

Stadt Dormagen

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 490 :

„Gewerbegebiet Heerschleide“

- **Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht und Abstandsliste**
- **Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche
Übernahmen, Empfehlungen, Hinweise**
- **Landschaftspflegerischer Begleitplan**
- **Unterlagen zur FFH-Vorprüfung**

Stand: 18.08.2008

Bearbeitet von:

**Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker** Architekten- u. Ingenieurleistungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de - Info@pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Räumlicher Geltungsbereich, Planungsvorgaben
2. Ziel, Zweck u. wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung, Verfahrensverlauf
3. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Planungsrechtliche Festlegungen für die Bauflächen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, weitere planungsrechtl. Festsetzungen
5. Flächenbilanz
6. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen
7. Bodenordnung, Kosten
8. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Empfehlungen / Hinweise
9. Umweltbericht
 - 9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben
 - 9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
 - 9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden
 - 9.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 9.3.2 FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 9.3.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 9.3.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - 9.3.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander / Klimatische Auswirkungen

- 9.3.6 Bodenschutzklausel
- 9.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 9.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 9.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 9.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 9.4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 9.5 Zusätzliche Angaben
 - 9.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 9.5.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, fehlende Angaben
 - 9.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
- 9.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Abstandsliste

(Anlage zur Begründung)

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen, Hinweise

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

- Rechtsgrundlagen
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Kennzeichnungen
- C. Nachrichtliche Übernahmen
- D. Empfehlungen
- E. Hinweise

Landschaftspflegerischer Begleitplan

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Unterlagen zur FFH-Vorprüfung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Bebauungsplan der Stadt Dormagen Nr. 490 : „Gewerbegebiet Heerschleide“

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Räumlicher Geltungsbereich, Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen „St. Peter“ und „Nachtigall“ (Dormagen-Nord) und bildet das südliche Ende des „Gewerbegebietes St. Peter / Wahler Berg“; die Lage ist der Übersichtskarte – abgedruckt auch auf der Planzeichnung - zu entnehmen. Der zu überplanende Bereich ist eingefasst durch die „Edisonstraße“ im Norden, die „Düsseldorfer Straße“ (Bundesstraße B 9) im Osten, die Industriebahnanlagen im Westen und einen Wirtschaftsweg (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstück 94) im Südwesten. Der Verlauf der Abgrenzungssignatur ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rd. 14 ha. Mittig darin enthalten sind die Betriebsgelände des Betonwerkes (ehemals) „Fiege + Bertoli“ und der ehemaligen Kabelverwertungsanlage „Cablo Zons“, umgeben von Grünflächen in der südöstlichen Spitze und im nördlichen Teil, unter der querenden 220-kV-Freileitung „Frimmersdorf-Reisholz, Bl. 2397“. Jenseits deren Schutzstreifens (nachrichtliche Darstellung, s.h. Kap. 8), in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes, befindet sich noch eine kleinere gewerbliche Baufläche, i.w. aus dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 303 West.

Die Ausdehnung des Plangebietes beträgt in NW-SO- Richtung rd. 750 m, quer dazu max. 250 m. Die Höhen liegen im Bereich zwischen ca. 41,5 m üNN im Norden und 44,5 m üNN in der Mitte des Gebietes; nach Süden zu fällt das Gelände wieder leicht ab.

An Planungsvorgaben sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen stellt die zu überplanenden Flächen, bis auf die südöstliche (Grün-)Spitze, als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar. Die Darstellungen entsprechen den Zielvorstellungen für den B-Plan „Gewerbegebiet Heerschleide“ (Ausweisung von „Gewerbegebiet (GE)“, mit randlichen Grünflächen), der somit entsprechend § 8, Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP entwickelt ist.

- Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der jetzigen Planung bestanden/bestehen bereits mehrere, sich überlagernde Bebauungsplan-Ausweisungen:

- Bei Aufstellung des B-Plans Nr. 303 West „Gewerbegebiet St. Peter / Wahler Berg“ wurden die Firmengelände „Fiege + Bertoli“ und „Cablo Zons“ zunächst mit überplant, dann aber letztendlich vor dem Satzungsbeschluss aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die damaligen planungsrechtlichen Festlegungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung (s. Kap. 4) sollen allerdings nunmehr großenteils übernommen werden.

- Danach erfolgte durch den B-Plan Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ (u.a.) eine Überplanung einer ursprünglich von der Edisonstraße aus bis an das „Cablo“-Gelände geplanten Stichstraße durch Grünfläche.
- Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 463 „Gewerbegebiet südl. der St.-Peter-Straße“ schließlich wurde die Edisonstraße durchgebunden bis zur St. Peter-Straße und dazu eine Baufläche des B-Plan Nr. 303 West durchtrennt und neu angeschlossen.

- Natur- und wasserschutzrechtliche Darstellungen

- Im Süden grenzt unmittelbar an die Bauflächen des FNP Landschaftsschutz an, im Osten jenseits der B9 das Naturschutz- und FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) / „Natura 2000“ – Gebiet DE-4806-305 „Wahler Berg“ (nachrichtliche Darstellungen auf der Planzeichnung, s. auch Kap. 8).

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit des aktuellen B-Plan-Vorhabens mit diesem Schutzgebiet ist im Vorfeld erfolgt (PE Becker). Demnach wird es – unter Berücksichtigung von Regelungen zur Beleuchtung und zu staub- und gasförmigen Emissionen (s.u.), in Verbindung mit den ohnehin geltenden Rechtsnormen (Bundesimmissionschutzgesetz, Immissionsgrenzwerte der TA Luft, u.s.w.) und den sonstigen B-Plan-Festlegungen – nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Lebensraumtypen bzw. der Schutzziele des FFH-Gebietes kommen.

- Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ (nachrichtliche Darstellung auf der Planzeichnung, s.h. Kap. 8).

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung, Verfahrensverlauf

Über die oben geschilderten Bebauungsplan-Grundlagen soll nunmehr für den gesamten Bereich südlich der Edisonstraße flächendeckend ein neuer B-Plan gelegt werden, um die planungsrechtliche Situation durch eine Neuplanung zu „überschreiben“ und für die betroffenen Firmengelände eine verbesserte Erschließung, ein eindeutiges Planungsrecht und Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft herbeizuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2007 durch den Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen gefasst.

Auch im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist die Umwidmung bereits gewerblich vorgeprägter, (teil-)versiegelter Flächen (und die Vermeidung eventueller Industriebrachen) der Ausweisung von Neuflächen bei weitem vorzuziehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Qualität und Struktur der Gewerbesituation im Dormagener Norden verbessert, möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen und auch nach außen entsprechende regionalwirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Es bestand schon seit Jahrzehnten die Zielsetzung, die bisherige, unfallträchtige Betriebszufahrt der Firmengelände „Fiege + Bertoli“ sowie „Cablo Zons“ auf die Bundesstraße B9 zu schließen und durch eine eigens heranzuführende Erschließungsstraße zu ersetzen. Zur Umsetzung dieses Ziels wird erstens von dem Knotenpunkt Edisonstraße / Borsigstraße aus eine neue Planstraße in das Gebiet hineingeführt und zweitens in dem Zwischenraum zur B9 hin ein durchgehender, 10 m breiter Pflanzstreifen angelegt. Dieser dient gleichzeitig dem Sichtblendschutz für die B9 und als wirksame Abschirmung zu dem FFH-Gebiet auf der anderen Straßenseite.

Die Edisonstraße wiederum führt über einen signalisierten Knotenpunkt auf die B 9; insgesamt wird also eine spürbare Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der übergeordneten Hauptverkehrsachse erreicht.

Die Betonproduktion von „Fiege + Bertoli“ soll eingestellt und das Gelände dann b.a.w. nur noch als Lager genutzt werden. Danach wäre eine Nachfolgenutzung einzurichten, deren Träger, und somit genauer Charakter und Umfang, z.Zt. allerdings noch nicht feststehen. Aus stadtplanerischer Sicht besteht hier eine präferierte Lage für produzierende, weiterverarbeitende und handwerkliche Betriebe. In den B-Plan-Festsetzungen werden solche Nutzungen ausgeschlossen, für die hier keine geeigneten Standortvoraussetzungen gesehen werden. Im Sinne einer Angebotsplanung wird aber ansonsten das Spektrum verschiedenartiger Nutzungsmöglichkeiten offen gehalten.

Für das ehemalige, heute untergenutzte „Cablo“-Gelände gibt es einen Interessenten, unter folgender Betriebsbeschreibung:

Die Fa. RDE GmbH ist ein Elektronik-Recycling-Unternehmen (RDE: Rücknahmen • Demontagen • Elektronik-Recycling). Der Betrieb ist ein zertifizierter „Entsorgungsfachbetrieb“, mit einer genauen Auflistung der angenommenen „Abfälle“ im Anhang des Zertifikats. Die Art des Handlings ist in 4 Kategorien eingeteilt: Einsammeln, Lagern, Behandeln, Verwerten. Die Firmenkompetenz reicht in der Regel bis zur Behandlung, die die manuelle und maschinelle Sortierung, die manuelle Zerlegung und Separierung sowie maschinelle Aufbereitung (Zerkleinerung mit Metall- und Fe-Separation) von Kunststoffgehäusen umfasst.

Das Kerngeschäft umfasst die Annahme, Sortierung, Schadstoffentfrachtung und Zerlegung aller Elektro- und Elektronik-Altgeräte sowie die Annahme und Sortierung metallurgischer Wertstofffraktionen (Shreddervormaterial, Leiterplatten, Netzteile, Kabel, Motoren etc.). Der mengenmäßige Durchsatz wird ca. 20.000 Tonnen/Jahr, die Zahl der vor Ort neu eingerichteten Arbeitsplätze 10 – 15 Stück betragen, bei Betriebszeiten von (ca.) 8.00 – 19.00 Uhr.

Der Betrieb ist in verschiedene Einheiten aufgeteilt:

- Warenannahme
- Freilager und Umschlagplatz für Shredderfraktionen (zukünftig überdacht)
- Freilager für Einzelmaterialien (Gitterboxen)
- Öllager (Öl wird aus Geräten entfernt (Trafos, Radiatoren) und ordnungsgemäß entsorgt)
- Zerlegehalle
- Retourenabteilung (Ersatzteilmanagement)
- Schadstoffraum für Zwischenlagerung (Leuchtstoffröhren, Batterien, Kondensatoren, Sonderabfälle)
- Kunststoffmühle
- Zerkleinerer für Kunststoff-Metall-Verbindungen

Als Flurförderfahrzeuge werden eingesetzt: Stapler, Radlader, Bagger. Als Lagerbehälter werden eingesetzt: Container, Gitterboxen, geschl. Umleerbehälter aus KS und Fe, Paletten, Rungepaletten und Leuchtstoffröhrenbehälter.

Die Zulässigkeit und Umweltverträglichkeit dieses neuen Betriebes ist abschließend in dem separat durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzrecht nachzuweisen.

Bei der kleineren GE-Teilfläche unmittelbar südlich der Edisonstraße war/ist Baurecht für das Flurstück Nr. 1568 bereits gegeben. Es sind folgende Änderungen gegenüber

dem planungsrechtlichen Vorzustand beabsichtigt: Die alte, jetzt ungünstig gelegene und schmale Zufahrt wird ersetzt durch eine (Haupt-)Zufahrt zu der neuen Planstraße hin und eine weitere (Betriebs-)Zufahrt auf die Edisonstraße, mit etwa 20 m „Stauration“ vom Industriebahn-Übergang entfernt. Ferner wird die Baufläche in südöstlicher Richtung ausgedehnt, in die dort bisherigen Grün-/Ausgleichsflächen hinein, um den Grundstückszuschnitt und damit die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit zu verbessern.

Es ist Ziel des Planverfahrens, die Baugebietsnutzungen von ihrem Emissionspotential her nachbarschafts- und umweltverträglich festzusetzen. Die Planung ist dazu einer Prüfung zu unterziehen und die Ergebnisse in einem „Umweltbericht“ zu dokumentieren, s. Kapitel 9. Eingeflossen ist dabei auch der Landschaftspflegerische Begleitplan, mit seiner Bewertung des ökologischen Eingriffs und der Ausgleichs-Konzeption.

Die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.5 zur Regelung des (weitestgehenden) Einzelhandels(ausschlusses) mit bestimmten Ausnahmen im Plangebiet wurde nach der öffentlichen Auslegung, die im Zeitraum vom 31.03. bis 30.04.2008 erfolgt ist, nochmals abgeändert und die Begründung in diesem Punkt (Kap. 4.1) angepasst. Anlass hierfür waren insbesondere Anregungen der IHK Mittlerer Niederrhein und des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes zum Ausschluss zentren-/ nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie zu Einzelheiten der Formulierung, insbesondere der Ausnahmetatbestände. Mit der Umformulierung wird vor diesem Hintergrund gleichzeitig auch dem Eckwertebeschlusses des Rates der Stadt Dormagen zur Aktualisierung der Dormagener Sortimentsliste sowie zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vom 12.06.2008 und dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Rechnung getragen. Im weiten wurde die Begründung um Ausführungen zur Ausgleichsmöglichkeit über das städtische Ökokonto ergänzt. Die grundsätzliche Zielsetzung des B-Plan-Entwurfs zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet ist durch diese Aktualisierungen nicht berührt.

Die erneute Offenlage geschieht aus Gründen der formellen Rechtssicherheit, da im Rahmen verwaltungsseitiger Bemühungen – im Zuge einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit vom 15.08.2008 – nicht die Zustimmung bzw. das Einvernehmen aller drei im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümer (jeweils auch Investoren) erzielt werden konnte.

Daraufhin erfolgt eine erneute, auf 14 Tage verkürzte Offenlage und Beteiligung (gemäß § 4a Baugesetzbuch) sowohl der Öffentlichkeit als auch der betroffenen Behörden/ Nachbargemeinde zu den aktualisierten Teilen des B-Plan-Entwurfes.

3. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zu der neu zu bauenden Straßenführung wird auf die obigen Aussagen verwiesen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass diese von der Edisonstraße gegenüber der Einmündung Borsigstraße abgehen wird, mit einer Fahrbahnbreite von 7 m, zuzüglich Bordsteinen (0,30 m), mit Verbreiterung auf das Maß der Lkw-Schleppkurven in den Kurven und mit abschnittsweise entstehenden Böschungen.

Zur Trassenführung in die Gewerbegrundstücke hinein wurden im Vorfeld mehrere Varianten diskutiert. Da die bebaubare Fläche möglichst nicht durchschnitten werden und auch eine evtl. Nutzung der Bahnanbindung nicht behindert werden sollte, schwenkt die nunmehr vorgesehene Planstraße durch die nördliche Grünzone hindurch in einen

Parallel-Verlauf zur B9 ein und endet auf halber Länge des Betonwerkes in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Durch die Ausweisung von großen, zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen wird eine flexible Weiterentwicklungsmöglichkeit offen gehalten, so dass sich hier sowohl Großbetriebe als auch oder Mittel- und Kleinbetriebe ansiedeln können.

Entsprechend den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen in Zukunft keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten mehr von den Bauflächen zur B 9 angelegt werden. Planungsrechtlich ist dies durch den durchgehenden Trennpflanzstreifen und eine entsprechende Signatur gewährleistet. Die an die B9 angrenzenden Grundstücke sind lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

Auf einen separaten Gehweg entlang der Planstraße wird verzichtet; angesichts des vorhandenen Rad-/Gehweges entlang der Bundesstraße reichen zwei fußläufige Querverbindungen von 3 m Breite aus. Diese sind einmal am Ende der Wendeanlage, einmal auf halber Höhe, an der Grenze „Cablo Zons“ zu „Fiege/Bertoli“, eingepplant.

Ferner ist außerhalb der Ortsdurchfahrten vom Fahrbahnrand der Bundesstraßen aus eine „Anbauverbotszone“ von 20,0 m Breite von baulichen Anlagen freizuhalten. Das Plankonzept berücksichtigt diese Vorgabe und setzt überbaubare Grundstücksflächen zur B 9 hin erst in entsprechendem Abstand fest. Mit der Planstraße innerhalb der Anbauverbotszone war der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Mönchengladbach, ausreichender Sichtblendschutz vorausgesetzt, einverstanden (keine Bewertung als „bauliche Anlage“); Ausbauabsichten bestanden für die B9 nicht (gem. Abstimmungstermin vom 08.07.2004).

Von der Planstraße hat die künftige Bebauung einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, Ausnahme: eine bestehende, zu erhaltende Halle auf dem „Cablo-Gelände“. Anders verhält es sich mit dem Verwaltungsgebäudekomplex von „Fiege+Bertoli“: Hier ist der Abstand zur B9 zu gering, um dort den Pflanzstreifen und die Planstraße gleichzeitig hindurchführen zu können, so dass die Straße dort randlich über dem Verwaltungsgebäudekomplex liegt und später bei Plan-Realisierung dort (Teil-)Abriss zwingend wird.

(Dies ist mit dem Eigentümer so abgestimmt. Auch Bestandsschutz ist nach Rechtskraft des B-Planes nur noch solange gewährleistet, wie am Gebäude und den Nutzungsverhältnissen nichts geschieht.)

Es sind keine öffentlichen Abstellmöglichkeiten vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist ausschließlich auf den privaten Flächen unterzubringen.

Die erforderlichen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, etc. sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die künftigen Hochbaumaßnahmen nachzuweisen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind die Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße in die Edisonstraße und an den Grundstückszu- und -ausfahrten von Bebauung und Aufwuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe, sowie sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

Da die zukünftige Nutzung der Betriebsgelände noch nicht abschließend feststeht, kann – zumindest für das Fiege&Bertoli-Gelände - auch zu den zu erwartenden Verkehrsstärken keine genaue Aussage getroffen werden. Die Fa. RDE rechnet mit etwa 20 Lkw-Zu-/Abfahrten pro Tag. Es ist allerdings davon auszugehen, dass auch in Zukunft kein wesentlich höheres Aufkommen aus dem Gebiet resultieren wird, als bereits heute.

Hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der B9 „gegenzurechnen“ ist sicherlich auch die Tatsache, dass hier eine Sonderzufahrt auf die freie Strecke geschlossen wird.

Da der betriebsbedingte Verkehr über die neue Erschließungsstraße, die Edisonstraße und die Bundesstrasse fließt, ist keine nennenswerte Erhöhung der Pegel an den Straßen bzw. eine Verträglichkeit des zu erwartenden zusätzlichen Aufkommens zu erwarten. Im Übrigen wird eine spürbare Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf der B9 eintreten, sobald der geplante zusätzliche Autobahn-Anschluss Delrath an die A57 mit Zubringer vom Zinkhüttenweg gebaut sein sollte.

Bei den späteren verkehrstechnischen Detailplanungen ist die Wechselbeziehung der beiden Knotenpunkte B9/Edisonstraße und Edisonstraße/Planstraße zu berücksichtigen; ein evtl. Rückstau von der Planstraßenanbindung zur B9 ist zu vermeiden.

Bei den im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen (s.u.) ist ohnehin ein ggf. erforderlicher –passiver- Schutz gegen Lärm vorgeschrieben und nachzuweisen. Die Vorbelastung durch Lärm von der B9 ist zu berücksichtigen. Evtl. anfallende Kosten für Lärmschutzmaßnahmen werden weder durch den Straßenbaulastträger noch die Stadt Dormagen übernommen.

Entlang des westlichen Randes des Plangebietes verlaufen Industriebahnanlagen, die im weiteren Verlauf an das Streckennetz der DB anschließen. Durch die nachrichtliche Übernahme der Gleisanlagen in den Bebauungsplan ist die an diesem Standort bestehende Möglichkeit zur Abwicklung von Frachtverkehr auch über die Schiene eindeutig ersichtlich.

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Wasser, Telekommunikation) ist durch die bereits bestehenden Anlagen im Gebiet und dessen Umfeld möglich. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Planung und Abstimmung mit den Versorgungsmedien bzw. untereinander sowie Koordinierung mit Straßenbau und Begrünung erfolgt im Rahmen der Tiefbauplanung. Vorhandene Leitungen und deren Schutzstreifen sind von den Ausführenden bei den späteren Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Bei einer zukünftigen Bebauung innerhalb von Schutzstreifen der Freileitungen der RWE Energie AG muss auf deren Belange Rücksicht genommen werden. Die Merkblätter des Versorgungsträgers sind zu beachten (s.a. Kap. 8).

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, mit folgenden Elementen:

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch Hausanschlussleitungen zu dem Sammler in der Düsseldorfer Straße bzw. für die Teilfläche im Norden über den vorhandenen Kanal in der Edisonstraße erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung (NVB):

In Wasserschutzgebieten (s.h.) gelten bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung die besonderen Anforderungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung. Der Einsatz von punktuellen Versickerungsanlagen (Schachtversickerung) ist auszuschließen.

Für „Fiege + Bertoli“ besteht eine geregelte, eigene Niederschlagswasserbeseitigungsanlage, auf dem Werksgelände selbst bzw. integriert in die südliche öffentliche Grünfläche (Stadt Dormagen). Nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss ist – aufgrund gestiegener Anforderungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ (s.h. Kap. 8) – ein Bodenfilterbecken nachzurüsten, mit einem Eintreten der Nachrüstungspflicht –spätestens- bei Übertragung auf einen Nacheigen-

tümer und/oder Nutzungsänderung des Geländes. Alternative wäre ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Edisonstraße. Genaue Regelungen sind bei den sich anschließenden Detailplanungen und Vertragswerken zu treffen.

Auf dem „Cablo-Gelände“ anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zukunft dem städtischen Regenrückhaltebecken im Norden an der St. Peter-Straße zuzuführen. Hierzu ist in der Planstraße-neu ein NW-Kanal, mit Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Edisonstraße, zu verlegen. Die Entwässerung der Dachflächen kann durch Anschluss an den Kanal, oder u.U. auch durch eine ortsnahe Versickerung in einer naturnah gestalteten, den Auflagen genügenden Versickerungsanlage (außerhalb von Altlastenverdachtsflächen, s.h.), erfolgen. Eine Versickerung ist nur in Abstimmung mit der Stadt Dormagen zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Abstimmungen, Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

Dies gilt analog auch für die GE- Teilfläche im Norden, dort allerdings mit unmittelbarem Anschluss an den Kanal in der Edisonstraße (bereits jetzt gewährleistet).

4. Planungsrechtliche Festlegungen für die Bauflächen

4.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Immissionsschutz

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet wird festgesetzt als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für entsprechende gebietstypische Nutzungen vorgehalten und vor anderweitigen Ansiedlungen geschützt werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ausreichende Rahmenbedingungen der Wirtschaftsentwicklung. Wie bereits dargelegt, werden in den Textlichen Festsetzungen die unerwünschten Nutzungsarten ausgeschlossen, etwa analog dem ursprünglichen B-Plan 303 West. Hierzu zählen v.a. Betriebe, die von ihrem Emissionsverhalten her nicht in die Zonierung nach dem „Abstandserlass NRW“ (2007) passen, umweltgefährdende Betriebe, Einzelhandelsnutzungen, Bordellbetriebe, u.a.

Bei der Aufstellung eines B-Planes kann durch die Anwendung des „Abstandserlasses“ (Fassung NRW vom 06.06.2007) i.d.R. (d.h.: wenn kein Sonderfall, etwa Gemengelage mit Abständen unter 100 m, o.ä. vorliegt) ein ausreichender Schutz von benachbarten Wohn-Nutzungen gewährleistet werden. Die Erstellung eines schallschutztechnischen Prognosegutachtens ist hier angesichts der vorhandenen Abstände nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der Abstände zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen und deren planungsrechtlichem Gebietscharakter sind die GE-Flächen hier von ihrer Nutzbarkeit her zoniert worden anhand der Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW.

Dabei besteht bezüglich Lärmimmissionen laut Erlass die Möglichkeit zur Verringerung der Abstände, wenn nicht „Reines Wohngebiet – WR“ als maßgebende Nachbarnutzung vorliegt, sondern eine weniger schutzwürdige Nutzung, wie hier die südlich gelegenen Wohnlagen Nachtigall und Ernteweg im unbeplanten Außenbereich, vom Schutzzanspruch her vergleichbar einem „Mischgebiet – MI“. Aus Richtung Nordosten maßgeblich, aber weiter entfernt als Nachtigall und Ernteweg, wird der Ortsteil Stürzelberg, hier anzusetzen am Ortsrand als „Reines Wohngebiet – WR“. Noch weiter entfernt, und daher nicht mehr bestimmend für das Abstandsmaß, sind die Ortsteile St. Peter im Norden bzw. Delrath im Westen. Die Zonierung führt für die Bauflächen im Gebietsumgriff dann zu einer Festsetzung, bei der Betriebsarten mit einem Abstandserforder-

nis von mehr als 700 m (= Abstandsklassen I-II; s. Anlage zur Begründung) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad i.d.R. unzulässig sind. Ausnahmen sind möglich für atypische Betriebe der Abstandsklasse II bei gutachtlichem Nachweis ihrer Verträglichkeit mit der Umgebungsnutzung. Zur genauen Auflistung der betroffenen Betriebsarten (jew. einschl. eventueller, dort nicht explizit aufgeführter Anlagen, die aber einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen): siehe Anlage.

Da bei evtl. geruchsemitierenden Ansiedlungen die oben angeführte pauschale Verringerungsmöglichkeit der Abstände nicht besteht, ist in der „Zone 1b“, im südlichen Teil des GE-Gebietes, bei derartigen Ansiedlungen zusätzlich eine Einzelfallprüfung, ggf. gutachtlich, hinsichtlich der Einhaltung der Immissionswerte Geruch gegenüber den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen vorgeschrieben (zu erbringen etwa als Nachweis der Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung nach dem „Irrelevanzkriterium“ gem. Nr. 3.3 der „Geruchsimmissionsrichtlinie“ (GIRL) des Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung durch den Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) vom 13.05.1998).

Gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Betriebszugehörige Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Zum Schutz solcher Betriebswohnungen sind die einschlägigen Immissionsrichtwerte der „TA Lärm“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden einzuhalten: Es muss sichergestellt werden, dass in den Schlafräumen ein Innenpegel von $L_m = 25$ dB (A) (von 22.00 bis 06.00 Uhr) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB überschreiten (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken). Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten Lärm „Außen“ auszugehen: 50 dB(A) nachts. Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

Durch diese Festsetzung wird andererseits gewährleistet, dass die zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht durch evtl. Wohnnutzungen über Gebühr eingeschränkt werden könnten (sog. „Eigenvorsorge“).

Betriebe, die mit größeren Mengen wassergefährdender, brennbarer, explosiver oder toxischer Stoffe umgehen, sind auf den GE-Flächen nicht zulässig; dies v.a. im Hinblick auf die Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Auf dem Grind“ und die angrenzenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (siehe nachrichtliche Darstellungen auf der Planzeichnung und hinten unter Kap. 8 „Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Empfehlungen / Hinweise“).

Mit der Gliederung des Baugebietes nach dem Störungsgrad durch gas- und staubförmige Emissionen soll das aus der Vergangenheit stammende Problem und Risiko der Eintragung von Nährstoffen und alkalischen Stoffen in die ursprünglich nährstoffarmen, sandigen Böden des angrenzenden FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) Gebietes „Wahler Berg“ ausgeschlossen werden. Planungsziel ist es, die Einzigartigkeit der vorhandenen Lebensraumtypen (Lebensraumtyp 2310: Sandheiden auf Binnendünen bzw. Lebensraumtyp 2330: Sandtrockenrasen auf Binnendünen) bzw. die Schutzziele des östlich, jenseits der Bundesstraße B9 angrenzenden FFH- / „Natura 2000“- Gebietes DE-4806-305 „Wahler Berg“ zu erhalten und zu stärken.

Eine weitergehende Konkretisierung der einzuhaltenden Anforderungen bleibt dem jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dann hat die konkrete, auf das Vorhaben zugeschnittene Erheblichkeitsprüfung, anhand

vorzulegender Betriebsbeschreibung und –parameter, und unter Beachtung der ohnehin einschlägig geltenden Rechtsnormen (Bundesimmissionsschutzgesetz, Immissionsgrenzwerte der TA Luft, u.s.w.) durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

Das Gewerbegebiet soll nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten werden; vor diesem Hintergrund werden Einzelhandelsnutzungen und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher insgesamt weitestgehend ausgeschlossen. Die Gewerbeflächen hier sollen vorzugsweise für produzierendes, weiterverarbeitendes oder reparierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe vorgehalten und vor Verdrängungseffekten durch Ansiedlungen aus dem Einzelhandelsbereich geschützt werden. Die Gefahr hierzu ist von Seiten des Einzelhandels in der Regel besonders groß (zumeist einhergehend mit Fehlentwicklungen hinsichtlich der Grundstückspreise), wodurch auch eine besondere städtebauliche Anforderlichkeit gegeben ist. Dies trifft in diesem Maße auf andere flächenverbrauchende Nutzungen, etwa Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zu. Ziel ist es, die grundsätzliche Verfügbarkeit von gewerblichen Grundstücken aufrecht zu erhalten und ausreichende Rahmenbedingungen für eine auskömmliche, gemischt wirtschaftliche Weiterentwicklung zu schaffen. Die vorwiegende Zweckbestimmung der Gewerbegebietsflächen im Dormagener Norden in ihrer Gesamtheit wird dadurch gewahrt und gestärkt.

Ausnahmsweise soll aber die Möglichkeit eines sog. „Annexhandels“ ermöglicht werden unter der Maßgabe einer räumlichen und funktionalen Zuordnung sowie einer größenmäßigen Unterordnung unter den Hauptbetrieb. Damit soll ein Anwachsen der Verkaufsflächen in GE-Gebieten zu Lasten der Produktions- und Handwerksflächen vermieden werden. Die Ausnahme für untergeordneten „Annexhandel“ von Handwerks- und sonstigen produzierenden/weiterverarbeitenden/reparierenden Gewerbebetrieben soll dem Erfordernis Rechnung tragen, dass die gerade vom Plangeber städtebaulich gewünschte gewerbliche bzw. industrielle Nutzung im Plangebiet gegebenenfalls untrennbar mit einer (untergeordneten) Verkaufseinrichtung in Verbindung steht. Hiermit soll vermieden werden, dass die Ansiedlung der mit dem Bebauungsplan gewünschten Betriebe an einem kompletten Einzelhandelsausschluss scheitert. Durch die Kriterien „räumliche und funktionale Zuordnung“ soll zudem sichergestellt werden, dass sachliche Gründe die Verkaufsstelle rechtfertigen.

Die Streichung einer vormaligen Ausnahme mit der Formulierung „für Dienstleistungsbetriebe“ beruht auf der Einwendung hinsichtlich potentiell negativer Auswirkungen seitens der Industrie- und Handelskammer. Eine Lagegunst für eher kleinteilige, „reine“ Dienstleistungsnutzungen ist am Standort hier in der Tat nicht zu erkennen. Zu berücksichtigen ist dabei auch das stadtplanerische Ziel, das Zentrum bzw. die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Dormagen auch in ihrer (Dienstleistungs-) Funktion zu schützen. Unbeschadet dieser Detailfrage, sollen die B-Plan-Festsetzungen in den übrigen Teilen dennoch ihre Wirksamkeit behalten.

Die ausnahmsweise, flächenmäßig beschränkte bzw. untergeordnete Zulassung von Verkaufsmöglichkeiten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zulässigen Handwerks-, produzierenden, weiterverarbeitenden oder reparierenden Gewerbebetrieben berücksichtigt die betrieblichen Belange auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der im Plangebiet ansässigen Betriebe.

Dabei dürfen die angebotenen Waren nur aus der eigenen produzierenden/ weiterverarbeitenden Tätigkeit am Standort stammen oder im Zusammenhang mit einer reparierenden Tätigkeit am Standort stehen und ferner nicht den nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Dormagen am 12.06.2008

beschlossenen, nachfolgenden „Dormagener Liste“ (aktualisierter Stand gem. Ratsbeschluss vom 12.06.2008) zuzuordnen sein, was auch der gesamtstädtischen Zielsetzung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und dem in Aufstellung befindlichen kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Dormagen entspricht.

Dormagener Liste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
nahversorgungsrelevant ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Reformwaren, Getränke* ▪ Drogerie (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümerie, Kosmetik, Apothekenartikel, Sanitätsartikel ▪ Schnittblumen ▪ Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften zentrenrelevant ▪ Bücher, Briefmarken, Münzen ▪ Spielwaren, Hobbybedarf und Bastelartikel ▪ Büroorganisationsmittel ▪ Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, ▪ Handarbeitsartikel, Materware, sonstige Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie ▪ Baby- / Kinderartikel, Kinderwagen ▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung) ▪ Heimtextilien, Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren ▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Kunstgegenstände, Geschenkartikel, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Fotoartikel ▪ Augenoptik, Akustik ▪ Musikinstrumente ▪ Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Ton- und Bildträger), Radio, TV, Elektroartikel ▪ Elektrokleingeräte (weiße Ware)** ▪ Leuchten ▪ Computer und Zubehör, Telefone (Geräte der Telekommunikation) ▪ Jagdbedarf, Waffen	▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) ▪ Büromaschinen (ohne Computer) ▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel ▪ Matratzen ▪ Gartenbedarf (Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel) ▪ Baumarktsortiment (Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen) ▪ Teppiche / Teppichboden, Farben, Lacke, Tapeten, ▪ Malereibedarf ▪ Campingartikel ▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, ▪ Wohnwagen, Boote und Zubehör, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Sportgroßgeräte ▪ Fahrräder- und Fahrradzubehör ▪ Antennen / Satellitenanlagen ▪ Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
* Nahrungs- und Genussmittel und Getränke sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes (Verkauf von Kistenware) ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben. ** weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte Quelle: GMA-Empfehlungen 2008	

Eine weitergehende Regelung zur Verkaufsflächenobergrenze, über das Kriterium der „deutlichen baulichen Unterordnung“ hinaus, entsteht über die – ohnehin geltenden – Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO); dies beinhaltet den Ausschluss negativer städtebaulicher und Umwelt-Auswirkungen und – i.d.R. – eine Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, von derzeit 800 qm gemäß Rechtsprechung. Ansonsten müsste in einem späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall eine Atypikprüfung erfolgen, bei der der Antragsteller nachzuweisen hat, dass die Regelvermutung schädlicher Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu besorgen ist (auch im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept und die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte).

Der Ausschluss von Bordellen und deren Unterarten, Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter und Vergnügungsstätten im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (Spielhallen und ähnliche Unternehmungen) ist in dem Ziel begründet, ausreichende Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsentwicklung zu schaffen und das Gewerbegebiet vor gebietsfremden Nutzungen zu schützen.

