

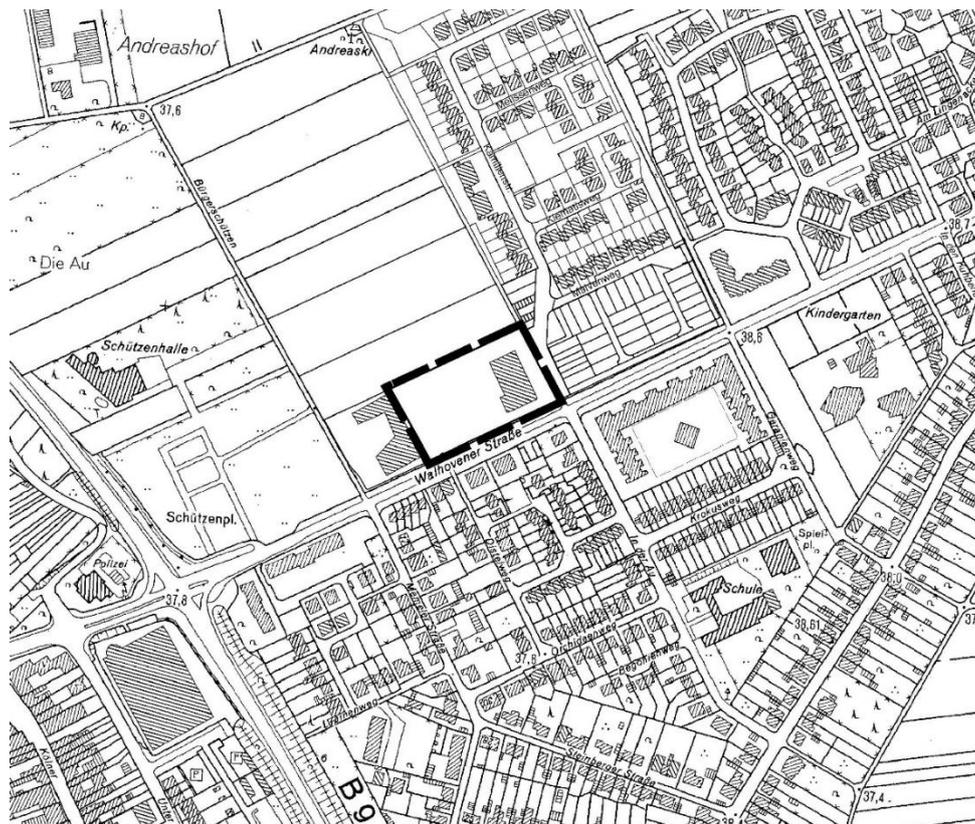
## Begründung

### Teil A – Städtebauliche Aspekte

### Teil B - Umweltbericht

zur Ergänzung des Flächennutzungsplans

- Sondergebiet westlich Kamillenstraße -



## Inhalt Teil A

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan-Ergänzung	- 3 -
2	Örtliche Verhältnisse	- 4 -
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	- 4 -
2.2	Bestand	- 5 -
2.3	Umgebung	- 5 -
2.4	Erschließung	- 5 -
3	Planungsrechtlich bedeutende Darstellungen und Bindungen	- 8 -
3.1	Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2018	- 8 -
3.2	Darstellungen Flächennutzungsplan (FNP)	- 8 -
3.3	Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne	- 9 -
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	- 10 -
3.5	Einzelhandelsverträglichkeit im Sinne des Landesentwicklungskonzepts (LEP) NRW	- 10 -
3.6	Landschaftsplan, Erdbebengebiete und Hochwasserrisiko	- 16 -
3.7	Immissionsschutz	- 17 -
3.8	Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)	- 20 -
4	Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	- 22 -
5	Verfahren	- 23 -
6	Umweltbelange	- 24 -

## 1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan-Ergänzung

Im Ergänzungsbereich (= Plangebiet) besteht seit dem Jahr 2003 ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Markt konnte sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage gut am Standort etablieren und ist von zentraler Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteil Rheinfeld.

Insbesondere vor dem Hintergrund des durch die Darstellungen im aktuellen Regionalplan Düsseldorf (RPD) implizierten Einwohnerzuwachses in Rheinfeld muss das Nahversorgungsangebot im Stadtteil als unzureichend betrachtet werden. Im Zuge der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen in einem Umfang von rund 16 ha (größtenteils im direkten Umfeld des Plangebietes) ist im Stadtteil in den kommenden Jahren mit einem Wachstum von voraussichtlich 800 bis 1.000 Einwohnern auf insgesamt rund 6.500 Einwohner zu rechnen.

Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Einzelhandels am Standort Walhovener Straße, um insbesondere den wachsenden qualitativen Ansprüchen an die Lebensmittelversorgung gerecht zu werden. Derzeit sind viele Räumlichkeiten wie etwa der Eingangsbereich, der Warenaufbau, die Gangbreite wie auch die Mitarbeiter Räume und sanitären Anlagen in ihrer Größe an diesem Standort sehr begrenzt.

Zur perspektivischen Sicherung der Versorgungsfunktion durch den Lebensmittelmarkt am Standort Walhovener Straße sind der Abriss des bestehenden Marktgebäudes und der Neubau eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit 1.390 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beabsichtigt. Das neue Marktgebäude soll im Gegensatz zum Bestandsbau im nordwestlichen Bereich des Plangebietes positioniert werden. Standortalternativen für das Vorhaben bestehen gemäß einer im Rahmen des Verfahrens durchgeführten Prüfung nicht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 530 – Sondergebiet westlich Kamillenstraße – mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ aufgestellt werden, da großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nur in Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig ist und der aktuelle vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, war ursprünglich vorgesehen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren zu

ändern (162. Änderung). In diesem Zuge sollte eine kongruente Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erfolgen.

Die entsprechenden Planunterlagen zu beiden Verfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 530 und 162. Änderung des Flächennutzungsplans) haben im Zeitraum vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 öffentlich ausgelegen. Der Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss sollte ursprünglich Ende 2021 durch den Rat der Stadt Dormagen gefasst werden.

In weiten Teilen zeitgleich zu den genannten Bauleitplanverfahren erfolgte das Verfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans der Stadt Dormagen. Im entsprechenden Planentwurf ist das vorliegende Plangebiet ebenfalls als Sonderbaufläche „Nahversorgung“ dargestellt. Der Feststellungsbeschluss für den neuen FNP wurde durch den Rat der Stadt Dormagen am 08.07.2021 gefasst. Das Verfahren zur 162. Änderung des (bisherigen) Flächennutzungsplans ist somit obsolet und wird daher nicht weiterverfolgt.

Die Genehmigung des neuen Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Düsseldorf wurde am 21.10.2021 grundsätzlich erteilt, allerdings wurde die angestrebte Darstellung des vorliegenden Plangebietes von der Genehmigung ausgenommen. Als Grund führt die Bezirksregierung Abwägungsmängel (Fehlen eines Umweltsteckbriefes an).

In der Konsequenz hat die Stadt Dormagen nunmehr beschlossen, das Plangebiet der bekanntzumachenden Fassung des Flächennutzungsplans herauszunehmen, d. h. als sogenannten weißen Fleck darzustellen. Die Bekanntmachung der Genehmigung des neuen Flächennutzungsplans soll am 04.12.2021 im Amtsblatt erfolgen.

Da die Stadt weiterhin das Ziel einer Weiterentwicklung des nahversorgungsorientierten Einzelhandels am Standort Walhovener Straße verfolgt, soll im vorliegenden Ergänzungsverfahren die angestrebte Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche „Einzelhandel – Nahversorgung“ nun (wieder) in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## **2 Örtliche Verhältnisse**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Rheinfeld rund 450 m östlich der Dormagener Innenstadt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 210 und 211, in Flur 28 der Gemarkung Dormagen, wobei es sich bei Flurstück 210 um eine

Versorgungsfläche für eine private Versorgungsanlage handelt, die sich ebenfalls im Eigentum des Investors befindet. Das Grundstück liegt nördlich der Walhovener Straße und westlich der Kamillenstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst die Flächen des bestehenden Lebensmitteldiscounters und der vorgelagerten Stellplatzanlage mit Anbindung an die Walhovener Straße. Der bestehende Markt umfasst eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist im östlichen Teil des Plangebietes angesiedelt. Das Gebäude und die vorgelagerte Stellplatzfläche sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt allseits durch Grünflächen eingefasst.

## 2.3 Umgebung

Westlich des Plangebietes befindet sich das Gemeindezentrum der Baptisten-Kirche Dormagen. Südlich der Walhovener Straße und östlich der Kamillenstraße schließt eine gehobene Wohnbebauung vorwiegend aus drei bis- viergeschossigen Geschosswohnungsbauten und Reihen- und Doppelhäusern an. Der Bereich nördlich des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

## 2.4 Erschließung

### **Verkehrsuntersuchung**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH (Erläuterungsbericht, Ergänzende Verkehrsuntersuchung, Stand Januar 2020) durchgeführt – im Zuge dessen wurden bereits die zusätzlichen Verkehrsmengen, welche durch die geplante Siedlungsflächenerweiterung im Stadtteil Rheinfeld zukünftig zu erwarten sind, berücksichtigt.

Der Kundenverkehr wird auch zukünftig über die Walhovener Straße abgewickelt. Hierfür ist auf der Walhovener Straße eine Linksabbiegerspur eingerichtet. Die Walhovener Straße dient als Hauptverbindungsstraße im Dormagener Stadtgebiet und schließt unmittelbar an die Bundesstraße B 9 an.

Am 10.08.2016 wurde eine Kurzzeitzählung für die Dauer von zwei Stunden zur Erfassung der Nachmittagsspitze an der Walhovener Straße durchgeführt. Der Verkehrsverteilung des Ziel- und Quellverkehrs ist zu entnehmen, dass 23 % des

Zielverkehrs aus Richtung Rheinfeld und 77 % aus Richtung Horrem kommt. 53 % des Quellverkehrs verlassen den Lebensmitteldiscounter mit Zielrichtung Horrem und 47 % mit Zielrichtung Rheinfeld.

Das durch den Markt hervorgerufene tägliche Verkehrsaufkommen wird auf 2.890 Kfz-Fahrten/Tag, welches von 1.440 Pkw/d und 5 Lkw/Tag erzeugt wird, beziffert.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen werden grundsätzlich auf der Grundlage der Spitzenstundenwerte vorgenommen – somit ergibt sich im Plangebiet ein Spitzenstundenfaktor für den Quell- und Zielverkehr von 13 %. Dies entspricht in der nachmittäglichen Spitzenstunde 188 Kfz/h (187 Pkw und 1 Lkw) jeweils im Ziel- und Quellverkehr, woraus sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von 376 Kfz-Fahrten pro Stunde ergibt, welches durch das geplante Vorhaben hervorgerufen wird.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erfolgt auf der Grundlage des Berechnungsverfahrens des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015). So beträgt die durchschnittliche Wartezeit für den vom Plangebiet ausfahrenden Rechtsabbieger auf die Walhovener Straße 6,4 sec. Dies entspricht einer sehr guten Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) A). Die durchschnittliche Wartezeit für den vom Plangebiet ausfahrenden Linksabbieger beträgt 19,4 sec – dies entspricht einer guten Leistungsfähigkeit (QSV B). Linksabbieger von der Walhovener Straße ins Plangebiet werden im Durchschnitt 4,8 sec warten müssen (QSV A). Der Knotenpunkt erreicht insgesamt eine Gesamt-Qualitätsstufe B, sodass der Knoten insgesamt sehr leistungsfähig ist und der Verkehrsfluss nahezu frei ist – es sind keine Konflikte infolge der Wechselwirkung der benachbarten Knotenpunkte zu erwarten.

