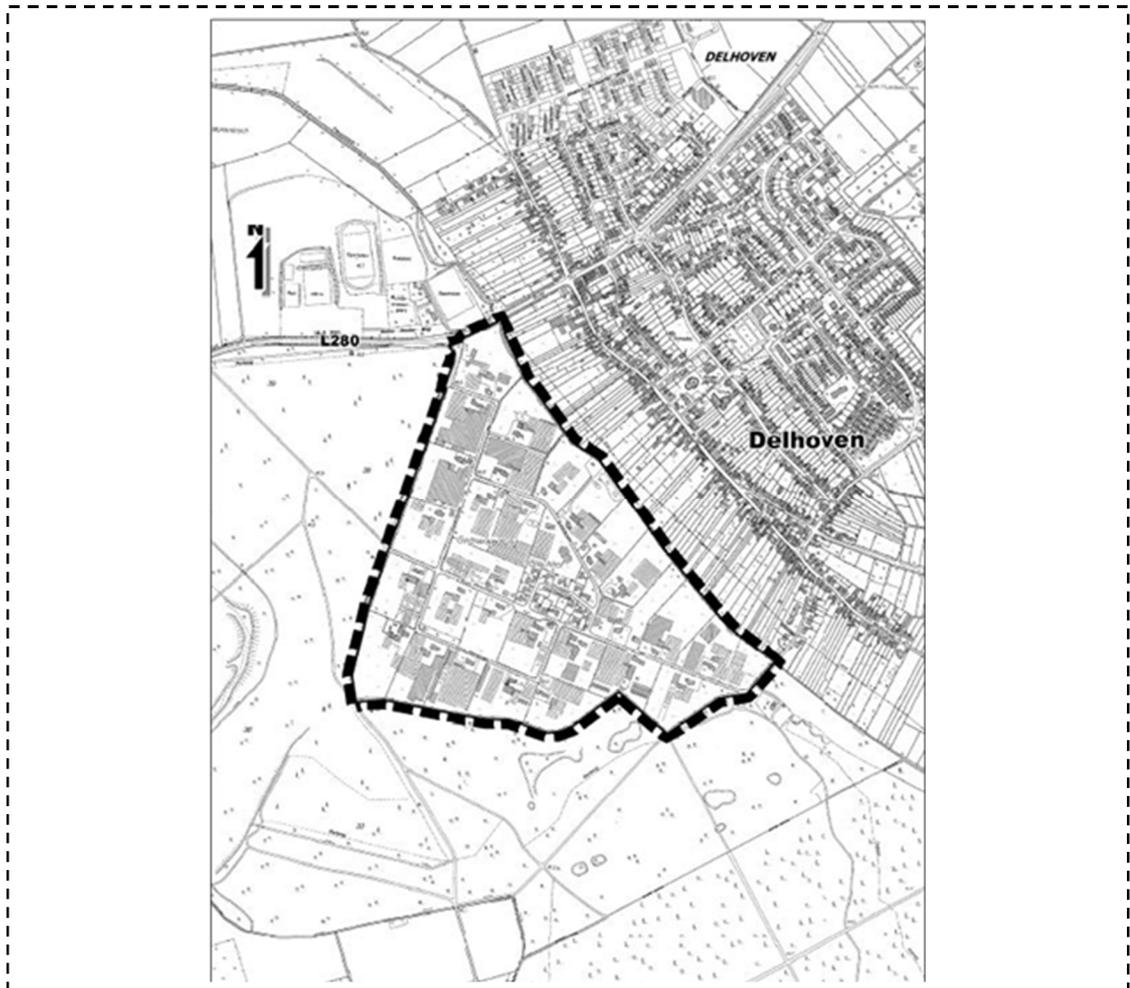


Begründung

Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan Nr. 454 „Blechhof“ und dessen 1. vereinfachten Änderung

zur Aufhebung und den frühzeitigen Beteiligungen



Inhaltsverzeichnis

1. Aufhebungsanlass	- 3 -
2. Örtliche Verhältnisse	- 4 -
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	- 4 -
2.2 Bestand	- 4 -
2.3 Umgebung	- 4 -
2.4 Erschließung	- 4 -
3. Gegenwärtiges Planungsrecht	- 5 -
3.1 Darstellungen im Regionalplan (RPD)	- 5 -
3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	- 5 -
3.3 Sonstige Satzungen und Fachplanungen	- 6 -
3.4 Sanierungsgebiete/ Denkmal-/Gestaltungs-und Vorkaufsrechtsatzung/ Einzelhandels und Zentrenkonzept	- 7 -
4.0 Umweltbelange	- 7 -
4.1 Schutzgut Klima und Luft	- 7 -
4.2 Schutzgut Boden und Fläche	- 7 -
4.3 Schutzgut Wasser und Oberflächengewässer	- 9 -
4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	- 11 -
4.5 Schutzgut Mensch	- 12 -
4.6 Schutzgut Natur und Landschaft	- 13 -
4.7 Ausgleichsmaßnahmen	- 14 -
4.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	- 14 -
4.9 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3Abs.5a BImSchG)	- 14 -
5. Soziale Maßnahmen	- 16 -
6. Bodenordnende Maßnahmen	- 16 -