Durch eine besonders hohe Miet- oder Kaufpreiszahlungsbereitschaft wäre ansonsten in allen vorgenannten Fällen die Verfügbarkeit von Grundstücken nicht mehr ausreichend gewährleistet (was auf andere, u.U. flächenverbrauchende Nutzungen in einem Gewerbegebiet nicht in diesem Maße zutrifft, z.B. Anlagen für sportliche Zwecke). Es wird hier darauf hingewiesen, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes nicht generell vorgenommen wurde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Bebauung in Gewerbegebieten handelt es sich meist um großvolumige Hallengebäude. Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich in diesen Gebieten mit den üblichen Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl nur annäherungsweise bestimmen. Daher ist hier als Maßbestimmungsfaktor neben der Grundflächen- und Geschosszahl eine maximal zulässige Höhe vorgesehen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Höhenentwicklung der Bebauung: max. IV- geschossig, bzw. im Übergang zur freien Landschaft im Südwesten und im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung Frimmersdorf-Reisholz (Bl. 2397) (s.u) reduziert auf max. III-geschossig

Maximale Höhe der baulichen Anlagen: Die Traufhöhe „TH“ (bzw. Höhe der Attika bei Flachdächern) ist limitiert auf max. 12 m, bzw. im Übergang zur freien Landschaft im Südwesten reduziert auf max. 9 m, über dem Höhenbezugspunkt (BZP) Nr. 143, der seinerseits eine Höhe von 44 m ü NN aufweist. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ausnahmen sind möglich für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme, Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, untergeordnete Dachaufbauten, etc., allerdings unter Beschränkung auf die immissionsschutzrechtlich und technisch unumgängliche Höhe. Bei Übersteigen einer Höhe von 20 m über Grund ist eine vorherige Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Hauptsitz Düsseldorf, als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.

In dem gekennzeichneten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung Frimmersdorf-Reisholz (Bl. 2397) ist die maximale Gebäudehöhe, Firsthöhe „FH“ bzw. Höhe der Attika

bei Flachdächern, limitiert auf max. 7 m über dem Höhenbezugspunkt Nr. 143; jegliche Bebauung ist dort mit dem Träger der Leitung abzustimmen, siehe hinten Kap. 8.

Das Maß für die Höhenlimitierung ist einerseits abgestimmt auf die betrieblichen Belange und eröffnet eine ausreichende Baumöglichkeit, andererseits wird in Anlehnung an die angrenzenden BPläne eine Limitierung auf einen städtebaulich verträglichen Wert erreicht.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Entwicklungsfähigkeit und Flexibilität des Gebietes wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt, eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt. Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise (a) festgelegt, dass Gebäude und Gebäudegruppen in beliebiger Länge errichtet werden können; die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Diese abweichende Bauweise (a) innerhalb der „GE – Gewerbegebiete“ ist in der vorhandenen Bebauungsstruktur und dem Wunsch nach flexibler Gebäudedimensionierung und –anordnung begründet.

Da der Bebauungsplanbereich in weiten Teilen bereits bebaut ist bzw. bebaut werden können soll, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen ringsum weit gefasst. Bis auf das Verwaltungsgebäude der Fa. „Fiege+Bertoli“ (s.o) sind die bestehenden Bauten mit abgedeckt.

5. Flächenbilanz

Die Flächenanteile des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

	Fläche in ha (rd.)	% (ca.)
Gesamtfläche	14,15	100,0
davon:		
Gewerbegebietsflächen	9,07	66,0
„Fiege + Bertoli“	6,51	46,0
„Cablo Zons“	1,89	13,4
(südlich Edisonstr.	0,94	6,6
Innere Straßenfläche und Fußwege neu	0,37	2,6
Vorhand. B 9 u. Wirts.-Weg	1,50	10,6
Bahnanlagen	0,68	4,8
Grünflächen	2,26	16,0

6. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1, Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschl. seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima berücksichtigen. Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung

1. des geplanten Eingriffs in die verschiedenen Potentiale des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie

2. der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 1a u. 9 BauGB erfolgen in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Aufgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, auszugleichen bzw. durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen Ersatz zu schaffen.

Die Realisierung der neuen Planstraße verursacht hier Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, ferner die Ausdehnung der GE-Fläche an der Edisonstraße in die bisherige Extensivrasen-/Ausgleichsfläche. Die GE-Fläche Fl.-St. Nr. 1568 aus dem BPlan Nr. 303 West verfügt bereits über Planungsrecht; die anderen, bestehenden Firmengelände sind bereits weitestgehend in Anspruch genommen und versiegelt; insoweit fällt für diese Gebietsteile gem. § 1a (3) S.5 BauGB kein Ausgleich mehr an.

Die Grünflächen umfassen Bereiche, die –bereits in den vorausgegangenen BPlänen– von einer baulichen Nutzung freigehalten und für Ausgleichsmaßnahmen eingeplant wurden.

Die vorhandene Baumreihe (Pappeln) entlang der B 9 wird im neuen Bebauungsplan berücksichtigt und erhalten.

Zur Erbringung des ökologischen Ausgleichs sind die neuen randlichen Pflanzstreifen rund um die GE-Flächen nutzbar. Sie sind auf privater Ebene zu realisieren. Entlang des neuen Straßenzuges erfolgt eine alleeartige Bepflanzung; die genauen Standorte der Alleebäume bleiben den weiterführenden Ausführungsplanungen vorbehalten. Die jeweilige Maßnahmenfestsetzung ist der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen bzw. dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die randlich angeordneten grünordnerischen Maßnahmen dienen auch der Abschirmung gegenüber den Nachbargebieten bzw. der offenen Landschaft.

Der Ausgleich für die Ausdehnung der GE-Fläche südlich der Edisonstraße könnte vom dortigen Vorhabenträger außerhalb des Plangebietes erbracht werden. Dazu ist dann auf dem Flurstück Nr. 302, Flur 12, Gemarkung Nievenheim, Stadt Dormagen, auf einer Fläche von rd. 2290 m² eine ehemals als Acker genutzte Fläche als Gras- und Krautvegetation / Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (max. 1 Mahd pro Jahr), damit langfristig Gehölzaufwuchs verhindert wird. Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind zu beachten. Alternativ dazu wäre auch eine Regelung über Flächen aus dem städtischen – mit dem Rhein-Kreis Neuss abgestimmten – Ökokonto möglich.

Durchfahrten für den Betriebsverkehr sowie Notzufahrten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u.ä. von der neuen inneren Erschließungsstraße durch den begleitenden Pflanzstreifen hindurch auf die Bauflächen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt. An den Zufahrten darf die Baugrenze mit den dafür erforderlichen baulichen Anlagen überschritten werden.

Ausnahmsweise sind innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Grünflächen ferner die vorhandenen, genehmigten Anlagen zur Grundwasserentnahme bzw. zur Niederschlagswasserbeseitigung, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, zulässig. Dies gilt, nach entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung, ebenso für Ergänzungs- oder Nachfolge-Anlagen dazu. Soweit derartige Anlagen in den Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße B9 liegen, ist ausnahmsweise eine abweichende, blickdichte Bepflanzung des restlichen Pflanzstreifens entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan oder eine eingegrünte Sichtschutzeinrichtung zulässig und zur Gewährleistung eines

ausreichenden Sichtblendschutzes zur B9 anzulegen.

Als Schutzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, v.a. zu Gunsten des benachbarten FFH-Gebietes, ist die Beleuchtung der Frei- und Fassadenflächen so anzulegen, dass sie nicht in die östlich, südöstlich und südwestlich angrenzende offene Landschaft wirkt. Leuchten sind waagrecht zu installieren. Als Leuchtmittel sind nur insektenschonende Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder umweltgerecht gleichwertige Produkte zulässig. Die Leuchten können ausnahmsweise gebündelt zugelassen werden. Maste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in der Höhe niedriger sind als die umliegenden Gebäude.

7. Bodenordnung, Kosten

Die Verkehrsflächen werden nach Ausbau und Abnahme von der Stadt Dormagen übernommen. Der Ausbau hat durch die Firmen selbst (und auf deren Kosten) zu erfolgen, nach den Vorgaben der Stadt. Verkehrsflächenbreite 7 m (zuzügl. Bordsteine), ausreichende Radien, Schleppkurven und Lichtraumprofile für Begegnungsfall Lkws sind eingeplant, Details werden später im Rahmen der Tiefbauplanung noch genau festgelegt.

Die Rückenstützen der Bordsteine und die abschnittsweise entstehenden (aber relativ geringen) Straßenböschungen werden außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommen. Dies ist mit den privaten Angrenzern auch so vereinbart.

Zurückstellung des Erschließungsausbaus auf dem Gelände „Fiege + Bertoli“ bis zur tatsächlichen Vermarktung ist möglich (vorausgesetzt der Verkehr zum „Cablo“-Gelände wendet bis dahin dort, auf dem Betriebsgrundstück selbst).

Details werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Zwischen der GE-Fläche südlich der Edisonstraße und dem dortigen Straßenverlauf werden kleinere bodenordnende Regelungen bzw. Flächenübertragungen erforderlich, die vertraglich geregelt werden sollen.

Das Betonwerk-Gelände soll, inkl. der dort eingebettet gelegenen, bisher städtischen Flurstücke Nrn. 153, 154, 167 u. 168, vermarktet werden; in diesem Zuge wird es bei Bedarf evtl. auch freigelegt und aufgeteilt.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden per Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag von den Vorhabenträgern übernommen.

8. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Empfehlungen / Hinweise

Kennzeichnungen:

Im Altlastenkataster der Stadt Dormagen und des Rhein-Kreises Neuss sind alle bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (gemäß LAbfG NW) erfasst. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Altlasten / Altablagerungen Do-0311, Do-0312, Do-0313, Do-0317, Do-0542, Do-0127 und Do-0054 sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nach den vorliegenden Erkenntnissen und Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss ist eine unmittelbare Gefährdung der Umwelt und des Grundwassers nicht zu erkennen.

Der Nachweis der jeweiligen Vereinbarkeit mit den künftigen Nutzungen ist spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. Bei Bodeneingriffen im Verdachtsflächenbereich ist ggf.

die Begleitung der Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter sowie die Vorlage eines gutachterlichen Abschlußberichtes bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde empfehlenswert.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren. Im Falle einer Entsorgung von Material $\geq Z\ 2$ ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Im Nordteil des Plangebietes wurde die vorhandene 220-kV-Hochspannungsfreileitung „Frimmersdorf-Reisholz“ (Bl. 2397) der RWE Energie AG mit der äußeren Begrenzung ihres Schutzstreifens nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Merkblätter des Versorgungsträgers sind zu beachten.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist folgendes zu berücksichtigen: Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, sind untersagt. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist die jederzeitige Zugänglichkeit der Leitung und der Maststandorte sicherzustellen.

Gebäude müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. In den angrenzenden Randbereichen dürfen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen so gestaffelt sind, dass bei einem evtl. Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung nicht beschädigt wird.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, wie Bebauung, Gelände niveauperänderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Details, wie z.B. die Verpflichtung zum regelmäßigen Anpflanzungsrückschnitt durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn, sind in der mit dem RWE abzuschließenden Vereinbarung zu regeln.

Gemäß Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (s.o.) ist von einer 220-kV-Hochspannungsfreileitung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Schutzabstand von 20m, gemessen (beidseitig) senkrecht zur Trassenachse, einzuhalten. In diesem Schutzabstand sind Wohnungen und Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, unzulässig.

Soweit der Leitungsschutzstreifen der RWE Energie AG darüber hinausragt, wird empfohlen, keine Wohnungen und Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, zu errichten oder diese durch geeignete technische Maßnahmen zu schützen.

Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ der Niederrheinisch-Bergischen Gemeinschaftswerk GmbH. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ vom 24.02.2003 sind zu beachten und einzuhalten. Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen eine schädliche Verunreinigung des Grundwas-

sers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen sind.

Entlang der Bundesstrasse B9 wurden die „Anbauverbotszone“ von 20m Breite sowie die „Anbaubeschränkungszone“ von 40m Breite nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die gesetzlichen Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten. Dies gilt auch für Anlagen der Außenwerbung.

Alle bisherigen Zufahrten/Zugänge aus dem Plangebiet zur Bundesstrasse B9 sind zu schließen und zurückzubauen, ferner ist das Plangebiet zur B9 hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen, jeweils mit Ausnahme der Wirtschaftswegzufahrt im Süden und der beiden neu eingeplanten Fußweg-Querverbindungen.

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Die Grünfläche an der Südspitze des B-Plan-Gebietes wurde aus dem B-Plan Nr. 303 West übernommen. Sie liegt größtenteils innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß dem Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt II Dormagen; östlich der Bundesstraße B9 grenzt das Naturschutz- und FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) / „Natura 2000“ - Gebiet „Wahler Berg“ an; siehe nachrichtliche Darstellungen auf der Planzeichnung. Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten sind zu vermeiden.

Nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Industriegleisanlagen, der Bundesstraße B9 und eines vorhandenen Wirtschaftsweges entlang der südwestlichen B-Plan-Begrenzung in die Planzeichnung ist erfolgt.

Empfehlungen:

Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 werden empfohlen.

Es wird empfohlen, unbelastetes Oberflächenwasser, soweit zulässig, in Abstimmung mit den Wasserbehörden über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

Hinweise:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980, in der zur Zeit geltenden Fassung, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden; dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

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 zu verständigen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten

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

Auf dem südlichen Teil der GE-Flächen und der südlichen öffentlichen Grünfläche besteht für die Niederschlagswasserbeseitigung des Betriebsgeländes der (ehemaligen) Firma „Fiege und Bertoli GmbH & Co. KG“ eine wasserrechtliche Erlaubnis des Rhein-Kreises Neuss vom 10.03.1999 (Az.: 68.1.2/4.5/57) für dort näher bestimmte Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Bei evtl. künftig beabsichtigten Änderungen an der Niederschlagswasserbeseitigung sind § 31 Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG NW) sowie die Bestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

9. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung, sieht vor, dass im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen 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 und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a, S.2, Nr.2 in Verbindung mit § 2, Abs. 4 BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, festgehalten und hinsichtlich ihrer Auswirkungen bewertet worden.

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Für den Geltungsbereich der jetzigen Planung bestanden/bestehen bereits mehrere, sich überlagernde Bebauungsplan-Ausweisungen:

- Bei Aufstellung des B-Plans Nr. 303 West „Gewerbegebiet St. Peter / Wahler Berg“ wurden die Firmengelände „Fiege + Bertoli“ und „Cablo Zons“ zunächst mit überplant, dann aber letztendlich vor dem Satzungsbeschluss aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die damaligen planungsrechtlichen Festlegungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung sollen allerdings nunmehr großenteils wieder übernommen werden.

- Danach erfolgte durch den B-Plan Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ (u.a.) eine Überplanung einer ursprünglich von der Edisonstraße aus bis an das „Cablo“-Gelände geplanten Stichstraße durch Grünfläche.

- Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 463 „Gewerbegebiet südl. der St.-Peter-Straße“ schließlich wurde die Edisonstraße durchgebunden bis zur St. Peter-Straße und dazu eine Baufläche des B-Plan Nr. 303 West durchtrennt und neu angeschlossen.

Über die oben geschilderten Bebauungsplan-Grundlagen soll nunmehr für den gesamten Bereich südlich der Edisonstraße flächendeckend ein neuer B-Plan gelegt werden, um die planungsrechtliche Situation durch eine Neuplanung zu „überschreiben“ und für

die betroffenen Firmengelände eine verbesserte Erschließung, ein eindeutiges Planungsrecht und Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft herbeizuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Qualität und Struktur der Gewerbesituation im Dormagener Norden verbessert, möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen und auch nach außen entsprechende regionalwirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Es bestand schon seit Jahrzehnten die Zielsetzung, die bisherige, unfallträchtige Betriebszufahrt der Firmengelände „Fiege + Bertoli“ sowie „Cablo Zons“ auf die Bundesstrasse 9 zu schließen und durch eine eigens heranzuführende Erschließungsstraße zu ersetzen. Zur Umsetzung dieses Ziels wird erstens von dem Knotenpunkt Edisonstraße / Borsigstraße aus eine neue Planstraße (randlich) in das Gebiet hineingeführt und zweitens in dem Zwischenraum zur B9 hin ein durchgehender, 10 m breiter Pflanzstreifen angelegt. Dieser dient gleichzeitig dem Sichtblendschutz für die B9 und als wirksame Abschirmung zu dem FFH-Gebiet auf der anderen Straßenseite.

Die Edisonstraße wiederum führt über einen signalisierten Knotenpunkt auf die B 9; insgesamt wird also eine spürbare Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der übergeordneten Hauptverkehrsachse erreicht.

Die Betonproduktion von „Fiege + Bertoli“ soll eingestellt und das Gelände dann b.a.w. nur noch als Lager genutzt werden. Danach wäre dann eine Nachfolgenutzung einzurichten, deren Träger, und somit genauer Charakter und Umfang, z.Zt. allerdings noch nicht feststehen. Aus stadtplanerischer Sicht besteht hier eine präferierte Lage für produzierende, weiterverarbeitende und handwerkliche Betriebe. In den B-Plan-Festsetzungen werden solche Nutzungen ausgeschlossen, für die hier keine geeigneten Standortvoraussetzungen gesehen werden. Im Sinne einer Angebotsplanung wird aber ansonsten das Spektrum verschiedenartiger Nutzungsmöglichkeiten offen gehalten.

Für das ehemalige, heute untergenutzte „Cablo“-Gelände gibt es einen Interessenten, unter folgender Betriebsbeschreibung:

Die Fa. RDE GmbH ist ein Elektronik-Recycling-Unternehmen (RDE: Rücknahmen • Demontagen • Elektronik-Recycling). Der Betrieb ist ein zertifizierter „Entsorgungsfachbetrieb“, mit einer genauen Auflistung der angenommenen „Abfälle“ im Anhang des Zertifikats. Die Art des Handlings ist in 4 Kategorien eingeteilt: Einsammeln, Lagern, Behandeln, Verwerten. Die Firmenkompetenz reicht in der Regel bis zur Behandlung, die die manuelle und maschinelle Sortierung, die manuelle Zerlegung und Separierung sowie maschinelle Aufbereitung (Zerkleinerung mit Metall- und Fe-Separation) von Kunststoffgehäusen umfasst.

