ein Hydrogeologischer Kurzbericht² erstellt. Bei den Bohrarbeiten am 24.04.2017 wurden insgesamt drei Kleinrammbohrungen im Durchmesser 50 mm im Plangebiet abgeteuft. Bei der Bohrung VV1 im Bereich des geplanten Bauvorhabens wurde unter einer Deckschicht aus teilweise tonigen Schluffen der sandig kiesige Unterbau der Rheinterrassen angetroffen. Im Bereich der Bohrung VV2 und VV3 wurde als oberes Schichtglied aufgefüllter Boden mit wechselnden Fremdanteilen (Ziegel, Beton, Kunststoffreste) erbohrt. Die Auffüllung reicht bis in eine Tiefe von 0,8 – 0,9 m unter GOK. An der Bohrstelle VV3 sind noch Reste des Hochflutlehmes erhalten. Ansonsten folgen auch hier die sandigen Kiese der Rheinterrasse.

Aus den Versickerungsversuchen konnten für die Sande und Kiese der Rheinterrassen kf-Werte von $1,2 \times 10^{-3}$ m/sec bis $9,1 \times 10^{-4}$ m/sec ermittelt werden. Damit sind die Böden als gut durchlässig einzustufen. Eine im Bereich der Bohrung VV1 erstellte Sickermulde im Oberboden zeigte keinerlei Versickerung, so dass hier von einem Durchlässigkeitsbeiwert zwischen $10^{-6} \geq 10^{-7}$ m/sec auszugehen ist. Im Bereich der Bohrpunkte VV2 und VV3 ist aufgrund der aufgefüllten Böden eine Versickerung durch den Oberboden unzulässig.

Aufgrund der Lage des Baugebiets im Bereich der Wasserschutzzone IIIa „Auf dem Grind“ muss zwischen der Unterkante der Versickerungseinrichtung und dem höchsten Grundwasserstand eine Filterstrecke von min. 1,0 m verbleiben. Die Messstellen des WW Grind (ermittelt aus Elwas-Daten des Landes NRW) GWM 086443033 Grind P20 weisen einen höchsten Wasserstand von 35,83 m NN aus.

Bezogen auf den Standort mit einer Geländehöhe von 38,00 bis 37,50 m NN und einer Mindesteinbindetiefe der Rigolen von 1,8 m unter GOK ergibt sich eine Unterkante von ca. 35,70 m NN für die Kiespackung. Damit liegt diese bereits im Grundwasserschwankungsbereich und ist somit nicht genehmigungsfähig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser durch Mulden ist im Untersuchungsgebiet wegen der schlechten Durchlässigkeit der Deckschichten (Hochflutlehme) bzw. der flächenhaft

² Middendorf-Geoservice: Hydrogeologischer Kurzbericht Urdenbacher Straße Dormagen-Zons, Leverkusen, April 2017

ausgeprägten Auffüllungen ebenfalls auszuschließen. Das Gutachten empfiehlt aus diesen Gründen, die Regenwasserbeseitigung über die Kanalisation zu realisieren.

Das Plangebiet soll daher im klassischen Mischsystem entwässert werden. Die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen sowie der Privatgrundstücke sollen gemeinsam mit den anfallenden Schmutzwässern in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Feldstraße / Himmelgeister Straße eingeleitet werden.

4.7.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze.

4.7.3 Müllentsorgung

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Stadt Dormagen beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Das Müllfahrzeug wird das Baugebiet nicht befahren, sondern die Müllbehälter an zwei Sammelstellen abholen, eine davon befindet sich an der Urdenbacher Straße, die andere an der Feldstraße (vgl. Kap. 4.6.1).

4.8 Wasserschutzzone

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalten der entsprechenden Wasserschutzverordnung sind zu beachten. Die Wasserschutzzone wird als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Dies wird mit der Beachtung der Belange der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Umweltprüfung erfolgt im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB, in dem die abwägungsrelevanten umweltbezogenen Sachverhalte als Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt die Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes dar. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den so genannten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Sind gem. § 18 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG erfolgt im Rahmen des

Umweltberichtes, der damit auch die Funktion eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfüllt.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für die Umweltschutzgüter werden in einzelnen Fachgesetzen und Fachplänen Ziele und allgemeine Grundsätze dargestellt, die die Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen bilden. Dabei sind lediglich die Ziele zu berücksichtigen, die für den betrachteten Bebauungsplan von Bedeutung sind. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält die für das Planvorhaben wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele:

Schutzgut	Zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	
Mensch	Baugesetzbuch	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll das Wohl der Allgemeinheit gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern (Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, allgem. Klimaschutz, baukulturelle Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes). Das Gebiet soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
	Biodiversitätskonvention	Übereinkommen über die biologische Vielfalt: Schutz und Erhalt der Vielfalt an Lebensformen.

Bundesnaturschutzgesetz	Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
Landschaftsgesetz NRW	s. Bundesnaturschutzgesetz
Landesforstgesetz	Sicherung nachhaltiger Holzproduktion und Erhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt, unter besonderer Berücksichtigung von Alt- und Totholzanteilen.

Fläche und Boden	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (z. B. Innenentwicklung).
	Bundesbodenschutzgesetz / Landesbodenschutzgesetz	Die Funktionen des Bodens (natürliche Funktionen, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen; mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Altlasten und hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Wasserrahmrichtlinie	Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie der Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	siehe Mensch
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
	Landschaftsgesetz NRW	s. Bundesnaturschutzgesetz

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan, GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf und der Regionalplan-Entwurf (2017) weisen das Vorhabengebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan und der neue FNP-Vorentwurf stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Das Vorhaben wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich und liegt damit nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. II – Dormagen – des Rhein-Kreises Neuss (Stand März 2002).