1. Aufhebungsanlass

Als Reaktion auf den seit Jahrzehnten anhaltenden tiefgreifenden Strukturwandel in der Landwirtschaft, hat der Planungs- und Umweltausschuss am 01.06.2006 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 456 „Blechhof“ beschlossen. Primäre Zielsetzung des Bebauungsplanes war die Existenzsicherung der dort ansässigen Erwerbsgärtner. Neben der Zulässigkeit der vorhandenen Gärtnereibetriebe gestattet der Bebauungsplan auch die Errichtung artverwandter Land- und forstwirtschaftlich genutzter Betriebe sowie eine maßvolle untergeordnete zusätzliche Wohnbebauung, die von der Grundstücksgröße -5000 qm/ 1WE- abhängig ist (vgl. Anlage 1). Der Bebauungsplan ist am 20.03.2008 in Kraft getreten.

Da es sich beim BP 454 um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelte, der im Gegensatz zu einem qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB keine Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung (z.B. definierte Baufelder, Festsetzung einer GRZ oder GFZ) beinhaltet, wurde parallel zum Bebauungsplan zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Bebauungsrichtschnur ein verwaltungsinternes Handlungskonzept erarbeitet. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Bindung konnte das entwickelte Handlungskonzept in letzter Konsequenz seiner Aufgabe als Steuerungsinstrument nicht gerecht werden. Daraufhin beschloss der Planungs- und Umweltausschuss am 07.04.2011 die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes um damit die Regelungsinhalte des Handlungskonzeptes als Festsetzung in die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 454 ist am 25.04.2012 in Kraft getreten.

Im Rahmen eines Bauantragverfahrens wurde nunmehr festgestellt, dass der Bebauungsplan vermutlich zumindest in Teilen unwirksam und somit nicht mehr anwendbar ist. Begründet wird diese Annahme mit dem Hinweis, dass die textliche Festsetzung für den Kernbereich des Bebauungsplanes einerseits sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB zulassen, gleichzeitig aber die Art der Nutzung mit *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festsetzt. Die Errichtung nicht zweckgebundener privilegierte Wohnhäuser, wie im Falle des o. g. zu bescheidenden Bauantrages, wären im Bebauungsplangebiet demnach nicht zulässig. Gemäß Erlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW ist für fehlerhaft erkannte Bebauungsplänen zu entscheiden, ob dieser aufgehoben, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden soll.

Am 02.06.2022 hat der Planungsausschuss daraufhin beschlossen den Bebauungsplan aufzuheben und durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB zu ersetzen. Analog zur Zielsetzung des Bebauungsplanes sollen durch die Außenbereichssatzung weiterhin neben privilegierten Bauvorhaben gemäß § 35 Absatz 1 die primär der Land- und Forstwirtschaft dienen auch die Errichtung sonstiger Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB erleichtert werden. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist mit diesem Steuerungsinstrument weiterhin rechtssicher gewährleistet.

2. Örtliche Verhältnisse

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“, 1. vereinf. Änderung liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Delhoven, ist ca. 53 ha groß und umfasst insgesamt 29 ehemalige Erwerbsgärtnereien sowie 16 im Kernbereich gelegene einstige Nebenerwerbsstellen. Bei den Dormagener Bürgern ist das Plangebiet allseits unter der Bezeichnung „Blechhofsiedlung“ bekannt.

2.2 Bestand

Die ehemaligen 29 Erwerbsgärtnereien sind inzwischen größtenteils aufgegeben worden. Die dadurch brachliegenden ehemaligen Betriebsflächen wurden inzwischen tlw. durch die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser nachträglich bebaut. Zurzeit befinden sich in der gesamten Blechhofsiedlung noch drei aktiv betriebene Erwerbsgärtnereien, zwei Landschaftsbaubetriebe, eine Imkerei, ein Forstbetrieb sowie 20 nicht privilegierte Wohngebäude, deren Errichtung auf Grundlage des inzwischen unwirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 454 genehmigt wurden. Neben den Erwerbsgärtnereien befinden sich des Weiteren 16 einstige Nebenerwerbsstellen im Kernbereich der Siedlung (Am Chorbusch), die inzwischen aber ebenfalls nur reinen Wohnzwecken dienen.