Das Kerngeschäft umfasst die Annahme, Sortierung, Schadstoffentfrachtung und Zerlegung aller Elektro- und Elektronik-Altgeräte sowie die Annahme und Sortierung metallurgischer Wertstofffraktionen (Shreddervormaterial, Leiterplatten, Netzteile, Kabel, Motoren etc.). Der mengenmäßige Durchsatz wird ca. 20.000 Tonnen/Jahr, die Zahl der vor Ort neu eingerichteten Arbeitsplätze 10 – 15 Stück betragen, bei Betriebszeiten von (ca.) 8.00 – 19.00 Uhr. Der Betrieb ist in verschiedene Einheiten aufgeteilt, z.B.:

- Warenannahme
- Freilager
- Öllager (Öl wird aus Geräten entfernt und ordnungsgemäß entsorgt)
- Zerlegehalle
- Retourenabteilung (Ersatzteilmanagement)
- Schadstoffraum für Zwischenlagerung
- Kunststoffmühle, Zerkleinerer für Kunststoff-Metall-Verbindungen

Als Flurförderfahrzeuge werden eingesetzt: Stapler, Radlader, Bagger. Als Lagerbehälter werden eingesetzt: Container, Gitterboxen, geschl. Umleerbehälter aus KS und Fe, Paletten, Rungepaletten und Leuchtstoffröhrenbehälter.

Die Zulässigkeit und Umweltverträglichkeit dieses neuen Betriebes ist abschließend in dem separat durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzrecht nachzuweisen.

Bei der kleineren GE-Teilfläche unmittelbar südlich der Edisonstraße war/ist Baurecht für das Flurstück Nr. 1568 bereits gegeben. Es sind folgende Änderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Vorzustand beabsichtigt: Die alte, jetzt ungünstig gelegene und schmale Zufahrt wird ersetzt durch eine (Haupt-)Zufahrt zu der neuen Planstraße hin und eine weitere (Betriebs-)Zufahrt auf die Edisonstraße, mit etwa 20 m „Stauraum“ vom Industriebahn-Übergang entfernt. Ferner wird die Baufläche in südöstlicher Richtung ausgedehnt, in die dort bisherigen Grün-/Ausgleichsflächen hinein, um den Grundstückszuschnitt und damit die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit zu verbessern.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen „St. Peter“ und „Nachtigall“ (Dormagen-Nord) und bildet das südliche Ende des „Gewerbegebietes St. Peter / Wahler Berg“; die Lage ist der Übersichtskarte – abgedruckt auch auf der Planzeichnung – zu entnehmen. Der zu überplanende Bereich ist eingefasst durch die „Edisonstraße“ im Norden, die „Düsseldorfer Straße“ (Bundesstraße B 9) im Osten, die Industriebahnanlagen im Westen und einen Wirtschaftsweg (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstück 94) im Südwesten. Der Verlauf der Abgrenzungssignatur ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rd. 14 ha. Mittig darin enthalten sind die Betriebsgelände des Betonwerkes (ehemals) „Fiege + Bertoli“ und der ehemaligen Kabelverwertungsanlage „Cablo Zons“, umgeben von Grünflächen in der südöstlichen Spitze und im nördlichen Teil, unter der querenden 220-kV-Freileitung „Frimmersdorf-Reisholz, Bl. 2397“. Jenseits deren Schutzstreifens, in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes, befindet sich noch eine kleinere gewerbliche Baufläche, i.W. aus dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 303 West. Die Ausdehnung des Plangebietes beträgt in NW-SO- Richtung rd. 750 m, quer dazu max. 250 m.

Die Flächenanteile des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

	Fläche in ha (rd.)	% (ca.)
Gesamtfläche	14,15	100,0
davon:		
Gewerbegebietsflächen	9,07	66,0
„Fiege + Bertoli“	6,51	46,0
„Cablo Zons“	1,89	13,4
(südlich Edisonstr.)	0,94	6,6
Innere Straßenfläche und Fußwege neu	0,37	2,6
Vorhand. B 9 u. Wirts.-Weg	1,50	10,6
Bahnanlagen	0,68	4,8
Grünflächen	2,26	16,0

Beschreibung der Festsetzungen des BPlans:

Die neu zu bauende Straßenführung wird von der Edisonstraße gegenüber der Einmündung Borsigstraße abgehen, mit einer Fahrbahnbreite von 7 m, zuzüglich Bordsteinen (0,30 m), mit Verbreiterung auf das Maß der Lkw-Schleppkurven in den Kurven und mit abschnittsweise entstehenden Böschungen. Die Planstraße schwenkt durch die nördli-

che Grünzone hindurch in einen Parallel-Verlauf zur B9 ein und endet auf halber Länge des Betonwerkes in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

Entsprechend den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen in Zukunft keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten mehr von den Bauflächen zur B 9 angelegt werden. Planungsrechtlich ist dies durch den durchgehenden Trennpflanzstreifen und eine entsprechende Signatur gewährleistet. Die an die B9 angrenzenden Grundstücke sind lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

Auf einen separaten Gehweg entlang der Planstraße wird verzichtet; angesichts des vorhandenen Rad-/Gehweges entlang der Bundesstraße reichen zwei fußläufige Querverbindungen von 3 m Breite aus. Diese sind einmal am Ende der Wendeanlage, einmal auf halber Höhe, an der Grenze „Cablo Zons“ zu „Fiege/Bertoli“, eingeplant.

Ferner ist außerhalb der Ortsdurchfahrten vom Fahrbahnrand der Bundesstraßen aus eine „Anbauverbotszone“ von 20,0 m Breite von baulichen Anlagen freizuhalten. Das Plankonzept berücksichtigt diese Vorgabe und setzt überbaubare Grundstücksflächen zur B 9 hin erst in entsprechendem Abstand fest.

Von der Planstraße hat die künftige Bebauung einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, Ausnahme: eine bestehende, zu erhaltende Halle auf dem „Cablo-Gelände“. Anders verhält es sich mit dem Verwaltungsgebäudekomplex von „Fiege+Bertoli“: Hier ist der Abstand zur B9 zu gering, um dort den Pflanzstreifen und die Planstraße gleichzeitig hindurchführen zu können, so dass die Straße dort randlich über dem Verwaltungsgebäudekomplex liegt und später bei Plan-Realisierung dort (Teil-)Abriss zwingend wird.

Es sind keine öffentlichen Abstellmöglichkeiten vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist ausschließlich auf den privaten Flächen unterzubringen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind die Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße in die Edisonstraße und an den Grundstückszu- und -ausfahrten von Bebauung und Aufwuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe, sowie sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden per Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag von den Vorhabenträgern übernommen.

Die Verkehrsflächen werden nach Ausbau und Abnahme von der Stadt Dormagen übernommen. Der Ausbau hat durch die Firmen selbst (und auf deren Kosten) zu erfolgen, nach den Vorgaben der Stadt. Die Rückenstützen der Bordsteine und die abschnittsweise entstehenden (aber relativ geringen) Straßenböschungen werden außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommen. Details werden in einem Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

Entlang des westlichen Randes des Plangebietes verlaufen Industriebahnanlagen, die im weiteren Verlauf an das Streckennetz der DB anschließen. Durch die nachrichtliche Übernahme der Gleisanlagen in den Bebauungsplan ist die an diesem Standort bestehende Möglichkeit zur Abwicklung von Frachtverkehr auch über die Schiene eindeutig ersichtlich.

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet wird festgesetzt als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für entsprechende gebietstypische Nutzungen vorgehalten und vor anderweitigen Ansiedlungen geschützt werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ausreichende Rahmenbedingungen der Wirtschaftsentwicklung. Daher werden in den Textlichen Festsetzungen die unerwünschten Nutzungsarten ausgeschlossen, etwa analog dem ursprünglichen B-Plan 303 West. Hierzu zählen v.a. Betriebe, die von ihrem Emissionsverhalten her nicht in die Zonierung nach dem „Abstandserlass NRW“ (2007) passen, umweltgefährdende Betriebe, Einzelhandelsnutzungen, Bordellbetriebe, u.a.

Bei der Aufstellung eines B-Planes kann durch die Anwendung des „Abstandserlasses“ (Fassung NRW vom 06.06.2007) i.d.R. (d.h.: wenn kein Sonderfall, etwa Gemengelage mit Abständen unter 100 m, o.ä. vorliegt) ein ausreichender Schutz von benachbarten Wohn-Nutzungen gewährleistet werden. Die Erstellung eines schallschutztechnischen Prognosegutachtens ist hier angesichts der vorhandenen Abstände nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der Abstände zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen und deren planungsrechtlichem Gebietscharakter sind die GE-Flächen hier von ihrer Nutzbarkeit her zониert worden anhand der Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW.

Dabei besteht bezüglich Lärmimmissionen laut Erlass die Möglichkeit zur Verringerung der Abstände, wenn nicht „Reines Wohngebiet – WR“ als maßgebende Nachbarnutzung vorliegt, sondern eine weniger schutzwürdige Nutzung, wie hier die südlich gelegenen Ortsteile Nachtigall und Ernteweg im unbeplanten Außenbereich, vom Schutzanspruch her vergleichbar einem „Mischgebiet – MI“. Aus Richtung Nordosten maßgeblich, aber weiter entfernt als Nachtigall und Ernteweg, wird der Ortsteil Stürzelberg, anzusetzen als „Reines Wohngebiet – WR“. Noch weiter entfernt, und daher nicht mehr bestimmend für das Abstandsmaß, sind die Ortsteile St. Peter im Norden bzw. Delrath im Westen. Die Zonierung führt für die Bauflächen im Gebietsumgriff dann zu einer Festsetzung, bei der Betriebsarten mit einem Abstandserfordernis von mehr als 700 m (= Abstandsklassen I-II; s. Anlage zur Begründung) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad i.d.R. unzulässig sind. Ausnahmen sind möglich für atypische Betriebe der Abstandsklasse II bei gutachtlichem Nachweis ihrer Verträglichkeit mit der Umgebungsnutzung. Zur genauen Auflistung der betroffenen Betriebsarten (jew. einschl. eventueller, dort nicht explizit aufgeführter Anlagen, die aber einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen): siehe Anlage zur Begründung.

Da bei evtl. geruchsemittierenden Ansiedlungen die oben angeführte pauschale Verringerungsmöglichkeit der Abstände nicht besteht, ist in der „Zone 1b“, im südlichen Teil des GE-Gebietes, bei derartigen Ansiedlungen zusätzlich eine Einzelfallprüfung, ggf. gutachtlich, hinsichtlich der Einhaltung der Immissionswerte Geruch gegenüber den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen vorgeschrieben (zu erbringen etwa als Nachweis der Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung nach dem „Irrelevanzkriterium“ gem. Nr. 3.3 der „Geruchsimmissionsrichtlinie“ (GIRL) des Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung durch den Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) vom 13.05.1998).

Zur Zulässigkeit von Wohnungen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete enthält der Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen. Nach Maßgabe des § 8 BauNVO sind Wohnnutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes allgemein unzulässig. Ausnahmen hierzu können nur für den in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO explizit bestimmten Umfang und Personenkreis als „privilegierte betriebszugehörige Wohnungen“ zugelassen werden.

Angesichts des in der Örtlichkeit weitgehend unveränderbar existenten Störungsgrades, ist in der Genehmigungspraxis von einer restriktiven Beurteilung auszugehen.

Zum Schutz solcher Betriebswohnungen sind die einschlägigen Immissionsrichtwerte der „TA Lärm“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Immissionsorte

innerhalb von Gebäuden einzuhalten: Es muss sichergestellt werden, dass in den Schlafräumen ein Innenpegel von $L_m = 25 \text{ dB (A)}$ (von 22.00 bis 06.00 Uhr) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB überschreiten (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken). Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten Lärm „Außen“ auszugehen: 50 dB(A) nachts.

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen. Damit wird andererseits gewährleistet, dass die zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht durch evtl. Wohnnutzungen über Gebühr eingeschränkt werden könnten (sog. „Eigenvorsorge“).

Betriebe, die mit größeren Mengen wassergefährdender, brennbarer, explosiver oder toxischer Stoffe umgehen, sind auf den GE-Flächen nicht zulässig; dies v.a. im Hinblick auf die Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Auf dem Grind“ und die angrenzenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (s.u.).

Mit der Gliederung des Baugebietes nach dem Störungsgrad durch gas- und staubförmige Emissionen soll die aus der Vergangenheit stammende Eintragung von Nährstoffen und alkalischen Stoffen in die ursprünglich nährstoffarmen, sandigen Böden des angrenzenden FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) Gebietes „Wahler Berg“ abgeschlossen werden. Planungsziel ist es, die Einzigartigkeit der vorhandenen Lebensraumtypen (Lebensraumtyp 2310: Sandheiden auf Binnendünen bzw. Lebensraumtyp 2330: Sandtrockenrasen auf Binnendünen) bzw. die Schutzziele des östlich, jenseits der Bundesstraße B9 angrenzenden FFH- / „Natura 2000“ - Gebietes DE-4806-305 „Wahler Berg“ zu erhalten und zu stärken.

Weitergehende Konkretisierung der einzuhaltenden Anforderungen bleibt dem jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dann hat die konkrete, auf das Vorhaben zugeschnittene Erheblichkeitsprüfung, anhand vorzulegender Betriebsbeschreibung und -parameter, und unter Beachtung der ohnehin einschlägig geltenden Rechtsnormen (Bundesimmissionsschutzgesetz, Immissionsgrenzwerte der TA Luft, u.s.w.) durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

Das Gewerbegebiet soll nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten werden; vor diesem Hintergrund werden Einzelhandelsnutzungen und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher insgesamt weitestgehend ausgeschlossen. Die Gewerbeflächen hier sollen vorzugsweise für produzierendes, weiterverarbeitendes oder reparierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe vorgehalten und vor Verdrängungseffekten durch Ansiedlungen aus dem Einzelhandelsbereich geschützt werden. Die Gefahr hierzu ist von Seiten des Einzelhandels besonders groß, wodurch auch eine besondere städtebauliche Anforderlichkeit gegeben ist.

Ausnahmsweise soll aber die Möglichkeit eines sog. „Annexhandels“ ermöglicht werden unter der Maßgabe einer räumlichen und funktionalen Zuordnung sowie einer größenmäßigen Unterordnung unter den Hauptbetrieb. Damit soll ein Anwachsen der Verkaufsflächen in GE-Gebieten zu Lasten der Produktions- und Handwerksflächen vermieden werden. Die Ausnahme für untergeordneten „Annexhandel“ (Fabrikverkauf) von Handwerks- und sonstigen produzierenden/reparierenden Gewerbebetrieben soll dem Erfordernis Rechnung tragen, dass die gerade vom Plangeber städtebaulich gewünschte gewerbliche bzw. industrielle Nutzung im Plangebiet gegebenenfalls untrennbar mit einer (untergeordneten) Verkaufseinrichtung in Verbindung steht. Hiermit soll vermieden werden, dass die Ansiedlung der mit dem Bebauungsplan gewünschten Betriebe an einem kompletten Einzelhandelsausschluss scheitert.

Dabei dürfen die angebotenen Waren nur aus der eigenen produzierenden/ weiterverarbeitenden Tätigkeit am Standort stammen oder im Zusammenhang mit einer reparierenden Tätigkeit am Standort stehen und ferner nicht den nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Dormagen am 12.06.2008 beschlossenen, nachfolgenden „Dormagener Liste“ (aktualisierter Stand gem. Ratsbeschluss vom 12.06.2008) zuzuordnen sein, was auch der gesamtstädtischen Zielsetzung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und dem in Aufstellung befindlichen kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Dormagen entspricht.

Eine weitergehende Regelung zur Verkaufsflächenobergrenze, über das Kriterium der „deutlichen baulichen Unterordnung“ hinaus, entsteht über die – ohnehin geltenden – Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO); dies beinhaltet den Ausschluss negativer städtebaulicher und Umwelt-Auswirkungen und – i.d.R. – eine Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, von derzeit 800 qm gemäß Rechtsprechung. Ansonsten müsste in einem späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall eine Atypikprüfung erfolgen, bei der der Antragsteller nachzuweisen hat, dass die Regelvermutung schädlicher Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu besorgen ist (auch im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept und die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte).

Der Ausschluss von Bordellen und deren Unterarten, Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter und Vergnügungsstätten im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (Spielhallen und ähnliche Unternehmungen) ist in dem Ziel begründet, ausreichende Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsentwicklung zu schaffen und das Gewerbegebiet vor gebietsfremden Nutzungen zu schützen. Durch hohe Miet- oder Kaufpreiszahlungsbereitschaft wäre die Verfügbarkeit von Grundstücken nicht mehr gewährleistet.

Bei der Bebauung in Gewerbegebieten handelt es sich meist um großvolumige Hallengebäude. Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich in diesen Gebieten mit den üblichen Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl nur annäherungsweise bestimmen. Daher ist hier als Maßbestimmungsfaktor neben der Grundflächen- und Geschosszahl eine maximal zulässige Höhe vorgesehen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Höhenentwicklung der Bebauung: max. IV-geschossig, bzw. im Übergang zur freien Landschaft im Südwesten und im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung Frimmersdorf-Reisholz (Bl. 2397) reduziert auf max. III-geschossig

Maximale Höhe der baulichen Anlagen: Die Traufhöhe „TH“ (bzw. Höhe der Attika bei Flachdächern) ist limitiert auf max. 12 m, bzw. im Übergang zur freien Landschaft im Südwesten reduziert auf max. 9 m, über dem Höhenbezugspunkt (BZP) Nr. 143, der seinerseits eine Höhe von 44 m ü NN aufweist. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ausnahmen sind möglich für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme, Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, untergeordnete Dachaufbauten, etc., allerdings unter Beschränkung auf die immissionsschutzrechtlich und technisch unumgängliche Höhe.

Bei Übersteigen einer Höhe von 20 m über Grund ist eine vorherige Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Hauptsitz Düsseldorf, als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.

In dem gekennzeichneten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung Frimmersdorf-Reisholz (Bl. 2397) ist die maximale Gebäudehöhe, Firsthöhe „FH“ bzw. Höhe der Attika

bei Flachdächern, limitiert auf max. 7 m über dem Höhenbezugspunkt Nr. 143; jegliche Bebauung ist dort mit dem Träger der Leitung abzustimmen.