Auch unter Berücksichtigung der durch die geplanten Wohnbauflächenerweiterung im Stadtteil Rheinfeld hervorgerufenen Zusatzverkehre kann für den Knotenpunkt Walhovener Straße/Plangebiet eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität prognostiziert werden. Der Verkehrsfluss bleibt weiterhin stabil und leistungsfähig.

Im Zuge der Bearbeitung des Verkehrsgutachtens zur Erweiterung der Wohnbauflächen wurde am 04.07.2019 eine weitere Verkehrszählung, die jedoch nicht die Verkehrsmengen am Knotenpunkt des Plangebiets selbst erfasst hat, durch das Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH (Erläuterungsbericht, Ergänzende Verkehrsuntersuchung, Stand Januar 2020) durchgeführt. Die Auswertung der

benachbarten Knotenpunkte im Jahr 2019 verifiziert jedoch die Verkehrsmengen am Knotenpunkt des Plangebiets aus dem Jahr 2016.

Eine weitere Zählung des Knotenpunktes am Plangebiet erfolgte vom 25.08. bis einschließlich 29.08.2020 durch das Fischer Teamplanung Ingenieurbüro GmbH (Ergebnisse der ergänzenden Verkehrszählung zur Bestimmung der Emissionswerte, Stand: September 2020) als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung. Für den Knotenpunkt der Plangebietszufahrt lässt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 984 Kfz/24h ermitteln – im Vergleich zur gezählten Verkehrsmenge im Jahr 2016 und dem Vergleichswert von 2019 hat sich die Verkehrsmenge nochmals reduziert. Somit sind die im Jahr 2016 ermittelten und im Jahr 2019 verifizierten, schon guten bis sehr guten Qualitätsstufen von QSV A und QSV B im Jahr 2020 nochmals besser zu bewerten.

### **Entwässerung**

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Planungsbüro Selzner (Stand 27.06.2019) ein Entwässerungskonzept für das geplante Vorhaben erarbeitet.

Das Dachflächenwasser des neuen Marktes wird über Fallrohre in eine Mulde mit Oberbodenabdeckung östlich des Parkplatzes geleitet und dort versickert. Um den Anschluss an die anstehenden Terrassensande zu gewährleisten, wird unter der Mulde ein Bodenaustausch vorgesehen. Für das Dachflächenwasser wird eine Mulde von 52 m Länge, 4,2 m Breite und 0,6 m Tiefe geplant – der Wassereinstau soll maximal 0,3 m betragen. Gestalterisch erfolgt eine Einfassung mit Rasen, um den naturnahen Charakter des Entwässerungssystems zu unterstreichen. Insgesamt wird ein Muldenspeichervolumen von 44 m<sup>3</sup> vorgesehen. Gemäß dem geführten Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist die Regenversickerungsmulde ausreichend dimensioniert, um ein 30-jähriges Ereignis schadlos aufnehmen zu können.

Das Niederschlagswasser der Fahrflächen wird über die Stellplatzflächen aus Drainpflaster geführt, so dass es teilweise mit dem Wasser von den Stellplätzen versickern kann. Überschüssiges, nicht vom Drainpflaster absorbiertes Niederschlagswasser wird über Straßeneinläufe gesammelt und über Grundleitungen dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Walhovener Straße zugeführt. Somit kann das Wasser auf den Verkehrsflächen bei einem Starkregenereignis schadlos um die Einläufe hochstauen, da die Flächen komplett mit Hochborden eingefasst sind.

Das im Anlieferungsbereich anfallende Wasser wird über eine Hebeanlage in die Grundleitung gepumpt und fließt in den öffentlichen Mischwasserkanal.

Für die Verkehrsflächen werden neue Grundleitungen vorgesehen, die gemäß DIN 1986 – Teil 100 mit einem Regenerereignis  $r = 161,9 \text{ l/(s*ha)}$  dimensioniert wurden. Für die Dimensionierung der Grundleitungen zur Entwässerung der Dachflächen wurde ein Regenerereignis  $r = 271,3 \text{ l/(s*ha)}$  zum Ansatz gebracht.

Das Schmutzwasser wird innerhalb des Plangebiets getrennt geführt und dem belasteten Niederschlagswasser von der Parkplatzfläche im vorhandenen Übergabeschacht beigemischt – die Hausanschlussleitung (Mischwasser DN 250) bleibt unverändert.

### 3 Planungsrechtlich bedeutende Darstellungen und Bindungen

#### 3.1 Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2018

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Vorgaben der Regionalplanung stehen den Planungen somit nicht entgegen.

#### 3.2 Darstellungen Flächennutzungsplan (FNP)

Bisher war das Plangebiet im Flächennutzungsplan in der Fassung der 121. Änderung vom 19.11.2003 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In der Neufassung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss vom 08.07.2021, Bekanntmachung der Genehmigung und somit Wirksamkeit: 04.12.2021) ist das Plangebiet als „weißer Fleck“ dargestellt (siehe Kapitel 5).

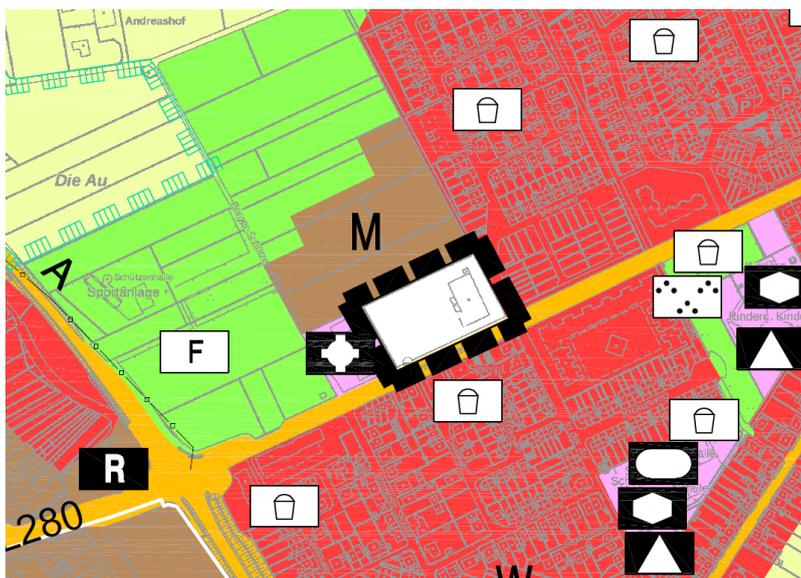


Abbildung 1: Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP der Stadt Dormagen

Um den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem (künftig) wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird daher im Rahmen einer Ergänzung des Flächennutzungsplans der Bereich des Plangebietes in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ( $S_{EH18}$ ) mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon maximal 10 % Randsortiment, umgewandelt. Auf diese Weise wird eine den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechende Entwicklung des Einzelhandels bereits auf FNP-Ebene planungsrechtlich vorbereitet.

### 3.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 468 - Discountermarkt Ecke Walhovener Straße/ Kamillenstraße -. Dieser wurde im Jahr 2003 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des bestehenden Marktes auf der Fläche aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 468 setzt für den gesamten Bereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest. Es werden keine Festsetzungen zur Einzelhandels-Sortimentierung oder zur zulässigen Verkaufsfläche getroffen. Aus dem festgesetzten Baugebiet eines Mischgebiet (MI) ergibt sich jedoch, dass die Verkaufsfläche grundsätzlich bei maximal 800 m<sup>2</sup> liegen darf.

Es ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist auf maximal 8,70 m über dem Bezugspunkt (BZP) festgesetzt, wobei ein Bezugspunkt in der Walhovener Straße festgesetzt wird (37,59 m ü. NN) – zudem ist eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Anlagen sowie technischer Aufbauten festgesetzt.

Zur Walhovener Straße ist der Erhalt bzw. die Neupflanzung von Bäumen und Hecken festgesetzt. Weiterhin ist an den anderen Grundstücksgrenzen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich sind gemäß den Festsetzungen eine Baumhecke anzupflanzen und eine Muldenversickerung vorzusehen.

Darüber hinaus werden im Bereich der Stellplatzfläche Bäume zum Anpflanzen sowie entlang der Walhovener Straße Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt.

### 3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Wesentliche planungsrechtliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in Dormagen stellt das Zentren- und Einzelhandelskonzept (Stand: 2019) dar. Dieses ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept legt insgesamt vier Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) fest, dabei wird zwischen Hauptzentren und Nahversorgungszentren unterschieden. Hauptzentren versorgen die gesamte Kommune und ggf. zusätzliche umliegende Städte und Gemeinden. Nahversorgungszentren dienen der Versorgung unmittelbar umliegender Wohnsiedlungsbereiche. In der Dormagener Sortimentsliste werden die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente definiert, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dormagen anzusiedeln sind.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Durch die Zäsur der Bundesstraße 9 zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Rheinfeld befindet sich das Plangebiet jedoch nicht im überschneidenden Einzugsbereich mit dem ZVB Innenstadt, sodass ein zusätzlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung geleistet wird. Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes steht damit mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept in Einklang.

### 3.5 Einzelhandelsverträglichkeit im Sinne des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW

Da es sich vorliegend um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, sind in Bezug auf den Landesentwicklungsplan NRW in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ vor allem die Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 entscheidend. Diese sind gemäß § 4 ROG (Raumordnungsgesetz) als Ziel der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Vorfeld der Einleitung des der Flächennutzungsplanung nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens wurde somit durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse für das konzeptionierte Vorhaben durchgeführt (BBE: Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Markes Standort Walhovener Straße 30 in der Stadt Dormagen). Hierdurch sollte nachgewiesen werden, ob die geplante Markterweiterung negative (städtebauliche) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen könnte und, ob das Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen des

Landesentwicklungsplans (LEP NRW) sowie den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dormagen kompatibel ist.

Nach dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen. Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) als ASB dargestellt (siehe Teil A Kapitel 3.1).

Ziel 6.5-2 des LEP NRW besagt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Dormagen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Allerdings handelt es sich bei Ziel 6.5-2 um ein sogenanntes Soll-Ziel. Hiervon kann abgewichen werden, „wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse durch BBE Handelsberatung GmbH wurde dezidiert untersucht, inwieweit diese drei Ausnahmetatbestände auf das Vorhaben zutreffen. Hierzu werden folgende Einschätzungen ausgeführt:

Zu Ausnahmetatbestand 1 (Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich):

Den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) stellt die Dormagener Innenstadt dar. Daher wurde in einer ergänzenden Analyse durch das Büro ISR untersucht, inwieweit in der Innenstadt selbst Möglichkeiten zur Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes bestehen.

