

## BEGRÜNDUNG

**Städtebauliche Aspekte und Umweltbelange**

**zur Außenbereichssatzung  
– Blechhof –**

**zur Aufstellung und den frühzeitigen Beteiligungen**



# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| <b>1. <u>Planungsanlass</u></b>                                    | 3  |
| <b>2. <u>Verfahrenswahl</u></b>                                    | 3  |
| <b>3. <u>Örtliche Verhältnisse</u></b>                             | 5  |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich                                     | 5  |
| 3.2 Bestand  | 5  |
| 3.3 Umgebung   | 5  |
| 3.4 Erschließung   | 6  |
| <b>4. <u>Gegenwärtiges Planungsrecht</u></b>                       |    |
| 4.1 Darstellungen im Regionalplan (RPD)                            | 6  |
| 4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)                     | 6  |
| 4.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (BP)              | 7  |
| 4.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen                           | 7  |
| Einzelhandels- und Zentrenkonzept                                  |    |
| Sanierungsgebiete  |    |
| Denkmalsatzung   |    |
| Gestaltungssatzung   |    |
| Vorkaufsrechtssatzung  |    |
| Landschaftsplan  |    |
| <b>5. <u>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</u></b>                |    |
| 5.1 Planungsziel   | 7  |
| 5.2 Art der baulichen Nutzung                                      | 7  |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung                                      | 8  |
| 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche                        | 10 |
| 5.5 Erschließung   | 11 |
| 5.6 Entwässerung   | 11 |
| <b>6. <u>Umweltbelange</u></b>                                     |    |
| 6.1 Schutzgut Klima und Luft                                       | 12 |
| 6.2 Schutzgut Boden und Fläche                                     | 12 |
| 6.3 Schutzgut Wasser und Oberflächengewässer                       | 13 |
| 6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen                                   | 14 |
| 6.5 Schutzgut Mensch   | 15 |
| 6.6 Schutzgut Natur und Landschaft                                 | 16 |
| 6.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter              | 17 |
| 6.8 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG) | 17 |
| <b>7. <u>Soziale Maßnahmen</u></b>                                 | 18 |
| <b>8. <u>Bodenordnende Maßnahmen</u></b>                           | 18 |

## **1. Planungsanlass**

Im Rahmen eines öffentlich geförderten Gruppenbauvorhabens im Jahr 1963 entstand auf Initiative der Stadt Köln eine Siedlung mit zunächst 29 gärtnerischen Intensivstellen. Diese Siedlung wurde 1965 um 16 weitere landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen erweitert. Der Gesamtkomplex wurde im Jahr 1975 im Rahmen der kommunalen Neugliederung der Stadt Dormagen zugeordnet, in der sie im Dormagener Stadtteil Delhoven unter der allseits bekannten Bezeichnung „Blechhofsiedlung“ geführt wird.

Der tiefgreifende seit Jahrzehnten anhaltende Strukturwandel in der Landwirtschaft hat inzwischen dazu geführt, dass ein Großteil der Gärtnereibetriebe aufgegeben wurde und dadurch ein Teil der ehemaligen Betriebsflächen brachliegen, da sie nicht mehr bewirtschaftet werden. Durch den sich abzeichnenden Strukturwandel muss nunmehr befürchtet werden, dass sich die Siedlungsstruktur als Gärtnereisiedlung damit nachhaltig verändern wird. Vor diesem Hintergrund hat der Planungs- und Umweltausschuss am 01.06.2006 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 456 „Blechnhof“ beschlossen. Zielsetzung des Bebauungsplanes war die Existenzsicherung der dort ansässigen Erwerbsgärtner zu gewährleisten und unterstützend dazu die Weiterentwicklung einer maßvollen untergeordneten zusätzlichen Wohnbebauung zu ermöglichen. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zur Errichtung eines Wohnhauses im Bebauungsplangebiet, teilte die Obere Bauaufsicht mit, dass Sie den bestehenden Bebauungsplan zumindest teilweise für unwirksam und somit für nicht mehr anwendbar halte. Mit Beschluss vom 02.06.2022 hat der Planungsausschuss daraufhin das Aufhebungsverfahren des einfachen Bebauungsplanes Nr. 454 eingeleitet.