5.3 Merkmale des Vorhabens

5.3.1 Größe und Art des Bauvorhabens

Es ist geplant, im Rahmen der angestrebten Innenverdichtung einen bislang noch unbebauten, ca. 0,3 ha großen Bereich zwischen der Himmelgeister Straße und der Feldstraße in Dormagen-Stürzelberg einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.510 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung bebauter Bereiche in diesem Stadtteil geschaffen werden.

Die im Inneren des Wohnquartiers gelegenen Freiflächen sollen in gesamter Grundstückstiefe erschlossen und einer aufgelockerten Wohnbebauung zugeführt werden, die sich – trotz moderner Gestaltung – harmonisch in den vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung einfügt und das Wohnquartier angemessen verdichtet und aufwertet.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der Bebauungsplan für das neue Baugebiet eine kleinstrukturierte zweigeschossige Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf Wohneinheiten vor. Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan vorhabenbezogen ein Baugebiet zu Wohnzwecken festgesetzt. Für den Bereich des Baugebiets „Wohnen“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine Geschosshöhe von max. zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Die Erschließung der vier Doppelhäuser erfolgt von der Feldstraße aus über eine private Stichstraße. Die Erschließung des Reihenhauses erfolgt über die Urdenbacher Straße bzw. die Himmelgeister Straße. Die privaten Erschließungsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 3.145 m². Es handelt sich um eine ehemals landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche eines Bauernhofes. Ein Teil der

früher hier befindlichen Wirtschaftsgebäude (Scheune, Stallungen) wurde bereits im letzten Jahrzehnt abgebrochen, im östlichen Bereich befand sich bis 2012 noch ein landwirtschaftliches Gebäude, welches inzwischen ebenfalls abgebrochen ist, so auch ein Garagenanbau an das Wohnhaus Feldstraße 24.

Die künftigen Flächenanteile des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

Baugebiet „Wohnen“	3.145 m ²
davon private Erschließungsflächen („Privatstraße“)	556 m ²

Grünordnerische Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

5.4 Beschreibung der Umweltsituation und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

5.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

Das Plangebiet und sein Umfeld haben aufgrund ihrer Lage im Stadtteil Stürzelberg als eigenständiges Wohnquartier mit lockerer Bebauungsstruktur und guter Durchgrünung in der Nähe des Rheins eine hohe Bedeutung für die Wohnqualität und das Wohnumfeld der hier lebenden Bevölkerung. Das Plangebiet ist allseitig von allgemeinen Wohngebieten umgeben. Westlich des Stadtteils befinden sich in > 320 m Distanz zum Plangebiet Gewerbe- und Industriegebiete. Nach Süden und Osten ist der Stadtteil von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umgeben, im Norden grenzt der Stadtteil an den Rhein.

Im Plangebiet befand sich zuvor eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aufgegeben wurde. Bis auf das Wohnhaus Feldstraße 24 wurden sämtliche Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen.

Wesentliche Vorbelastungen hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse sind nicht gegeben. Die Wohnstraßen im Umfeld lassen keine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete (WR) innerhalb des Plangebietes erwarten. Von den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten westlich des Plangebiets wirken aufgrund der Entfernung ebenfalls keine wesentlichen Belastungen (z. B. Gewerbelärm) auf das Plangebiet ein.

Das Plangebiet ist nicht durch Wege erschlossen und ist daher für Freizeit- und Erholungsnutzungen ohne entscheidende Relevanz. Die Bedeutung des Gebietes ist hinsichtlich der Erholungsfunktion daher eingeschränkt und als unbedeutend einzustufen.

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

Ein „Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen diesen Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Sicherheitsabstand“ gewahrt bleibt.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann 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 dem 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 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eingetragen. 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 Sicherheitsabstände“ im Rahmen einer gutachterlichen Einzelfallbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS liegt die vorliegende Planung nicht im Bereich von „Achtungsabständen“ von Störfallbetrieben. Das störfallrechtliche Trennungsgebot wird dementsprechend eingehalten.

Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Die bauliche Ergänzung der wohnbaulichen Nutzungen im nördlichen Stadtteil Stürzelberg stärkt die Bedeutung des Gebiets und des Stadtteils für die Wohnbevölkerung. Die Ausweisung des Plangebiets als Baugebiet „Wohnen“ mit Doppel- und Reihenhausbebauung sowie einem Mehrfamilienhaus entspricht dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung in diesem Bereich, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Wohn- und Wohnumfeldsituation der vorhandenen Wohngebiete zu erwarten sind. Der Verlust einer temporären, privaten Grünfläche als gliederndes Element des Ortsbildes wirkt sich nur im unmittelbaren Umfeld aus.

Aufgrund der Anzahl von zwölf Wohneinheiten, die über die Himmelgeister und die Feldstraße erschlossen werden, kommt es dort nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Verkehrsströme und der Lärmimmissionen. Im Verkehrsgutachten für den Stadtteil Dormagen-Stürzelberg³ wurde festgestellt, dass das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz den planungsbedingten Mehrverkehr, ausgelöst durch die vorliegende Planung und die übrigen, in Stürzelberg in Planung befindlichen Neubaugebiete zusätzlich aufnehmen kann.

Während der Bauphase ist mit vorübergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen zu rechnen. Sie beschränken sich jedoch auf das unmittelbare Umfeld und sind zeitlich begrenzt. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (32. BImSchV, AVV-Baulärm) wird vorausgesetzt.

