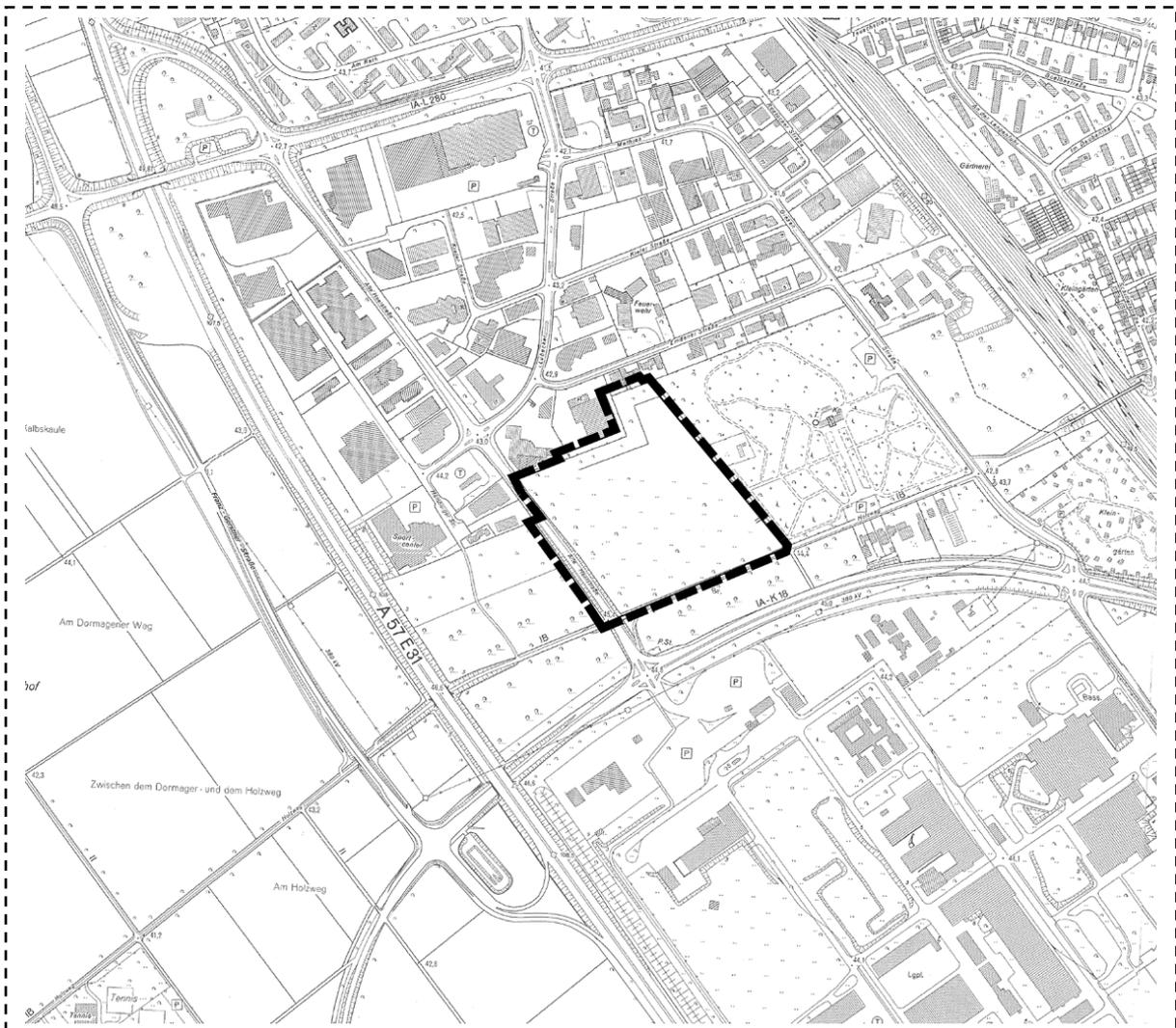


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 527
- Östlich Alte Heerstraße -