Damit auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Blechhofsiedlung gewährleistet ist, soll nunmehr, stellvertretend für den Bebauungsplan, in diesem Bereich eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB erlassen werden. Analog zur Zielsetzung des Bebauungsplanes sollen damit im Rahmen des § 35 BauGB neben privilegierten Bauvorhaben gemäß § 35 (1) die primär der Land- und Forstwirtschaft dienen auch die Errichtung sonstiger Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB erleichtert werden.

## **2. Verfahrenswahl**

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Gemeinde für bebaute Bereich im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in deren Nähe von Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 35 (2) BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Der Satzungsbereich bleibt dabei weiterhin bauplanungsrechtlicher Außenbereich, so dass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 zu beurteilen sind. Gemäß § 35 Abs. 6, Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr.2 und 3 anzuwenden. Das Beteiligungsverfahren richten sich somit nach den Vorschriften über das vereinfachte Verfahren iSd § 13 BauGB.

| Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB   | Bestand/Planung   |
|--|---|
| Der Satzungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.  | Im Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, Erwerbsgärten und Wohngebäude   |
| Es muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.  | Im Satzungsgebiet befindet sich Wohnbebauung von einigem Gewicht  |
| Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.  | Im Satzungsgebiet sind keine Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung vorhanden; Einschränkungen wegen Lärm können im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.   |
| das die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird   | Es wird nur die Errichtung von Vorhaben zu Wohnzwecke erleichtert; die nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben fallen.   |
| <p>Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000 Gebiete)</p> <p>und das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG beachtet sind.</p> | <p>Die durch die Satzung verursachten Beeinträchtigungen für die Schutzgegenstände und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des westlich angrenzenden FFH-Gebietes „Knechtstedener Wald und Chorbusch“, sind als gering zu bewerten.</p> <p>Die Geltungsbereiche 1 – 8 der Außenbereichssatzung liegen alle außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände zu einem Störfallbetrieb. Das störfallrechtliche Trennungsgebot wird dementsprechend eingehalten. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden.</p> |

### **3. Örtliche Verhältnisse**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Blechhofsiedlung ist insgesamt ca. 54 ha groß Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mit seinen acht Geltungsbereichen umfasst da-

von eine Gesamtfläche von ca. 7 ha. Maßgebend ist der mit dem Aufstellungsbeschluss festgesetzte räumlichen Geltungsbereich im nachfolgenden Übersichtsplan.



**Abb. 1** räumlicher Geltungsbereich

### 3.2 Bestand

Die Blechhofsiedlung umfasste ursprünglich 29 Erwerbsgärtnereien die inzwischen jedoch größtenteils aufgegeben worden sind. Die dadurch brachliegenden ehemaligen Betriebsflächen sind inzwischen tlw. durch die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser nachträglich bebaut worden. Neben den Erwerbsgärtnereien befinden sich des Weiteren 16 einstige Nebenerwerbsstellen im Kernbereich der Siedlung (Am Chorbusch), die inzwischen aber ebenfalls nur reinen Wohnzwecken dienen.

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.

### 3.3 Umgebung

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Blechhofsiedlung am westlichen Ortsrand des Stadtteil Delhovens 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.

### 3.4 Erschließung

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

## 4. **Gegenwärtiges Planungsrecht**

### 4.1 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. 2 Ausschnitt RPD

### 4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt für das Satzungsgebiet

- 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. 3 Ausschnitt FNP

Mit Hinweis auf die Ermächtigungsgrundlage des § 35 Abs. 6 BauGB steht die städtebauliche Zielsetzung der Außenbereichssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