2.3 Umgebung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Blechhofsiedlung am westlichen Ortsrand des Stadtteils Delhoven im landschaftsoffenen Raum. Im Norden liegt das Delhovener Sportzentrum am Walter-Reuber-Weg; im Osten verläuft der im Landschaftsschutzgebiet gelegene Pletschbach und im Süden und Westen liegen die Waldflächen des Naturschutzgebietes „Knechtstedener Busch“. Die umliegenden angrenzenden geschützten Freiflächen (Knechtstedener Busch, Pletschbachaue) verleihen der Gärtnereisiedlung einen ländlichen Charakter.

2.4 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden von der L 280 und im Süden über den Buschweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt in Form einer vernetzten Ringerschließung durch den Chrysanthemen-, Blechhof- und Schlehenweg.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Darstellungen im Regionalplan (RPD)

Der rechtswirksame Regionalplan weist den Satzungsbereich als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich, als Bestandteil eines regionalen Grünzuges und als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz aus.

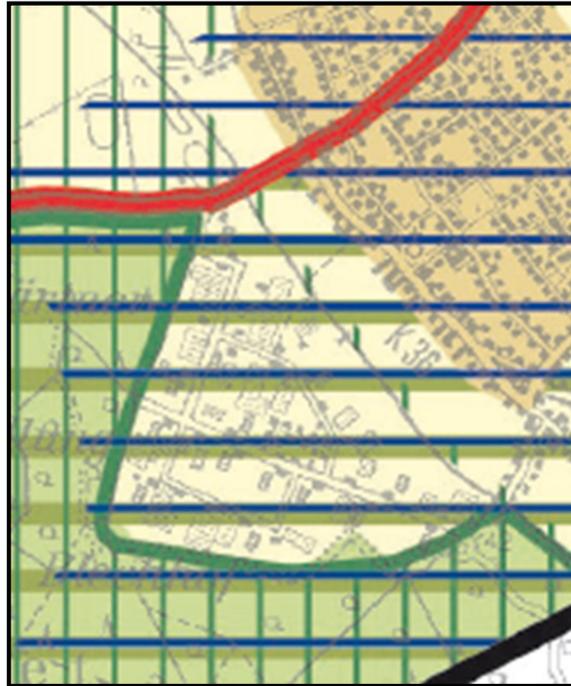


Abb. 1: Ausschnitt RPD

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt für das Bebauungsplangebiet

- Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei,
 - Unterirdische Hauptwasserleitung
 - Wasserschutzzone IIIA
 - Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Auenbereich)
- dar.

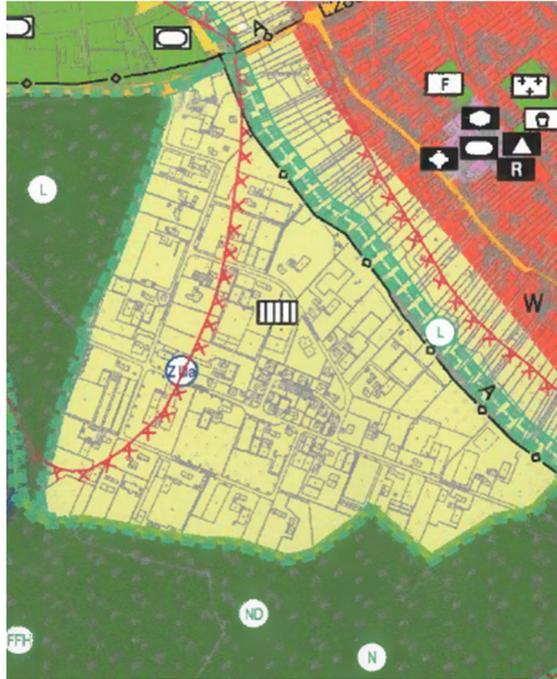


Abb. 2 Ausschnitt FNP

3.3 Sonstige Satzungen und Fachplanungen

Landschaftsplan (LPL)

Das Bebauungsplangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Neuss, Teilabschnitt II, Dormagen, 3. Änderung, vom 07.05.2001. Dieser setzt für das Satzungsgebiet das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahem Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest.