Sonstige erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (z. B. Erschütterungen, Geruch, Strahlen usw.) gehen von dem Vorhaben nicht aus. Auch sind Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht gegeben, die notwendigen Grenzabstände werden eingehalten. Es kommt nicht zu wesentlichen Verschattungen angrenzender Grundstücke.

³ Ingenieurbüro Vössing: „Verkehrsgutachten für den Stadtteil Dormagen-Stürzelberg“, Düsseldorf, Januar 2016 und „Zusatzgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 Nördlich der Bahnstraße“, Düsseldorf, Juli 2017

5.4.2 Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

Im Plangebiet und dem näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder schutzwürdigen Objekte. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Nordöstlich des Siedlungsbereiches von Stürzelberg befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet Zonser Grind (303,5 m Distanz zum Plangebiet).

Pflanzen (Biotope)

Das Plangebiet, auf dem sich in früheren Zeiten teilweise landwirtschaftliche Nutzgebäude befanden, ist vollständig geräumt worden und wird derzeit größtenteils als Grünland (artenarme Mähwiese) genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich die versiegelte Zufahrt zur Vorhabensfläche. Hinter dem Wohngebäude an der Feldstraße, welches außerhalb des Plangebiets liegt, befindet sich ein Hausgarten, von dem ein kleiner Teil noch zum Plangebiet gehört. Der Garten stellt sich in dem zum Plangebiet gehörenden Bereich ebenfalls als Wiesenfläche dar, in dem einige wenige Laubgehölze (gekappte Birke, junge Kirsche, Ziersträucher) zu finden sind.

Bäume und Gebüsche können als Versteck und Ruheplatz, Sing- und Ansitzwarte sowie Nisthabitat von verschiedenen Vogelarten genutzt werden und stellen höherwertige ökologische Elemente dar. Die Gehölze im Plangebiet sind allerdings auf eine sehr kleine Einzelfläche in einem wohnbaulich genutzten Umfeld beschränkt und daher relativ isoliert. Sie können daher allenfalls von wenigen störungsunempfindlichen, an Siedlungsstrukturen angepassten Arten genutzt werden. Sie sind daher mit einem mäßig hohen ökologischen Wert einzustufen.

Bei der Mähwiese, die den größten Teil des Plangebiets einnimmt, handelt es sich um floristisch artenarmes Grünland mit Stickstoffzeigern (Brennnesselherden). Dennoch ist auf Grünland eine höhere Artenvielfalt – auch aus faunistischer Sicht – zu finden, als beispielsweise auf Ackerflächen. Zahlreiche Wirbellose leben von und an den Pflanzen des Grünlandes und stellen die Nahrungsgrundlage verschiedener Vogelarten und Kleinsäuger, ggf. auch von Fledermäusen, dar. Die ökologische Wertigkeit der Grünlandfläche ist als mittel einzustufen. Die Fläche, auf der zuletzt noch ein Gebäude stand, stellt sich aktuell als vegetationsfreie Rohbodenfläche mit sehr geringem ökologischem Wert dar. Die Gebäude- und Versiegelungsflächen des Plangebiets sind ökologisch ohne Wert.

Im Einzelnen kommen im Plangebiet folgende Biototypen vor (Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung n. LANUV, 2008):

Code / Biototyp	Bezeichnung
1.1	Versiegelte Fläche (Zufahrt)
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen (hier: Rohboden)
3.2	Intensivwiese
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturarm

Tiere

Für die Tierwelt kann Wirtschaftsgrünland zum Beispiel als Jagdrevier für Vögel oder Fledermäuse wichtige Funktionen erfüllen. Aufgrund der umgebenden wohnbaulichen

Nutzungen und der geringen Größe der Fläche ist dies im vorliegenden Fall allerdings nur sehr eingeschränkt gegeben. Die Wiese besitzt keine ausreichende Größe und kein geeignetes Umfeld als potenzielles Bruthabitat für Bodenbrüter. Brutmöglichkeiten bestehen in sehr geringem Umfang in den Gehölzen im Garten hinter dem Wohnhaus für siedlungsangepasste, störungsunanfällige Gebüschbrüter.

Im Plangebiet sind daher allenfalls wenige störungsunempfindliche Vogelarten mit Präferenz für Siedlungsbereiche und siedlungsnahen Grünstrukturen zu erwarten. Dies sind in der Regel weit verbreitete, ungefährdete Arten. Seltene und gefährdete Arten sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der umgebenden Nutzungen und der Störwirkungen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich einer Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse sind aufgrund der ausgedehnten Bebauung in der Umgebung lediglich Vorkommen typischer Fledermausarten des Siedlungsraumes (z. B. Zwergfledermaus) anzunehmen. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume weisen keine Baumhöhlen auf. In der noch auf der Fläche befindlichen Garage können Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse aufgrund fehlender Einflugmöglichkeiten ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine sporadische Nutzung des Gebiets als Jagdhabitat von Fledermäusen ist dagegen nicht auszuschließen.

Vorkommen von Amphibien und Libellen sind auszuschließen, da keine Oberflächengewässer im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden sind.

Für andere Tierartengruppen ist das Gebiet ebenfalls ohne oder von sehr geringer Bedeutung. Hinsichtlich der Säugetierfauna ist mit typischen innerstädtischen Vertretern zu rechnen (Hausmaus, Hausspitzmaus, Wildkaninchen, Igel u. a.)