1	Lage des Plangebietes	1
2	Anlass, Ziel und Inhalt der Planung.....	1
3	Verfahrensablauf.....	1
4	Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
6	Planungsalternativen.....	4

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 8,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Horrem, nördlich des „Chem-park Dormagen“. Es wird nördlich begrenzt durch das Gewerbegebiet „Top West“ mit einer Sport- und Wellnessanlage, mehreren Autohäusern und -werkstätten, einer Tankstelle sowie dem Betriebsgelände eines Werkzeug- und Maschinenbauunternehmens. Im Osten wird das Plangebiet vom Friedhof Dormagen-Mitte begrenzt. Im Süden grenzt der als markante Allee ausgebildete Holzweg an das Plangebiet. Die westliche Grenze des Plangebiets wird durch die Alte Heerstraße gebildet.

2 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Um Wachstums- und Innovationspotenzial in Dormagen und der Region zu sichern und weiterzuentwickeln, hat die Stadt Dormagen am 14.11.2014 beschlossen, für den Bereich westlich des Friedhofs und östlich der Autobahn einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die vormals zur Erweiterung des Friedhofs vorgesehene Fläche östlich der „Alten Heerstraße“ in Ergänzung des Gewerbegebietes „Top-West“ durch die Aufstellung des Bebauungsplanes BP 527 „Östlich Alte Heerstraße“ einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet verfügt unter anderem aufgrund seiner hervorragenden Lage an der Bundesautobahn 57 über besondere Standortvorteile und befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet „Top-West“ und dem „Chempark Dormagen“ in einer städtebaulich integrierten Lage.

Das Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung einen Beitrag zur nachhaltigen urbanen Transformation leisten.

3 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Beiderseits Alte Heerstraße“ erfolgte am 14.11.2014. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.06.2018 bis einschließlich 28.06.2018 bzw. vom 20.06.2018 bis 23.07.2018 durchgeführt.

Mit dem Ratsbeschluss vom 03.02.2021 wurde das ursprünglich überplante Waldgebiet westlich der "Alten Heerstraße" aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 527 herausgenommen. Das bestehende Waldgebiet bleibt weiterhin als Wald erhalten und wird keiner gewerblichen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet wurde im Zuge dessen in „Östlich Alte Heerstraße“ umbenannt.

Die parallel geführte 161. Änderung des Flächennutzungsplans konnte eingestellt werden, da mittlerweile die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans rechtswirksam ist, die den Bereich des Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche darstellt. Somit ist das Gewerbegebiet aus dem neuen FNP entwickelt.

Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022 statt. Da die Auslegung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rahmen der ersten Offenlage nicht stattgefunden hat, wurde aus Gründen der Rechtssicherheit die Offenlage des Bebauungsplans 527 „Östlich Alte Heerstraße“ nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 06.10.2022 wiederholt. Die ausliegenden Planungsinhalte blieben dabei unverändert.

Der Satzungsbeschluss erfolgte durch den Rat der Stadt Dormagen am 13.12.2022.

4 Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Von einem Industrieunternehmen wurde eine Anregung zum schalltechnischen Gutachten, zu den Sicherheitsabständen der SEVESO-III-Richtlinie und zum Thema Verkehr abgegeben. Insgesamt wird von dem Betreiber eine Zustimmung zum Verfahren vorgebracht.

Weitere Einwenderinnen und Einwender, insbesondere die Petition mit 1.370 gesammelten Unterschriften, haben sich gegen das Waldumwandlungsverfahren und die damit verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgesprochen. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches entfällt die Waldumwandlung für die Flächen westlich der Alten Heerstraße, der bestehende Wald bleibt somit erhalten.

Bei den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB handelte es sich im Wesentlichen um Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden bzw. bereits im Verfahren berücksichtigt wurden bzw. durch Überarbeitung der Gutachten eingearbeitet werden konnten. Des Weiteren wurde eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens gefordert. Im Rahmen der Verkleinerung des Plangebietes wurde das Schalltechnische Gutachten neu erstellt.

