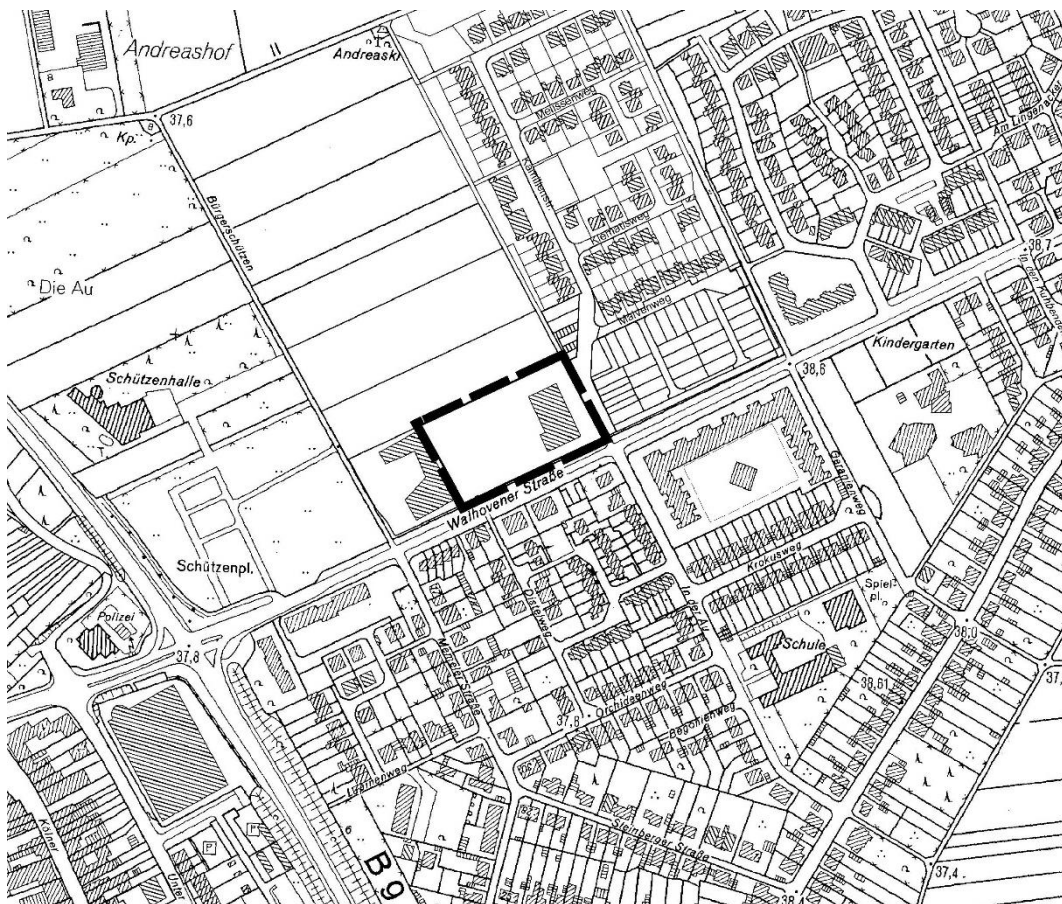


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530
- Sondergebiet westlich Kamillenstraße –**



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

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

Das Lidl Immobilienbüro West betreibt im Plangebiet seit dem Jahr 2003 einen Lebensmittel-discounter 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) und im Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Stadt Dormagen 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 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.

Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich nur in für sie festgesetzten Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan setzte ein Mischgebiet fest. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens wurde daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 530 – Sondergebiet westlich Kamillenstraße – mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ aufgestellt.

Im neu aufgestellten 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. Hintergrund ist, dass die im Planentwurf vorgesehene Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung (SEH18) durch die Bezirksregierung aufgrund eines Verfahrensfehlers (Fehlen eines Umweltsteckbriefes) nicht genehmigt wurde. 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.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 530 wurde daher für diese Fläche die Ergänzung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet westlich Kamillenstraße“ zugunsten der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (SEH18) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m², davon max. 10 % Randsortiment, vorgenommen.