Das Maß für die Höhenlimitierung ist einerseits abgestimmt auf die betrieblichen Belange und eröffnet eine ausreichende Baumöglichkeit, andererseits wird in Anlehnung an die angrenzenden BPläne eine Limitierung auf einen städtebaulich verträglichen Wert erreicht.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Entwicklungsfähigkeit und Flexibilität des Gebietes wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt, eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt. Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise (a) festgelegt, dass Gebäude und Gebäudegruppen in beliebiger Länge errichtet werden können; die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Diese abweichende Bauweise (a) innerhalb der „GE – Gewerbegebiete“ ist in der vorhandenen Bebauungsstruktur und dem Wunsch nach flexibler Gebäudedimensionierung und –anordnung begründet.

Da der Bebauungsplanbereich in weiten Teilen bereits bebaut ist bzw. bebaut werden können soll, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen ringsum weit gefasst. Bis auf das Verwaltungsgebäude der Fa. „Fiege+Bertoli“ (s.o) sind die bestehenden Bauten mit abgedeckt.

Vorhandene Leitungen und deren Schutzstreifen sind von den Ausführenden bei den späteren Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, mit folgenden Elementen:

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch Hausanschlussleitungen zu dem Sammler in der Düsseldorfer Straße bzw. für die Teilfläche im Norden über den vorhandenen Kanal in der Edisonstraße erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung (NWB):

In Wasserschutzgebieten (s.h.) gelten bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung die besonderen Anforderungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung. Der Einsatz von punktuellen Versickerungsanlagen (Schachtversickerung) ist auszuschließen.

Für „Fiege + Bertoli“ besteht eine geregelte, eigene Niederschlagswasserbeseitigungsanlage, auf dem Werksgelände selbst bzw. integriert in die südliche öffentliche Grünfläche (Stadt Dormagen). Nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss ist – aufgrund gestiegener Anforderungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ – ein Bodenfilterbecken nachzurüsten, mit einem Eintreten der Nachrüstungspflicht –spätestens- bei Übertragung auf einen Nacheigentümer und/oder Nutzungsänderung des Geländes. Alternative wäre ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Edisonstraße. Genaue Regelungen sind bei den sich anschließenden Detailplanungen und Vertragswerken zu treffen.

Auf dem „Cablo-Gelände“ anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zukunft dem städtischen Regenrückhaltebecken im Norden an der St. Peter-Straße zuzuführen. Hierzu ist in der Planstraße-neu ein NW-Kanal, mit Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Edisonstraße, zu verlegen. Die Entwässerung der Dachflächen kann durch Anschluss an den Kanal, oder u.U. auch durch eine ortsnahe Versickerung in einer naturnah gestalteten, den Auflagen genügenden Versickerungsanlage (außerhalb von Altlastenverdachtsflächen, s.h.), erfolgen. Eine Versickerung ist nur in Abstimmung mit der Stadt Dormagen zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Abstimmungen, Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

Dies gilt analog auch für die GE- Teilfläche im Norden, dort allerdings mit unmittelbarem Anschluss an den Kanal in der Edisonstraße (bereits jetzt gewährleistet).

Die Grünflächen umfassen Bereiche, die –bereits in den vorausgegangenen BPlänen– von einer baulichen Nutzung freigehalten und für Ausgleichsmaßnahmen eingeplant wurden.

Die vorhandene Baumreihe (Pappeln) entlang der B 9 wird im neuen Bebauungsplan berücksichtigt und erhalten.

Zur Erbringung des ökologischen Ausgleichs sind die neuen randlichen Pflanzstreifen rund um die GE-Flächen nutzbar. Sie sind auf privater Ebene zu realisieren. Entlang des neuen Straßenzuges erfolgt eine alleearartige Bepflanzung; die genauen Standorte der Alleebäume bleiben den weiterführenden Ausführungsplanungen vorbehalten. Die jeweilige Maßnahmenfestsetzung ist der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen bzw. dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die randlich angeordneten grünordnerischen Maßnahmen dienen auch der Abschirmung gegenüber den Nachbargebieten bzw. offenen Landschaft.

In geringer Entfernung ist zum Ausgleich des ökologischen Defizits durch die Erweiterung der nordwestlichen Gewerbegebietsfläche eine Fläche mit extensiv gepflegter Gras- und Krautvegetation vorgesehen. Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind zu beachten. Alternativ dazu wäre auch eine Regelung über Flächen aus dem städtischen – mit dem Rhein-Kreis Neuss abgestimmten – Ökokonto möglich.

Durchfahrten für den Betriebsverkehr sowie Notzufahrten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u.ä. von der neuen inneren Erschließungsstraße durch den begleitenden Pflanzstreifen hindurch auf die Bauflächen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt. An den Zufahrten darf die Baugrenze mit den dafür erforderlichen baulichen Anlagen überschritten werden.

Ausnahmsweise sind innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Grünflächen ferner die vorhandenen, genehmigten Anlagen zur Grundwasserentnahme bzw. zur Niederschlagswasserbeseitigung, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, zulässig. Dies gilt, nach entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung, ebenso für Ergänzungs- oder Nachfolge-Anlagen dazu. Soweit derartige Anlagen in den Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße B9 liegen, ist ausnahmsweise eine abweichende, blickdichte Bepflanzung des restlichen Pflanzstreifens entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan oder eine eingegrünte Sichtschutzeinrichtung zulässig und zur Gewährleistung eines ausreichenden Sichtblendschutzes zur B9 anzulegen.

Als Schutzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, v.a. zu Gunsten des benachbarten FFH-Gebietes, ist die Beleuchtung der Frei- und Fassadenflächen so anzulegen, dass sie nicht in die östlich, südöstlich und südwestlich angrenzende offene Landschaft wirkt. Leuchten sind waagrecht zu installieren. Als Leuchtmittel sind nur insektenschonende Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder umweltgerecht gleichwertige Produkte zulässig. Die Leuchten können ausnahmsweise gebündelt zugelassen werden. Maste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in der Höhe niedriger sind als die umliegenden Gebäude.

Neben den Festsetzungen sind noch folgende Punkte ergänzend in den BPlan-Textteil aufgenommen:

Kennzeichnungen:

Im Altlastenkataster der Stadt Dormagen und des Rhein-Kreises Neuss sind alle bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (gemäß LAbfG NW) erfasst. Die im

Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Altlasten / Altablagerungen Do-0311, Do-0312, Do-0313, Do-0317, Do-0542, Do-0127 und Do-0054 sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nach den vorliegenden Erkenntnissen und Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss ist eine unmittelbare Gefährdung der Umwelt und des Grundwassers nicht zu erkennen.

Der Nachweis der jeweiligen Vereinbarkeit mit den künftigen Nutzungen ist spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. Bei Bodeneingriffen im Verdachtsflächenbereich ist ggf. die Begleitung der Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter sowie die Vorlage eines gutachterlichen Abschlußberichtes bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde empfehlenswert.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren. Im Falle einer Entsorgung von Material $\geq Z\ 2$ ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Im Nordteil des Plangebietes wurde die vorhandene 220-kV-Hochspannungsfreileitung „Frimmersdorf-Reisholz“ (Bl. 2397) der RWE Energie AG mit der äußeren Begrenzung ihres Schutzstreifens nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Merkblätter des Versorgungsträgers sind zu beachten.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist folgendes zu berücksichtigen: Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, sind untersagt. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist die jederzeitige Zugänglichkeit der Leitung und der Maststandorte sicherzustellen.

Gebäude müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. In den angrenzenden Randbereichen dürfen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen so gestaffelt sind, dass bei einem evtl. Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung nicht beschädigt wird.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, wie Bebauung, Geländeneiveauveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Details, wie z.B. die Verpflichtung zum regelmäßigen Anpflanzungsrückschnitt durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn, sind in der mit dem RWE abzuschließenden Vereinbarung zu regeln.

Gemäß Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (s.o.) ist von einer 220-kV-Hochspannungsfreileitung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Schutzabstand von 20m, gemessen (beidseitig) senkrecht zur Trassenachse, einzuhalten. In diesem Schutzabstand sind Wohnungen und Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, unzulässig.

Soweit der Leitungsschutzstreifen der RWE Energie AG darüber hinausragt, wird empfohlen, keine Wohnungen und Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, zu errichten oder diese durch geeignete technische Maßnahmen zu schützen.

Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ der Niederrheinisch-Bergischen Gemeinschaftswerk GmbH. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ vom 24.02.2003 sind zu beachten und einzuhalten. Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen sind.

Entlang der Bundesstrasse B9 wurden die „Anbauverbotszone“ von 20m Breite sowie die „Anbaubeschränkungszone“ von 40m Breite nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die gesetzlichen Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten. Dies gilt auch für Anlagen der Außenwerbung.

Alle bisherigen Zufahrten/Zugänge aus dem Plangebiet zur Bundesstrasse B9 sind zu schließen und zurückzubauen, ferner ist das Plangebiet zur B9 hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen, jeweils mit Ausnahme der Wirtschaftswegzufahrt im Süden und der beiden neu eingeplanten Fußweg-Querverbindungen.

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Die Grünfläche an der Südspitze des B-Plan-Gebietes wurde aus dem B-Plan Nr. 303 West übernommen. Sie liegt größtenteils innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß dem Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt II Dormagen; östlich der Bundesstraße B9 grenzt das Naturschutz- und FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) / „Natura 2000“ - Gebiet „Wahler Berg“ an; siehe nachrichtliche Darstellungen auf der Planzeichnung. Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten sind zu vermeiden.

Nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Industriegleisanlagen, der Bundesstraße B9 und eines vorhandenen Wirtschaftsweges entlang der südwestlichen B-Plan-Begrenzung in die Planzeichnung ist erfolgt.

Empfehlungen:

Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 werden empfohlen.

Es wird empfohlen, unbelastetes Oberflächenwasser, soweit zulässig, in Abstimmung mit den Wasserbehörden über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

Hinweise:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980, in der zur Zeit geltenden Fassung, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden; dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

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 zu verständigen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auf dem südlichen Teil der GE-Flächen und der südlichen Grünfläche besteht für die Niederschlagswasserbeseitigung des Betriebsgeländes der (ehemaligen) Firma „Fiege und Bertoli GmbH & Co. KG“ eine wasserrechtliche Erlaubnis des Rhein-Kreises Neuss vom 10.03.1999 (Az.: 68.1.2/4.5/57) für dort näher bestimmte Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Bei evtl. künftig beabsichtigten Änderungen an der Niederschlagswasserbeseitigung sind § 31 Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG NW) sowie die Bestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

- Baugesetzbuch:

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und ausgeglichen werden.

- Bundesbodenschutzgesetz (§ 1):

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen ggf. zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1), Ziele:

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

- *Wasserhaushaltsgesetz, Ziele:*

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 (§2), Ziele:*

die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine ... sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Gewässer so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen.

§ 51a: Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

- *Bundesnaturschutzgesetz (§1):*

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

- *Landschaftsgesetz NW:*

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft (§1).

Wasser als Lebensgrundlage des Menschen ist nachhaltig zu sichern (§ 2 Abs. 3 u. 6).

Folgende Zielaussagen werden ggf. relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	BauGB	Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, insbesondere • die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung • die Berücksichtigung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt • Vermeidung von Emissionen sowie Belange des Umweltschutzes (§ 1a BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne Darstellungen gem. § 5 (FNP) bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 (BPlan), einschl. Festsetzungsmöglichkeiten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	BauNVO	Art und Maß der baulichen Nutzung
	Bundesimmissionschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche

	TA Lärm	Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.); das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung (seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung), allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist.
	DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge (konkretisierende Verwaltungsvorschrift nach § 48 BImSchG, Gewerbelärm) mit Richtwerten für die Zulassung von Anlagen, die § 5 und § 22 BImSchG unterliegen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP / LEK, Emissionskontingente (Lärm) nach der DIN 45691.
	DIN 45691	Orientierungswerte zu Lärm / Schallschutz für die städtebauliche Planung (gesunde Lebensverhältnisse), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist.
		Einheitliche Terminologie als fachliche Grundlage zur Geräuschkontingentierung in Bauleitplänen (GE, GI und auch SO-Gebiete)
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) zu berücksichtigen Eingriffsregelung gemäß BauGB, abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
	Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), vorbeugender Immissionsschutz (s.o.)
	FFH-Richtlinie und Verordnung sowie	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der wildlebenden Tiere und Pflanzen / sämtlicher wildlebender heimischer

	Vogelschutzrichtlinie	Tiere und Pflanzen / sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer natürlichen Lebensräume, Aufbau eines europaweiten Schutzgebietssystems „Natura 2000“
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteile des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerunreinigungen
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2); außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden Schutz des Mutterbodens (§ 202) Darstellungen gem. § 5 bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Kennzeichnung von belasteten Böden, etc.
	Bundesimmissionschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), vorbeugender Immissionsschutz (s. o.)
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	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und sparsame Verwendung des Wassers sowie Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit; Versickerung von Niederschlagswässern zur Anreicherung des Grundwassers (§ 51a)
	Bundesimmissionschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), vorbeugender Immissionsschutz (s. o.)
	BauGB	Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, vorbeugender Hochwasserschutz, Abwasserbeseitigung etc. bei

		der Aufstellung von Bebauungsplänen, Darstellungen gem. § 5 bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB
Luft	Bundesimmissions-Schutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), vorbeugender Immissionsschutz (s. o.)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und deren Vorsorge (konkretisierende Verwaltungsvorschrift nach § 48 BImSchG zur Luftreinhaltung)
	BauGB	Berücksichtigung der Belange der Luftreinhaltung und bestmöglichen Luftqualität bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, Festsetzungsmöglichkeiten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 BauGB
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung,
	BauGB	Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihre eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, Darstellungen gem. § 5 bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
	Denkmalschutzgesetz NRW	Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan - GEP 1999) liegt der Planungsbereichs-Norden im „Siedlungsraum – Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“; im Süden geht die –generalisierte– Darstellung (M. 1:50.000) über in „Freiraum – Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit Funktion als „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“. Der GEP stellt gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch Landschaftspläne zu konkretisieren ist, letztere (in NRW) allerdings nur für den Außenbereich.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen stellt - in der Fassung von 1980, wie auch von 2006 - die zu überplanenden Flächen, bis auf die südöstliche (Grün-)Spitze, als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar. Die Darstellungen entsprechen den Zielvorstellungen für den B-Plan „Gewerbegebiet Heerschleide“ (Ausweisung von „Gewerbegebiet (GE)“, mit randlichen Grünflächen), der somit entsprechend § 8, Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP entwickelt ist.

Gemäß Landschaftsplan Rhein-Kreis-Neuss, Teilabschnitt II „Dormagen“, Entwicklungs- und Festsetzungskarte, grenzt im Süden unmittelbar an die Bauflächen des FNP Landschaftsschutz (L) an, im Osten jenseits der B9 das Naturschutz- und FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) / „Natura 2000“ – Gebiet DE-4806-305 „Wahler Berg“ (s.a. nachrichtliche Darstellungen auf der Planzeichnung). Eine Vorprüfung der Verträglichkeit des aktuellen BPlan-Vorhabens mit diesem Schutzgebiet ist im Vorfeld erfolgt. Demnach wird es – unter Berücksichtigung von Regelungen zur Beleuchtung und zu staub- und gasförmigen Emissionen, in Verbindung mit den ohnehin geltenden Rechtsnormen (Bundesimmissionsschutzgesetz, Immissionsgrenzwerte der TA Luft, u.s.w.) und den sonstigen BPlan-Festlegungen – nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Lebensraumtypen bzw. der Schutzziele des FFH-Gebietes kommen.

Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ (s. nachrichtliche Darstellung auf der Planzeichnung).

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen das Plangebiet nicht konkret.

Hinsichtlich der Behandlung von Niederschlags- und Abwasser ist das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) berücksichtigt.

Vermeidungsmaßnahmen i.S. der Bodenschutzklausel sind –soweit möglich- berücksichtigt.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ und mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Die Ziele des Umweltschutzes werden im Plan-Aufstellungsverfahren im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt, siehe auch weitergehende Ausführungen weiter unten.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

9.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der aktuell anstehenden Planung werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutach-

ten (Landschaftspflegerischer Begleitplan, FFH-Untersuchung), die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Da für das Planungsgebiet in Teilen bereits rechtsgültige Bebauungspläne bestehen, ist für die Eingriffsregelung dort nicht der jetzige vorhandene Bestand entscheidend, sondern der Zustand, der aufgrund der derzeit rechtsgültigen Festsetzungen anzunehmen ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand bzw. rechtliche Festsetzungen bestehender B-Pläne

Im nordwestlichen Teil befindet sich eine nach dem rechtsgültigen BPlan 303 West ausgewiesene Gewerbefläche (Fl.St. Nr. 1568), die bisher noch nicht bebaut ist. Gemäß den derzeitigen Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne wären im Wesentlichen folgende Biotoptypen/Flächennutzungen anzunehmen:

- von Gebäuden bestandene Flächen,
- sonstige versiegelte Flächen (z.B. in Form von Stellplätzen),
- Baumreihe an der Edisonstraße (Festsetzung aus dem B-Plan 463; die Maßnahme wurde bereits umgesetzt),
- randliche Eingrünung durch Hecke (Pflanzgebot aus dem BPlan 303 West),
- daran südl. anschließend Ausgleichsflächen (Extensivrasen, Brache).

Die größten Teile des Plangebietes sind bereits gewerblich geprägt. Die Flächen sind überwiegend durch Asphalt und Pflaster versiegelt (kleinflächig wassergebundene Decken) oder von Gebäuden bestanden.

