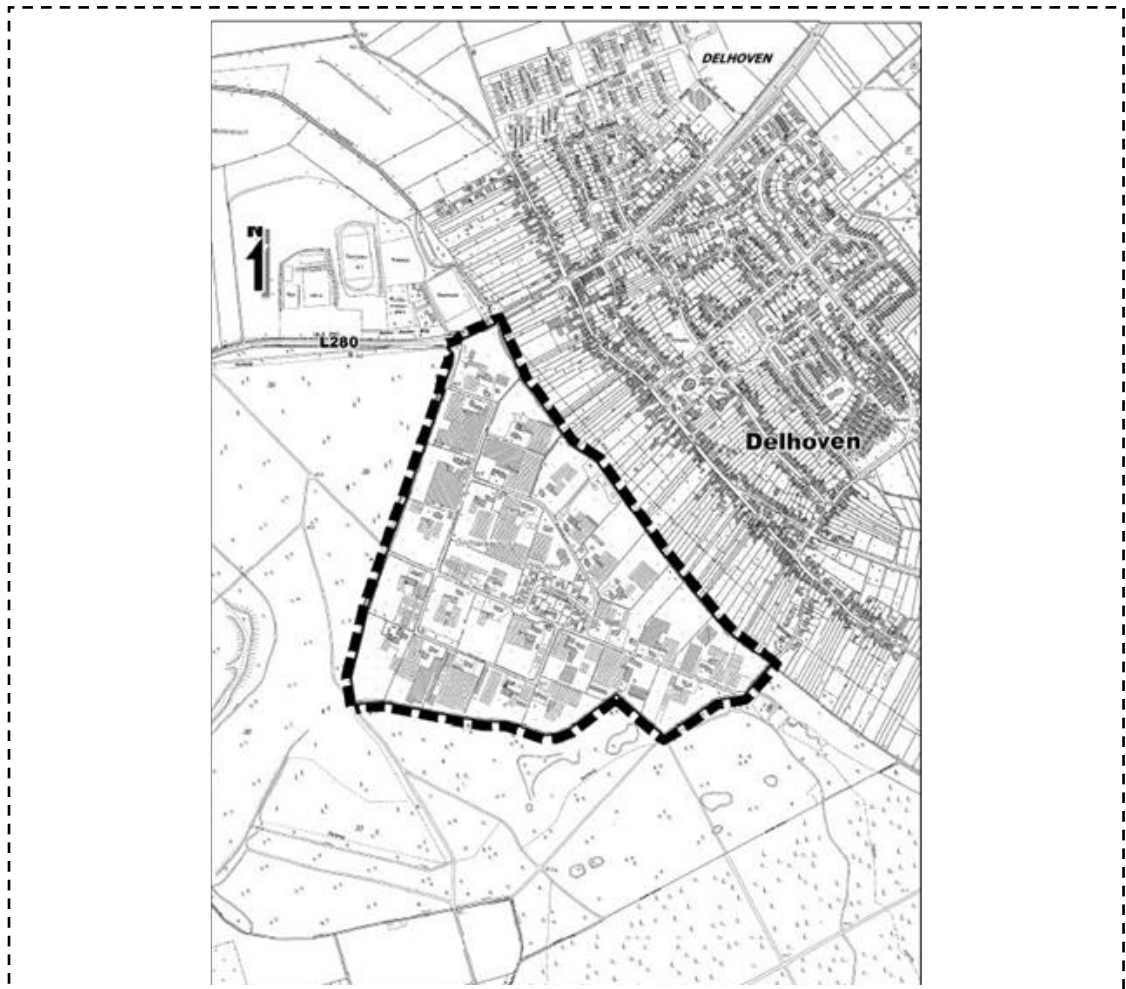


B e g r ü n d u n g

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

zur öffentlichen Auslegung



INHALTSVERZEICHNIS

1. <u>Planungsanlass</u>	3
2. <u>Örtliche Verhältnisse</u>	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Bestand	5
2.3 Umgebung	5
2.4 Erschließung	6
3. <u>Gegenwärtiges Planungsrecht</u>	
3.1 Darstellungen im Regionalplan (RPD)	6
3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Nr. 454	7
3.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen	7
Landschaftsplan	
Einzelhandels- und Zentrenkonzept	
Sanierungsgebiete	
Denkmalsatzung	
Gestaltungssatzung	
Vorkaufsrechtssatzung	
Landschaftsplan	
4. Planungsrechtliche Folgeregelung	7
5. Ziel der Bebauungsplanaufhebung	7
6. Soziale Maßnahmen	8
7. Bodenordnende Maßnahmen	8

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 teilte die obere Bauaufsicht (Rhein-Kreis Neuss) mit, dass Sie den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. 454 zumindest teilweise für unwirksam und somit für nicht mehr anwendbar halte. Begründet wurde die Feststellung mit dem Hinweis, dass die textliche Festsetzung für den Kernbereich des Bebauungsplanes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB zulässt, was jedoch unvereinbar mit der gleichzeitigen Festsetzung *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB sei. Dies ist durch eine im Auftrag der Stadt erstellte juristische Bewertung bestätigt worden. Gemäß Erlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW ist für fehlerhaft erkannte Bebauungspläne 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 Festsetzungen des rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 454 „Blechhof“ und dessen 1. Änderung

Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 454 „Blechhof“ setzt das gesamte Bebauungsplangebiet als Fläche für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Fläche für gartenbauliche Erzeugung“ (Erwerbsgärtnereien) fest. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise artverwandte land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe des Landschaftsbaus zugelassen werden. Des Weiteren wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 auf 5000 qm pro Wohnung und Wohngebäude festgesetzt. Hobbymäßige Tierhaltung ist im Plangebiet zulässig, davon ausgeschlossen sind Zuchtbetriebe und Intensivtierhaltung.

