



Rhein-Kreis Neuss · 41513 Grevenbroich  
Über Online-Behördenbeteiligung

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister

**Amt für Entwicklungs- und  
Landschaftsplanung,  
Bauen und Wohnen**

Abteilung  
Planungsaufsicht, Obere Bauaufsicht,  
Denkmalschutz, Brandschutz

**Thomas Lörner**

Lindenstraße 10  
41515 Grevenbroich  
Zimmer: H 610

Telefon 02181 601-6120  
Telefax 02181 601-86120  
thomas.loerner@rhein-kreis-neuss.de

**Aktenzeichen: 61-51.10.25-51035/2023**

19.05.2023

## **Städtebauliche Satzung**

### **hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung**

### **Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Blechhof, Stadt Dormagen**

Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:

#### **Wasserwirtschaft**

Auf der letzten Seite der Außenbereichssatzung wird im Absatz „Niederschlagswasserbeseitigung“ eine verbindliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken oder Einleitung in den Pletschbach gefordert.

Der Hinweis auf die Einleitung in den Pletschbach ist zu streichen, da der Pletschbach zurzeit die Funktion eines Vorfluters nicht übernehmen kann. Der Pletschbach im Bereich der Blechhofsiedlung ist teilweise stark verlandet. Eine Einleiterlaubnis kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Nach Tagebaubeendigung ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Der Pletschbach muss dann wieder neu profiliert werden.

#### **Bodenschutz und Altlasten**

Die Gesamtheit der „Blechhofsiedlung“ ist von den folgenden altlastverdächtigen Flächen betroffen: Altstandort Do-0594,00, Altstandort Do-0608,00, Altablagerung Do-478,00, Altablagerung Do-484,00 und den aktiven Betriebsstandort Do-0581,00. Zudem sind folgende archivierte altlastverdächtige Flächen in diesem Bereich vorhanden: Altablagerung Do-482,00, Altablagerung Do-483,00 und Altstandort Do-0582,00. Verschiedene Geltungsbereiche der Außenbereichssatzung, welche in Teilbereichen von den altlastverdächtigen Flächen überlagert werden, sind:

- Do-0581,00 (Geltungsbereich 1): Hierbei handelt es sich um einen Gartenbaubetrieb und Verkauf von Pflanzen und Zubehör. Bei einer Nutzungsänderung oder Betriebsaufgabe wird der Betriebsstandort zum Altstandort.

- Do-0594,00 (Geltungsbereich 3): Hierbei handelt es sich um einen Landschaftsbaubetrieb, der von 2006 bis 2013 betrieben wurde. Untersuchungen haben auf dem Gelände bisher nicht stattgefunden.
- Do-0608,00 (Geltungsbereich 7): Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei, welche bis 2017 betrieben wurde. Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.
- Do-0582,00 (Geltungsbereich 8): Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der von 1962 bis 1999 betrieben wurde. Im Jahre 1999 erfolgte eine Nutzungsänderung der Gewächshäuser in Lagerhallen. Aufgrund der Nutzung war keine Altlastenrelevanz zu erkennen, der Altstandort wurde aus dem Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde entlassen.

Hinweise:

Des Weiteren weise ich auf Ihre gesetzlichen Anzeigepflichten hin und bitte Sie, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Zum vorgelegten Vorentwurf nimmt die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss wie folgt Stellung (hier: Seiten des Begründungstextes):

1. Seite 10: **5.6 Entwässerung**  
Eine Einleitung von Wasser in den Pletschbach wäre nur nach entsprechender Vorbereitung eines durchgängigen Gewässerbettes möglich. Der jetzige Zustand des Grabens ist nicht geeignet Niederschlagswasser aufzunehmen.
2. Seite 14: **6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**  
Der zur Beurteilung des Schutzgutes herangezogene Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 28.06.2007 ist nicht geeignet Aussagen zum aktuellen Artenbestand zu geben.  
Gemäß dem Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein- Westfalen (MKULNV, NRW, Schlussbericht vom 09.03.2017) dürfen die Untersuchungsergebnisse nicht älter als sieben Jahre sein. Eine Artenschutzprüfung wird bei jedem neuen Bauvorhaben erforderlich werden.
3. Seiten 4 und 15:  
Das FFH-Gebiet mit der Kennung: DE-4806-303 und der Bezeichnung des Gebiets: Knechtstedenener Wald mit Chorbusch grenzt im Westen **und im Süden** an.  
Zwar ist eine direkte Inanspruchnahme der Flächen des FFH-Gebietes nicht gegeben und eine Beeinträchtigung der Entwicklungsziele wird hier ebenso wenig gesehen, jedoch sind die Auswirkungen in Abhängigkeit der einzelnen Vorhaben zu betrachten.  
So können sich durch die Schaffung großer Fensterflächen, die zum FFH-Gebiet ausgerichtet sind oder aber durch die Einrichtung zusätzlicher Außenbeleuchtung durchaus negative Auswirkungen auf das hier erwähnte Artenspektrum zeigen. Diese möglichen Auswirkungen sind in jedem Einzelfall zu betrachten.
4. Seite 16: **6.6 Schutzgut Natur und Landschaft**  
Das unter der Ordnungsnummer 6.2.1.4 **Waldnaturschutzgebiet „Knechtsteden“** grenzt im Westen und **im Süden** an.  
Hier zum Absatz: „Ausgleichsmaßnahmen“: Der letzte Satz ist unvollständig.

