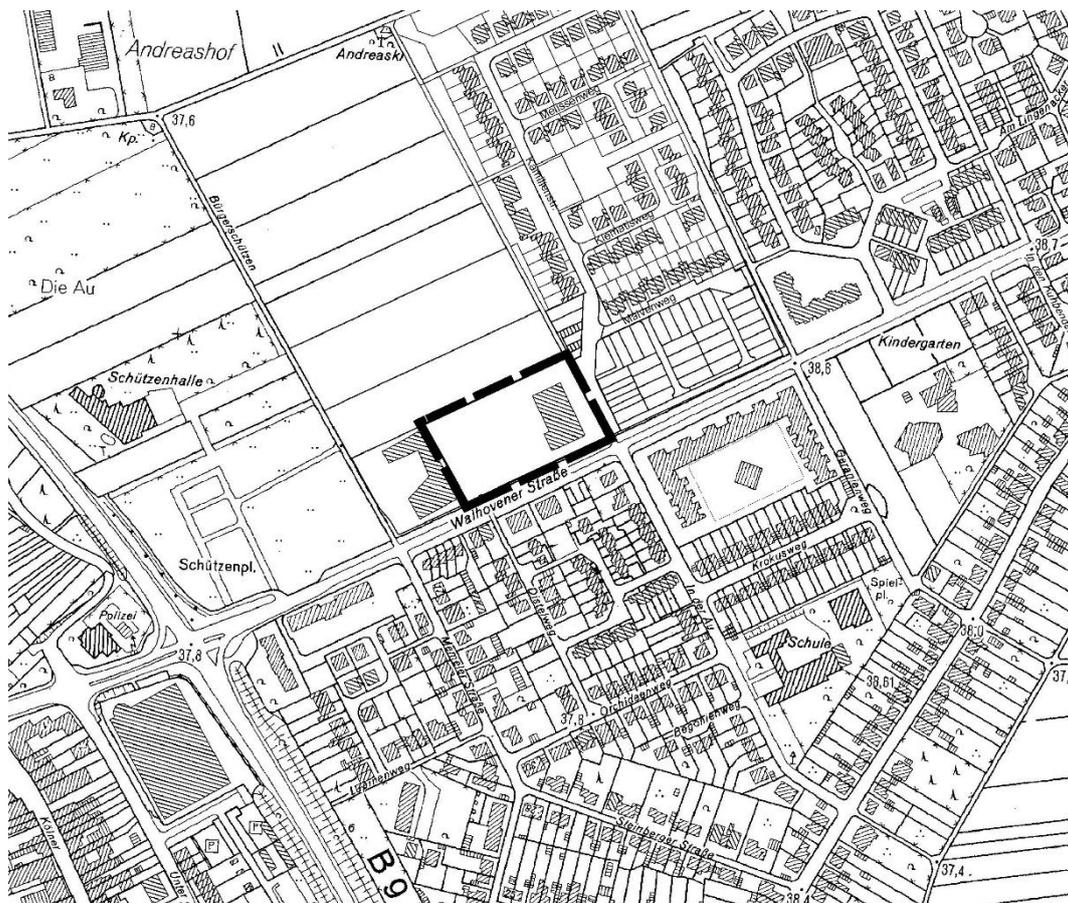


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

zur Ergänzung des Flächennutzungsplans
- Sondergebiet westlich Kamillenstraße -



1	Lage des Plangebietes	1
2	Anlass, Ziel und Inhalt der Planung	1
3	Verfahrensablauf.....	1
4	Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	3
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	3
4.3	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	4
4.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	4
4.5	(Erneute) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	4
4.6	(Erneute) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	4
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6	Planungsalternativen.....	6

1 Lage 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. Das Grundstück liegt nördlich der Walhovener Straße und westlich der Kamillenstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.000 m².