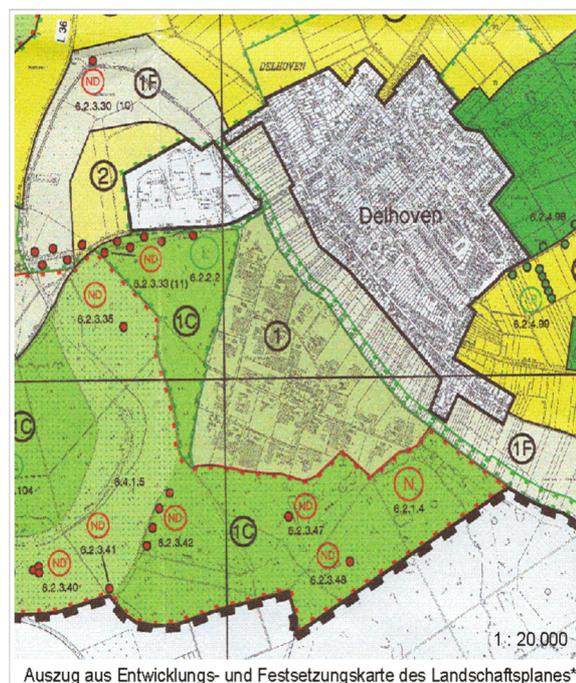


Abb. 3: Ausschnitt LPL

3.4 Sanierungsgebiete/ Denkmal-/Gestaltungs-und Vorkaufsrechtsatzung/ Einzelhandels und Zentrenkonzept

Vorgaben aus Sanierungsgebieten, Denkmal-, Gestaltungs- und Vorkaufsrechtssatzungen sowie aus Einzelhandels- und Zentrenkonzepten bestehen für das Satzungsgebiet nicht.

4.0 Umweltbelange

Im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 454 und dessen ersten Änderung wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in Bezug auf eine zusätzliche Wohnbebauung in Form von Umweltberichten (UB) und eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) ermittelt und bewertet. Primär wurden hierbei vier Aspekte berücksichtigt:

- Die Prüfung und Bewertung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet unter Berücksichtigung der Auswirkungen im vorliegenden Auenbereich,
- Die überschlägige Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs,
- Die Auswirkungen der Planung auf das im Schutzraum gelegene FFH-Gebiet (FFH-Vorprüfung),
- Die Prüfung ob es tatsächlich zur Ansiedlung geschützter Tier- und Pflanzenarten gekommen ist (ASP).

Auf Grundlage der sich aus dem v. g. Fachbeiträgen (LFB/UB) ergebenden Erkenntnissen, erfolgt nachfolgend eine kursorische Erstbewertung der Planungsauswirkungen auf die nachfolgenden umweltrelevanten Schutzgüter. Sollten die noch durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Absatz 1 und 2 BauGB und der §§ 4 Absatz 1 und 2 BauGB zu weiteren bzw. gegenteiligen Erkenntnissen der Schutzgüter führen, werden diese im Umweltbericht im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad weiter konkretisiert und fortgeschrieben.

4.1 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch gliedert sich die Region ein in die vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1000 bis weniger als 1250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C.

Mit der geplanten Realisierung der zusätzlich ermöglichten Wohnbebauung nimmt die Versiegelung gegenüber dem Ausgangszustand im Satzungsgebiet minimal zu und kann sich somit geringfügig im Lokal-/Mikroklima niederschlagen.

4.2 Schutzgut Boden und Fläche

Boden

Naturräumlich gehört Delhoven in die vom Flusssediment des Rheines geprägte Kölner Bucht. Die Böden sind dementsprechend sandig bis kiesig mit einer Abdeckung aus Löß. Der Bodenaufbau im Plangebiet ist von einer mäßig bis mittelmächtigen, stark sandigen und schwach humosen Mutterbodenschicht auf

schluffig-feinsandigem Mittelsand über kiesigen Sandschichten gekennzeichnet. Gemäß des Informationssystems Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW¹ stehen im Plangebiet vier unterschiedliche Bodenarten bzw. –einheiten an: Keine dieser Bodeneinheiten erfüllt die Kriterien der Schutzwürdigkeit gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW⁷, die gemäß des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG die Bodenteilfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, das Biotopentwicklungspotential, die Bodenfruchtbarkeit und die Regulations- und Pufferfunktion berücksichtigen. Der Schutzstatus der vier Bodeneinheiten wird mit „kein Kriterium erfüllt (0)“ eingestuft.