Innerhalb des ZVB befinden sich demnach derzeit drei Freiflächen, die prinzipiell als Potenzialflächen für die Ansiedlung von Einzelhandel betrachtet werden können:

- Unmittelbar südlich des zentralen Einkaufs-Carrés befindet sich eine derzeit vorwiegend zum Parken genutzte Fläche. Diese ist mit rund 1.000 m<sup>2</sup> für die Ansiedlung von Einzelhandel deutlich zu klein und zudem verkehrlich für eine Einzelhandelsnutzung unzureichend erschlossen.
- Nördlich der St. Michael Kirche befindet sich eine größere zusammenhängende, überwiegend unbebaute Fläche von rund 4.500 m<sup>2</sup>. Auch diese wird vorwiegend zum Parken genutzt. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wird in diesem Bereich aufgrund der sehr kleinteiligen Eigentumsverhältnisse als unrealistisch betrachtet. Zudem würden hierdurch praktisch unlösbare Konflikte aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung entstehen. Nicht zuletzt liegt für diese Flächen auch bereits ein Bauantrag für eine wohnbauliche Nutzung vor.
- Städtebauliche Entwicklungspotenziale könnten perspektivisch auf der südlich der Europastraße gelegenen Industriebrache (ehemalige Zuckerfabrik) entstehen. Rund 23.500 m<sup>2</sup> dieses Areals liegen innerhalb des ZVB. Aufgrund mehrerer Störfallbetriebe im benachbarten Chempark ist eine Einzelhandelsnutzung nach störfallrechtlichen Vorgaben derzeit immissionsschutzrechtlich nur in einem kleinen Teilbereich zulässig, die jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse als Optionsflächen nicht verfügbar ist.

Weitere größere, zusammenhängende Freiflächen, für die grundsätzlich eine Bebauung denkbar wäre, stellen die weitläufigen Parkplätze östlich der Dormagener Innenstadt dar. Diese liegen allerdings außerhalb des ZVB Innenstadt. Grundsätzlich könnten in diesem Bereich durch eine Erweiterung des ZVB neue Potenzialflächen für die Entwicklung von Einzelhandel und somit ggf. als Alternativ-Standort zu einer Marktentwicklung in Rheinfeld geschaffen werden.

In der Praxis ist eine Entwicklung der Flächen als Einzelhandelsstandorte perspektivisch nicht vorstellbar. So stünde auch hier die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, auch mit hiermit einhergehendem zusätzlichem Besucherverkehr, im unmittelbaren Konflikt mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Der Umfang und der längliche Zuschnitt dieser Flächen lassen die Umsetzung von großflächigem Einzelhandel nur sehr bedingt zu. Des Weiteren würde eine Aufgabe der Stellplätze zwangsläufig die Frage nach alternativen Parkmöglichkeiten hervorrufen. Nicht zuletzt weisen auch diese Flächen eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur auf. Der vollständige Erwerb einer größeren, zusammenhängenden Fläche wird daher praktisch unmöglich sein. In Bezug auf

mögliche Alternativstandorte zu der betrachteten Markterweiterung in Rheinfeld wird dieser Bereich daher ebenfalls als nicht relevant betrachtet.

Weitere Möglichkeiten zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters innerhalb des ZVB könnten sich theoretisch in den zentralen Einkaufszentren, insbesondere im Dorma-Center ergeben. Hier bestehen grundsätzlich einige für eine großflächige Einzelhandelsnutzung geeignete, leerstehende Verkaufsflächen. Entsprechende Verträge über eine Nachnutzung sind jedoch bereits in der Vorbereitung, sodass auch hier keine Alternativen für den Standort in Rheinfeld bestehen.



Abbildung 2: Analyse möglicher Einzelhandelsstandorte im ZVB Innenstadt (Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH)

Zu Ausnahmetatbestand 2 (Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten):

Der Gutachter kommt zu der Einschätzung, dass es sich bei dem Markt an der Walhovener Straße um „einen Nahversorgungsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort im Siedlungsbereich von Rheinfeld handelt, der nur unzureichend durch den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich der Dormagener Innenstadt nahversorgt werden kann.“ Zum einen bildet die stark befahrene Bundesstraße B9 eine Zäsur insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Zum anderen kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt hinsichtlich der Nahversorgung aktuell mit den vorhandenen beiden Lebensmitteldiscountern sowie ergänzenden Ladenhandwerksbetrieben nur eine begrenzte Funktion übernimmt.

Dem Markt kommt somit in Bezug auf die Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil Rheinfeld eine hohe Bedeutung zu. Über 70 % der Bevölkerung Rheinfelds (derzeit rund 5.100 Einwohner) wohnen in einer fußläufigen Distanz (bis 700 m Entfernung) zum Lidl-Markt an der Walhovener Straße.

Hinzu kommt, dass perspektivisch im Stadtteil Rheinfeld, z. T. unmittelbar angrenzende, umfassende Flächen als Wohnbauland zu Verfügung stehen könnten. So sind sowohl im Regionalplan Düsseldorf (RPD) umfassende, derzeit landwirtschaftlich genutzte und am nördlichen Siedlungsrand von Rheinfeld gelegene Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierzu zählen auch die unmittelbar nördlich an das Marktgelände angrenzenden Flächen.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen größtenteils übernommen. Die Landwirtschaftsfläche unmittelbar nördlich des Marktgeländes wird im FNP im unmittelbar angrenzenden Teil als gemischte Bauflächen (MI), sowie weiter nördlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die weiteren im Regionalplan als ASB ausgewiesenen Flächen werden im FNP größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt.

Diese Flächen befinden sich größtenteils in einer fußläufigen Entfernung von bis zu 700 m. Der Markt an der Walhovener Straße würde somit unmittelbar der Nahversorgung der zukünftigen Bewohner dieser Flächen dienen.

Zu Ausnahmetatbestand 3 (keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche):

Städtebaulich relevante, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen der Stadt

Dormagen und der Nachbarstädte können nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden. Nach gängiger Planungs- und Rechtssprechungspraxis wird eine Umsatzumverteilung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente von unter 10 %, bei anderen Sortimenten von unter 20 % als „nicht relevant“ betrachtet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsatzeinbußen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen bei maximal 4 % liegen werden.

Zusammenfassend sind alle drei Ausnahmetatbestände für eine Abweichung von Ziel 6.5-2 des LEP NRW als erfüllt anzusehen.

Ebenso bleibt das Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 des LEP NRW gewahrt. Hiernach dürfen durch die Darstellung von Sonderbauflächen / Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben ist damit als kongruent zu den Zielen des LEP NRW einzustufen. Die landesplanerischen Vorgaben werden beachtet.

Das Vorhaben steht aus städtischer Sicht – trotz seiner Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches – ebenfalls im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (siehe Teil A Kapitel 3.4). Eine wesentliche Beeinträchtigung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche ist wie beschrieben nicht zu erwarten. Zudem kann durch das Vorhaben die – bisher als unzureichend zu betrachtende – Nahversorgung im Stadtteil Rheinfeld gestärkt werden. Der im Konzept für derartige Lebensmittelanbieter angegebene Richtwert von 4.000 Einwohnern im Einzugsbereich (maximal 700 m Fußweg) wird annähernd erreicht. Unter Berücksichtigung der geplanten Baulandausweisung im Umfeld wird dem Markt noch eine größere Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteil zukommen (siehe Teil A Kapitel 3.4 ).

### 3.6 Landschaftsplan, Erdbebengebiete und Hochwasserrisiko

Das Plangebiet wird nicht durch den Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss (Teilbereich II: Dormagen) gefasst. Erdbeben- und Hochwasserrisikogebiete werden im Rahmen des Umweltberichtes erfasst und beschrieben.

### 3.7 Immissionsschutz

Im Zuge der Flächennutzungsplan-Ergänzung nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet selbst zu begutachten.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden folgende drei Immissionspunkte betrachtet:

- IP 1: Walhovener Straße 37, vis-à-vis der unveränderten Parkplatzzufahrt, planungsrechtlich als reines Wohngebiet (WR) zu betrachten
- IP 2: Kamillenstraße (Flurstück 356), planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) zu betrachten
- IP 3: Baptistengemeindezentrum, planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) zu betrachten

#### **Gewerbelärm**

Maßgeblich für die immissionsschutzrechtliche Einordnung des Gewerbelärms ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Aufenthaltsgesetz (AVwV) vom 26. August 1998 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm).

Dort sind folgende Immissionsrichtwerte vorgegeben, die im gesamten Einwirkungsbereich einer Anlage außerhalb der Grundstücksgrenze, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche, nicht überschritten werden dürfen:

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwert nach TA Lärm	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)
allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)

Neben den unmittelbar betriebsbedingten Geräuschquellen wie insbesondere die haustechnischen Anlagen, Warenanlieferungen und Rollgeräusche der Einkaufswagen sind auch die verkehrsbedingten Geräusche (Parkplatzlärm) als Gewerbelärm nach TA Lärm zu betrachten.

Auf dieser Grundlage werden für die drei benannten Immissionspunkte im Umfeld des Plangebietes folgende Beurteilungspegel nach TA Lärm ermittelt:

Immissionspunkt	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
IP 1	50,9 dB(A)	24,6 dB(A)
IP 2	48,3 dB(A)	20,6 dB(A)
IP 3	58,9 dB(A)	40,0 dB(A)

Demnach können die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl im Bereich der Wohnbebauung an der Kamillenstraße (allgemeines Wohngebiet gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 512) als auch für das westlich angrenzende Gemeindezentrum (Mischgebiet) tags und nachts eingehalten werden.

Für die Wohnbebauung südlich der Walhovener Straße, welche aufgrund des hier geltenden Bebauungsplans 335, 2. Änderung aus dem Jahr 1991 als reines Wohngebiet (WR) einzustufen ist, wird tagsüber zunächst eine Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) um 0,9 dB(A) festgestellt. Zur Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) deutlich unterschritten.

Dazu ist auszuführen, dass in diesem Bereich bereits im Bestand eine Überschreitung des grundsätzlich maßgeblichen Immissionsrichtwerts festgestellt wurde. Zu dem bisher vorhandenen Lidl-Markt wurde im Jahr 2002 für die damalige Genehmigungsplanung durch das Büro SWA ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches für das Plangebiet südlich der Walhovener Straße von einem WA ausging. Hierfür wurde ein Beurteilungspegel von  $L_r = 52$  dB(A) ermittelt. Die betroffenen Immissionsorte waren zum damaligen Zeitpunkt bereits als WR festgesetzt (Bebauungsplan 335, 2. Änderung, 1991). Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass nunmehr eine prognostische Überschreitung von  $\leq 1$  dB(A) vorliegt und somit der damalige prognostizierte Beurteilungspegel von 52 dB(A) unterschritten wird und für die Bewohner südlich der Walhovener Straße keine Verschlechterung des Immissionsschutzniveaus zu erwarten ist.