Von den Baulastträgern der Autobahn A 57, der Landesstraße L 280 und der Kreisstraße K 18 wurde auf die Ausbauerfordernisse, die in dem beigefügten Verkehrsgutachten angeführt werden, hingewiesen. Hier seien entsprechende Maßnahmen frühzeitig mit den Baulastträgern abzustimmen und das Verursacherprinzip anzuwenden. Von Seiten der Stadt Dormagen wurden die Ausbauerfordernisse anerkannt, allerdings wurde der Verursacher der Verkehrszuwächse und der Ausbauerfordernisse nicht in der vorliegenden Planung gesehen. Die Ausbauerfordernisse ergaben sich aus Sicht der Stadt Dormagen aus der allgemeinen Entwicklung der letzten Jahre und der zukünftigen allgemeinen Verkehrsentwicklung, das Plangebiet trägt lediglich marginal zu der Gesamtzunahme des Verkehrs bei. Entsprechend wurde gem. § 9 StrWG NRW den Straßenbaulastträgern die Aufgabe zugesprochen, die Verkehrsinfrastruktur „nach ihrer Leistungsfähigkeit [...] dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand zu bauen, um- und auszubauen, zu erweitern oder sonst zu verbessern“. Auch seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken gegen das Waldumwandlungsverfahren geäußert, die aber mit dem geänderten Geltungsbereich obsolet werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde wie folgt für die öffentliche Auslegung überarbeitet:

Durch die Reduktion des Geltungsbereiches wurden das schalltechnische Gutachten, der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie das Verkehrsgutachten überarbeitet und angepasst.

Bei der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurde, in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, auf die Geräuschkontingentierung verzichtet. Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wurde, flankierend über die Gliederung der festgesetzten Art der Nutzung, eine Gliederung nach Abstandserlass NRW festgesetzt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ebenfalls eine Plausibilitätsprüfung der faunistischen Erhebungen sowie eine Überarbeitung/Anpassung und Ak-

tualisierung der Biotopkartierung für den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Die sich daraus – und aus der Verkleinerung des Geltungsbereiches – ergebenden Anpassungen wurden in den Landschaftspflegerische Begleitplan eingearbeitet. Eine Neubearbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags über die Plausibilitätsprüfung hinaus wurde nicht durchgeführt. Maßnahmen, die sich aus den Untersuchungen für das Braune Langohr und die Haselmaus ergaben, sind aufgrund der Herausnahme der sensiblen Bereiche aus dem Geltungsbereich nicht mehr erforderlich.

Um eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes anzustreben und die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen, wurden ergänzende Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Errichtung von Photovoltaikanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit eine mögliche Erschließung für den Fuß- und Radverkehr in das nördliche Gewerbegebiet „Top-West“ gewährleisten werden kann, wurde zudem ein 5-Meter breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, von dem Wendehammer der Erschließungsstraße nach Norden verlaufend, planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Es wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich unter anderem auf die Themen „Schallschutz“, „Abstandserlass“, „Seveso-III“ sowie „Abwägungsrelevante Umweltbelange“ bezogen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben in ihren Stellungnahmen ebenfalls Informationen insbesondere zum Schall- und Immissionsschutz sowie zur Verkehrsentwicklung ab.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die Offenlage des Bebauungsplans wiederholt. Die ausliegenden Planungsinhalte blieben dabei unverändert.

Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgetragen.

Es gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die jeweils auf die im Rahmen der ersten Offenlage abgegebene Stellungnahme und deren Aufrechterhaltung hinwiesen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde wie folgt im Nachgang der öffentlichen Auslegung redaktionell angepasst:

Es wurde ein Hinweis zu den angemessenen Sicherheitsabständen gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der Begründung sowie im Umweltbericht wurde ein ergänzender Passus zur Schalltechnischen Untersuchung aufgenommen. Hier wurde klargestellt, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten ausschließlich um ein orientierendes Gutachten handelt. Die Messungen im Gutachten zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung in dem Plangebiet realisierbar ist, weitere Rückschlüsse (in Form von notwendigen Festsetzungen) können aus der Messung nicht gezogen werden. Auf Grund der Lage des Plangebietes ist, vor dem Hintergrund der Ausweisung als Gewerbegebiet, kein Immissionskonflikt zu erwarten, weshalb auf weitere Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet werden kann. Damit ist dem Immissionsschutzrecht abstrakt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Hinblick auf die Typisierung (Gliederung des GE) Genüge getan.