Biologische Vielfalt

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um einen bis vor einigen Jahren anthropogen genutzten Standort (Landwirtschaftsgebäude) in einem wohnbaulich genutzten Umfeld mit nur noch wenigen natürlichen oder naturnahen Lebensraumangeboten. Die Biotope der Vorhabenfläche sind von mittlerer bis geringer ökologischer Wertigkeit. Entsprechend ist die Bedeutung der Vorhabenfläche für die biologische Vielfalt eher nachrangig. Es finden sich in dem Gebiet ausschließlich ubiquitäre Pflanzengesellschaften.

Die Bedeutung des Plangebiets für Tiere, Pflanzen und Lebensräume ist als mittel bis gering einzustufen. Es liegen nur mittel- und geringwertige Biotopstrukturen vor. Lediglich die kleinflächigen Gehölzstrukturen sind als höherwertig einzustufen. Vorbelastungen stellen die isolierte Lage des Gebiets inmitten von Wohnbebauung sowie Störwirkungen durch angrenzende Wohnnutzungen und die umgebenden Verkehrsstraßen dar.

Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung sind Verluste von Vegetationsflächen und Einzelbäumen – auch als Lebensraum von Pflanzen und Tieren – im Umfang von 0,31 ha verbunden und unvermeidbar.

Mit der Planung gehen nur kleinflächig höherwertige Kleingehölze verloren. Die Inanspruchnahme einer artenarmen Mähwiese stellt einen Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit dar. Im Übrigen werden Biotopstrukturen geringer Wertigkeit beansprucht.

Der Eingriffe in Natur und Landschaft wird unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet (siehe Eingriffsregelung Kap. 5.5).

Das Planungsvorhaben ist durch den Verlust einer Freifläche mit einzelnen Gehölzen auch mit einem Verlust von Lebensraumfunktion verbunden. Dies betrifft ausschließlich störungsunempfindliche und an Siedlungsstrukturen angepasste, weit verbreitete Vogel- und evtl. Fledermausarten. Durch den Freiflächenverlust in einem insgesamt durch bauliche Strukturen geprägten Gebiet gehen Lebensräume für störungsunempfindliche Arten des siedlungsgeprägten Raumes verloren. Da die Fläche nur eingeschränkt Funktionen als Trittsteinbiotop im innerstädtischen Biotopverbund ausübt, werden relevante Funktionsbeziehungen nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist als Innenverdichtung anzusehen, was ökologisch günstiger zu werten ist, als die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich.

5.4.3 Fläche und Boden

Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

Das Plangebiet gehört zur nördlichen Kölner Rheinebene und liegt auf der linksrheinischen Niederterrasse. Diese ist über Terrassenschottern und -sandden des Rheins von 1 - 2 m mächtigen Hochflutbildungen bedeckt.

Die Niederterrassenflächen werden überwiegend von Braunerden eingenommen. Gem. der Bodenkarte 1:50.000 ist im Plangebiet der Bodentyp B521, Typische Braunerde, vereinzelt Typische Parabraunerde aus Hochflutablagerungen des Rheins über sandigen Terrassenablagerungen des Jungpleistozäns, vorzufinden.

Es handelt sich um stark sandige Lehmböden mittlerer Ertragsfähigkeit. Die Braunerden besitzen eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine mittlere bis geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Bodenwertzahl (BWZ) liegt zwischen 45 und 55. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden ist der im Plangebiet vorliegende Boden nicht als schutzwürdiger Bodentyp einzustufen.

Die Vorhabenfläche ist bereits in geringem Umfang im Bereich der vorhandenen Zuwegungen versiegelt. Auf Teilen der Planfläche befanden sich früher unterkellerte Gebäude, so dass dort anthropogene Substrate vorhanden sind. Es ist davon auszugehen, dass auch im Umfeld der Gebäude teilweise Bodenversiegelungen vorlagen oder Bodenauf- bzw. -abtrag erfolgte. Auch dort sind beeinträchtigte Bodenverhältnisse vorhanden. Nur auf einem kleinen Teil der Fläche finden sich somit noch die natürlich gewachsenen Böden mit ihren natürlichen Bodenfunktionen.

Es liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angaben oder Erkenntnisse von Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Eine durch die Wohnbauentwicklung zunehmende Versiegelung und ggf. Umlagerung von Boden ist mit Realisierung des Vorhabens unvermeidbar.

Durch die Bebauung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer, Regulatorfunktionen) vollständig und dauerhaft verloren. Auf den unbebauten Flächen des Plangebiets (Gartenflächen) können die Bodenfunktionen dagegen weiterhin zumindest eingeschränkt ausgeübt werden.

Der Verlust von unversiegelten, teilweise anthropogen beeinflussten, teilweise aber auch noch natürlich gewachsenen Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit durch die geplante Bebauung ist als mittlerer Konflikt für das Schutzgut Boden zu bewerten, da Teile des Plangebietes bereits früher bebaut waren. Auf den nicht überbaubaren Flächen des Plangebiets können Bodenfunktionen weiterhin ausgeübt werden. Besonders schützenswerter Boden im Sinne des § 1 LBodSchG ist nicht betroffen.

Das Vorhaben ist als Innenverdichtung auf einer ehemals bereits teilweise bebauten Fläche anzusehen, was ökologisch günstiger zu werten ist, als die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Böden im Außenbereich. Der Vorgabe des Baugesetzbuches, wonach gem. § 1a die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist, wird somit Rechnung getragen.