Der Rückgang der ermittelten Beurteilungspegel ist vorwiegend auf eine Verifizierung des ermittelten Verkehrsaufkommens auf der Parkplatzfläche zurückzuführen. So wurde in einer im August 2020 durchgeführten Verkehrszählung festgestellt, dass die Verkehrszahlen deutlich unter dem in den vorangegangenen Gutachten liegen (siehe Teil A Kapitel 2.4).

Hinsichtlich der verbleibenden Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes um 0,9 dB(A) tags ist anzumerken, dass das unmittelbare Gegenüber von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (als solche ist der bestehende Lidl-Markt

bau- und planungsrechtlich einzuordnen) immissionsschutzrechtlich gemäß TA Lärm als Gemengelage einzustufen ist. Die geltenden Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete können demnach auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist (Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 1 TA Lärm).

In diesem Kontext wurde in einer gemeinsamen Abstimmung mit der Stadt Dormagen, der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss und Rechtsanwalt Herrn Dr. Köpfler der Kanzlei Taylor Wessing abgestimmt, dass ein maximaler Beurteilungspegel an den Gebäudefronten der Wohnbebauung an der Walhovener Straße von tagsüber 52 dB(A) als hinnehmbar zu betrachten sei. Dieser Wert wird durch den nun ermittelten Beurteilungspegel von 50,9 dB(A) deutlich unterschritten.

### **Verkehrslärm**

Der Verkehrslärm für die südlich der Walhovener Straße gelegene Wohnbebauung liegt im Ist-Zustand gemäß der gutachterlichen Ermittlung aktuell an den zur Straße hin orientierten Gebäudefronten tagsüber bei 61,3 dB(A). Der für Reine Wohngebiete (WR) gemäß DIN 18005 maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird somit bereits ohne Umsetzung des Vorhabens deutlich überschritten.

Durch die Umsetzung des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründeten Vorhabens ist eine geringfügige Erhöhung um 0,5 dB(A) auf 61,8 dB(A) zu erwarten. Da der Beurteilungspegel durch den Betrieb des Vorhabens um deutlich weniger als 3 dB(A) erhöht wird, sind keine Maßnahmen organisatorischer Art im Sinne von Ziffer 7.4 Abs. 2 der TA Lärm erforderlich.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 stellen jedoch keine verbindlichen Grenzwerte für die Bauleitplanung dar. Eine Überschreitung führt nicht zwangsläufig zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans (OVG Münster, Urteil vom 16. September 2016 – D 46/14.NE).

Im vorliegenden Fall ist die Erhöhung der Schallimmissionen für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar. Zudem tritt die Erhöhung lediglich zur Tageszeit auf und betrifft ausschließlich die an der Walhovener Straße gelegenen Grundstücksflächen. Somit ist die geringfügige Erhöhung des Verkehrslärms für angrenzende Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Für die angedachte Nutzung im Plangebiet selbst liegt keine erhöhte Schutzbedürftigkeit vor. Die hier anzusetzenden Orientierungswerte für

Gewerbegebiete (GE) gemäß DIN 18005 von 65 dB(A) zur Tages- und Nachtzeit werden zudem im gesamten Plangebiet eingehalten.

### **Aktive Schallschutzmaßnahme - Lärmschutzwand**

Aus den Ergebnissen der o. g. schalltechnischen Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht die Notwendigkeit, auf Ebene des nachgelagerten, vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm gemäß TA Lärm durchzuführen.

In Abstimmung mit der Stadt Dormagen verpflichtet sich der Vorhabenträger jedoch zum Schutz der westlich des Plangebiets angesiedelten Gemeindebetriebes und insbesondere der schutzwürdigen Nutzungen an den Ostfassaden (Jugendsaal, Sozialräume, Büros und Gruppenräume), westlich der Anlieferungszone eine Lärmschutzwand im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu errichten. Diese ist mit einer Höhe von mindestens 40,5 m ü. NHN (entsprechend einer absoluten Höhe von mindestens 2,5 m Höhe) zu errichten und wird durch entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Lärmschutzwand dient zur Abschirmung der Geräuschmissionen der an dieser Stelle zu lokalisierenden Warenanlieferung sowie einer im geplanten Gebäude platzierten Kanalballenpresse eine Lärmschutzwand mit einer sowie einer im geplanten Gebäude platzierten Kanalballenpresse.

Insgesamt können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

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

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

beachtende, derartige Betriebsbereiche, von denen Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen ausgehen können.

Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Sicherheitsabstand“ gewahrt ist.

Zur langfristigen Minimierung störfallbedingter Risiken für die Nachbarschaft von Betriebsbereichen und die Reduktion der von einem Störfall ggf. betroffenen Personen, liegt ein gesamtstädtisches Gutachten zur Feststellung einer Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen des TÜV SÜD (Stand 27.07.2020) unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie und dem Leitfaden KAS-18 vor. Es wurden die Betriebe untersucht, die aufgrund ihrer Einstufung als Störfallbetrieb und der sich daraus bedingten Achtungsabstände Einfluss auf die Flächenentwicklung in Dormagen haben. Durch die Einhaltung von Sicherheitsabständen zwischen den Betrieben und schutzwürdigen Nutzungen können störfallbedingte Risiken minimiert werden. Bei den pauschalen Achtungsabständen handelt es sich um Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse über den Betrieb selbst. Die Achtungsabstände gelten, sofern der „angemessene Sicherheitsabstand“ eines Betriebs nicht bekannt ist. Der angemessene Sicherheitsabstand definiert sich als einzelfallbezogen, anhand aller relevanten störfallspezifischen Faktoren (mit Detailkenntnis). Die Beurteilung angemessener Sicherheitsabstände unter Zuhilfenahme hinreichender Hintergrundinformationen ermöglicht die Wahrung des störfallrechtlichen Trennungsgebotes. Für die Flächen, die außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von Betrieben liegen, ist davon auszugehen, dass ein hinreichender Abstand zwischen schutzwürdigen Nutzungen bzw. Objekten und Störfallbetrieben eingehalten wird. Eine entsprechende Berücksichtigung bzw. weitergehende Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ist demnach für Flächen außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände nicht erforderlich.

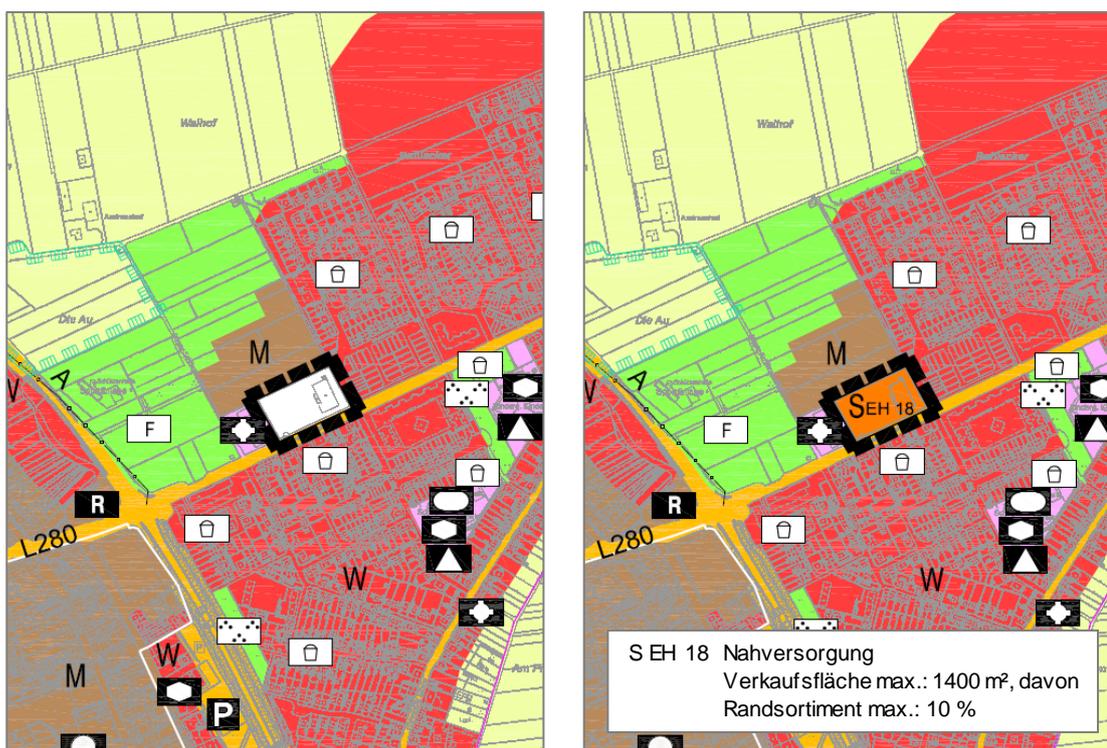
Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass sich das Plangebiet zwar innerhalb der Achtungsabstände eines Störfallbetriebes, konkret des Chem-Parks, befindet, jedoch außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände liegt.

Das störfallrechtliche Trennungsgebot wird dementsprechend eingehalten – es können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden.

#### 4 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplans wird der Bereich in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung ( $S_{EH18}$ ) mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon maximal 10 % Randsortiment, umgewandelt.

Auf diese Weise wird eine den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechende Entwicklung des nahversorgungsorientierten Einzelhandels bereits auf FNP-Ebene planungsrechtlich vorbereitet.



Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Dormagen (Bekanntmachung der Genehmigung am 04.12.2021)

Darstellung des Plangebietes in der Ergänzung des FNP, Zweckbestimmung und Festlegungen (Entwurf)

**Abbildung 3: Wirksame und ergänzte Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Dormagen**

Auf diese Weise wird eine den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechende Entwicklung des Einzelhandels bereits auf FNP-Ebene vorbereitet.

Zeitgleich mit dem Feststellungsbeschluss zur Ergänzung des Flächennutzungsplans soll der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 530

gefasst werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Plangebiet gemäß der Planintention des städtebaulichen Konzeptes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.400 m<sup>2</sup> beschränkt. Als zulässiges Kernsortiment werden ausschließlich die in der Dormagener Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dormagen als nahversorgungs- und zentrenrelevant erfassten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel und Körperpflegemittel festgesetzt. Das Angebot von Randsortimenten wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters beschränkt.

Nach der angestrebten Ergänzung ließe sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 530 somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

## **5 Verfahren**

Der hier betrachteten Ergänzung des Flächennutzungsplans ist die das Verfahren zur 162. Änderung des Flächennutzungsplans vorausgegangen, das bis Abschluss der Offenlage parallel zum Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 530 durchgeführt wurde. Nach Abschluss der Offenlage wurde das Verfahren zur 162. Änderung nicht fortgeführt, da zu diesem Zeitpunkt bereits der Feststellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Dormagen gefasst worden war. Aufgrund von Bedenken seitens der Bezirksregierung soll der neue Flächennutzungsplan vorerst ohne die vorgesehene Darstellung einer Sonderbaufläche an der Walhovener Straße bekanntgemacht und somit zur Wirksamkeit gebracht werden. Das Plangebiet wird somit im neuen Flächennutzungsplan zunächst als „weißer Fleck“ dargestellt.