2 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Im Ergänzungsbereich (= Plangebiet) besteht seit dem Jahr 2003 ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m² 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 um 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 Mitarbeiteräume 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 m² Verkaufsfläche beabsichtigt. Das neue Marktgebäude soll im Gegensatz zum Bestandsbau im nordwestlichen Bereich des Plangebietes positioniert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 530 – Sondergebiet westlich Kamillenstraße – mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ aufgestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen (Feststellungsbeschluss vom 08.07.2021, Bekanntmachung der Genehmigung und somit Wirksamkeit: 04.12.2021) war das Plangebiet bisher als „weißer Fleck“ dargestellt (siehe Kapitel 2). Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wurde, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 530 für diese Fläche die Ergänzung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (SEH18) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m², davon max. 10% Randsortiment, durchgeführt.

3 Verfahrensablauf

Der hier betrachteten Ergänzung des Flächennutzungsplans ist das Verfahren zur 162. Änderung des (damals wirksamen) Flächennutzungsplans vorausgegangen. Dieses wurde bis Abschluss der Offenlage (09.08.2021 bis 10.09.2021) parallel zum Verfahren zur Aufstellung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 530 durchgeführt. Die 162. FNP-Änderung sah bereits die Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung (SEH18) mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche, davon maximal 10 % Randsortiment, vor.

In weiten Teilen zeitgleich zu den genannten Bauleitplanverfahren erfolgte jedoch bereits das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Dormagen. Im entsprechenden Planentwurf war das vorliegende Plangebiet ebenfalls als Sonderbaufläche „Nahversorgung“ dargestellt. Der Feststellungsbeschluss für den neuen Flächennutzungsplan wurde durch den Rat der Stadt Dormagen am 08.07.2021 gefasst. Das Verfahren zur 162. Änderung des (bisherigen) Flächennutzungsplans wurde somit obsolet und 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 führte die Bezirksregierung Abwägungsmängel (Fehlen eines Umweltsteckbriefes) an.

Aufgrund dessen wurde der neue Flächennutzungsplan am 04.12.2021 vorerst ohne die vorgesehene Darstellung einer Sonderbaufläche an der Walhovener Straße bekanntgemacht und somit zur Wirksamkeit gebracht. Das Plangebiet wurde somit im neuen Flächennutzungsplan zunächst als „weißer Fleck“ dargestellt.

Die angestrebte Darstellung einer Sonderbaufläche erfolgte sodann im Rahmen des hier in Rede stehenden Verfahrens zur Flächennutzungsplan-Ergänzung. Dieses knüpfte unmittelbar an das Verfahren zur 162. Flächennutzungsplan-Änderung an.

Im Einzelnen stellt sich der Verfahrensverlauf der 162. Flächennutzungsplan -Änderung und der hieran anschließenden Flächennutzungsplan -Ergänzung „Sondergebiet westlich Kamilienstraße“ wie folgt dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (162. FNP-Änderung)	17.11.2015
Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (162. FNP-Änderung)	17.11.2015
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (162. FNP-Änderung)	13.12.2018 bis 20.12.2018
frühzeitige TÖB-Beteiligung (162. FNP-Änderung)	13.12.2018 bis 20.12.2018
Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (162. FNP-Änderung)	23.02.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung (162. FNP-Änderung)	09.08.2021 bis 10.09.2021
Behördenbeteiligung (162. FNP-Änderung)	09.08.2021 bis 10.09.2021
(Erneute) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (FNP-Ergänzung)	24.01.2022 bis 25.02.2022
(Erneute) Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (FNP-Ergänzung)	24.01.2022 bis 25.02.2022

Feststellungsbeschluss (FNP-Ergänzung)	28.04.2022
Beschlussbekanntmachung im Rheinischen Anzeiger	17.12.2022

4 Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zwei schriftliche Stellungnahmen an die Verwaltung herangetragen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden wie folgt die Abwägung eingestellt:

Die Einwender*innen äußerten sich besorgt über ein mit der Planung einhergehendes erhöhtes Verkehrsaufkommen und daraus resultierende zusätzliche Schall- und Schadstoffbelastungen. Zudem würde durch die künftige Positionierung des Marktgebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze die schallabschirmende Wirkung des Bestandsgebäudes zugunsten der Wohnhäuser an der Kamillenstraße verlorengehen.