Die Eingriffsfläche durch das geplante Wohngebiet beträgt 3.145 m². Als gemeinschaftliche Erschließungsflächen werden 556 m² benötigt. Es verbleiben damit 2.589 m² Grundstücksfläche für die geplanten Wohnhäuser. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt die bebauten Flächen und die Gartenflächen dar, so dass dieser Plan zur Ermittlung des Eingriffs herangezogen wird. Es ergibt sich eine künftige Versiegelung durch Wohnhäuser, Terrassen, Garagen, Stellplätze und Zuwegungen von 1.415 m² sowie von 556 m² durch gemeinschaftliche Erschließungsflächen, also insgesamt von 1.971 m². Es verbleiben ca. 1.174 m² für Hausgärten.

Im Ausgangszustand sind ca. 140 m² versiegelt (Zufahrt). Die Neuversiegelung beträgt damit gegenüber dem aktuellen Zustand 1.831 m². Dabei handelt es sich aber um ca. 510 m² Gebäudeabrissfläche, die bis vor kurzem noch versiegelt waren. Zudem waren nach der deutschen Grundkarte weitere ca. 600 m² bis vor einigen Jahren noch bebaut. Es ist also von einer vorherigen Versiegelung von insgesamt 1.250 m² auszugehen. Somit erfolgt durch die geplante Bebauung eine Inanspruchnahme zuvor unversiegelter Flächen im Umfang von maximal ca. 721 m².

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist während der Baumaßnahme ein sachgerechter Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, beispielsweise eine getrennte Lagerung der Bodenschichten einschließlich korrektem Wiedereinbau, Vermeidung einer Verdichtung während der Lagerung, Sicherung des Oberbodens zwecks Wiedereinbau vor Ort bzw. an anderen geeigneten Stellen etc.

Die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden ist bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen während des Baubetriebes als unerheblich zu bewerten. Aufgrund des lediglich zu erwartenden Wohnverkehrs sind keine übermäßigen verkehrsbedingten Stoffeinträge zu erwarten, die zu zusätzlichen Belastungen des Bodens führen.

5.4.4 Wasser

Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

Das Gebiet der Niederrheinischen Bucht wurde im Raum Dormagen während des Pleistozäns mit 5 m bis 35 m mächtigen Kies- und Sandablagerungen aufgefüllt, die heute die Niederterrasse bzw. Untere Mittelterrasse des Rheins bilden. Die sandig-kiesigen Terrassenablagerungen bilden aufgrund ihres hohen Speichervolumens und der guten Durchlässigkeit den Hauptgrundwasserleiter im Dormagener Stadtgebiet. Nach unten wird dieser Grundwasserleiter durch gering durchlässige, feinsandige Ablagerungen des Tertiärs begrenzt. Das in den kiesig-sandigen Terrassenablagerungen gespeicherte Grundwasser bildet in dem Raum eine nahezu ebene, leicht nach Nordosten zum Hauptvorfluter Rhein geneigte Grundwasseroberfläche.

Die Grundwasserneubildung erfolgt im Wesentlichen durch die Versickerung von Niederschlägen. Bei Rheinhochwasser kann jedoch auch Rheinwasser in den Grundwasserleiter infiltrieren und zu einem deutlichen Anstieg des Grundwasserstandes führen. In Rheinnähe kehrt dann die Grundwasserfließrichtung in die landwärtige Richtung nach Westen um. Nach Rückgang des Rheinhochwassers stellen sich relativ rasch wieder „normale“ Verhältnisse ein. Die Grundwasserspiegelschwankungen sind daher in Rheinnähe besonders hoch und können mehrere Meter betragen. Zumeist liegen die mittleren Grundwasserflurabstände im Bereich der Niederterrasse zwischen 1 m und 3 m.

Im Rheinbogen Zonser Grind nordöstlich des Plangebiets befinden sich die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks „Auf dem Grind“ der Niederrheinischen Bergischen Gemeinschaftswasserwerk GmbH. Der bebaute Stadtteil Stürzelberg liegt zum größten Teil in der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnung, ebenso auch das Plangebiet. Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. In dem Wasserschutzgebiet gelten besondere Ge- und Verbote zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einflüssen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des vorläufig gesicherten (d.h. noch nicht festgesetzten) Überschwemmungsgebietes des Rheins. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen sowie der Privatgrundstücke sollen gemeinsam mit den anfallenden Schmutzwässern in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Feldstraße / Himmelgeister Straße eingeleitet werden.

Die durch die Bebauungsplanung vorbereitete neue Versiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate im Planbereich. Die anfallenden Niederschlagswässer der neu versiegelten Flächen (1.971 m²) werden damit dem Wasserhaushalt entzogen. Da das Plangebiet schon zuvor durch Landwirtschaftsgebäude bebaut war, beträgt die anzurechnende maximale Neuversiegelung nur ca. 721 m² (siehe Kap. 5.4.3).

Die Grundwasserneubildung wird im Niederterrassenbereich einerseits durch Niederschläge, in hohem Maße aber auch durch den großräumigen Zustrom von Grundwasser geprägt. Vor diesem Hintergrund und der relativ geringen Größe der Neuversiegelung ist die Flächeninanspruchnahme für den regionalen Wasserhaushalt und die Wassergewinnung daher unwesentlich.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ enthalten, wonach die diesbezüglichen Verbote und Genehmigungspflichten der Wasserschutzgebietsverordnung (Anlage A der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“) zu beachten und einzuhalten sind.