Die angestrebte Darstellung einer Sonderbaufläche „Nahversorgung“ soll nun im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Flächennutzungsplan-Ergänzung erfolgen. Dieses knüpft unmittelbar an das Verfahren zur 162. Flächennutzungsplan-Änderung an.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die 162. Änderung des Flächennutzungsplans und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 17.11.2015 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 23.12.2018 bis 21.01.2019 durchgeführt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 23.02.2021 gefasst.

Die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung erfolgten im Zeitraum vom 09.08.2021 bis 10.09.2021.

Für die nun anstehende Ergänzung des Flächennutzungsplans sollen die Planunterlagen in entsprechend angepasster Form nochmals offengelegt werden. Der Feststellungsbeschluss zur Ergänzung des Flächennutzungsplans und der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 sollen im Frühjahr 2022 zeitgleich gefasst und im Amtsblatt bekanntgemacht werden. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

## **6 Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß den Vorgaben nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Demnach sind durch das Vorhaben keine erheblichen Mehr-Belastungen oder Beeinträchtigungen der relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten.

**Teil B – Umweltbericht**  
**zur Ergänzung des Flächennutzungsplans**  
**- Sondergebiet westlich Kamillenstraße -**

1	Einleitung und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	- 27 -
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	- 28 -
2.1	Bedarf an Grund und Boden	- 29 -
3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	- 29 -
3.1	Regionalplan Düsseldorf (RPD)	- 29 -
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	- 30 -
3.3	Bebauungsplan	- 30 -
3.4	Landschaftsplan	- 31 -
3.5	Schutzgebiete	- 31 -
3.1	Wald im Sinne des Gesetzes	- 31 -
3.6	Baumschutzsatzung	- 31 -
3.7	Fachgesetze	- 31 -
4	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung	- 36 -
4.1	Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung	- 36 -
4.1.1	Derzeitiger Umweltzustand	- 36 -
4.1.2	Auswirkung der Planung	- 37 -
4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- 40 -
4.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	- 40 -
4.2.2	Auswirkung der Planung	- 40 -
4.3	Schutzgut Boden / Schutzgut Fläche	- 41 -
4.3.1	Derzeitiger Umweltzustand	- 41 -
4.3.2	Auswirkung der Planung	- 42 -
4.4	Schutzgut Wasser	- 42 -
4.4.1	Derzeitiger Umweltzustand	- 42 -
4.4.2	Auswirkung der Planung	- 44 -
4.5	Schutzgut Klima / Schutzgut Luft	- 45 -
4.5.1	Derzeitiger Umweltzustand	- 45 -
4.5.2	Auswirkung der Planung	- 45 -
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	- 45 -
4.6.1	Derzeitiger Umweltzustand	- 45 -
4.6.2	Auswirkung der Planung	- 46 -
4.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	- 46 -
4.7.1	Derzeitiger Umweltzustand	- 46 -

4.7.2	Auswirkung der Planung	- 46 -
4.8	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen der Schutzgüter	- 46 -
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	- 47 -
5.1	Einsatz erneuerbarer Energien Energieeffizienz	- 47 -
5.2	Gefahrenschutz / Risiken und Katastrophen	- 47 -
5.3	Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen	- 48 -
5.4	Baubedingte Beeinträchtigungen	- 48 -
5.5	In Betracht kommende andere Planungsalternativen	- 48 -
5.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	- 49 -
5.7	Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen	- 49 -
6	Zusätzliche Angaben	- 49 -
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	- 49 -
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	- 50 -
6.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	- 51 -
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 51 -
	Literaturverzeichnis	- 52 -

## 1 Einleitung und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung in § 2 Abs. 4 BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung, Ergänzung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei werden folgende Schutzgüter berücksichtigt:

- Menschen, einschließlich Gesundheit und Bevölkerung,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind nachfolgend gemäß den gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

In der Prüfung wird zunächst der derzeitige Umweltzustand untergliedert in die einzelnen Schutzgüter beschrieben und kurz zusammengefasst. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung von möglichen Umweltauswirkungen durch die Ergänzung des Flächennutzungsplans - Sondergebiet westlich Kamillenstraße - der Stadt Dormagen und der Entwicklungspotenziale bei Nichtdurchführung der Planung. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte der Umweltprüfung aufgeführt und dargestellt.

Die Stadt Dormagen beabsichtigt durch die Ergänzung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für den Vollzug des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 530 - Sondergebiet westlich Kamillenstraße - zu schaffen. Das städtebauliche Konzept sieht den Abriss des bestehenden Marktgebäudes und die Errichtung eines neuen Marktes mit einer Verkaufsfläche von rund 1.390 m<sup>2</sup> vor. Das neue Marktgebäude soll im Gegensatz zum Bestandsbau im nordwestlichen Bereich des Plangebietes positioniert werden.

Daher wird im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplans der Bereich des Plangebietes von einem ehemals als Mischgebiet dargestellten Bereich in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung (S<sub>EH18</sub>) mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon maximal 10% Randsortiment, umgewandelt.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Walhovener Straße und westlich der Kamillenstraße und umfasst die Flurstücke 210 und 211 in der Flur 28, Gemarkung Dormagen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup> - die Fläche ist bereits im Bestand durch die Nutzung eines Lebensmitteldiscounters geprägt. Neben dem Ladengebäude ist das Plangebiet vorwiegend durch Stellplatzflächen geprägt. Im Bereich der Stellplätze tragen kleinere Pflanzflächen, die mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt sind sowie eine nach Norden und Westen angelegte Randbepflanzung der Stellplatzflächen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei. An der östlichen Seite des Gebäudes befindet sich eine Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern. Zudem befindet sich im Randbereich der Stellplatzflächen entlang der Walhovener Straßen eine Gehölzreihe, die den Lebensmittelmarkt von der Straße trennt und zu einer ökologischen und klimatischen Aufwertung des Plangebietes beiträgt. Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, entsprechend ist das ökologische Potenzial als sehr gering einzustufen.



**Abbildung 4: Lage des Plangebietes (verändert nach © Geobasis NRW, Zugriff am 14.06.2017)**

Nördlich grenzt eine Ackerfläche an das Plangebiet an. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Siedlungsbereiche mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Im Westen wird das Plangebiet durch die Einrichtungen der Baptisten-Kirche Dormagen begrenzt. Die südlich des Plangebietes verlaufende Walhovener Straße übernimmt

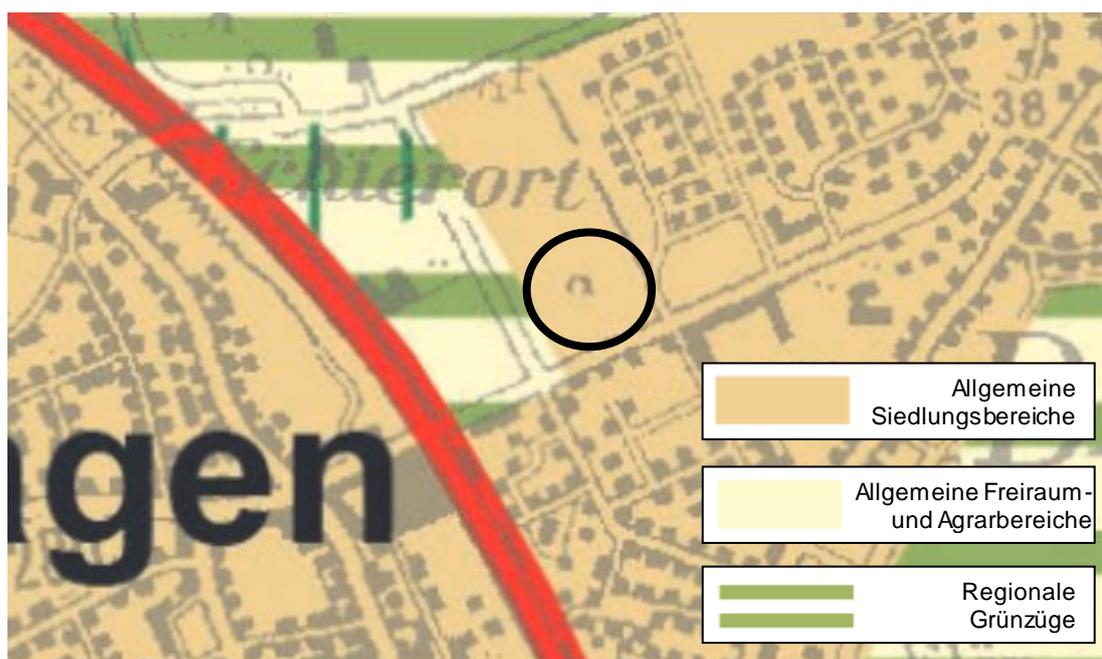
zusammen mit der Rheinfelder Straße die Hauptverkehrsachse des Stadtteils Rheinfeld.

## 2.1 Bedarf an Grund und Boden

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „weißer Fleck“. Im Zuge der Ergänzung des Flächennutzungsplans wird eine Darstellung als Sonderbaufläche angestrebt. Aufgrund der Bestandssituation und den Planungszielen wird nicht mit einer erheblichen Veränderung des Versiegelungsgrades gerechnet. Genaue Angaben zum Bedarf an Grund und Boden werden auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt.