### 4.3 Darstellung der bestehenden Bebauungspläne (BP)

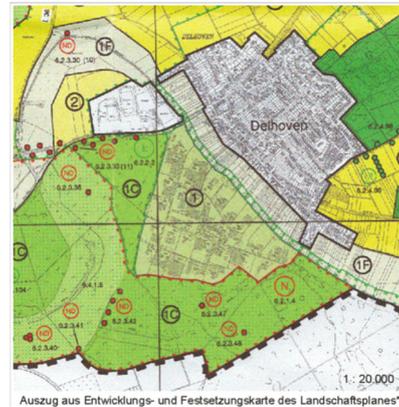
Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Blechhof“ liegt im Plangebiet des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“. Da die Obere Bauaufsicht des Rhein- Kreises Neuss im Rahmen eines Bauantragverfahrens zur Errichtung eines Wohnhauses im Bebauungsplangebiet mitteilte, dass Sie den Bebauungsplan zumindest teilweise für unwirksam und somit

für nicht mehr anwendbar halte, hat der Planungsausschuss mit Beschluss vom 02.06.2022 das Aufhebungsverfahren des Bauleitplanes eingeleitet.

#### 4.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen

##### Landschaftsplan (LPL)

Das Satzungsgebiet 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.4** Ausschnitt IPI

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

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

### 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

#### 5.1 Planungsziel

Zielsetzung der Außenbereichssatzung ist die Gewährleistung der Existenzsicherung der dort ansässigen Erwerbsgärtnereibetriebe und parallel dazu die Weiterentwicklung einer maßvollen zusätzlichen nicht privilegierten Wohnbebauung gemäß § 35 (2) BauGB zu ermöglichen.

#### 5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 2.1 – 2.4 der Außenbereichssatzung)

##### § 2.1 zulässige Vorhaben

Zurzeit befinden sich in der Blechhofsiedlung drei 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.

Primäre Zielsetzung der Außenbereichssatzung ist diese bestehende Nutzungsstruktur aufzunehmen und dahingehend weiter zu entwickeln, dass die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken im Sinne des § 35 (2) BauGB erleichtert wird. Die bauliche Weiterentwicklung der Blechhofsiedlung ist auf acht Teilbereiche (Geltungsbereiche) begrenzt, die bereits in Gänze mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht- und landwirtschaftlich geprägten Gebäudestruktur bebaut sind. Die Entwicklungsflächen sind im Satzungsplan in Form von schraffierte Fläche dargestellt. Die angestrebte Weiterentwicklung einer wohngeprägten Bebauung beschränkt sich somit nur auf bereits bebaute Bereiche. Eine Erweiterung der Bebauung in

den unbebauten Außenbereich sowie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist durch die klare Abgrenzung der acht Teilflächen (Geltungsbereiche) gegenüber dem umfassenden Außenbereich damit ausgeschlossen. Dabei ist es unschädlich, dass zwischen den bebauten Flächen Baulücken bestehen, da es ist ja gerade Zweck der Satzung in diesen Bereichen eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind somit erfüllt.

#### Zu § 2.4 Anwendung des § 35 (1) BauGB

Die Anwendung des § 35 (1) BauGB kann durch die Außenbereichssatzung nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn das Ziel der Satzung in dem Bestreben liegt Vorhaben zur Errichtung sonstiger Wohnzwecken dienende Vorhaben iSd des § 35 (2) BauGB zu erleichtern, sind landwirtschaftlichen Zwecken dienende Vorhaben iSd § 35 (1) Nr. 1 BauGB planungsrechtlich dennoch weiterhin zulässig.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 3.1 – 3.4 der Außenbereichssatzung)

Die teilweise bis an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen des Knechtstedener Buschs und der Pletschbachaue verleihen der Gärtnereisiedlung Blechhof einen ländlichen Charakter. Die angestrebte Wohnbauentwicklung soll daher dem Landschaftsbild und der heutigen Bebauungsstruktur entsprechend angemessen und Gebietsverträglich erfolgen. Dies erfolgt auch unter Beachtung eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a BauGB. Entsprechend dieser Zielsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung in der Außenbereichssatzung wie folgt bestimmt:

#### Zu § 3.1 zulässige Grundfläche

Die ursprünglichen Grundstücksgrößen der ehemals 29 Gärtnereibetriebe lagen zusammen mit ihren Betriebsflächen zwischen 15 – 20.000 qm. Auf Grundlage des inzwischen unwirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 454 wurden diese teilweise durch die Neuparzellierung von mindestens 5000 qm großen Teilflächen nachträglich reduziert und mit nicht privilegierten privaten Wohnhäusern iSd § 35 (2) BauGB bebaut.