5.4.5 Luft und Klima

Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

Das Plangebiet ist dem Klimatop der gut durchgrünten Wohnsiedlungsbereiche zuzuordnen. Den Gehölzen kommt eine Bedeutung für das Mikroklima zu. Als Grünfläche stellt das Plangebiet eine nächtliche Kaltluftproduktionsfläche dar, deren Bedeutung für die Umgebung aufgrund der geringen Flächengröße allerdings ohne Relevanz ist. Das Gebiet liegt nicht im Bereich einer bestehenden Luftleitbahn oder Frischluftschneise.

Besondere Belastungen der Luft sind nicht bekannt. Die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr der umgebenden Wohnstraßen tragen zu den allgemeinen Emissionen aus dem durch wohnbauliche Nutzungen mit entsprechenden Verkehrsstrukturen geprägten Umfeld des Stadtteils bei.

Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Aufgrund der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Neuversiegelung einer kleinen, bisher nicht bebauten Fläche und dem Verlust einiger weniger Gehölze wird sich die Klimafunktion kleinräumig hin zu einem mäßig verdichteten Siedlungsbereich verändern. Durch die geplante offene Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern verbleiben aber auch Freiräume, die die geringen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse minimieren. Die geplante Bebauung führt somit zu einer geringen Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse, die aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsbereich und der geringen Flächengröße aber als nicht erheblich eingestuft wird.

Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr und dem Hausbrand ist nicht zu erwarten. Insgesamt werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

5.4.6 Landschaft

Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

Der Vorhabenbereich ist nach allen Seiten durch Bebauungsstrukturen geprägt. Als gliederndes Element des Ortsbildes wirkt sich die Freifläche mit ihrem geringen Gehölzbestand nur im unmittelbaren südwestlichen Umfeld an der Himmelgeister Straße / Ecke Urdenbacher Straße aus. Von den anderen Seiten ist das Plangebiet aufgrund vorhandener Bebauung nicht einsehbar.

Die Planungsfläche besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, da sie nicht öffentlich zugänglich und durch Wege erschlossen ist. Größere Freiflächen, die eine Erholungsfunktion ausüben oder Sichtbeziehungen zum Plangebiet herstellen könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der geringe Gehölzbestand entfaltet Sichtwirkungen auf das Umfeld nur im direkt angrenzenden Bereich. Die Freifläche ist für das Orts- und Landschaftsbild ausschließlich im unmittelbaren Nahbereich raumwirksam. Aus Gründen des Ortsbildes ist der Baumbestand dennoch erhaltenswert, da er das Stadtbild in diesem Quartier in gewissem Umfang prägt und zur Durchgrünung beiträgt.

Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Mit der Errichtung weiterer Wohngebäude und dem damit verbundenen Verlust einer Freifläche mit einzelnen Laubbäumen und anderen Kleingehölzen ist eine Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes in seiner Gesamterscheinung verbunden, das unmittelbare Umfeld wird in seiner Gesamtheit verändert. Betroffen sind hiervon nur die Vorhabenfläche selbst und ihr unmittelbares Umfeld im südwestlichen Bereich. Umliegende Wohngebiete werden landschaftlich nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Fläche nur aus einem sehr engen Nahbereich einsehbar ist.

Der Bereich ist bereits durch Wohnbebauung im Umfeld vorgeprägt. Städtebaulich sowie hinsichtlich der Gebäudehöhen passt sich die Nutzung den umgebenden Strukturen an, eine Wirkung zum offenen Landschaftsraum hin ist nicht gegeben.

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist insgesamt als unwesentlich zu bezeichnen. Erholungsfunktionen sind nicht betroffen. Das Vorhaben ist als Innenverdichtung anzusehen, was aus landschaftlicher Sicht günstiger zu bewerten ist, als die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich.

5.4.7 Kultur- und Sachgüter

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern und sonstigen Sachgütern innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Angaben vor. Im Sinne des Umweltrechts ist dieses Schutzgut demzufolge nicht betroffen.

5.4.8 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch die Planung entstehenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes wegen der nur geringen bis mittleren Wertigkeit der betroffenen Umweltschutzgüter im Vorhabenbereich bzw. wegen nicht erheblich negativer Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter als gering einzustufen sind.

Eine tatsächliche Neuversiegelung findet lediglich in einem Umfang von ca. 721 m² statt, da Teile des Plangebiets bereits zuvor durch einen Bauernhof überbaut und versiegelt waren. Aktuell sind nur mittel- und geringwertige Biotoptypen vorhanden, die durch die Bebauung in Anspruch genommen werden. Gehölze finden sich nur in sehr geringem Umfang im Bereich der Gartenfläche hinter dem Wohnhaus im Osten des Plangebiets. Das Landschaftsbild erfährt aufgrund der ehemals bereits vorhandenen Bebauung eine unwesentliche Beeinträchtigung.

Als Baumaßnahme der Innenverdichtung auf einer ehemals bereits teilweise bebauten Fläche ist das Planungsvorhaben ökologisch günstiger zu werten, als eine Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

V 1 Schutz von Vegetationsflächen während der Bauzeit

Zum Schutz von Vegetationsflächen und Einzelgehölzen sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Phase des Baubetriebes zu beachten. Insbesondere sind die nördlich und südlich angrenzenden Gehölze auf den Nachbargrundstücken während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen / Inanspruchnahme zu schützen.

V 2 Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln während ihrer Brut- und Aufzuchtzeiten sind die in sehr geringem Umfang erforderlichen Rodungsarbeiten gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationszeit und der Brutzeit von Vögeln in den Wintermonaten von Oktober bis Februar durchzuführen.