## 3 **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

### 3.1 Regionalplan Düsseldorf (RPD)



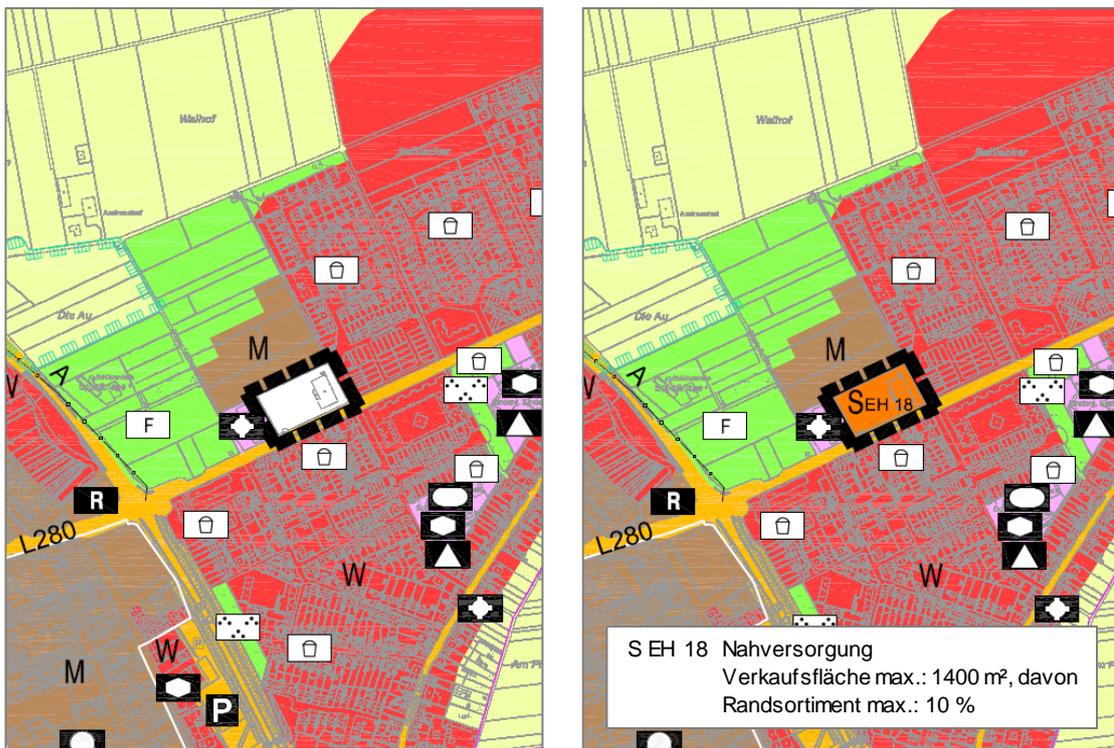
**Abbildung 5: Teilausschnitt des Regionalplans Düsseldorf (RPD) 2018 (Plangebiet schwarz umrandet)**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (2018) stellt die Fläche des Plangebietes sowie den Großteil der näheren Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. In westliche Richtung schließt sich ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit einer Zuweisung als regionaler Grünzug an. Aufgrund

der Lage des Planungsgebietes werden keine empfindlichen Bereiche zum Schutz der Landschaft oder der Natur beeinträchtigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „weißer Fleck“ dargestellt. Mit der vorliegenden Ergänzung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbindung Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung (S<sub>EH18</sub>) mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon maximal 10 % Randsortiment, umgewandelt werden.



Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Dormagen (Bekanntmachung der Genehmigung am 04.12.2021)

Darstellung des Plangebietes in der Ergänzung des FNP, Zweckbestimmung und Festlegungen (Entwurf)

**Abbildung 6: Aktuelle und geplante Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Dormagen**

### 3.3 Bebauungsplan

Der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 468 „Discountermarkt Ecke Walhovener Straße/ Kamillenstraße“ setzt das Plangebiet als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer eingeschossigen Bauweise fest.

#### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht durch den Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss (Teilbereich II: Dormagen) erfasst. Das nördlich angrenzende Gebiet ist als Fläche mit dem Entwicklungsziel 2 K, der Anreicherung einer überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft ohne natürliche oder naturnahe Elemente festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Flächen, auf denen aufgrund von Bauflächendarstellungen der Landesplanung bzw. der vorbereitenden Bauleitplanung die Durchführung von Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels 2K der vorherigen Zustimmung des Rates der Stadt Dormagen bedürfen.

#### 3.5 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rheinaue mit Altarmen und Vorland“ (LSG-4806-0010) liegt ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes. Eine erhebliche negative Beeinflussung im Zuge der Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Dormagen wird nicht erwartet.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete im Plangebiet oder in seinem wirkungsrelevanten Umfeld. Das Gebiet ist nicht Teil des Biotopverbundes.

#### 3.1 Wald im Sinne des Gesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. Landesforstgesetzes (LFOG NRW).

#### 3.6 Baumschutzsatzung

Durch das Vorhaben sind keine satzungsgeschützten Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Dormagen betroffen.

#### 3.7 Fachgesetze

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung anzuwenden sind.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt, die im Rahmen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind.

Des Weiteren sind folgende Paragraphen im Baugesetzbuch von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:

- § 1a BauGB – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, inklusive der Eingriffsregelung
- § 2 Abs. 4 BauGB – Umweltprüfung
- § 2a BauGB – Umweltbericht
- § 4 BauGB – Beteiligung der Behörden
- § 4c BauGB – Überwachung
- § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB – Zusammenfassende Erklärung
- Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB – Inhalt des Umweltberichtes

Folgende Paragraphen im Bundesnaturschutzgesetz sind von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:

- § 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- §§ 13 BNatSchG – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- § 44 BNatSchG – Verbotstatbestände
- § 45 BNatSchG – Ausnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die in Fachgesetzen sowie in Fachplänen festgelegten relevanten Ziele des Umweltschutzes. Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch ist der Katalog der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB maßgebend.

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage 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 <ul style="list-style-type: none"><li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li><li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1a III BauGB).
Boden	Bundesbodenschutzgesetz/ Landesbodenschutzgesetz NRW	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen,</li> </ul> </li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung,</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>

Fläche	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
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 NRW	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landesnatuschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres 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.
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	TA Lärm, Bundesimmissionschutzgesetz & -verordnung, DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem BauGB.

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen)

Eine detaillierte Darstellung der Funktion von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Zuge des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht endgültig abzuschätzen sind, erfolgt die Darstellung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich ebenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung**

##### 4.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung

###### 4.1.1 Derzeitiger Umweltzustand

###### Lärm

Belastungen durch Geräuschemissionen gehen vom Plangebiet bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und den damit verbundenen Geräuschemissionen von Pkw, Lkw, Einkaufswagen, Lüftungs- und Klimaanlage aus. Zudem ist die südlich angrenzende Walhovener Straße als eine der zwei Hauptverkehrsachsen des Stadtteils eine Lärmquelle im Plangebiet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> durchgeführt, um die bestehende Lärmkulisse und die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet selbst zu begutachten (siehe Teil A Kapitel 4.1.2).

###### Verkehr

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist verkehrstechnisch an die Walhovener Straße angebunden. Negative, verkehrsbedingte Auswirkungen durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes auf dieser Straße und den angebundenen Straßen während der Betriebs- und Lieferzeiten sind nicht bekannt.

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten – Abriss und Neubau eines Marktes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 an der Walhovener Straße 30, Dormagen – 06.09.2017 – Graner+Partner Ingenieure GmbH (18.09.2020)

### Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

### Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist nicht für die Freizeit- und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf.

## 4.1.2 Auswirkung der Planung

### Lärm

#### **Gewerbelärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Graner+Partner Ingenieure GmbH, 2020) wurden Kundenfrequenzen im Sinne einer Maximalfallabschätzung als „Worst-case-Szenario“ angesetzt.

Es wurden die Geräuschemissionen untersucht, die durch den Kfz-Freiflächenverkehr (Pkw und Lkw), die Einkaufswagen sowie technische Anlagen des geplanten Marktes an der Walhovener Straße 30 in Dormagen entstehen und auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen einwirken.

In dem südlich der Walhovener Straße liegenden Wohngebiet kommt es an den zur Straße hin orientierten Gebäudefronten tagsüber zu Überschreitungen der Immissionswerte gemäß TA Lärm um bis zu 4,8 dB(A). Hierzu ist anzumerken, dass das unmittelbare gegenüber von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (als solche ist der bestehende Markt bau- und planungsrechtlich einzuordnen) immissionsschutzrechtlich gemäß TA Lärm als Gemengelage einzustufen ist. Die geltenden Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete können demnach auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist (Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 1 TA Lärm).

Für die Wohnbebauung südlich der Walhovener Straße wird als Zwischenwert das arithmetische Mittel zwischen den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete, als welches das Grundstück des bestehenden Marktes festgesetzt ist, von 60 dB(A) und für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) gebildet. Der somit ermittelte Wert von 55 dB(A)

entspricht dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete und wird als angemessen erachtet, da die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete lediglich tagsüber überschritten werden. Zudem tritt diese Überschreitung einzig im Bereich zur Walhovener Straße ausgerichteten Gebäudefronten, nicht jedoch in den rückwärtigen Gärten auf.

Ferner gilt es anzuführen, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Jahr 2002 ein Schallgutachten erstellt wurde, welches das für das bereits zu diesem Zeitpunkt planungsrechtlich zu beurteilende Reine Wohngebiet ein Allgemeines Wohngebiet berücksichtigte und somit einen Beurteilungspegel von 52 dB(A) ermittelte. Der nunmehr ermittelte Beurteilungspegel von bis zu 50,9 dB(A) unterschreitet sogar den im Jahr 2002 ermittelten Beurteilungspegel, sodass für die Bewohner südlich der Walhovener Straße keine Verschlechterung des Immissionsschutzniveaus zu erwarten ist.

### **Verkehrslärm**

In den südlich der Walhovener Straße gelegene Wohnbebauung liegt der Verkehrslärm im Ist-Zustand an den zur Straße hin orientierten Gebäudefronten tagsüber bei 61,3 dB(A). Der für Reine Wohngebiete (WR) gemäß DIN 18005 maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird somit bereits heute ohne Umsetzung des Vorhabens deutlich überschritten.

Durch die geplante Erweiterung des Marktes ist eine geringfügige Erhöhung um 0,5 dB(A) auf 62,8 dB(A) zu erwarten. Da der Beurteilungspegel durch den Betrieb des Vorhabens um deutlich weniger als 3 dB(A) erhöht wird, sind keine Maßnahmen organisatorischer Art im Sinne von Ziffer 7.4 Abs. 2 der TA Lärm erforderlich.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 stellen jedoch keine verbindlichen Grenzwerte für die Bauleitplanung dar. Eine Überschreitung führt nicht zwangsläufig zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans (OVG Münster, Urteil vom 16. September 2016 – D 46/14.NE).

Im vorliegenden Fall ist die Erhöhung um 0,2 dB(A) der Schallimmissionen für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar. Zudem tritt die Erhöhung lediglich zur Tageszeit auf und betrifft ausschließlich die an der Walhovener Straße gelegenen Grundstücksflächen. Somit ist die geringfügige Erhöhung des Verkehrslärms für die angrenzende Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Für die angedachte Nutzung im Plangebiet selbst liegt keine erhöhte Schutzbedürftigkeit vor. Die hier anzusetzenden Orientierungswerte für

Gewerbegebiete (GE) gemäß DIN 18005 von 65 dB(A) zur Tages- und Nachtzeit werden zudem im gesamten Plangebiet eingehalten.

#### Verkehrsbelastung

Die Verkehrsbelastung im Bestand stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im Umfeld des Plangebietes dar. Die Zu- und Abwegung erfolgt künftig weiterhin über die Walhovener Straße. Das Verkehrsgutachten (Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH 2020) ergibt keine erhebliche Beeinflussung des Verkehrs auf der Walhovener Straße. Der durch das Planvorhaben hervorgerufene Zusatzverkehr hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im umliegenden Straßennetz. Der Neubau des Lebensmittelmarktes kann an der Walhovener Straße aus verkehrlicher Sicht erfolgen, da die Auswirkungen auf die Verkehrsqualität minimal sind.

#### Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, die Straßen-, Platz- und Gebäudebeleuchtung sowie das angrenzende Wohngebiet und den Gewerbebetrieb zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Vorbelastung dar. Zukünftig sollen LED-Leuchtmittel zur Beleuchtung der Verkehrs- und Stellplatzflächen zum Einsatz kommen.

#### Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist im Realbestand und bei einer Durchführung der Planung nicht für Freizeit und Erholung erschlossen. Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vorbereitet.

#### Störfallbetriebe

Durch die Realisierung des Vorhabens rückt der Lebensmitteldiscounter nicht näher an den Störfallbetrieb, den Chem-Park, heran. Das Plangebiet liegt weiterhin außerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung zu erwarten.

## 4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 4.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH erfolgte im Sommerhalbjahr 2017 (redaktionell überarbeitet im Dezember 2020) eine artenschutzrechtliche Begutachtung (ASP Stufe 1) des Plangebietes und der möglichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 530 ausgelöst werden. Neben der Auswertung einschlägiger Fachdaten fand hierzu im Mai 2017 eine Ortsbegehung statt. Planungsrelevante Arten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Das Arteninventar innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung beschränkt sich auf ubiquitäre, anpassungsfähige Arten der Siedlungsräume (sogenannte Allerweltarten) wie beispielsweise Amsel, Buchfink und Zilpzalp. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht aufgefunden. Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat von Fledermäusen ist möglich, wird jedoch aufgrund der ausreichenden Ausweichmöglichkeiten und der geringen Größe und Qualität nicht als essenziell eingestuft.

Seltene und geschützte Pflanzenarten sind in den intensiv gepflegten Grünstrukturen auf dem Parkplatz und in den Randbereichen des Plangebietes nicht vorzufinden. Allerdings stellt die Gehölzreihe aus u. a. Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Rot-Buche, Trauben-Eiche und rotem Hartriegel am südlichen Rand des Plangebietes eine erhaltenswerte Gehölzstruktur dar. Durch die vorbelastete Lage zwischen Straße und Lebensmittelmarkt ist die Struktur jedoch nur bedingt als Lebensraum für planungsrelevante Arten geeignet. Der angrenzenden Wohnnutzung im Westen, mit Zier- und Nutzgärten, sowie der Ackerfläche im Norden des Plangebietes lässt sich eine Funktion als Lebensraum bzw. als Nahrungsraum für verschiedene Tierarten zuweisen. Durch die geplante Erweiterung des Einzelhandels bzw. durch die gleichbleibende Nutzung des Plangebietes werden diese umliegenden Bereiche jedoch nicht beeinflusst.

### 4.2.2 Auswirkung der Planung

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als stark anthropogen überformt und vorbelastet dar. Wertvolle Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen kommen im Plangebiet nicht vor. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 530

werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (bspw. LED-Beleuchtung, zeitliche Beschränkung von Bauarbeiten, Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachungen) formuliert, sodass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

#### 4.3 Schutzgut Boden / Schutzgut Fläche

##### 4.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Gemäß der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) kann der Boden im Plangebiet als Vega (Braunauenboden, A743 und A853) beschrieben werden, wobei sich der Bodentyp A85 lediglich auf einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Plangebiets beschränkt. Der Boden weist eine Schutzwürdigkeit aufgrund seiner Wasserspeicherung mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion auf.

Die Böden im Plangebiet stellen sich im Bestand flächendeckend als stark anthropogen überformt dar. Neben den versiegelten Böden im Bereich des Ladengebäudes, der Zufahrt und der Stellplätze finden sich Pflanzflächen im Plangebiet, die durch Bodenanschüttungen hergerichtet worden sind. Lediglich auf der Rückseite des Lebensmittelmarkts befindet sich eine Grünstruktur, deren Boden nicht versiegelt oder angeschüttet wurde.

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Minimierung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Bauleitplanung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

##### Altlasten/ Altstandorte

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

#### 4.3.2 Auswirkung der Planung

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als stark versiegelte Fläche dar. Bei einer Durchführung der Planung kann es im Plangebiet zu einer geringfügigen Zunahme der versiegelten Flächen kommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten. Eine tiefergehende Darstellung der Auswirkungen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Dem Ziel des BNatSchG (vgl. § 1 Abs. 5), einer erneuten Inanspruchnahme bereits bebauter, überformter oder anderer seitig beeinträchtigter Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzuräumen, wird Rechnung getragen. Mit der Erweiterung/ Nachverdichtung des bestehenden Einzelhandelsstandortes entspricht das Vorhaben den Flächensparzielen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Böden.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

##### 4.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

##### Oberflächengewässer, Hochwasser

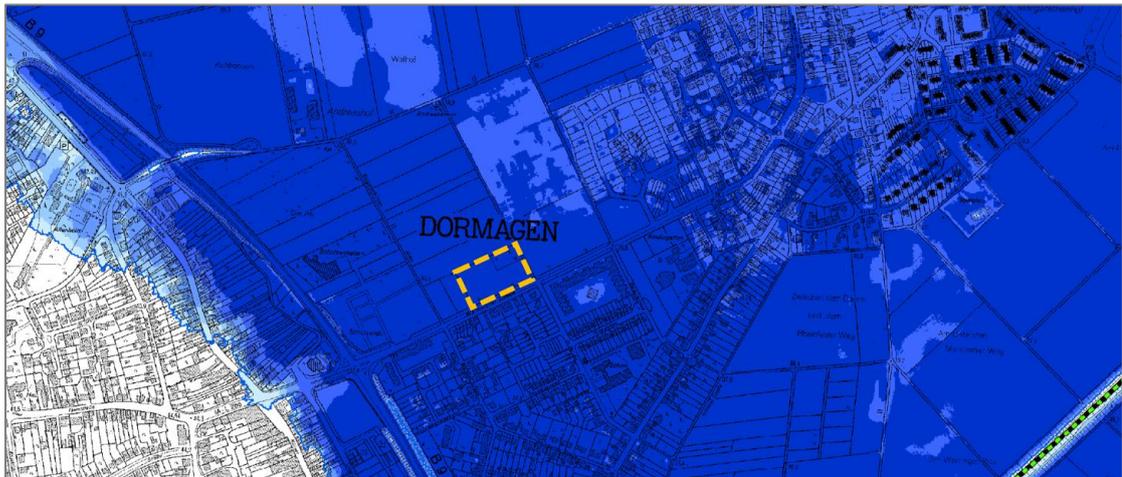
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In rund 1 km Entfernung südöstlich des Plangebietes befindet sich der Rhein.

Das Plangebiet liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins, jedoch in den Risikogebieten des Rheins. Gemäß § 78b WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind [...].

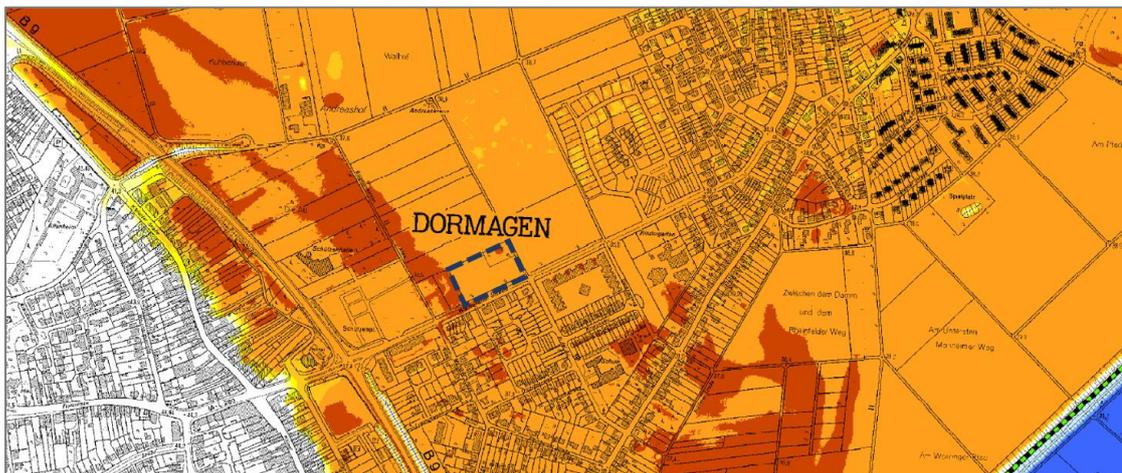
Im Plangebiet sind Hochwassergefahren durch den Rhein möglich (siehe Abbildung 7 bis Abbildung 9). Im Fall eines Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzeinrichtungen würde das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis hoher Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{häufig}$ ) um bis zu 0,5 m, bei einem Hochwasserereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{100}$ ) um 2 m bis 4 m und bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{extrem}$ ) um mehr als 4 m unter Wasser stehen.

Die dargestellten Szenarien unterscheiden sich wie folgt:

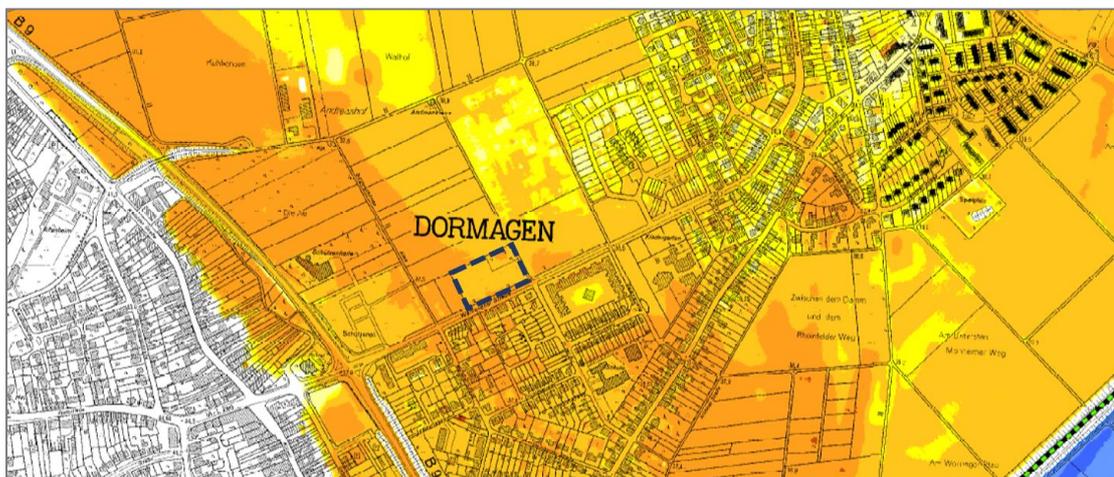
- HQ<sub>häufig</sub>: Das Hochwasser tritt im Mittel alle 10 bis 20 Jahre auf, also relativ häufig.
- HQ<sub>100</sub>: Das Hochwasser tritt im Mittel alle 100 Jahre auf.
- HQ<sub>extrem</sub>: Das Extremhochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Diese Hochwasser sind sogenannte „Jahrtausendhochwasser“: Sie sind selten, haben aber verheerende Folgen, wenn man sich nicht adäquat auf sie einstellt.