Am östlichen Rand befindet sich an der B 9 eine markante Pappelreihe, dort sind im Umfeld Brachflächen oder zum Teil hausgartenähnliche Grünbestände vorhanden. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich zum Teil eine Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen. Kleinflächig sind Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorhanden (Gras- und Krautvegetation, z.T. Gehölze). Im südlichen Teil befinden sich wiederum Ausgleichsflächen („Eichenwäldchen“). Hier liegen auch Teilflächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (auch Bestandteil einer Biotopkatasterfläche der LANUV).

Im Plangebiet gibt es keine Vorkommen von streng geschützten oder seltenen Arten.

Bewertung

Die einzelnen Flächen des Untersuchungsgebietes werden bezüglich ihrer Bedeutung folgendermaßen bewertet:

- Eichenwald im Süden (schützenswertes Biotop, LSG): überwiegend sehr hohe Bedeutung
- Ausgleichsflächen im Norden (Brache, Extensivrasen): hohe Bedeutung
- Gehölzbestände im westlichen Bereich: mittlere bis hohe Bedeutung
- Gehölzbestände entlang der Strasse: mittlere Bedeutung
- Grünbestände geringeren Ausmaßes: geringe bis mittlere Bedeutung

Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu einem Verlust an Biotopstrukturen, vor allem der Ausgleichsfläche im Norden des Untersuchungsgebietes durch die geplante

Erschließungsstrasse und durch die Ausdehnung der GE-Teilfläche südlich der Edisonstraße sowie im Südosten im Bereich einer Niederschlagswasserversickerungsfläche. Der Anteil der Versiegelung wird sich jedoch insgesamt rechnerisch nur geringfügig erhöhen. Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsfläche klar, dass durch den Bebauungsplan 490 und dessen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem Ausgangszustand keine negativen Wirkungen verbleiben.

Schutzgut Boden

Bestand

Grosse Teile des Planungsgebietes sind bereits überbaut bzw. versiegelt. Nach den Daten des Geologischen Dienstes NRW (2004) sind im Planungsgebiet in den ungestörten Bereichen typische Braunerden, zum Teil tiefreichend humos aus Sand oder schwach lehmigem Sand aus Flugsand (Jungpleistozän oder Holozän) anzutreffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen insgesamt sieben Altlastenflächen bzw. Ablagerungen; diese sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Bewertung:

Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Naturhaushalt zahlreiche Leistungskomplexe wahr, die sich als folgende Funktionen beschreiben lassen:

- Lebensraumfunktion (Boden als Grundlage für tierische und pflanzliche Organismen)
- Produktionsfunktion (Boden als Produzent von Biomasse / natürliche Ertragsfunktion)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Regelungs- und Speicherfunktion (Boden als Schutz und Puffer gegenüber Schadstoffen)
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die vorh. unbeeinflussten Böden haben als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine sehr geringe Bedeutung, als Puffer und Filter für Schadstoffe eine geringe Bedeutung, die natürliche Ertragsfunktion wird ebenfalls als gering bezeichnet. Nach dem Auskunftssystem der BK 50 – Karte der Schutzwürdigen Böden (GEOLOGISCHER DIENST 2004) werden die unbeeinflussten Böden der nicht bebauten und nicht veränderten Flächen als schutzwürdig für die Biotopentwicklung aufgrund der tiefgründigen Sandböden oder Schuttböden eingestuft, die sich aus reinen Sanden oder Grobskelettsubstraten als trockene oder sehr trockene und nährstoffarme Böden entwickelt haben.

Es muss jedoch angeführt werden, dass große Teile des Plangebietes bereits überbaut sind, so dass die ursprünglichen Bodenfunktionen tatsächlich nur in kleineren Bereichen des Plangebietes erhalten sind. Im nordwestlichen Teil sind durch die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes (GE) ebenfalls überwiegend versiegelte Flächen anzunehmen.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung kommt es im Wesentlichen nur im Norden im Bereich der neuen Zufahrtsstrasse und durch die Erweiterung der dortigen GE-Fläche in den Bereich der bisherigen Grünfläche / Ausgleichsfläche hinein sowie ggf. im Südosten im Bereich einer derzeit vorhandenen Fläche für Niederschlagswasserversickerung zu einer zusätzlichen Versiegelung. Andererseits werden in anderen Bereichen Pflanzstreifen festgesetzt, in denen bisher noch Versiegelungen vorhanden waren, so dass in diesen Bereichen Verbesserungen durch Entsiegelungen zu erwarten sind. In der Summe wird sich der Versiegelungsanteil innerhalb des Plangebietes nur geringfügig erhöhen.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand Grundwasser

Nach der Bestandsaufnahme der Wasserrahmenrichtlinie Niederrhein liegt der Planungsbereich innerhalb des Grundwasserkörpers 27_20 „Terrassen des Rheins“ (GESCHÄFTSSTELLE LANDESUMWELTAMT NRW). Die Kiese und Sande stellen einen Poren-Grundwasserleiter dar.

Das Niederrheingebiet ist die grundwasserreichste Landschaft Nordrhein-Westfalens. Dementsprechend stellen die umfassende Nutzung des Grundwasserdargebotes für Bevölkerung und Industrie und der intensive Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Vorentwässerung für die Braunkohlen-Tieftagebaue besondere hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Aspekte des Niederrheingebietes dar.

Das BPlan-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“.

Bestand Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend liegen keine Oberflächengewässer.

Bewertung

Große Teile des Untersuchungsgebietes sind bereits bebaut, so dass hier die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der oberflächliche Abfluss bereits verändert wurden. Auch in den bisher unbebauten Bereichen (ausgewiesene Gewerbegebietsfläche) im Nordwesten sind Eingriffe durch Versiegelung und dadurch Veränderung der Grundwasserneubildungsfläche bereits weitgehend durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 303 West vorbereitet, so dass das Plangebiet insgesamt als Grundwasserneubildungsfläche derzeit nur noch eine sehr geringe Bedeutung hat.

Auswirkungen

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung ist demnach unverändert (bereits hohe Anteile versiegelt) eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Der Anteil an versiegelten Flächen wird sich räumlich etwas verlagern und sich in der Summe geringfügig erhöhen.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Im Planungsgebiet sind bereits heute hohe Anteile an versiegelten Flächen mit negativen Auswirkungen auf das Stadtklima gegeben. Kleinklimatisch positiv zu bewerten sind die Freiflächen im Norden (Extensivrasen, Brache), das Eichenwäldchen im Süden und sonstige vorhandene größere Gehölze (z.B. Baumreihe an der B 9).

Bewertung

Der Planungsbereich weist aufgrund des hohen vorhandenen Versiegelungsgrades keine klimaökologisch relevante Bedeutung für das Umfeld auf.

Auswirkungen

Durch den weiterhin hohen geplanten Versiegelungsgrad (bereits heute hoher Anteil an Versiegelungen vorhanden) wird das Planungsgebiet weiterhin mikroklimatisch als

Hitzeinsel in Erscheinung treten. Der Anteil an versiegelten Flächen wird sich räumlich etwas verlagern und sich in der Summe nur geringfügig erhöhen.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu verstärkten Staub- und Schadstoffemissionen kommen. Auch anlage- und betriebsbedingt kommt es durch Verkehr und Produktion zu Schadstoffemissionen im Plangebiet, die jedoch bisher durch die bestehenden Betriebe ebenfalls vorhanden waren.

Durch den geplanten höheren Gehölzanteil innerhalb des Bebauungsplangebietes ist planungsrechtlich eher eine Verbesserung zu erwarten, da mit der Festsetzung von Baumreihen und Hecken positive Wirkungen für Klima und Luftqualität verbunden sind. Laubbäume wirken sich mikroklimatisch durch die Beschattung und die vermehrte Verdunstung günstig aus. Zudem filtern Laubbäume Schadstoffe aus der Luft, auch hinsichtlich der Filterung bzw. Bindung hinsichtlich Feinstäuben sind Gehölze positiv zu bewerten.

Wirkungsgefüge, biologische Vielfalt

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind komplexe Wirkungszusammenhänge, verbunden mit gegenseitigen Wechselwirkungen, zu betrachten. Die aus methodischen Gründen zunächst auf Teilsegmente des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen betreffen i.d.R. ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Auf dieses Gefüge wurde bei den einzelnen Schutzgütern im Landschaftspflegerischen Begleitplan eingegangen (vgl. dort).

Aufgrund der bereits vorliegenden rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. der bereits großflächig überbauten Flächen und der nahen Lage zur B 9 ist die biologische Vielfalt in großen Teilen des Plangebietes bereits eingeschränkt.

Schutzgut Landschaft

Bestand

Das derzeitige Ortsbild wird im wesentlichen durch die gewerbliche Nutzung mit Gebäuden, versiegelten Flächen und einigen Gehölzbeständen im Süden, eine markante Baumreihe an der Bundesstrasse 9 und die naturnahen Freiflächen im Norden des Plangebietes geprägt. Allerdings wäre dort bereits nach dem rechtsgültigen B-Plan 303 West in Teilen eine gewerbliche Bebauung möglich.

Bewertung

Der Planungsbereich weist aufgrund der gewerblichen Nutzung, der starken Vorbelastung durch die Bundesstrasse 9, der Hochspannungsmasten und -leitungen und der starken anthropogenen Überprägung nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung für das Ortsbild bzw. die Erholungsfunktion auf. Zudem liegt in geringer Entfernung im Westen ein das Landschaftsbild stark prägendes Umspannwerk.

Auswirkungen

Die Veränderungen für das Ortsbild dürften sich im Wesentlichen durch die neue Erschließungsstrasse im Norden ergeben. Gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen werden auch größere zusammenhängende Baukörper möglich sein. Allerdings wird die Höhe der Gebäude nach Südosten und Südwesten zur besseren Einbindung in die Landschaft von 12 m auf 9 m reduziert. Zudem sind zusätzliche Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung von Baumreihen, Strauchhecken sowie Baum- und Strauchhecken vorgesehen, die zu einer Eingrünung und Neugestaltung des Ortsbildes führen. Relevante negative Zusatzbelastungen sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut „Mensch“

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen, mit ihrem gesundheitlichen Aspekt, sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Der Erholungsfunktion ist an dem Standort hier keine relevante Bedeutung zuzumessen (vorher wie nachher).

Zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen, in den Ortsteilen Nachtigall, Ernteweg und Stürzelberg, bestehen vergleichsweise hohe Abstände. Die Erstellung eines schallschutztechnischen Prognosegutachtens ist hier nicht erforderlich. Stattdessen sind die GE-Flächen hier von ihrer Nutzbarkeit her zonierte worden anhand der Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW (2007). Dadurch kann (wenn kein Sonderfall, etwa Gemengelage mit Abständen unter 100 m, o.ä. vorliegt) ein ausreichender Schutz von benachbarten Wohn-Nutzungen gewährleistet werden.

Dabei besteht bezüglich Lärmimmissionen laut Erlass die Möglichkeit zur Verringerung der Abstände, wenn nicht „Reines Wohngebiet – WR“ als maßgebende Nachbarnutzung vorliegt, sondern eine weniger schutzwürdige Nutzung, wie hier die südlich gelegenen Ortsteile Nachtigall und Ernteweg im unbeplanten Außenbereich, vom Schutzanspruch her vergleichbar einem „Mischgebiet – MI“. Aus Richtung Nordosten maßgeblich, aber weiter entfernt als Nachtigall und Ernteweg, wird der Ortsteil Stürzelberg, anzusetzen als „Reines Wohngebiet – WR“. Noch weiter entfernt, und daher nicht mehr bestimmend für das Abstandsmaß, sind die Ortsteile St. Peter im Norden bzw. Delrath im Westen. Die Zonierung führt für die Bauflächen im Gebietsumfang –unter Berücksichtigung deren jeweiligem planungsrechtlichem Gebietscharakter- zu einer Festsetzung, bei der Betriebsarten mit einem Abstandserfordernis von mehr als 700 m (= Abstandsklassen I-II; s. Anlage zur Begründung) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad i.d.R. unzulässig sind.

Da bei evtl. geruchsemitternden Ansiedlungen die oben angeführte pauschale Verringerungsmöglichkeit der Abstände nicht besteht, ist in der „Zone 1b“, im südlichen Teil des GE-Gebietes, bei derartigen Ansiedlungen zusätzlich eine Einzelfallprüfung, ggf. gutachtlich, hinsichtlich der Einhaltung der Immissionswerte Geruch gegenüber den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen vorgeschrieben.

Von der Geräuscentwicklung während der Bauphase/n werden die angrenzenden Nutzungen temporär betroffen sein.

Zu verursachten Luftverunreinigungen siehe vorn. Andersartige Emissionen, etwa durch Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, sind aufgrund der gegebenen Abstände zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen dort allenfalls in geringem Maße zu erwarten.

Betriebszugehörige Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) können ausnahmsweise zugelassen werden; zum Schutz solcher Wohnungen s. hinten im Kap. „Vermeidung“.

Im Altlastenkataster der Stadt Dormagen und des Rhein-Kreises Neuss sind alle bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (gemäß LAbfG NW) erfasst. Nach den vorliegenden Erkenntnissen und Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss ist hier eine unmittelbare Gefährdung der Umwelt nicht zu erkennen.

Im Nordteil des Plangebietes befindet sich die vorhandene 220-kV-Hochspannungsfreileitung „Frimmersdorf-Reisholz“ (Bl. 2397). Die Merkblätter des Versorgungsträgers sind zu beachten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind i.d.R. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kulturhistorisch schützenswerte Bauten sind hier nicht vorhanden.

Bezüglich Bodendenkmälern liegen keine Aussagen vor.

An Sachgütern, die geschützt werden müssen, befinden sich im Plangebiet eine Hochspannungsfreileitung, die Bundesstrasse B9 und die Industriebahntrasse, die aber bei der Planung entsprechend berücksichtigt wurden.

Erforderlich wird ein Neu-Verlegen von 10kV-Leitungen werden, zumindest in Teilabschnitten. Änderungen, insbesondere Ergänzungen, an der verkehrs-, leitungs- und kanalmäßigen Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur werden im Rahmen der Tiefbauplanung abgewickelt.

Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht)

Der südlichste Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“.

Im Altlastenkataster der Stadt Dormagen und des Kreises Neuss sind alle bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (gemäß LABfG NW) erfasst. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Altlasten / Altablagerungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für das Vorhaben relevante anderweitige Pläne sind nicht bekannt.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind

Für den Geltungsbereich sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die durch Rechtsverordnung im Sinne der o.g. Vorschriften festgesetzt sind, bekannt.

9.3.2 FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Da sich direkt gegenüber der Bundesstraße 9 in Teilbereichen ein NATURA 2000 Gebiet DE-4806-305 („Wahler Berg“) befindet, wurde eine Voruntersuchung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt.

Das NATURA 2000 Gebiet wird durch eine natürliche Flugsandddüne in der ehemaligen Rheinaue mit typischen Silbergrasfluren und ihren Übergängen zwischen Zwergstrauch-

heiden atlantischer Prägung eingenommen. Neben dieser Sanddüne gliedern Restflächen mit Calluna - Heide und Sand-Magerrasen das Gebiet. Das Gebiet zählt zu den letzten gut erhaltenen Dünen des linken Niederrheins und besitzt durch Vorkommen zahlreicher typischer Arten eine herausragende Bedeutung. Hervorzuheben sind insbesondere neben offenen Sandflächen vor allem größere Bestände des Silbergrases.

In der Voruntersuchung der FFH-Verträglichkeit (PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT BECKER 2007) wurde festgestellt, dass es -unter Berücksichtigung von speziellen Auflagen- durch die geplanten Vorhaben nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 Gebietes DE-4806-305 kommt; die aufgeführten Maßnahmen zur Umsetzung der Schutzziele sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

9.3.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß dem Stand der Technik können Lärm- und Schadstoffemissionen des Vorhabens im möglichen Rahmen gehalten, aber letztlich nicht ausgeschlossen werden.

Abfälle und Abwässer werden im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht behandelt.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind während der Bauphase und auch später zu vermeiden. In Wasserschutzgebieten gelten bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung die besonderen Anforderungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung. Der Einsatz von punktuellen Versickerungsanlagen (Schachtversickerung) ist auszuschließen.

Für „Fiege + Bertoli“ besteht eine geregelte, eigene Niederschlagswasserbeseitigungsanlage, auf dem Werksgelände selbst bzw. integriert in die südliche öffentliche Grünfläche (Stadt Dormagen). Nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss ist – aufgrund gestiegener Anforderungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ (s.h. Kap. 8) – ein Bodenfilterbecken nachzurüsten, mit einem Eintreten der Nachrüstspflicht –spätestens- bei Übertragung auf einen Nacheigentümer und/oder Nutzungsänderung des Geländes. Alternative wäre ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Edisonstraße.

Auf dem „Cablo-Gelände“ anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zukunft dem städtischen Regenrückhaltebecken im Norden an der St. Peter-Straße zuzuführen. Hierzu ist in der Planstraße-neu ein NW-Kanal, mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Edisonstraße, zu verlegen. Die Entwässerung der Dachflächen kann durch Anschluss an den Kanal, oder u.U. auch durch eine ortsnahe Versickerung in einer naturnah gestalteten, den Auflagen genügenden Versickerungsanlage (außerhalb von Altlastenverdachtsflächen), erfolgen. Eine Versickerung ist nur in Abstimmung mit der Stadt Dormagen zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Abstimmungen, Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

Dies gilt analog auch für die GE- Teilfläche im Norden, dort allerdings mit unmittelbarem Anschluss an den Kanal in der Edisonstraße (bereits jetzt gewährleistet).

9.3.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) und von Einsparpotentialen ist z.Zt. konkret noch nicht eingeplant, kann aber bei den späteren Bauausführungsplanungen noch zum Zuge kommen.

Die Dächer künftiger Gebäude können bei entsprechender energetischer Ausrichtung für Solartechnik genutzt werden.