Die durch bauliche Anlagen (Wohnbebauung, Nebengebäude) hervorgerufene gesamte Grundstücksversiegelung der ca. 54 ha umfassenden Blechhofsiedlung, beträgt ca. 102.000 qm. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ 1) iSd § 17 BauNVO von 0,22. Die durch bauliche Anlagen hervorgerufene Grundstücksversiegelung in den mit einer Schraffur gekennzeichneten Bauflächen (Geltungsbereiche 1 - 8) beträgt ca. 14.650 qm. Dies entspricht ebenfalls einer Grundflächenzahl (GRZ 1) iSd § 17 BauNVO von 0,22.

Ausgehend von der vorhandenen baulichen Verdichtungsgrad bestimmt die Satzung für die Geltungsbereiche 1 - 8 eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,25. Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ 1) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden (GRZ 2). Mit den festgesetzten Obergrenzen der zulässigen Grundstücksüberbauung wird eine gebietsverträgliche, angemessene bauliche Weiterentwicklung der angestrebten Wohnnutzung iSd § 35 (2) BauGB ermöglicht. Die Festsetzungen stehen auch im Einklang

mit dem Gebot eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a BauGB.

#### Zu § 3.2 Zahl der Vollgeschosse

In der gesamten Blechhofsiedlung besitzt lediglich ein Gebäude zwei Vollgeschosse iSd BauO NRW. In Anlehnung an den vorhandenen städtebaulichen Maßstab der Siedlungsstruktur, ist die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude bzw. deren Umbau oder Erweiterung zu Wohnzwecken, in den Geltungsbereichen 1 – 8 auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt worden.

Das zulässige Vollgeschoss (Erdgeschoss) darf unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen in allen Geltungsbereichen mit einem Nichtvollgeschosses (NV) im baurechtlichen Sinne gemäß § 2 Abs.5 BauO NRW) überbaut werden. Bei der Errichtung von Flachdächern (FD) oder Pultdächern (PD) muss das NV gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein untergeordnetes Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist dabei zulässig.

#### Zu § 3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Kein Gebäude in der Blechhofsiedlung überschreitet zurzeit eine Höhe von 8,00 m. Diese Höhenentwicklung soll beibehalten und der weiteren potentiellen Siedlungsentwicklung Maßstabgebend zugrunde gelegt werden. Parallel zur Zahl der Vollgeschosse ist daher zur zusätzlichen Steuerung der baulichen Höhenentwicklung in den Geltungsbereichen die maximal zulässige Gebäudehöhe der Wohngebäude auf maximal 7,00 m begrenzt worden. Höhenbezugspunkt(e) sind die Höhenangaben der den einzelnen Geltungsbereichen zugeordneten Kanaldeckel in der Satzungszeichnung (z. B. „KD 1“ für den Geltungsbereich 1 etc.).

Die in den §§ 3.2 und 3.3 in Verbindung mit Gebäudehöhen und Dächern getroffenen Festsetzungen nehmen die charakteristische Siedlungsstruktur der Blechhofsiedlung auf und führen in Summe zu einem ausgewogenen und homogenen Erscheinungsbild zwischen vorhandener Bestandsbebauung und gewünschter Weiterentwicklung.