Die Einwender*innen bezweifelten außerdem die grundsätzliche Erforderlichkeit der Vorhabens für die Sicherung der Nahversorgung. Der bestehende Markt komme dieser Funktion in hinreichender Form nach. Die Verkehrsuntersuchung deute darauf hin, dass ein Großteil der Kunden gerade nicht aus dem Stadtteil Rheinfeld komme, sondern es sich um Bewohner anderer Stadtteile oder auch um Kunden aus dem Durchgangsverkehr der B 9 handle. Auch stelle die Bundesstraße B9 keine nennenswerte Barriere zur Innenstadt und den dort befindlichen Einkaufsmöglichkeiten dar. Vor diesem Hintergrund wurde auch auf mögliche Alternativstandorte in der Innenstadt, z. B. im Dorma-Center, hingewiesen.

Die vorgebrachten Äußerungen wurden im Verfahren insoweit berücksichtigt, als die durch das Vorhaben hervorgerufenen (zusätzlichen) Verkehre und Schallemissionen gutachterlich untersucht wurden. Mit einer merklichen Zunahme des Verkehrsaufkommens ist demnach nicht zu rechnen. Ebenso werden die maßgeblichen Orientierungswerte und Richtwerte in Bezug auf den Schallschutz im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen eingehalten, z. T. deutlich unterschritten. Mit einer relevanten Zunahme der Luftschadstoffbelastung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Erforderlichkeit des Vorhabens für die Nahversorgung wurde auf die gestiegenen Ansprüche seitens der Kundschaft und die perspektivisch anstehenden wohnbauliche Erweiterungen im Stadtteil Rheinfeld hingewiesen. Der Bundestraße B 9 wurde auch von gutachterlicher Seite eine hohe Zäsurwirkung in Bezug auf die Wahl des Einkaufsstandortes zugeschrieben. Mögliche Alternativstandorte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wurden im Verfahren geprüft und für ungeeignet erachtet.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der Anregungen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Änderungen und Ergänzungen der Planung vorgenommen:

- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes einschließlich einer ortsnahen Versickerung des Niederschlagswasser (Versickerungsmulde) (Rhein-Kreis Neuss)
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54)

- Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Nachweis eines hinreichenden Immissionsschutzes (Rhein-Kreis Neuss)
- Planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzung zum Erhalt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Rhein-Kreis Neuss)

4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind zwei gleichlautende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. In diesen fordert ein Anwalt im Namen seiner Mandanten eine Einstellung der Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 530 und Ergänzung des Flächennutzungsplans). Es fehle grundsätzlich eine städtebauliche Erforderlichkeit für das Vorhaben. Es wird zudem auf das mit der Planung einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Schallimmissionen verwiesen. Zudem komme die Planung dem erforderlich Schutz zentraler Versorgungsbereiche nicht hinreichend nach.

Es wurden keine Änderungen der Planung aufgrund der Einwendungen vorgenommen, da die städtebauliche Erforderlichkeit des Vorhabens weiterhin gesehen wurde (zeitgemäße Gestaltung des Marktes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Rheinfeld). Die Unbedenklichkeit des Vorhabens in Bezug auf Verkehrsaufkommen, Schallemissionen und Beeinträchtigung umliegender zentraler Versorgungsbereiche wurde gutachterlich bestätigt.

4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Einer Forderung der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, die zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu reduzieren wurde nicht nachgekommen. Die Unbedenklichkeit des Vorhabens hinsichtlich der Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche wurde gutachterlich nachgewiesen. Es wird weiterhin die Ansicht vertreten, dass die angestrebte Verkaufsfläche im Plangebiet von 1.400 m² als dem Standort angemessen zu betrachten ist.