9.3.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander / Klimatische Auswirkungen

Die einzelnen Umweltmedien stehen in einem vielfältigen Wirkungsgefüge untereinander in Beziehung. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten, insbesondere auch (klein-)klimatische Auswirkungen. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die zusätzliche Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu beispielsweise auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erhöht sich wiederum der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Flächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung beeinflussen Boden, Grundwasser, Pflanzen und Kleinklima; umgekehrt beeinflusst die Bodenbeschaffenheit die Grundwasserneubildungsrate. An anderer Stelle werden wiederum Flächen entsiegelt, so dass dort die Böden wieder zumindest eingeschränkte Funktionen übernehmen können.

Auf diese Wechselwirkungen wurde bei den einzelnen Schutzgütern im Landschaftspflegerischen Begleitplan im Einzelnen eingegangen. Weitere Wechselwirkungen, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

9.3.6 Bodenschutzklausel

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil innerhalb von Bereichen, die bereits durch rechtsgültige Bebauungspläne überplant sind. Die größten Teile des Plangebietes waren bereits gewerblich genutzt und sind versiegelt.

Die Aktivierung dieser Flächen für städtebauliche Nutzungen nach Aufgabe der Produktion durch die vorhandenen Firmen stellt eine wichtige Maßnahme im Sinne des Flächenrecyclings bzw. des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dar. Durch den Bebauungsplan wird diesem bodenschonenden Konzept Rechnung getragen.

Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist die Umwidmung bereits gewerblich vorgeprägter, (teil-)versiegelter Flächen (und die Vermeidung eventueller Industriebrachen) der Ausweisung von Neuflächen bei weitem vorzuziehen.

9.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

9.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

ausgeglichen werden. Auch eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation akzeptable Lösung ist absehbar.

9.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens hätten die derzeit rechtsgültigen Bebauungspläne im nördlichen Teil weiterhin ihre Gültigkeit, die Gewerbefläche Fl.-St.-Nr. 1568 im Nordwesten könnte bebaut werden. Die vorhandenen Firmen würden im Rahmen des Bestandsschutzes weiter bestehen, ebenso die bisherige, unfallträchtige Betriebszufahrt auf die Bundesstrasse 9.

Zur Deckung des Bedarfes an gewerblicher Baufläche müssten an anderer Stelle neue Bauflächen geschaffen werden, u.U. zu Lasten ökologisch wesentlich wertvollerer Bereiche als hier.

9.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Bauleitpläne zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und eventuelle Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch die verursachten Auswirkungen in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes, im Vergleich zu dem Zustand der rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. des Bestandes keine negativen Wirkungen verbleiben.

Die einzelnen Schritte zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Es sind umfangreiche umwelt- und nachbarschützende Maßnahmen untersucht und im BPlan verankert worden. Die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ist in Bezug auf die unterschiedlichen Landschaftspotentiale in unterschiedlicher Intensität möglich.

Schutzgut Boden

Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen in Form von Gebäude-, Stellplatz- und Verkehrsflächen und sonstige versiegelte Bereiche lassen sich hier nur marginal einschränken. Begründet ist dies in den gegebenen planerischen Zwängen bzw. einer

zweckentsprechenden Grundstücksnutzung; zu berücksichtigen ist auch die Vorprägung des Geländes.

Der Oberboden ist, sofern überhaupt noch vorhanden (im Wesentlichen im nördlichen Teil bei der Erschließung bzw. der nordwestlichen Gewerbegebietsfläche), entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Baubedingte Beeinträchtigungen durch Verunreinigung des Bodens sind zu unterlassen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Altlasten / Altablagerungen sind gekennzeichnet. Der Nachweis der jeweiligen Vereinbarkeit mit den künftigen Nutzungen ist spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. Bei Bodeneingriffen im Verdachtsflächenbereich ist ggf. die Begleitung der Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter sowie die Vorlage eines gutachterlichen Abschlußberichtes bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde empfehlenswert/erforderlich. Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren. Im Falle einer Entsorgung von Material $\geq Z\ 2$ ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

Auf der externen Ausgleichsfläche, die bisher als Ackerfläche genutzt war, ist durch die vorgesehene extensiv genutzte Gras- und Krautvegetation ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz eine Verbesserung des Bodenpotenziales gegeben.

Auch innerhalb des Plangebietes werden Teilflächen zu entsiegeln und bepflanzen sein.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden bleibt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele nach wie vor unvermeidbar. Der Versiegelungsanteil wird sich insgesamt nur geringfügig erhöhen.

Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen lassen sich im Hinblick auf die Grundwassererneuerungsrate hier kaum limitieren. In kleineren Teilbereichen der nicht versiegelten Flächen bleibt die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers allerdings erhalten.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu unterlassen (Kontrolle der Fahrzeuge, sachgerechter Umgang mit gefährlichen Stoffen).

Das BPlan-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ der Niederrheinisch-Bergischen Gemeinschaftswerk GmbH. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten. Der Einsatz von punktuellen Versickerungsanlagen (Schachtversickerung) ist auszuschließen.

Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen sind.

Es wird empfohlen, unbelastetes Oberflächenwasser, soweit zulässig, in Abstimmung mit den Wasserbehörden über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

Auf der externen Ausgleichsfläche, die bisher als Ackerfläche genutzt war, ist durch die vorgesehene extensiv genutzte Gras- und Krautvegetation ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz eine Verbesserung des Wasserpotenziales gegeben.

Unvermeidbare Belastungen

Die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist aufgrund des Entwicklungszieles weiterhin unvermeidbar. Der Versiegelungsanteil wird sich insgesamt nur geringfügig erhöhen.

Schutzgut Klima / Luft

Innerhalb des Plangebietes sollen verschiedene klimawirksame Grünstrukturen erhalten werden (z.B. Eichenwäldchen im Süden, Baumreihe an der B9, Baumreihe an der Edisonstraße, Gehölze im westlichen Teil, kaltluftbildende Brach-/Extensivrasenflächen im Norden).

Zudem ist an der neu geplanten Erschließungsstrasse außerhalb des Leitungsschutzstreifens eine Baumreihe geplant, in den Randbereichen des GE-Bereiches sind diverse Heckenpflanzungen vorgesehen. Diese Maßnahmen wirken sich mikroklimatisch durch die Beschattung, die Verdunstung sowie die Ausfilterung von Schad- bzw. Feinstoffen günstig aus.

Unvermeidbare Belastungen

Der relativ hohe Versiegelungsgrad und die damit verbundenen negativen mikroklimatischen Auswirkungen sind bei dem städtebaulichen Entwicklungsziel unvermeidbar. Der Versiegelungsanteil wird sich insgesamt nur geringfügig erhöhen, durch die geplanten Gehölzpflanzungen wird sich die Gesamtsituation mikroklimatisch tendenziell eher etwas verbessern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- ♦ der Festlegung von zu erhaltenden Baumreihen an der Edisonstrasse und der B 9,
- ♦ der überwiegenden Erhaltung vorhandener Ausgleichsflächen - mit Ausnahme der durch die Erschließungsstrasse und den zusätzlichen GE-Anteil in Anspruch genommenen Flächen im Norden,
- ♦ der Erhaltung und Ergänzung bzw. Neupflanzung von Strauch- bzw. Baum- und Strauchhecken am Rande des Gewerbegebietes einschließlich einer breiten Bepflanzung nach Osten (auch als zusätzlicher Puffer zum östlich der B 9 liegenden FFH-Gebiet),
- ♦ Auflagen zum Schutz des nahen NATURA 2000 Gebietes, dass durch Emissionen keine schädliche düngende oder alkalische Wirkung in dem östlich, jenseits der Bundesstraße B9 angrenzenden FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) / „Natura 2000“ - Gebiet DE-4806-305 „Wahler Berg“ entstehen kann,
- ♦ Verwendung insektenschonender Leuchten;
- ♦ auf der externen Ausgleichsfläche, die bisher als Ackerfläche genutzt war, wird durch die vorgesehene extensiv genutzte Gras- und Krautvegetation ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz eine deutliche Aufwertung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erzielt.

Zum Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauarbeiten sind grundsätzlich die DIN 18920 sowie die Empfehlungen gemäß RAS-LP4 zu beachten.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung der Ausgleichsfläche im Norden für die Erschließung und den zusätzlichen GE-Anteil sowie die Gewerbefläche im Südosten ist bei dem städtebaulichen Entwicklungsziel unvermeidbar. Der Eingriff durch die Gewerbefläche Fl.-St.-Nr. 1568 im Norden wurde jedoch bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 303 West vorbereitet, so dass durch den B-Plan 490 nur relativ geringe zusätzliche Eingriffe entstehen, die durch die oben aufgeführten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Landschafts-/ Ortsbild / Erholung

Durch die Erhaltung der Baumreihe an der Bundesstraße 9 und der Edisonstrasse sowie die Erhaltung weiterer randlich vorhandener Gehölzstrukturen sowie der vollständig randlichen Bepflanzung wird sich die Qualität der Eingrünung gegenüber dem jetzigen Zustand verbessern.

In den Randbereichen nach Südosten und Südwesten wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m auf 9 m reduziert, wodurch sich ebenfalls eine bessere Einbindung ergibt.

Unvermeidbare Belastungen

Eine weiterhin starke anthropogene Überprägung des Bereiches ist trotz der Eingrünung bei dem städtebaulichen Entwicklungsziel unvermeidbar. Anzumerken ist auch, dass das Umfeld im Westen auch außerhalb des Bebauungsplangebietes durch ein großes Umspannwerk bereits stark überprägt ist.

Schutzgut Mensch

Auf die obigen Ausführungen zu den Immissions-Aspekten, den Abständen zu schutzwürdiger Nachbarbebauung und der daraufhin getroffenen immissionsschutzrechtlichen Zonierung der GE-Flächen wird hier nochmals verwiesen.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnnutzungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig oder nur auf einen bestimmten betriebsabhängigen Personenkreis beschränkt.

Zum Schutz solcher Betriebswohnungen sind die einschlägigen Immissionsrichtwerte der „TA Lärm“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden einzuhalten: Es muss sichergestellt werden, dass in den Schlafräumen ein Innenpegel von $L_m = 25 \text{ dB (A)}$ (von 22.00 bis 06.00 Uhr) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB überschreiten (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken). Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten Lärm „Außen“ auszugehen: 50 dB(A) nachts. Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

Betriebe, die mit größeren Mengen wassergefährdender, brennbarer, explosiver oder toxischer Stoffe umgehen, sind auf den GE-Flächen nicht zulässig.

Im Schutzstreifenbereich der 220-kV-Hochspannungsfreileitung müssen Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.

Gemäß Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (s.o.) ist von einer 220-kV-Hochspannungsfreileitung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Schutzabstand von 20m, gemessen (beidseitig) senkrecht zur Trassenachse, einzuhalten. In diesem Schutzabstand sind Wohnungen und Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, unzulässig.

Soweit der Leitungsschutzstreifen der RWE Energie AG darüber hinausragt, wird empfohlen, keine Wohnungen und Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, zu errichten oder diese durch geeignete technische Maßnahmen zu schützen.

Ein Verminderungstatbestand und gewisser Ausgleich entsteht auch durch eine Verbesserung des Verkehrsflusses und der Sicherheit auf der B9.

Weitere Details zum Vorhaben, die den Schutz des Menschen betreffen, wie z.B. Beachtung vorhandener Leitungen, Statik, Brandschutz- und bautechnische Auflagen, Arbeitsschutz, ggf. Meldung an Kampfmittelräumdienst, ggf. Meldung von schädlichen Bodenveränderungen, etc., finden Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der anschließenden Ausführung. Die Einhaltung der Bestimmungen und der Regeln der Technik wird in den späteren Baugenehmigungsverfahren kontrolliert, so dass eine Absicherung für Betroffene gegeben ist.

Unvermeidbare Belastungen

Nicht gänzlich ausschaltbar sind gewisse Belastungen für das menschliche Umfeld; diese sind bei dem städtebaulichen Entwicklungsziel unvermeidbar. Im Sinne einer „Bilanzierung“ der Einwirkungen wäre auch das bisherige hohe Niveau an Belastungen durch Geräusche, Staubentwicklung, Verkehrsfrequenz, etc. „gegenzurechnen“.

9.4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

(unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Bauleitplans)

Zur Trassenführung in die Gewerbegrundstücke hinein wurden im Vorfeld mehrere Varianten diskutiert, die über die jeweilige Erschließungs-Situation gleichzeitig auch zu unterschiedlichen Bebauungsvarianten geführt hätten.

Da die bebaubare Fläche möglichst nicht durchschnitten werden und auch eine evtl. Nutzung der Bahnanbindung nicht behindert werden sollte, schwenkt die nunmehr vorgesehene Planstraße durch die nördliche Grünzone hindurch in einen Parallel-Verlauf zur B9 ein und endet auf halber Länge des Betonwerkes in einer Wendeanlage. Durch die Ausweisung von großen, zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen wird eine flexible Weiterentwicklungsmöglichkeit offen gehalten, so dass sich hier ein Großbetrieb oder Mittel- und Kleinbetriebe ansiedeln können.

Angesichts der Vorplanungen, begonnen schon durch den Bebauungsplan Nr. 303 West, der randlichen Einfassung durch vorhandene Verkehrsflächen und dem Planungsziel einer weiteren Nutzung dieses gewerblich-industriell vorgeprägten Standortes verblieben keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen mehr.

9.5 Zusätzliche Angaben

9.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der eine große Anzahl von Fachdaten berücksichtigt, so z.B.

- ♦ Daten aus der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) der Landesanstalt für Ökologie, Boden und Forsten (Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, NATURA 2000 Gebiete etc.)
- ♦ Diverse Daten und Karten des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen zum Schutzgut Boden
- ♦ Bei der Bilanzierung des Eingriffes bzw. Ausgleiches wurde das vereinfachte Bewertungsmodell NRW angewandt.

Wegen des nahen FFH-Gebietes gegenüber der B 9 wurden Unterlagen zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit erstellt.

Die Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

9.5.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, fehlende Angaben

Weitergehende Konkretisierung der einzuhaltenden Anforderungen an die künftigen Betriebe bleibt dem jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dann hat die konkrete, auf das Vorhaben zugeschnittene Erheblichkeitsprüfung, anhand vorzulegender Betriebsbeschreibung und –parameter, durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

Die erforderlichen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, ausreichende Löschwasserversorgung, etc. sind ebenfalls im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die künftigen Hochbaumaßnahmen nachzuweisen.

Bei den späteren verkehrstechnischen Detailplanungen ist die Wechselbeziehung der beiden Knotenpunkte B9 / Edisonstraße und Edisonstraße / Planstraße zu berücksichtigen; ein evtl. Rückstau von der Planstraßenanbindung zur B9 ist zu vermeiden.

Da die zukünftige Nutzung der Betriebsgelände noch nicht abschließend feststeht, kann – zumindest für das Fiege&Bertoli-Gelände - auch zu den zu erwartenden Verkehrsstärken keine genaue Aussage getroffen werden. Die Fa. RDE rechnet mit etwa 20 Lkw-Zu-/Abfahrten pro Tag. Es ist allerdings davon auszugehen, dass auch in Zukunft kein wesentlich höheres Aufkommen aus dem Gebiet resultieren wird, als bereits heute.

Ansonsten gab es keine Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

9.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- Überwachung im Rahmen der Bauaufsicht, Bauzustandsbesichtigungen,
- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden,
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten.

Die Stadt wird die Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung und für den öffentlichen Bereich im Rahmen der Abnahme der Verkehrsflächen prüfen.

9.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des BPlans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den Auflagen des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt. In die Bewertung der Umweltauswirkungen sind gemäß §§ 2a und 2 (4) BauGB die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in § 1 a BauGB und in der Anlage zum BauGB genannten Umweltbelange einbezogen.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen „St. Peter“ und „Nachtigall“ (Dormagen-Nord) und bildet das südliche Ende des „Gewerbegebietes St. Peter / Wahler Berg“. Der zu überplanende Bereich ist eingefasst durch die „Edisonstraße“ im Norden, die „Düsseldorfer Straße“ (Bundesstraße B 9) im Osten, die Industriebahnanlagen im Westen und einen Wirtschaftsweg im Südwesten.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rd. 14 ha. Mittig darin enthalten sind die Betriebsgelände des Betonwerkes (ehemals) „Fiege + Bertoli“ und der ehemaligen Kabelverwertungsanlage „Cablo Zons“, umgeben von Grünflächen in der südöstlichen Spitze und im nördlichen Teil, unter der querenden 220-kV-Freileitung „Frimmersdorf-Reisholz, Bl. 2397“. Jenseits deren Schutzstreifens, in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes, befindet sich noch eine kleinere gewerbliche Baufläche aus dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 303 West.

Für den Geltungsbereich der jetzigen Planung bestanden/bestehen bereits mehrere, sich überlagernde Ausweisungen: Bei Aufstellung des B-Plans Nr. 303 West „Gewerbegebiet St. Peter / Wahler Berg“ wurden die Firmengelände „Fiege + Bertoli“ und „Cablo Zons“ zunächst mit überplant, dann aber letztendlich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die damaligen planungsrechtlichen Festlegungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung sollen allerdings nunmehr größtenteils wieder übernommen werden. Danach folgten noch Teil-Überplanungen am nördlichen Rand durch die B-Pläne Nrn. 433 und 463.