#### Zu § 3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Erschließungssituation in der Blechhofsiedlung ist auf eine wesentlich höhere Verkehrsbelastung nicht ausgelegt. Eine zu hohe Verkehrsbelastung würde gleichzeitig zu Lasten einer geringeren Verkehrssicherheit einhergehen und zu einer höheren Lärmbelastung in der Gärtnereisiedlung führen. Weitere negative Begleiterscheinungen sind in einer geringeren Wohnqualität und als Gegensatz der gebotenen größtmöglichen Schonung des Außenbereichs zu sehen. Mit dem planerischen Steuerungsinstrument der Wohnungsbegrenzung wird diesen unerwünschten Begleiterscheinungen entgegengewirkt und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung sowohl für die Geltungsbereiche der Satzung als auch für die gesamte Blechhofsiedlung gewährleistet.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Zu § 4.1 überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung bzw. der Umbau oder die Erweiterung von Gebäuden zu Wohnzwecken einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen iSd §

12 BauNVO sowie der Ihnen zugeordneten Nebenanlagen iSd § 14 BauNVO, ist nur auf den im Satzungsplan mit einer Schraffur gekennzeichneten Flächen zulässig (Baufelder 1-8). Die gewünschte Weiterentwicklung der wohngeprägten Bebauung beschränkt sich somit nur auf bereits heute bebaute Bereiche. Dabei ist es unschädlich, dass zwischen den bebauten Flächen Baulücken bestehen, da es gerade Zweck der Satzung ist, in diesen Bereichen eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Die Erweiterung in den unbebauten Außenbereich sowie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist durch den bereits vorhandenen Gebäudebestand in den Geltungsbereichen der Satzung damit ausgeschlossen.

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde können Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, abweichend vom Gebäudestandort, unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen über Abstandsflächen (BauO NRW) auch an anderer Stelle auf dem Grundstück zugelassen werden. Mit dieser Ausnahmeregelung besteht die Möglichkeit auf die durch die Satzung nachträglich ermöglichten Grundstücksporzellierungen ggf. flexibel reagieren zu können.

#### Zu § 4.2 Bauweise

Die Satzung bestimmt in § 4.2, dass in den Geltungsbereichen 1 – 8 nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt mit den gleichen städtebaulichen Zielsetzungen die bereits in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 aufgeführt werden (schonender Umgang mit Grund und Boden, Verkehrssicherheit Lärmschutz, gebietsverträgliche bauliche Weiterentwicklung etc.)

### **5.5 Erschließung**

Das Plangebiet der Blechhofsiedlung wird im Norden von der L 280 und im Süden über den Buschweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Verkehrswege Blechhof-, Chrysantemen-, Schlehenweg und „Am Chorbusch“. Die Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen und können die planungsbedingten Mehrverkehre aufnehmen. Erweiterungen oder Veränderungen sind nicht geplant. Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt auf den einzelnen Baugrundstücken.

### **5.6 Entwässerung**

#### Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser der geplanten Neubebauung wird in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet und entsorgt.

#### Niederschlagswasser

Ein weiterer Anschluss von befestigten Flächen an die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser der zusätzlichen Bebauung muss auf den Privatgrundstücken versickert oder in den nahe gelegenen Pletschbach eingeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bzw. Einleitung auf dem Privatgrundstück ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen

## **6. Umweltbelange**

Gem. § 2 Abs. 3 und 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.

Bereits im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 454 und dessen erster 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 1 und 2 BauGB und der §§ 4 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.

### **6.1 Schutzgut Klima und Luft**

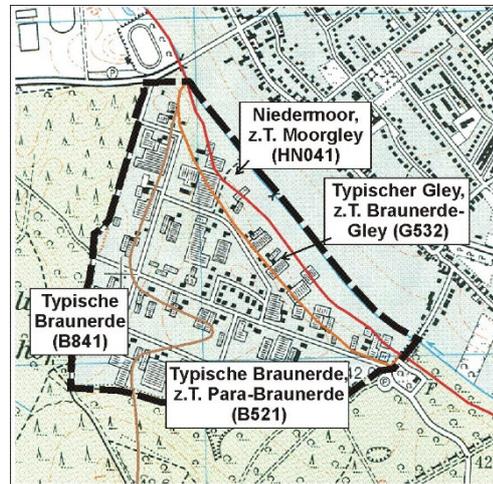
Klimatisch gliedert sich die Region ein in die vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1000 bis weniger als 1250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C.