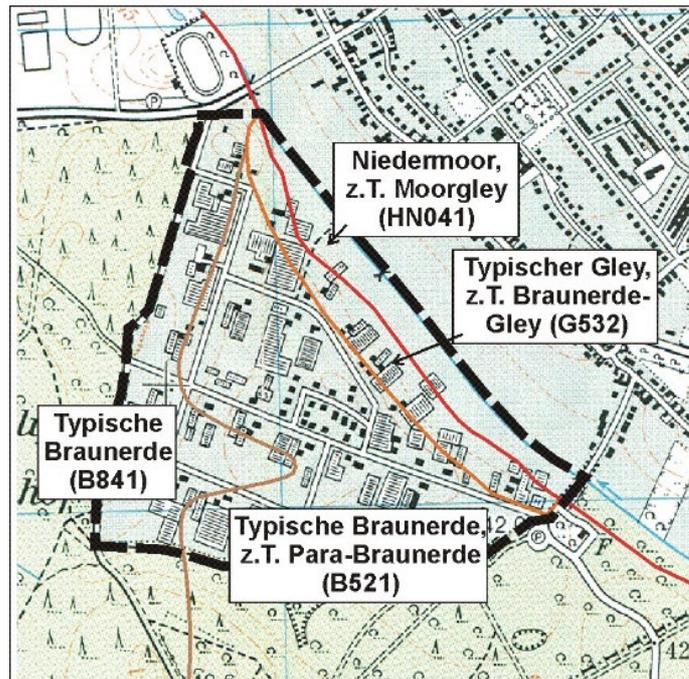


Abb. 4: Bodeneinheiten im Plangebiet

Altlasten

Das Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss weist im Bereich der Blechhofsiedlung vier Altablagerungsstandorte (Do-482,00, Do-483,00, Do-484,00 und Do 478,00) aus. Keine dieser Flächen liegt im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Nachfolgende Informationen liegen über die Altablagerungen vor

Mit Schreiben vom 05.09.2006 wird seitens der „Unteren Bodenbehörde“ des Rhein-Kreises Neuss mitgeteilt, dass aus gutachterlicher Sicht für die Altablagerungsflächen Do-482,00, Do-483,00 und Do-478,00 nicht die Notwendigkeit weiterführender umwelttechnischer Untersuchungen besteht.

Für die Altablagerung Do-484,00 ist im Rahmen der durchgeführten Feldarbeiten festgestellt worden, dass es sich bei dem erbohrten Auffüllungsmaterial im Wesentlichen um unauffälligen Erdaushub handelt. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist somit nicht auszugehen. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist auf Grundlage der vorliegenden Geländebefunde ebenfalls nicht zu besorgen. Im Rahmen der durchgeführten Feldarbeiten ergaben sich

keine Hinweise, die Rückschlüsse auf eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit zulassen. Weiterführende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Erdbebenzone

Der Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

Fläche

Durch die angestrebte weitere bauliche Entwicklung wird zusätzliche Grundstücksfläche nachträglich versiegelt. Die nachträgliche Bodenversiegelung erfolgt in klar definierten vorgegebenen Bereichen, die bereits heute eine Bebauung von einigem Gewicht aufweist. Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs. Es erfolgt somit keine signifikante zusätzliche umweltunverträgliche Flächeninanspruchnahme im landschaftsoffenen Raum.

4.3 Schutzgut Wasser und Oberflächengewässer

Wasserschutzzonen

Die räumlichen Geltungsbereiche der Außenbereichssatzung 1 - 8 liegen in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage "Tannenbusch" und „Hackenbroich“. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Grundwasser

Die Niedermoor- und Gleyböden in der Pletschbachaue sind stark grundwasserbeeinflusst. Die Bodenkarte weist mit 70 cm sehr geringe (Niedermoor) bis geringe (130 cm, Gleyböden) maximale Grenzflurabstände aus². Das Grundwasser ist abgesenkt (Pletschbachverrohrung und Wasserhaltung für den Braunkohletagebau) und steht daher bei normalen Schwankungen zwischen 1,30 und 2,00 m Tiefe an. Wird die Wasserhaltung eines Tages eingestellt, ist mit einem wesentlich geringeren Grundwasserflurabstand zu rechnen. Zu Grundwassermessstellen in oder am Plangebiet liegen keine Kenntnisse vor; in einiger Entfernung betreibt die Firma RWE Power vier Grundwassermessstellen, deren Werte wegen der teilweise großen Entfernung zum Plangebiet allerdings nur bedingt aussagekräftig sind:

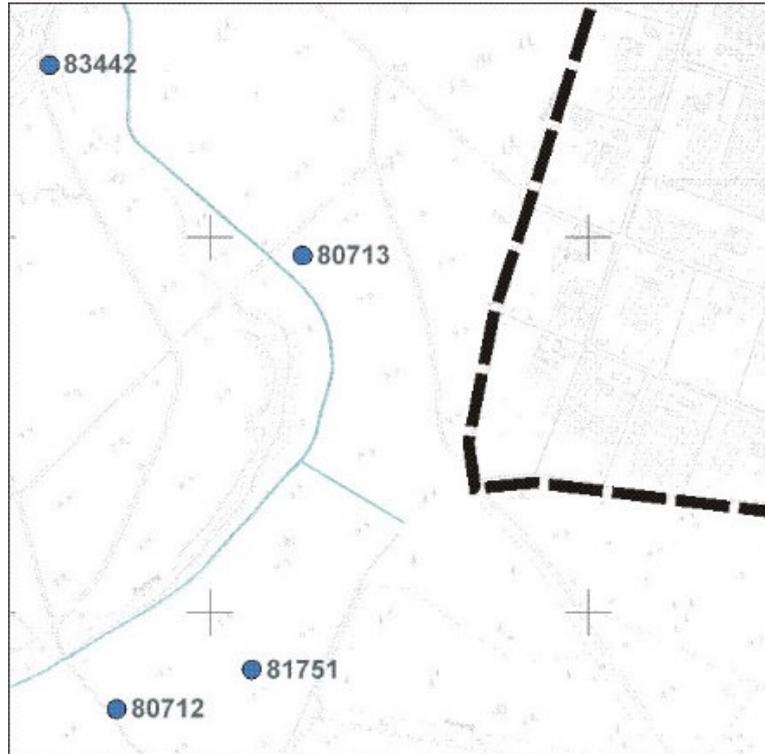


Abb. 5: Grundwassermessstellen

Messtellen-ID	83442	80713	81751	80712
Entfernung zum Plangebiet in m	ca. 700	ca. 250	ca. 400	ca. 550
Werte gemessen ab Jahr	1986	1987	1993	1987
höchster GW-Pegel in m u. GOK	3,60	1,60	1,04	2,55
in Monat/Jahr	03/03	06/99	03/03	03/03
niedrigster GW-Pegel in m u. GOK	6,16	4,54	5,33	4,79
in Monat/Jahr	05/92	03/98	11/93	02/92
Pegelschwankungsbreite	2,56	2,94	4,29	2,24

Hochwasser

Die räumlichen Geltungsbereiche der Außenbereichssatzung 1 – 8 liegen zurzeit weder in einem ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß § 76 WHG mit den dafür geltenden besonderen Schutzvorschriften (§ 78 WHG), noch in einem Hochwasserrisikogebiet, dass bei Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte.

Starkregenereignisse

Im Falle eines extremen Starkregenereignisses können gemäß Hinweiskarte für Starkregen in NRW in Teilen des Satzungsgebiets Wasserhöhen von 0,1 – max. 1,0 m (Bereich Pletschbach) auftreten.

Auenbereich

Das Satzungsgebiet liegt größtenteils im Auenbereich. Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

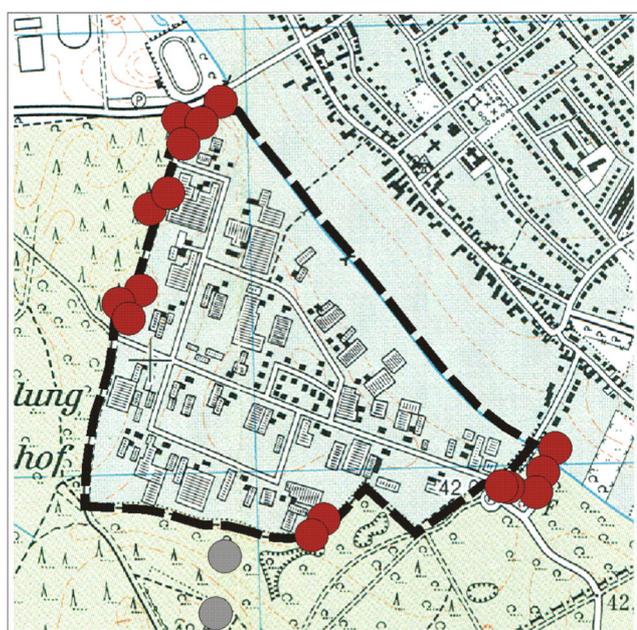
4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

In den räumlichen Geltungsbereichen der Außenbereichssatzung wurden gemäß Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) vom 28.06.2007 keine besonders geschützten Arten der Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie nachgewiesen.

Nachgewiesene Vorkommen der Ringelnatter (*Natrix natrix*) beschränken sich demnach auf Bereiche, die alle außerhalb der Geltungsbereiche liegen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass sowohl die vorgefundenen nicht geschützten Arten als auch die im Umfeld des Plangebietes nachgewiesenen besonders geschützten Arten (FFH-Gebiet) im Falle einer Ansiedlung nach Umsetzung der Planung nicht mit einer zur Abwanderung führenden Änderung ihrer Habitatsituation rechnen müssen. Dazu zeigt die Planung zu geringe Auswirkungen in Bezug auf deutliche Umnutzungen, Nachverdichtungen oder das Störpotential der bisher ausgeübten Nutzung (vgl. Abb. 7).