V 3 Geordnete Baustellenführung

Der Baubetrieb hat so zu erfolgen, dass Boden und Grundwasser durch auslaufende Betriebsstoffe nicht belastet werden können. Darüber hinaus ist während der Baumaßnahme ein sachgerechter Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, der ggf. die Sicherung des Oberbodens zwecks Wiedereinbau vor Ort bzw. an anderen geeigneten Stellen sowie einen korrekten Wiedereinbau von Böden und die Vermeidung einer Verdichtung während der Lagerung umfasst.

V 4 Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser

Die Verbote und Genehmigungspflichten der Anlage A der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ sind zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser zu beachten.

5.6 Eingriffsermittlung

Wenn aufgrund eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§14 BNatSchG), ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB anzuwenden. Dabei ist auch in der Bauleitplanung das systematische Vorgehen der §§ 14 - 17 BNatSchG verbindlich. Die Eingriffsermittlung sowie die Ermittlung des Kompensationsumfangs (Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanz⁴) werden als landschaftspflegerischer Fachbeitrag in den Umweltbericht integriert.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind möglichst im Bebauungsplangebiet auszugleichen, können jedoch auch außerhalb kompensiert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets bestehen keine Möglichkeiten für einen planinternen Ausgleich.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 510 besteht Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 398 „Stürzelberg westl. der Feldstraße“, der seit 1990 rechtskräftig ist. Daher sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus diesem Bebauungsplan als Ausgangszustand anzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 398 setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauGB ist nicht ausgeschlossen. In der Bilanzierung ist somit eine maximale Versiegelungsrate von 60% anzunehmen. Für die verbleibenden 40 % unversiegelte Fläche wird Ziergarten angenommen.

Für das Plangebiet liegt ein verbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan vor (Stand: August 2017). Dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 510 (gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB) und legt über die dort festgesetzten Nutzungen fest, welche Flächen innerhalb des Geltungsbereich des B-Plans versiegelt werden dürfen und welche als Grünfläche auszugestalten sind und somit unversiegelt bleiben. Daher wird im Weiteren das Maß der baulichen Nutzung als Grundlage zur Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft nicht über die allgemeine GRZ, sondern durch die konkret abgegrenzten Flächen mit den zugeordneten Nutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans über die absolute Grundfläche (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) für die Bilanzierung des Eingriffes herangezogen.

Die folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz legt im Ausgangszustand wie beschrieben die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 398 zugrunde. Für den Planungszustand werden die Festsetzungen und der Vorhaben- und Erschließungsplan des Bebauungsplans Nr. 510 herangezogen.

⁴ Froelich & Sporbeck: VBB Nr. 510 „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ in Dormagen-Stürzelberg – Eingriffsbilanzierung, Bochum, Oktober 2017

Ausgangszustand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 398 (Gesamtflächenwert A):

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern, etc.)	1.887	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.258	2	1	2	2.516
Gesamtflächenwert A		3.145				2.516

Zustand gem. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 510 (Gesamtflächenwert P):

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Flächen Gebäude und Nebenanlagen	1.971	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.174	2	1	2	2.348
Gesamtflächenwert P		3.145				2.348

Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert P – Gesamtflächenwert A) - 168

Die auf dieser Grundlage durchgeführte Kompensationsberechnung ergibt für die überplanten Flächen ein Ausgleichsdefizit von – 168 Biotopwertpunkten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält keine Grünfestsetzungen, die als planinterner Ausgleich angerechnet werden könnten. Der errechnete Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Plangebiets im Dormagener Stadtgebiet über das städtische Ökokonto auf der Ökokonto-Fläche 19 (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstücke 40-43) nachgewiesen. Dem Ökokonto liegt ein mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmtes Flächenkonzept zugrunde, das insbesondere auf eine ökologisch sinnvolle gesamtstädtische Ausgleichsflächenplanung und Biotopvernetzung abzielt, so dass auch die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Ausgleichsflächen die gewünschte Zielsetzung nach einer koordinierten ökologischen Gesamtplanung erfüllen.

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

Regelmäßiger Teil der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist nach aktuell geltendem Recht die Bewältigung der Vorschriften zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten. Dieses umfasst die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Falls erforderlich ist zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind. Die Artenschutzbelange als Teil der Umweltbelange sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Es wurde eine Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) erstellt⁵.

⁵ Froelich & Sporbeck: VBB Nr. 510 „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ in Dormagen-Stürzelberg – Artenschutzvorprüfung, Bochum, Juni 2017

Um die vorhandenen Lebensraumtypen oder Biotopstrukturen zu erfassen, lässt sich auf eine Auswertung von Luftbildern und Bildaufnahmen zurückgreifen. Zudem wurde eine Ortsbegehung im Frühjahr 2017 vorgenommen.

Das Plangebiet ist eine brachgefallene Wiesenfläche, die sich aktuell als Hochstaudenflur darstellt. Es befindet sich im Umfeld vorhandener Siedlungs- und Verkehrsstrukturen. Das Plangebiet weist aufgrund seiner derzeitigen Habitatausstattung ein geringes Lebensraumpotenzial für Vögel, Fledermäuse und andere planungsrelevante Artengruppen auf.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und der im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in NRW" des LANUV für das Messtischblatt 4806 aufgeführten, in dem Raum potenziell vorkommenden Arten und einem Abgleich mit den Habitatanforderungen dieser Arten und den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen.