**Abbildung 7: Lage des Plangebietes und Hochwassergefahren (HQ<sub>extrem</sub>) (Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW)**



**Abbildung 8: Lage des Plangebietes und Hochwassergefahren (HQ<sub>100</sub>) (Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW)**



**Abbildung 9: Lage des Plangebietes und Hochwassergefahren (HQ<sub>häufig</sub>) (Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW)**

### Grundwasser

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Trotz des hohen Versiegelungsgrades kommt dem Plangebiet im Bestand keine erhebliche Rolle für die Grundwasserneubildung zu. Das Niederschlagswasser der Dach- und der Stellplatzfläche wird gemäß § 44 LWG NRW (Landeswassergesetz NRW) ortsnah versickert.

#### 4.4.2 Auswirkung der Planung

Das Plangebiet umfasst größtenteils Flächen, die bereits im Bestand versiegelt sind, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch die Änderung des Flächennutzungsplans ausgeschlossen wird. Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Durch die Überplanung werden keine Wasserschutzgebiete beeinträchtigt.

Es wird im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 530 angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser, wie bereits im Bestand, gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), ortsnah in einer Regenversickerungsmulde naturnah zu versickern.

Im Zuge der Ergänzung des Flächennutzungsplans wird keine erheblich negative Beeinträchtigung des Schutzguts Wassers vorbereitet.

#### 4.5 Schutzgut Klima / Schutzgut Luft

##### 4.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt im atlantisch geprägten Klimaraum, was sich in den milden Wintern und mäßig warmen Sommern widerspiegelt. Die Jahres-Durchschnittstemperatur beträgt 10 bis 11° C. Die Jahresniederschläge betragen im langjährigen Mittel rd. 700 bis 800 mm.

Durch die hohe Versiegelungsrate und den geringen Grünflächenanteil stellt das Plangebiet im Bestand ein Entstehungsgebiet für städtische Wärme dar, die jedoch durch die Lage am Siedlungsrand abgemildert wird. Eine Funktion als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsfläche kommt dem Plangebiet nicht zu.

##### 4.5.2 Auswirkung der Planung

Das Plangebiet stellt bereits im Bestand eine Entstehungsfläche für urbane Wärme dar, die jedoch durch die Lage am Siedlungsrand abgemildert wird. Im Zuge der Ergänzung des Flächennutzungsplans werden überwiegend versiegelte Flächen mit geringem Anteil begrünter Flächen als Sonderbaufläche dargestellt, sodass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten sind.

Dem Plangebiet kommt darüber hinaus im Bestand keine Bedeutung als Wind- oder Frischluftbahn oder Entstehungsgebiet zu.

Im Bestand wird die Luftqualität im Plangebiet durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr des Lebensmittelmarktes sowie der umliegenden Straßen und Siedlungsflächen beeinträchtigt.

#### 4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

##### 4.6.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort geprägt. Durch das funktionale Gebäude und die großen Stellplatzflächen ist dem Plangebiet keine hohe Bedeutung für das Stadtbild zuzuschreiben. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Siedlungsbereiche und eine Ackerfläche geprägt. Der Lebensmittelmarkt befindet sich am Ortsrand der Stadt Dormagen im Übergang zu landwirtschaftlicher Nutzung und wird durch einen Grünstreifen von der offenen Landschaft abgetrennt.

#### 4.6.2 Auswirkung der Planung

Durch die Ergänzung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung (S<sub>EH18</sub>) mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon maximal 10% Randsortiment, dargestellt. Durch diese Darstellung werden keine erheblichen Veränderungen an der bestehenden Nutzungsstrukturen (Ladengebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen, Begrünung) vorbereitet. Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebietes ist aufgrund der Vorbelastung nicht als wertvoll einzustufen. Tiefergehende Aussagen zu gestalterischen oder grünordnerischen Maßnahmen erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

##### 4.7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet weist keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Objekte auf. Bodendenkmäler oder andere Sachgüter sind ebenfalls nicht bekannt. Aufgrund der Bebauung im Bestand sind diese auch nicht zu erwarten.

##### 4.7.2 Auswirkung der Planung

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Ergänzung des Flächennutzungsplans auszuschließen.

#### 4.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden abiotischen und biotischen Schutzgüter stellen sich als komplexes Wirkungsgefüge dar, sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Schutzgutübergreifende Umweltauswirkungen (Wechselwirkungen) sind insbesondere in Bezug auf die Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme von Bedeutung. Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Beeinträchtigung des Bodens, die sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima (Verdunstung) oder Erholungsnutzung auswirkt. Das heißt, es entsteht teilweise eine Wirkungskette. Durch den Verlust von natürlich gewachsenem Boden und den damit

verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen kommt es zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate.

Da sich das Plangebiet im Bestand bereits als stark versiegelt darstellt, sich die Versiegelungsbilanz durch die Planung nicht erheblich verändert und das anfallende Niederschlagswasser weiterhin über eine Sickerfläche bzw. eine Regenversickerungsmulde wieder dem Boden-Wasserhaushalt zugeführt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen zu erwarten.

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **5.1 Einsatz erneuerbarer Energien Energieeffizienz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **5.2 Gefahrenschutz / Risiken und Katastrophen**

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um keinen Störfallbetrieb – zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum Störfallbetrieb des Chem-Parks.

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub>) überschwemmt werden könnten. Im Fall eines Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzanlagen würde das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis hoher Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>häufig</sub>) um bis zu 0,5 m, bei einem Hochwasserereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) um 2 m bis 4 m und bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>) um mehr als 4 m unter Wasser stehen.

Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

### 5.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planfestlegungen, bezogen auf ein Schutzgut (z. B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

Die nördlich an das Plangebiet grenzenden Ackerflächen sind im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsraum dargestellt. Auch das integrierte Entwicklungskonzept der Stadt Dormagen weist die Fläche als Potenzialfläche für Wohnbebauung aus. Und auch der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sieht in diesem Bereich eine gemischte Baufläche vor. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen in diesem Bereich ist folglich möglich und absehbar. Die Bebauung der Ackerfläche geht mit negativen Wirkungen auf die Schutzgüter einher. Da im Zuge der Ergänzung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden und das Gebiet bereits vorbelastet ist, werden die kumulierenden Wirkungen nicht als erheblich betrachtet.

### 5.4 Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch Baumaschinen und LKW-An- und Abfahrten gehen im Zuge der Bauausführungen Luftemissionen vom Plangebiet aus. Zudem kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch den baustellenbedingten Lärm. Des Weiteren kann es durch den Baustellenverkehr zur Behinderung des angrenzend verlaufenden Straßenverkehrs kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen.

### 5.5 In Betracht kommende andere Planungsalternativen

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Alternativen oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Dies ist damit zu begründen, dass durch die Ergänzung des Flächennutzungsplans für einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Der Lebensmittelmarkt ist ein wichtiger Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Rheinfeld, den es zu erhalten gilt.

## 5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. 18 BNatSchG dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren.

Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgesetzgebung (§ 1 Abs. 1 BNatSchG), wonach

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen negativen Beeinträchtigungen der beschriebenen Schutzgüter benannt.

## 5.7 Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind aufgrund des Detaillierungsgrades der Planungsebene keine gezielten Angaben zum Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft oder die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen möglich. Diese erfolgen im Zuge des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird.

# 6 **Zusätzliche Angaben**

## 6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

### Untersuchungsmethoden / Fachgutachten

- Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 „Sondergebiet westlich Kamillenstraße“: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (21.07.2017 | redaktionell überarbeitet: 17.12.2020)
- Ergänzende Verkehrsuntersuchung, Neubau eines LIDL-Marktes in Dormagen, Walhovener Straße 30, Ergebnisse der ergänzenden Verkehrszählung zur Bestimmung der Emissionswerte: Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH (September 2020)
- Ergänzende Verkehrsuntersuchung, Neubau eines LIDL-Marktes in Dormagen, Walhovener Straße 30, Erläuterungsbericht: Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH (Januar 2020)
- Schalltechnisches Gutachten – Abriss und Neubau eines Marktes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 an der Walhovener Straße 30, Dormagen: Graner+Partner Ingenieure GmbH (18.09.2020), Projektnummer A20048
- Auswirkungsanalyse, Erweiterung des Marktes am Standort Walhovener Straße 30 in der Stadt Dormagen: BBE Handelsberatung GmbH (November 2017)
- Erläuterung zur Entwässerungsplanung, Bauvorhaben Neubau LIDL Markt Dormagen, Planungsbüro Selzner Landschaftsarchitekten + Ingenieure (27.06.2019)

### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und in der Planzeichnung zur Ergänzung des Flächennutzungsplans dargestellt. Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

### 6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

### 6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung erheblicher Umweltmaßnahmen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben.

## 7 **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Ergänzung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung (S<sub>EH18</sub>) mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon maximal 10 % Randsortiment, geschaffen werden.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Mensch/Gesundheit/Bevölkerung,
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
- Boden und Fläche,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Orts- und Landschaftsbild sowie
- Kulturelles Erbe.

### Ergebnis der Umweltprüfung:

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht als erheblich negative oder nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies ist vor allem durch die intensive Nutzung des Plangebietes im Bestand und der wohnbaulichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes zu begründen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Umweltauswirkungen tiefergehend beschrieben und geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt.

## Literaturverzeichnis

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BBE Handelsberatung GmbH (2017): Auswirkungsanalyse, Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Walhovener Straße 30 in der Stadt Dormagen

Bebauungspläne und Flächennutzungsplan Stadt Dormagen

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362).

Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH (September 2020): Neubau eines LIDL-Marktes in Dormagen, Walhovener Straße 30, Ergebnisse der ergänzenden Verkehrszählung zur Bestimmung der Emissionswerte, Ergänzende Verkehrsuntersuchung

Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH (Januar 2020): Neubau eines LIDL-Marktes in Dormagen, Walhovener Straße 30, Verkehrsuntersuchung, Ergänzende Verkehrsuntersuchung, Erläuterungsbericht

Graner+Partner Ingenieure GmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten – Abriss und Neubau eines Lidl-Marktes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 an der Walhovener Straße 30, Dormagen

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2017, redaktionell überarbeitet im Dezember 2020): Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 „Sondergebiet westlich Kamillenstraße“

Landschaftsplan II „Dormagen“ Rhein-Kreis Neuss

LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, 214)

LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016. zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376).

Planungsbüro Selzner Landschaftsarchitekten + Ingenieure (2019): Erläuterung zur Entwässerungsplanung, Bauvorhaben Neubau LIDL Markt Dormagen

Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) (2018)

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1342).

Abfrage von Geodaten über:

[www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw)

[maps.rhein-kreis-neuss.de/Geoportal/](http://maps.rhein-kreis-neuss.de/Geoportal/)

[www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

[www.klimaanpassung-karte.nrw.de/](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/)

[www.klimaatlas.nrw.de/](http://www.klimaatlas.nrw.de/)