FH-Gebiet

Im Westen des Satzungsbereichs grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet „Knechtstedener Wald und Chorbusch“ an das Satzungsgebiet an. Das Schutzgebiet hat Bedeutung für die Europäischen Vogelschutzgebiete. Bemerkenswert ist der hohe Tierartenreichtum dieses Waldes. Nahezu das gesamte Artenspektrum einer typischen Waldfauna ist hier vertreten. Als besonders geschützte Arten im Sinne von Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG sind der Mittelspecht (*Dendrocopos medius*) mit 6 – 10 Brutpaaren und der Schwarzspecht (*Dryocopus martius*) mit 2 Brutpaaren nachgewiesen. Außerdem brüten zwei regelmäßig vorkommende Zugvogelarten, die allerdings nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind, die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*, 11 – 50 Brutpaare) und der Pirol (*Oriolus oriolus*, 6 – 10 Brutpaare) im Schutzgebiet. Durch die Außenbereichssatzung wird keine unmittelbare Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgegenstände oder die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes durch die Bebauung und Flächenversiegelung sowie die Freiflächennutzung sind demnach nicht zu besorgen.



Nachgewiesene Tierarten im Plangebiet

- Ergebnis der Mittelspechtkartierung 2005
(*Dendrocopos medius*, Revierzentrum ohne Bruthöhle)*
- Ringelnatternachweise
(*Natrix natrix*, Nachweise 2001-2005)*

Abb. 6: Nachgewiesene Tierarten im Plangebiet

4.5 Schutzgut Mensch

Durch den ländlichen Charakter der Gärtnereisiedlung sowie den angrenzenden Waldbereichen Chorbusch und Knechtstedener Busch, erfüllt der Planungsraum eine Naherholungsfunktion. Auch wenn sich der Erwerbsgartenbau inzwischen durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft zunehmend auf dem Rückzug befindet, besteht dennoch durch die noch verbliebenen gartenbaulich-gewerblichen Nutzungen eine verkehrsbedingte Lärmvorbelastung innerhalb der Siedlung. Diese wirken sich auch auf die räumlichen Geltungsbereiche der Außenbereichssatzung aus und sind wie nachfolgend beschrieben zu beurteilen.

Verkehr

Das Verkehrsaufkommen innerhalb der Blechhofsiedlung und damit auch der Verkehr in den räumlichen Geltungsbereichen der Außenbereichssatzung, erfolgt ausschließlich durch nutzungsbedingte Zielverkehre der landwirtschaftlichen Betriebe und durch den verursachten Fahrzeugverkehr der vorhandenen Wohnnutzung. Durchgangsverkehr findet im Satzungsgebiet nicht statt. Der durch die angestrebten zusätzlichen Wohnnutzung hinzukommende Zusatzverkehr ist gebietsverträglich und führt zu keiner weiteren unzumutbaren Lärmbelastung der heute und künftig im Satzungsgebiet lebenden Bewohner.

Immissionsschutz

Die Aufgabe einiger Erwerbsgärtnereien hat dazu geführt, dass ein Teil der ursprünglichen Betriebsflächen mittlerweile brachliegen und nicht mehr bewirtschaftet werden. Dies hat auch Auswirkungen auf die vorhandene Lärmsituation der Siedlung, die durch die geringere Bewirtschaftung geringer geworden ist. Vor diesem Hintergrund wird auf die Vergabe eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet. Die Beurteilung des erforderlichen Schallschutzes erfolgt stattdessen Einzelfallbezogen und unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Mit Hinweis auf die ständige Rechtsprechung werden den beantragten Vorhaben die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet (Tags 60 dB(A), Nachts 50 bzw. 45 dB(A)) zugrunde gelegt.

4.6 Schutzgut Natur und Landschaft

Der Landschaftsplan Kreis Neuss Teilabschnitt II Dormagen in der Fassung der 3. Änderung, Kreis Neuss setzt für das Satzungsgebiet das Entwicklungsziel mit der Kennziffer 1 *„Erhaltung einer mit naturnahem Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“* fest. Das Entwicklungsziel wird unter anderem mit der Erhaltung der Landschaftsstruktur und wertvoller naturnaher Lebensräume und deren Schaffung, Verbesserung und Vernetzung weitergehend beschrieben.

Im Westen grenzt das Naturschutzgebiet 6.2.1.4 „Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden“ an den Satzungsbereich an. Dieses Naturschutzgebiet ist größtenteils Bestandteil des Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiet) mit der Kennzeichnung DE-4806-303 und der Bezeichnung „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“. Es handelt sich um ein großes strukturreiches, altersheterogenes, zusammenhängendes Waldgebiet, das Vorkommen von besonders schutzbedürftigen Stieleichen-Hainbuchen- sowie Waldmeister-Buchenwald aufweist. Das Gebiet hat darüber hinaus im Gebietsnetz Natura 2000 Bedeutung für den Hainsimsen-Buchenwald, den Mittel- und Schwarzspecht sowie die Nachtigall und den Pirol. Es umfasst von Norden nach Süden den Mühlenbusch, den Knechtstedener Busch sowie den Chorbusch.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 28.06.2007 kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben verursachten Beeinträchtigungen für die Schutzgegenstände und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes durch die Bebauung und Flächenversiegelung sowie die Freiflächennutzung als gering zu bewerten sind. Eine weitere Prüfung im Sinne der V V-FFH ist nicht erforderlich.