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

## 6.2 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 mittel mächtigen, stark sandigen und schwach humosen Mutterbodenschicht auf schluffig-feinsandigem Mittelsand über kiesigen Sandschichten gekennzeichnet. Gemäß des Informationssystems Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW<sup>1</sup> stehen im Plangebiet vier unterschiedliche Bodenarten bzw. –einheiten an: Keine dieser Bodeneinheiten erfüllt die Kriterien der Schutzwürdigkeit gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW<sup>7</sup>, die gemäß des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG die Bodenteilfunktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte, das Biotopentwicklungspotential, die Bodenfruchtbarkeit und die Regelungs- und Pufferfunktion berücksichtigen. Der Schutzstatus der vier Bodeneinheiten wird mit „kein Kriterium erfüllt (0)“ eingestuft.



**Abb: 5**

### 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.

## **6.3 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 aus<sup>2</sup>. 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.6**

| Messtellen-ID                  | <b>83442</b> | <b>80713</b> | <b>81751</b> | <b>80712</b> |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 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 0,10 – 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.

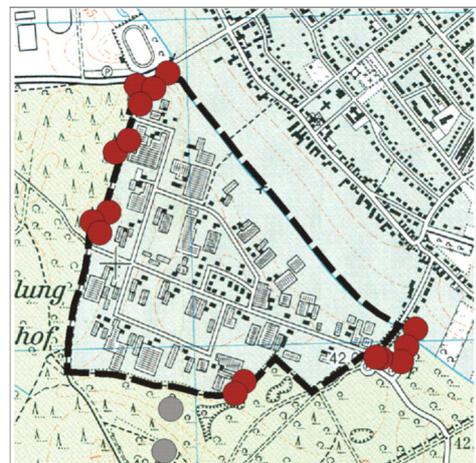
### **6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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).

## FFH-Gebiet

Im Westen des Satzungsbereichs grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet „Knechtstедener Wald und Chorbusch“ an das Satzungsgebiet an. Das Schutzgebiet hat Bedeutung für die Europäischen Vogel-schutzgebiete. 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  
(*Matrix matrix*, Nachweise 2001-2005)\*

**Abb. 7**

## 6.5 Schutzgut Mensch

Durch den ländlichen Charakter der Gärtnereisiedlung sowie den angrenzenden Waldbereichen Chorbusch und Knechtstедener 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, Nachts 50 bzw. 45 dB) zugrunde gelegt.

## **6.6 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 Satzungsgebiet 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 Freiflächen-nutzung als gering zu bewerten sind. Eine weitere Prüfung im Sinne der W-FFH ist nicht erforderlich.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 5 der Außenbereichssatzung)

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

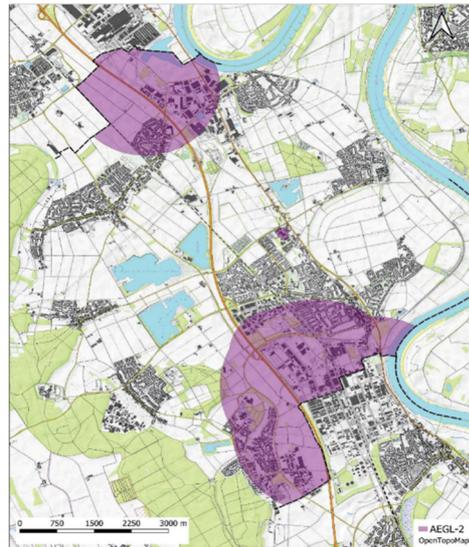
## **6.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

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.

## 6.8 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche iSv § 3 Abs. 5a BImSchG)

Die Stadt Dormagen ist ein traditioneller Chemiestandort mit ausgeprägten Gemengelage 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 Acht-



Abg. angemessenen Sicherheitsabstände 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 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 verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden.

### **7. 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.

### **8. Bodenordnende Maßnahmen**

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