Grundsätzlicher Hinweis:

Neben der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe wird mit jedem zusätzlichen Vorhaben auch eine Artenschutzprüfung erforderlich sein.

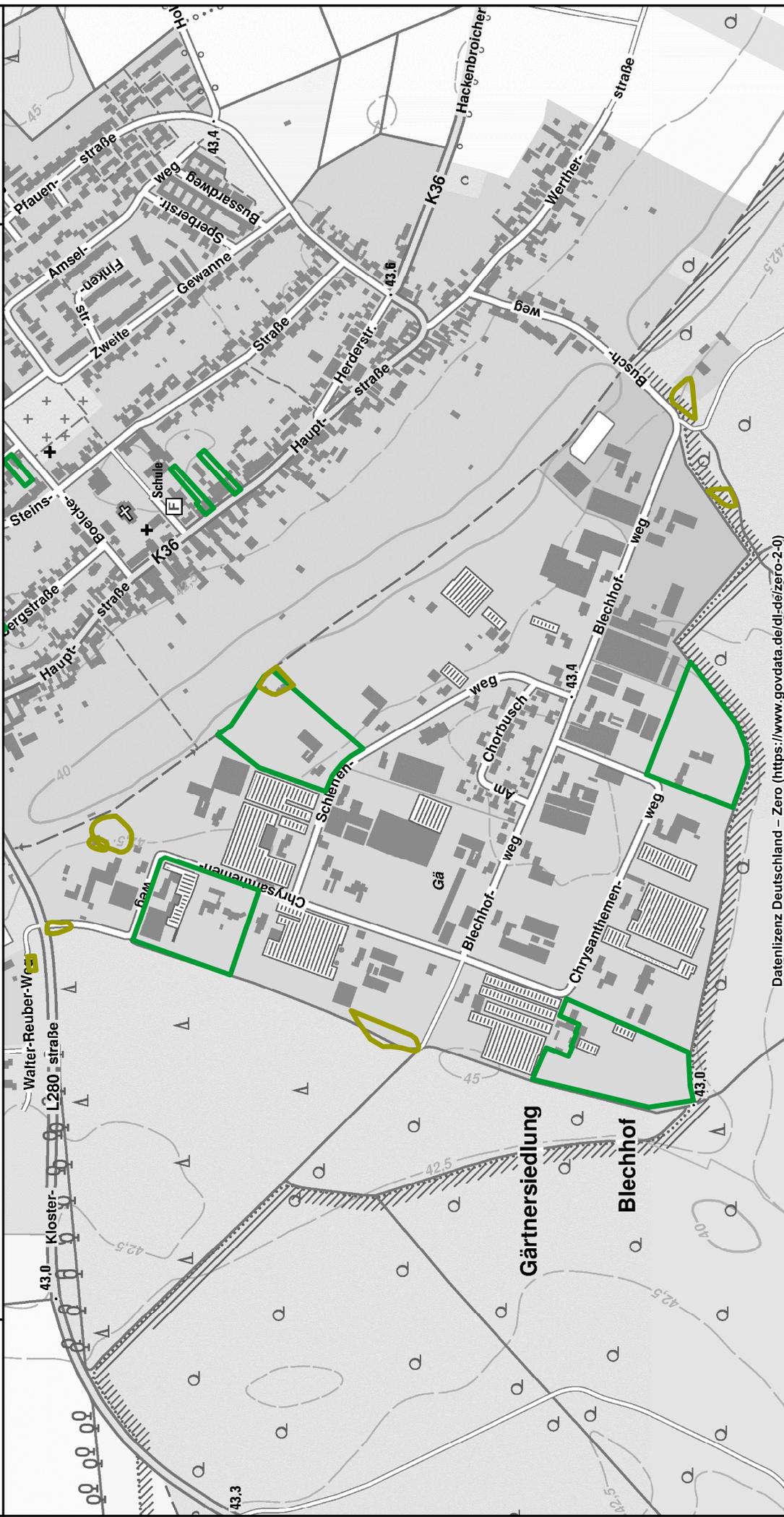
Im Auftrag

Lörner  
Abteilungsleiter

# Anlage Bodenschutz und Altlasten

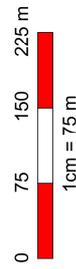
Satzung Blechhof

Datum: 19.05.2023  
Benutzer: rkn10802



Datenlizenz Deutschland – Zero (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Maßstab 1 : 7.500



Nur für den Dienstgebrauch

Ausgegeben über die Geodatenankunft (Geomedia® Smart Client) des Rhein-Kreis Neuss