Weitere vorgenommene Klarstellungen und redaktionelle Anpassungen im Entwurf zum Satzungsbeschluss sind folgend aufgeführt:

- Redaktionelle Änderung der Festsetzung 1.1: Hier wurde das Wort „sollen“ klarstellend durch „können“ gemäß dem Gesetzestext der BauNVO ersetzt.
- Auf Seite 7 und 10 der Begründung wurde der Bezug zu dem „Gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen“ (TÜV Süd Service GmbH vom 27.07.2020) ergänzt. Das Gutachten ersetzt damit den Verweis auf das Informationssystem „Kartographische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS).
- Das „Gesamtstädtische Seveso-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen“ wird unter „Quellen und Rechtsgrundlagen“ ergänzt.
- Die sich aufgrund von Änderung im Kanalbau ergebenden neuen Höhen werden angepasst.

Die Begründung zur Photovoltaikfestsetzung wurde um weitere Ausführungen zur Versorgungssicherheit und zur Wirtschaftlichkeit ergänzt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Klarstellungen und redaktionellen Anpassungen nicht betroffen waren, war eine erneute Offenlegung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen wurden Maßnahmen für die Bau- und Betriebsphase empfohlen. Diese wurden ebenso wie die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen empfohlenen Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Maßnahmen des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Grünordnung sind im Geltungsbereich in Form randlicher Eingrünungen gegenüber dem benachbarten Friedhof und dem südlich verlaufenden Holzweg festgesetzt. Die Maßnahmen sind zum Teil auch aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich und fließen, soweit geeignet, in die Eingriffsbilanz ein.

Im Rahmen der Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans wurde eine Eingriffsbilanz durchgeführt. Als Ergebnis ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 527 ein Kompensationsdefizit von 272.857,31 Biotopwertpunkten (Verfahren LANUV 2008), das plangebietsextern auszugleichen ist. Dieses Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Dormagen ausgeglichen. Innerhalb des Stadtgebiets werden auf entsprechend zugeordneten Flächen Maßnahmen des Naturschutzes durchgeführt, die zu einer Aufwertung von 272.857,31 Biotopwertpunkten führen. Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dormagen.

6 Planungsalternativen

Als in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit wird im Zuge der Umweltprüfung der Prognose-Nullfall betrachtet. Im Fall der Nichtdurchführung der Planung hätte die weitere Entwicklung des Plangebiets auf Grundlage des geltenden Planungsrechts erfolgen können. Für das Plangebiet bestand der Bebauungsplan Nr. 326. Dieser setzte im Plangebiet weitestgehend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest. In einem Bereich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze war eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Bei der Standortsuche für die Erweiterung gewerblicher Nutzungen in Dormagen waren insbesondere die Festlegungen des Regionalplans relevant. Der Regionalplan legt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung für Gewerbe (ASB-GE) fest. Daraus abgeleitet ist der Standort auch im Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen als gewerbliche Baufläche dargestellt und die Standortfrage in vorgelagerten Verfahrensschritten entschieden. Daher wurden auf der Ebene des Bebauungsplans keine weiteren Alternativstandorte untersucht. Das Plangebiet ist die letzte große zusammenhängende Fläche im Eigentum der Stadt Dormagen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten zur Optimierung des Gewerbegebiets und zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Unter anderem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flächen westlich der Alten Heerstraße zurückgenommen, so dass hier keine vorhabenbedingten Umweltauswirkungen mehr zu erwarten sind.