4.7 Ausgleichsmaßnahmen

Durch bauliche Maßnahmen ausgelöste Eingriffe in Landschaft und Natur sind auszugleichen. Der tatsächlich erforderliche Kompensationsbedarf wird in jedem Einzelfall auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung ermittelt. Der Ausgleich soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfinden.

4.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach dem Kartenwerk der vom LVR –Amt für Bodendenkmalpflege- durchgeführten „Archäologischen Recherche“, liegt das Bebauungsplangebiet in der Archäologiefläche Nr. 86, in der aufgrund der vorliegenden archäologisch- kultur- landschaftlichen Kenntnisse eine erhöhte Erwartung von vermuteten und erhaltenswürdigen Bodendenkmälern in der Zeitstellung Mittelalter – Neuzeit besteht. Sachgüter sind in Form der Grundstücke vorhanden.

4.9 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3Abs.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. Auf Empfehlung des LANUV NRW wurden im Rahmen des gesamtstädtischen Gutachtens vom 27.07.2020 zur Ermittlung der Sicherheitsabstände neben den s. g. ERPG-2-Werten auch die schärferen AEGL-2-Werte ermittelt worden, die nach Auffassung des LANUV NRW den fortgeschriebenen Erkenntnisstand darstellen. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass das Plangebiet sowohl unter Zugrundelegung der ERPG-2-Werte als auch bei Zugrundelegung der -ERPG-2-Werte zwar innerhalb der Achtungsabstände eines Störfallbetriebes, konkret des ChemParks, befindet, jedoch außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände liegt. Das störfallrechtliche Trennungsgebot wird dementsprechend eingehalten – es können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden.

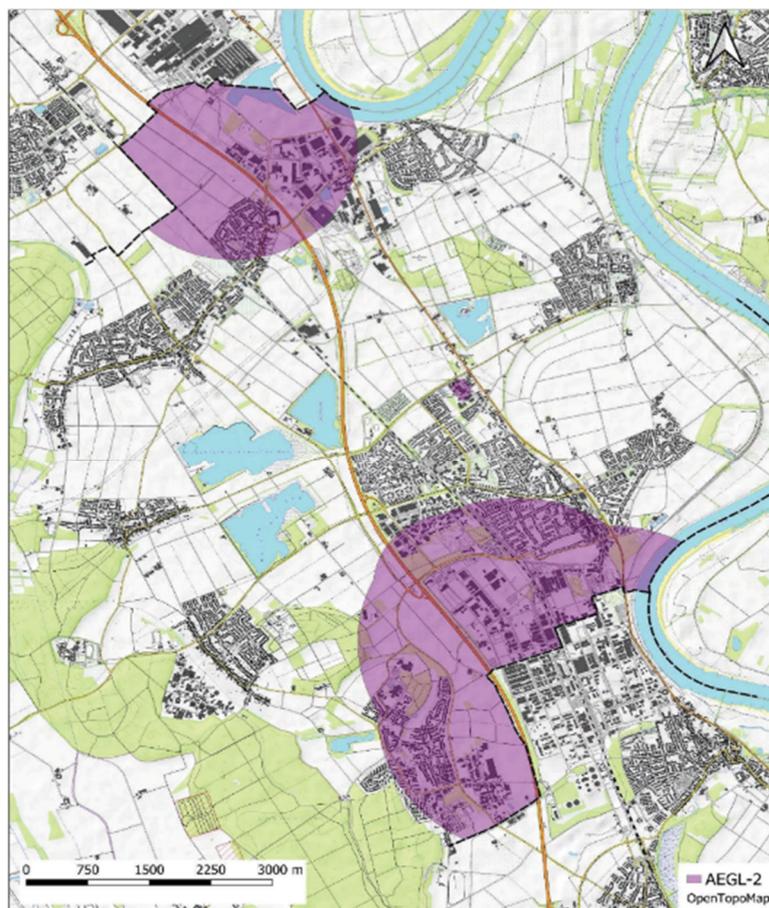


Abb.7: angemessenen Sicherheitsabstände

5. Soziale Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im oder am Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Sofern Änderungen an den Grundstückszuschnitten vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.