Im Übrigen wurden im Rahmen der vorgebrachten Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

4.5 (Erneute) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ergänzung des Flächennutzungsplans sind zwei gleichlautende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese wiederholen im Wesentlichen die bereits im Rahmen der Offenlage zur 162. FNP-Änderung vorbrachten Einwendungen (fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Schallimmissionen, unzureichender Schutz zentraler Versorgungsbereiche) und fordern den Stopp der Bauleitplanverfahren.

Änderungen der Planung infolge der Stellungnahme wurden aufgrund der oben aufgeführten Gründe nicht vorgenommen.

4.6 (Erneute) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein auf die bereits vorgebrachte Forderung einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² verwiesen. Änderungen der Planung infolge der Stellungnahme wurden aufgrund der oben aufgeführten Gründe nicht vorgenommen.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt wurde im Verfahren ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. In diesem werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch (Wohnen/Wohnumfeld, Freizeit/ Erholung), Tiere/Pflanzen, Landschaft, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter beschrieben.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht als erheblich negative Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies ist vor allem durch die intensive Nutzung des Plangebietes im Bestand und die angrenzende Walhovener Straße zu begründen. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die bereits im Bestand durch ihren hohen Versiegelungsgrad geprägt sind.

Zur Ermittlung der Bestandssituation und möglicher zusätzlicher Auswirkungen wurden zur konkreten Vorhabenplanung u. a. eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH und eine schalltechnische Untersuchung durch Graner + Partner Ingenieure erarbeitet. Demnach ist durch den Bestandbetrieb bedingt keine überdurchschnittliche Belastung des Straßennetzes zu erkennen. Im Weiteren ist durch Umsetzung des Vorhabens mit keiner merklichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte und Richtwerte in Bezug auf Schallimmissionen im Wohnumfeld (für die südlich angrenzende Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 1 TA Lärm) konnten ebenfalls gutachterlich nachgewiesen werden.

Bei einer Durchführung der Planung kommt es nicht zu Eingriffen in wertvolle Biotope bzw. Habitate. In der begleitenden artenschutzrechtlichen Prüfung konnte nachgewiesen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 530 unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (bspw. LED-Beleuchtung, zeitliche Beschränkung von Bauarbeiten, Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachungen) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Planungsrelevante Arten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Zur Minimierung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe und zur Sicherung hoher ökologischer Standards werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen großenteils zum Erhalt festgesetzt. Im Osten der Fläche wird eine naturnahe Versickerungsfläche vorgesehen. In diesem Bereich sind eine heimische Schnitt- oder freiwachsende Hecke und vier hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Für die Dachflächen des Marktgebäudes ist der Aufbau von Photovoltaikanlagen vorzusehen.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Demnach stellt sich das Plangebiet in der Planung hinsichtlich Versiegelung und Durchgrünung geringfügig schlechter dar als im Bestand, sodass die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ein Punktedefizit von 7.399 Ökopunkten ergibt. Der Eingriff wird über eine Ökokonto-Maßnahme des Rhein-Kreises Neuss auf der Ökofläche Nr. 1021 in der Gemarkung Neukirchen, Flur 14, Flurstück 111 (Fläche: 1.233 m²) ausgeglichen. Über den Durchführungsvertrag wurde eine entsprechende Ausgleichzahlung durch den Vorhabenträger vereinbart.

6 Planungsalternativen

Im Verfahren wurde untersucht, inwieweit im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich, der Dormagener Innenstadt, Möglichkeiten zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bestehen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in der Innenstadt keine geeigneten Potenzialflächen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorhanden sind.

Alternative Nutzungen im Plangebiet, wie bspw. Wohnen oder Gewerbe, wurden aufgrund der hohen Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung im Stadtteil Rheinfeld nicht in Betracht gezogen.