3 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.11.2015
Geänderter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	23.02.2021
Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17.11.2015
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13.12.2018 bis 20.12.2018
frühzeitige TÖB-Beteiligung	13.12.2018 bis 20.12.2018
Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	23.02.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung	09.08.2021 bis 10.09.2021
Behördenbeteiligung	09.08.2021 bis 10.09.2021
Satzungsbeschluss	23.06.2022
Beschlussbekanntmachung im Rheinischen Anzeiger	17.12.2023

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 insgesamt sieben schriftliche Stellungnahmen an die Verwaltung herangetragen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden wie folgt die Abwägung eingestellt:

Mehrere 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.

Einige Einwender*innen bezweifelten außerdem die grundsätzliche Erforderlichkeit des 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 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 wohnbaulichen 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 Versorgungsbe- reich 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 vor- genommen:

- Verzicht auf einen Werbepylon im Bereich der Ein- und Ausfahrt zugunsten einer Standfahne zur Sicherung der uneingeschränkten Sicht auf den Fuß- und Radverkehr (Technische Betriebe Dormagen AöR)
- Vorsehen einer Querungshilfe auf der Stellplatzfläche im Vorhaben und Erschlie- ßungsplan (Technische Betriebe Dormagen AöR)
- Verortung überdachter Fahrradstellplätze im Bereich der Einkaufswagensammelbox (Technische Betriebe Dormagen AöR)
- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes einschließlich einer ortsnahe Versicke- rung des Niederschlagswassers (Versickerungsmulde) (Rhein-Kreis Neuss)
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet (Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54)
- Nachweis eines hinreichenden Immissionsschutzes für die Wohngebäude südlich der Walhovener Straße (Gebrauchmachen von der Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 TA Lärm) (Rhein-Kreis Neuss)
- Planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzung zum Erhalt (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 Bebauungs- plan Nr. 530 und Ergänzung des Flächennutzungsplans). Es fehle grundsätzlich eine städte- bauliche Erforderlichkeit für das Vorhaben. Es wird zudem auf das mit der Planung einherge- hende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Schallimmissionen verwiesen. Zudem komme die Planung dem erforderlichen Schutz zentraler Versorgungsbe- reiche nicht hinreichend nach.

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

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

Im Rahmen der vorgebrachten Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich insbesondere auf folgenden Themen:

- Bereithaltung von ausreichend Fahrradstellplätzen (Technische Betriebe Dormagen AöR)
- Freihalten der Sichtbeziehungen im Bereich der Ein- und Ausfahrt (Technische Betriebe Dormagen AöR, Straßenverkehrsbehörde – Fachbereich Sicherheit und Ordnung)
- Schutz der Umgebung vor Lichtemissionen (Technische Betriebe Dormagen AöR)
- Erhalt / Schaffung von Grünstrukturen (Technische Betriebe Dormagen AöR)

Diesen Aspekten wurden im Rahmen der Planung bereits umfassend berücksichtigt, sodass hier kein Änderungsbedarf gesehen wurde.

Infolge einer Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde – Fachbereich Sicherheit und Ordnung wurde die Verpflichtung zur Schaffung einer separaten Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

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.

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 Biotop- bzw. Habitats. 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 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.

Gleichwohl stellt sich das Plangebiet in der Planung hinsichtlich Versiegelung und Durchgrünung geringfügig schlechter dar als im Bestand, sodass die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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 wird eine entsprechende Ausgleichszahlung 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.

Die künftige Verortung des Marktgebäudes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ermöglicht die gewünschte Erweiterung der Verkaufsfläche mit einem markttypischen, kundenorientierten Zuschnitt, eine abgeschirmte Verortung der Lieferzone sowie eine übersichtliche Gestaltung der vorgelagerten Stellplatzfläche. Die gewählte Positionierung des Marktgebäudes wurde daher gegenüber möglichen Alternativen wie bspw. einer Neuerrichtung an der bisherigen Stelle im östlichen Teil des Plangebietes vorgezogen.