Über den gesamten Bereich südlich der Edisonstraße soll nunmehr flächendeckend ein neuer B-Plan gelegt werden, um die planungsrechtliche Situation zu „überschreiben“ und für die betroffenen Firmengelände eine verbesserte Erschließung, ein eindeutiges

Planungsrecht und Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft herbeizuführen. Gleichzeitig sollen die Qualität und Struktur der Gewerbesituation im Dormagener Norden verbessert, möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen und auch nach außen entsprechende regionalwirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Es bestand schon seit Jahrzehnten die Zielsetzung, die bisherige, unfallträchtige Betriebszufahrt der Firmengelände „Fiege + Bertoli“ sowie „Cablo Zons“ auf die Bundesstrasse 9 zu schließen und durch eine eigens heranzuführende Erschließungsstraße zu ersetzen. Zur Umsetzung dieses Ziels wird erstens von dem Knotenpunkt Edisonstraße / Borsigstraße aus eine neue Planstraße in das Gebiet hineingeführt und zweitens in dem Zwischenraum zur B9 hin ein durchgehender, 10 m breiter Pflanzstreifen angelegt. Dieser dient gleichzeitig dem Sichtblendschutz für die B9 und als wirksame Abschirmung zu dem FFH-Gebiet auf der anderen Straßenseite. Entsprechend den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen in Zukunft keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten mehr von den Bauflächen zur B 9 angelegt werden.

Die Betonproduktion von „Fiege + Bertoli“ soll eingestellt und das Gelände dann b.a.w. nur noch als Lager genutzt werden. Danach wäre dann eine Nachfolgenutzung einzurichten, deren Träger, und somit genauer Charakter und Umfang, z.Zt. allerdings noch nicht feststehen. Für das ehemalige, heute untergenutzte „Cablo“-Gelände gibt es ein Elektronik-Recycling-Unternehmen als Interessenten.

Aus stadtplanerischer Sicht besteht hier eine präferierte Lage für produzierende, weiterverarbeitende und handwerkliche Betriebe. Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet wird festgesetzt als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In den B-Plan-Festsetzungen werden solche Nutzungen ausgeschlossen, für die hier keine geeigneten Standortvoraussetzungen gesehen werden. Im Sinne einer Angebotsplanung wird aber ansonsten das Spektrum verschiedenartiger Nutzungsmöglichkeiten offen gehalten.

Bei der kleineren GE-Teilfläche unmittelbar südlich der Edisonstraße war/ist Baurecht für das Flurstück Nr. 1568 bereits gegeben. Es sind folgende Änderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Vorzustand beabsichtigt: Die alte, jetzt ungünstig gelegene und schmale Zufahrt wird ersetzt durch eine (Haupt-)Zufahrt zu der neuen Planstraße hin und eine weitere (Betriebs-)Zufahrt auf die Edisonstraße. Ferner wird die Baufläche in südöstlicher Richtung ausgedehnt, in die dort bisherigen Grün-/Ausgleichsflächen hinein, um den Grundstückszuschnitt und damit die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit zu verbessern.

Bei der Aufstellung eines B-Planes kann durch die Anwendung des „Abstandserlasses“ (Fassung NRW vom 06.06.2007) i.d.R. (d.h.: wenn kein Sonderfall, etwa Gemengelage mit Abständen unter 100 m, o.ä. vorliegt) ein ausreichender Schutz von benachbarten Wohn-Nutzungen gewährleistet werden. Die Erstellung eines schallschutztechnischen Prognosegutachtens ist hier angesichts der vorhandenen Abstände nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der Abstände zu den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen, in den Ortsteilen Nachtigall, Ernteweg, Stürzelberg, St. Peter und Delrath, und deren planungsrechtlichem Gebietscharakter sind die GE-Flächen hier von ihrer Nutzbarkeit her zonierte worden anhand der Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW.

Betriebe, die mit größeren Mengen wassergefährdender, brennbarer, explosiver oder toxischer Stoffe umgehen, sind auf den GE-Flächen nicht zulässig; dies v.a. im Hinblick auf die Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Auf dem Grind“ und die angrenzenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (s.u.).

Mit der Gliederung des Baugebietes nach dem Störungsgrad durch gas- und staubförmige Emissionen soll die aus der Vergangenheit stammende Eintragung von Nährstoffen und alkalischen Stoffen in die ursprünglich nährstoffarmen, sandigen Böden des angrenzenden FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) Gebietes „Wahler Berg“ abgeschlossen werden. Planungsziel ist es, die Einzigartigkeit der vorhandenen Lebensraumtypen (Lebensraumtyp 2310: Sandheiden auf Binnendünen bzw. Lebensraumtyp 2330: Sandtrockenrasen auf Binnendünen) bzw. die Schutzziele des östlich, jenseits der Bundesstraße B9 angrenzenden FFH- / „Natura 2000“ - Gebietes DE-4806-305 „Wahler Berg“ zu erhalten und zu stärken.

Bei der Bebauung in Gewerbegebieten handelt es sich meist um großvolumige Hallengebäude. Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich in diesen Gebieten mit den üblichen Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl nur annäherungsweise bestimmen. Daher ist hier als Maßbestimmungsfaktor neben der Grundflächen- und Geschosszahl eine maximal zulässige Höhe vorgesehen.

Da der Bebauungsplanbereich in weiten Teilen bereits bebaut ist bzw. bebaut werden können soll, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen ringsum weit gefasst. Bis auf das Verwaltungsgebäude der Fa. „Fiege+Bertoli“ (s.o) sind die bestehenden Bauten mit abgedeckt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die randlich angeordneten grünordnerischen Maßnahmen dienen auch der Abschirmung gegenüber den Nachbargebieten bzw. offenen Landschaft.

In geringer Entfernung ist zum Ausgleich des ökologischen Defizits durch die Erweiterung der nordwestlichen Gewerbegebietsfläche eine Fläche mit extensiv gepflegter Gras- und Krautvegetation vorgesehen. Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind zu beachten.

Als Schutzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, v.a. zu Gunsten des benachbarten FFH-Gebietes, ist die Beleuchtung der Frei- und Fassadenflächen so anzulegen, dass sie nicht in die östlich, südöstlich und südwestlich angrenzende offene Landschaft wirkt.

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden per Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag von den Vorhabenträgern übernommen. Die Verkehrsflächen werden nach Ausbau und Abnahme von der Stadt Dormagen übernommen. Der Ausbau hat durch die Firmen selbst (und auf deren Kosten) zu erfolgen, nach den Vorgaben der Stadt. Details werden in einem Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen und zugehörige Auflagen wurden getätigt für: Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen (nach den vorliegenden Erkenntnissen und Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss ist eine unmittelbare Gefährdung der Umwelt und des Grundwassers nicht zu erkennen), 220-kV-Hochspannungsfreileitung „Frimmersdorf-Reisholz“ (Bl. 2397), Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Auf dem Grind“, „Anbauverbotszone“ sowie „Anbaubeschränkungszone“ entlang der Bundesstraße B9, Grünfläche an der Südspitze des B-Plan-Gebietes aus dem B-Plan Nr. 303 West übernommen und größtenteils überlagert durch Landschaftsschutzgebiet gemäß dem Landschaftsplan, vorhandene Industrieanlagen und Wirtschaftsweg entlang der südwestlichen B-Plan-Begrenzung.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen stellt die zu überplanenden Flächen, bis auf die südöstliche (Grün-)Spitze, als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar. Die Darstellungen entsprechen den Zielvorstellungen für den B-Plan „Gewerbegebiet

Heerschleide" (Ausweisung von „Gewerbegebiet (GE)“, mit randlichen Grünflächen), der somit entsprechend § 8, Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP entwickelt ist.

Im Osten grenzt jenseits der B9 das Naturschutz- und FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) / „Natura 2000“ – Gebiet DE-4806-305 „Wahler Berg“ an. Eine Vorprüfung der Verträglichkeit des aktuellen BPlan-Vorhabens mit diesem Schutzgebiet ist im Vorfeld erfolgt. Demnach wird es – unter Berücksichtigung von Regelungen zur Beleuchtung und zu staub- und gasförmigen Emissionen, in Verbindung mit den ohnehin geltenden Rechtsnormen (Bundesimmissionsschutzgesetz, Immissionsgrenzwerte der TA Luft, u.s.w.) und den sonstigen BPlan-Festlegungen – nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Lebensraumtypen bzw. der Schutzziele des FFH-Gebietes kommen.

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen das Plangebiet nicht konkret.

Vermeidungsmaßnahmen i.S. der Bodenschutzklausel sind –soweit möglich- berücksichtigt.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ und mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird. Da für das Planungsgebiet in Teilen bereits rechtsgültige Bebauungspläne bestehen sowie überwiegend bereits bestehende gewerbliche Nutzung, ist für die Eingriffsregelung dieser Vor-Zustand als Grundlage heranzuziehen.

Grosse Teile des Planungsgebietes sind bereits überbaut bzw. versiegelt. Die nur noch in geringem Umfang vorhandenen unbeeinflussten Böden haben als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine sehr geringe Bedeutung, als Puffer und Filter für Schadstoffe eine geringe Bedeutung, die natürliche Ertragsfunktion wird ebenfalls als gering bezeichnet. Durch den bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad ist nur noch eine eingeschränkte Bedeutung als Grundwasserneubildungsfläche vorhanden. Innerhalb des Plangebietes und angrenzend liegen keine Oberflächengewässer.

Als wesentliche Strukturen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen liegen im nördlichen Teil rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen (Extensivwiese / Brache), im südlichen Teil befinden sich ebenfalls rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen („Eichenwäldchen“). Dort liegen auch Teilflächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (auch Bestandteil einer Biotopkatasterfläche der LANUV). Im Plangebiet gibt es keine Vorkommen von streng geschützten oder seltenen Arten.

Das derzeitige Ortsbild wird im wesentlichen durch die gewerbliche Nutzung mit Gebäuden, versiegelten Flächen und einigen Gehölzbeständen im Süden, einer markanten Baumreihe an der Bundesstrasse B9 und den naturnahen Freiflächen im Norden des Plangebietes geprägt. Allerdings wäre dort bereits nach dem rechtsgültigen BPlan 303 West in Teilen eine gewerbliche Bebauung möglich. Westlich des Plangebietes liegt ein das Landschaftsbild prägendes Umspannwerk.

Der Planungsbereich weist aufgrund des hohen vorhandenen Versiegelungsgrades keine klimaökologisch relevante Bedeutung für das Umfeld auf.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es im Wesentlichen nur noch im Norden im Bereich der neuen Zufahrtsstrasse bzw. durch die dortige Erweiterung der Gewerbegebietsfläche und ggf. im Südosten im Bereich einer derzeit vorhandenen Fläche für Niederschlagswasserversickerung zu einer zusätzlichen Versiegelung. Andererseits werden in anderen Bereichen Pflanzstreifen festgesetzt, in denen bisher noch Versiegelungen vorhanden waren, so dass in diesen Bereichen Verbesserungen durch Entsiege-

lungen zu erwarten sind. In der Summe wird sich der Versiegelungsanteil innerhalb des Plangebietes nur geringfügig erhöhen.

In den zusätzlich versiegelten Bereichen geht dauerhaft Fläche sowie Lebensraum für Fauna und Flora verloren, die naturräumlichen Potentiale werden beeinträchtigt. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, sowie der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu nennen. Nicht gänzlich ausschaltbar sind gewisse Belastungen für das menschliche Umfeld; diese sind bei dem städtebaulichen Entwicklungsziel unvermeidbar. Im Sinne einer „Bilanzierung“ der Einwirkungen wäre auch das bisherige hohe Niveau an Belastungen durch Geräusche, Staubentwicklung, Verkehrsfrequenz, etc. „gegenzurechnen“.

Zu berücksichtigen sind dabei auch die bestehenden weitgehenden Planungsrechte, der vorhandene hohe Versiegelungsgrad, das positiv zu wertende Flächenrecycling, die Planungsziele in Bezug auf Wirtschaft, Versorgung und Baukultur sowie die getroffenen Festsetzungen zur Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltfolgen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht dokumentiert und beinhalten im Wesentlichen die teilweise Übernahme von Ausgleichsflächen aus rechtsgültigen Bebauungsplänen (Extensivwiesen, Brachen, Eichenwäldchen), die Erhaltung von Baumreihen und Heckenbeständen sowie die umfangreiche Neupflanzung von Hecken in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes. In den Randbereichen nach Südosten und Südwesten wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von ansonsten 12 m auf 9 m reduziert, wodurch sich ebenfalls eine bessere Einbindung ergibt.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist in geringer Entfernung die Entwicklung / Erhaltung einer Extensivwiesenfläche auf einer ehemals als Acker genutzten Fläche vorgesehen. Alternativ wäre auch eine Regelung über das städtische Ökokonto möglich.

Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsfläche klar, dass durch den Bebauungsplan 490 und dessen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem Ausgangszustand keine negativen Wirkungen verbleiben.

Durch den geplanten höheren Gehölzanteil innerhalb des Bebauungsplangebietes ist planungsrechtlich eher eine Verbesserung zu erwarten, da mit der Festsetzung von Baumreihen und Hecken positive Wirkungen für Klima und Luftqualität verbunden sind. Laubbäume wirken sich mikroklimatisch durch die Beschattung und die vermehrte Verdunstung günstig aus. Zudem filtern Laubbäume Schadstoffe aus der Luft, auch hinsichtlich der Filterung bzw. Bindung hinsichtlich Feinstäuben sind Gehölze positiv zu bewerten.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen, mit ihrem gesundheitlichen Aspekt, sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Der Erholungsfunktion ist an dem Standort hier keine relevante Bedeutung zuzumessen (vorher wie nachher).

Zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen, in den Ortsteilen Nachtigall, Ernteweg und Stürzelberg, bestehen vergleichsweise hohe Abstände. Die Erstellung eines schallschutztechnischen Prognosegutachtens ist hier nicht erforderlich. Stattdessen sind die GE-Flächen hier von ihrer Nutzbarkeit her zonierte worden anhand der

Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW (2007). Die zum Immissionsschutz erforderlichen Maßnahmen wurden in den BPlan aufgenommen und sind dann bei der Bauausführung zu erfüllen.

Weitere Details zum Vorhaben, die den Schutz des Menschen betreffen, wie z.B. Beachtung vorhandener Leitungen, Statik, Brandschutz- und bautechnische Auflagen, Arbeitsschutz, ggf. Meldung an Kampfmittelräumdienst, ggf. Meldung von schädlichen Bodenveränderungen, etc., finden Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der anschließenden Ausführung. Die Einhaltung der Bestimmungen und der Regeln der Technik wird in den späteren Baugenehmigungsverfahren kontrolliert, so dass eine Absicherung für Betroffene gegeben ist.

Kultur- und sonstigen Sachgüter werden, bis auf gewisse Änderungen an der verkehrs-, leitungs- und kanalmäßigen Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur, nicht betroffen. Abfälle und Abwässer werden im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht behandelt.

Unter den gegebenen Zwängen der Einpassung in die Vorplanungen, begonnen schon durch den Bebauungsplan Nr. 303 West, und die vorhandene übergeordnete Erschließung, verbleiben vor dem Planungsziel einer weiteren Nutzung dieses gewerblich-industriell vorgeprägten Standortes keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen mehr. Durch die Ausweisung von großen, zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen wird eine flexible Weiterentwicklungsmöglichkeit offen gehalten.

Nennenswerte Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht. Zur Überwachung hinsichtlich eventueller unvorhergesehener nachteiliger Umwelt-Auswirkungen sind sog. „Monitoring“-Maßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.

Diese Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 490 beigelegt.

Dormagen, den 18.08.2008

I.A.


Marenberg

Fachbereichsleiterin Städtebau


Reith

Leiter des Umweltteams

Bearbeitet für die Stadt Dormagen:



My...ADO GE Heerschleiden...Begründung BP 490.doc



**Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker** Architekten- u. Ingenieurleistungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

PE BECKER GmbH – Architekten + Ingenieure • Kölner Straße 25 • D-53925 Kall

Stadt Dormagen
Herrn Mengelkamp
Mathias-Giesen-Straße 11
D-41540 Dormagen

 Kall, 04.05.2009
 02441/ 9990-42
 24.204 My
KONTAKT
 Telefon +49(0)2441/9990-0
 Telefax +49(0)2441/9990-40

 www.pe-becker.de
 info@pe-becker.de

61-Mk

BPlan Do 490 „GE Heerschleide“

Sehr geehrter Herr Mengelkamp,

als Anlage übersende ich Ihnen nochmals eine unterzeichnete letzte Seite der BPlan-Begründung, für die abschließende Ausfertigung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dipl.-Geogr. Rochus Mey)

Anlage: 1

HOCH- + INGENIEURBAU

- Planung + Bauleitung
- Tragwerksplanung
- Schall- + Wärmeschutz
- Technisches Gebäudemanag.
- Sachverständigenwissen
- Sicherheitskoordination

TIEFBAU

- Planung + Bauleitung
- Verkehrswesen + Straßenbau
- Siedlungswasserwirtschaft
- Wasserbau
- Ingenieurvermessung
- Planfeststellungs- + Genehmigungsverfahren

STÄDTERAU + BAULEITPLANUNG

- Städtebauliche Konzeptionen
- Bebauungs- + Flächennutzungspläne
- Vorhaben + Erschließungspläne
- Satzungen
- Dorferneuerung

UMWELT + FREIRAUMPLANUNG

- Umweltverträglichkeit
- Landschaftspflegerische Fachgutachten
- FFH-Verträglichkeit
- Umweltprüfung nach BauGB
- Freizeitanlagenplanung


GESCHÄFTSFÜHRER +
BERATENDER INGENIEUR
 Dipl.-Ing. Bernd Becker

 Gerichtsstand: Schleiden-Gemünd
 Amtsgericht: Düren
 HRB 5420
 USt-IdNr. DE 816020529

KREISSPARKASSE EUSKIRCHEN
 Konto-Nr. 3501 707
 BLZ 382501 10
 IBAN: DE49 3825 01 10 0003 5017 07
 BIC: WELADED1EUS

VR-BANK NORDEIFEL EG
 Konto-Nr. 70396017
 BLZ 37069720
 IBAN: DE89 3706 9720 0070 3960 17
 BIC: GENODE33LE

POSTBANK KÖLN
 Konto-Nr. 116454504
 BLZ 37010050
 IBAN: DE88 3701 0050 0116 4545 04
 BIC: PBNKDE33