Danach können in dem Raum, bezogen auf die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen, potenziell folgende planungsrelevante Arten vorkommen:

Vögel:	Säugetiere:
Feldlerche	Feldhamster
Feldschwirl	Braunes Langohr
Feldsperling	
Flussregenpfeifer	
Habicht	Amphibien:
Kiebitz	Kammolch
Kuckuck	
Mäusebussard	
Mehlschwalbe	Reptilien:
Nachtigall	Zauneidechse
Rauchschwalbe	
Rebhuhn	
Rotmilan	
Schleiereule	
Schwarzkehlchen	
Steinkauz	
Sperber	
Turmfalke	
Turteltaube	
Wachtel	
Waldkauz	
Waldohreule	

Brutplätze der Baum- bzw. Höhlenbrüter Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Waldohreule, Schleiereule, Steinkauz, Kuckuck, Turteltaube, Feldsperling und Waldkauz sind im Plangebiet auszuschließen, da kein entsprechender Baum- (und Gebäude-)bestand vorhanden ist. Für den Gebüschbrüter Nachtigall stehen auch keine Gehölze und somit ebenfalls kein geeignetes Lebensraumangebot zur Verfügung. Auch sind Nistplätze der Gebäudebrüter Mehl- und Rauchschwalbe sowie Turmfalke im Plangebiet auszuschließen. Für die bodenbrütende Art Rebhuhn ist die Freifläche als Lebensraum zur Revierbildung zu klein, für Feldlerche, Schwarzkehlchen und Wachtel ist die Gegebenheit eines reich strukturierten, ausgedehnten Ackerlands und für den Feldschwirl kein gebüschreiches, feuchtes Extensivgrünland vorhanden. Auch ist kein sandiges oder kiesiges Ufer im Plangebiet vorhanden, welches vom Flussregenpfeifer präferiert wird oder aber offenes Grünland für den Kiebitz.

Brutplätze der aufgeführten Vogelarten können im Plangebiet somit ausgeschlossen werden. Eine Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) sowie eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

Auch im näheren, siedlungsgeprägten Umfeld des Plangebiets sind Brutvorkommen der aufgeführten Arten nicht zu erwarten. Für alle nach dem Infosystem „Geschützte Arten“ des LANUV im Messtischblatt 4608-4 potenziell vorkommenden Vogelarten kann das Plangebiet jedenfalls als essenzieller Lebensraum (z. B. als Nahrungshabitat) ausgeschlossen werden. Allenfalls kann die Eingriffsfläche als potenzielles Jagdgebiet der Greifvögel und Eulen dienen. Vor dem Hintergrund der Lage und der relativ geringen Größe der Fläche ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sie dabei von essenzieller Bedeutung ist. Vielmehr stehen im unbebauten Freiraum sehr viel günstigere Habitate für diese Arten zur Verfügung.

Somit kann ausgeschlossen werden, dass die Bebauung zu einer erheblichen Störung und Verdrängung oder zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen geschützter Vogelarten führt. Die ökologischen Funktionen bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Verbotstatbestand des erheblichen Störens von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG) wird somit ebenfalls nicht erfüllt.

Bezüglich der Avifauna werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Fledermausquartiere können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da kein älterer Baumbestand und keine Gebäude vorhanden sind. Eine Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) sowie eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist somit für Fledermäuse nicht gegeben.

Unter den Fledermäusen kann das nach den Messtischblattedaten in dem Raum vorkommende Braune Langohr aufgrund seiner Habitatansprüche von Waldbeständen mit Baumhöhlen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch als Jagdrevier kommt der Planbereich nicht in Frage.

Es ist davon auszugehen, dass im nahen und weiteren Umfeld zahlreiche Gärten, Grünflächen, Frei- und Landschaftsräume vorhanden sind, die ebenfalls als Jagdhabitate für die Zwergfledermaus dienen. Das Plangebiet stellt kein besonderes ergiebige und somit kein essenzielles Jagdgebiet dar. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Eine erhebliche Störung, die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würde, kann ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Fledermäuse werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Der ebenfalls in dem Raum gem. Messtischblattedaten vorkommenden Feldhamster lebt in struktur- und artenreichen Ackerlandschaften mit tiefgründigen Böden, welches bei dem

Plangebiet nicht vorhanden ist. Somit kann das Vorkommen dieser Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der weiterhin aufgeführten Amphibienart Kammmolch kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sich im Gebiet und auch im Umfeld keine geeigneten Reproduktionsgewässer befinden. Auch für die Zauneidechse besitzt das Plangebiet keine Lebensraumeignung. Somit können auch für diese Artengruppen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergibt somit, dass bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 510 für die potenziell in dem Raum vorkommenden planungsrelevanten Arten keine vorhabenbedingten Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu erwarten sind. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung nicht erforderlich.

7 SOZIALE MAßNAHMEN

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten sind. Sofern Änderungen der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

9 SONSTIGES

9.1 Bodendenkmalpflege

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen, wonach bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind. Bei der Aufnahme des Hinweises handelt es sich um eine vorsorgliche Maßnahme. Ein konkreter Verdacht liegt der Stadt Dormagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

9.2 Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Altlasten

Das Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss enthält keine Hinweise auf das Vorkommen von Altstandorten oder Altablagerungen. Der Stadt Dormagen sind auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Vorhabengebietes bekannt.

9.4 Bodenschutz

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und / oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

9.5 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikomanagement

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM), als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes, sind durch die Bezirksregierung Düsseldorf Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert worden, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Die Flurstücke Gemarkung Zons, Flur 20 Nr. 7 (teilweise) und 8 liegen innerhalb der Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) des Rheins. Der Vorhabenträger hat die künftigen Eigentümer eigenverantwortlich über diesen Umstand zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Dormagen,

Leverkusen,

Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Baumhögger
Baumhögger Konzept GmbH