In seiner 1. Änderung wurde das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse, für alle zulässigen Gebäude und Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Gebäude- bzw. Anlagenhöhe durften dabei 8,50 m nicht überschreiten. Obergeschosse, die in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet wurden, mussten im Sinne der BauO NRW gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m zurückspringen wobei eine Grundfläche von max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Erdgeschosses nicht überschritten werden darf.

Nach den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksflächen mussten alle Hauptbaukörper auf den Baugrundstücken mit ihren von der Mindestgrundstücksgröße abhängigen zulässigen Wohnnutzungen, mittig auf dem Grundstück platziert werden. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO konnten in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen über Abstandsflächen (BauO NRW) abweichend vom Gebäudestandort auch an anderer Stelle auf dem Grundstück zugelassen werden.

3.4 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 Bebauungsplangebiet das Entwicklungsziel *„Erhaltung einer mit naturnahem Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“* fest.



Abb. 3: Ausschnitt LPL

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

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

4. Planungsrechtliche Folgeregelung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes unterliegt die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben des ehemaligen Bebauungsplangebietes den Zulässigkeitskriterien des § 35 BauGB (Außenbereich).

Dies gilt auch für den Fall, dass die parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes zurzeit betriebene Aufstellung der Außenbereichssatzung „Blechhof“ rechtskräftig werden sollte.

Ausnahme bildet lediglich die im Kernbereich der Siedlung gelegene Bebauung „Am Chorbusch“. Diese wird planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) beurteilt.

5. Ziel der Bebauungsplanaufhebung

Im Rahmen eines Bauantragverfahrens ist festgestellt worden, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 454 zumindest teilweise für unwirksam und somit für nicht mehr anwendbar ist. Begründet wurde die Feststellung mit dem Hinweis, dass die textliche Festsetzung für den Kernbereich des Bebauungsplanes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB zulässt, was jedoch unvereinbar mit der gleichzeitigen Festsetzung *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB sei. Dies ist durch eine im Auftrag der Stadt erstellte juristische Bewertung bestätigt worden. Gemäß Erlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW ist in diesen Fällen zu entscheiden, ob der Bebauungsplan aufgehoben, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden soll.

Ob die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur künftigen städtebaulichen Entwicklung der Blechhofsiedlung möglich ist, hängt vom Ergebnis der Abstimmungsgespräche mit den oberen Verwaltungsbehörden (Bezirksregierung Düsseldorf (BZR), Rhein-Kreis Neuss (RKN)) ab. In diesen wäre zu klären inwieweit eine Änderung des Regionalplanes erforderlich ist für die der Regionalrat bei der Bezirksregierung zuständig wäre und auf die kein Anspruch der Stadt oder einzelner Bürger besteht und ob der Rhein-Kreis der für die Neuaufstellung erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmen würde. Vor diesem Hintergrund kann von einer zeitnahen Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht ausgegangen werden. Damit dennoch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Blechhofsiedlung gewährleistet ist, soll nunmehr, stellvertretend für den Bebauungsplan, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB in diesem Bereich 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.
auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes

6. 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.

7. 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.

Teil B - Umweltbericht

AUFHEBUNGSVERFAHREN

**zum Bebauungsplan Nr. 454 „Blechhof“
und dessen 1. vereinfachten Änderung**

INHALTSVERZEICHNIS

1. <u>Einleitung</u>	10
2. Schutzgüter	
2.1 Schutzgut Boden und Fläche	10
2.2 Schutzgut Klima und Luft	12
2.3 Schutzgut Wasser	12
2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
2.5 Schutzgut Landschaft und Erholung	14
2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	15
2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	19
3. Schutzgebiete	
3.1 FFH-Gebiete	19
3.2 Naturschutzgebiete	20
3.3 Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	20
3.4 Schutzwürdige Biotop	20

1.0 Einleitung

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).

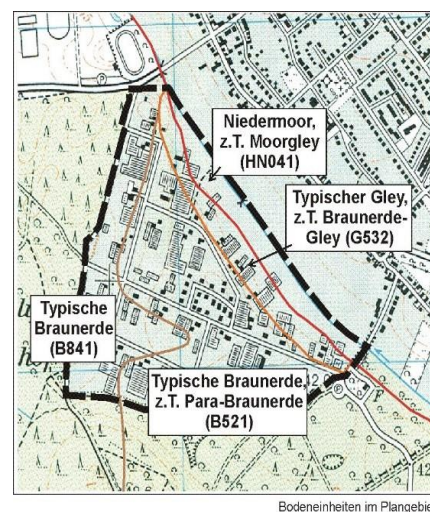
Da sich an den Rahmenbedingungen in der Blechhofsiedlung bis heute nur wenig geändert hat, erfolgt die Bewertung der Planungsauswirkungen auf die nachfolgend genannten umweltrelevanten Schutzgüter auf Grundlage dieser Fachbeiträge. Die gemäß dem Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein- Westfalen (MKULNV, NRW, Schlussbericht vom 09.03.2017) nachzuweisende aktuelle Artenschutzprüfung, sowie die die Betrachtung der Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet erfolgt in Abhängigkeit der einzelnen Vorhaben, im Rahmen der konkreten Bauantragstellung durch den Antragsteller.

2.0 Schutzgüter

2.1 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 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 Regelungs- und Pufferfunktion berücksichtigen. Der Schutzstatus der vier Bodeneinheiten wird mit „*kein Kriterium erfüllt (0)*“ eingestuft.



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 dem 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.

- Do-0581,00: Hierbei handele es sich um einen Gartenbaubetrieb und Verkauf von Pflanzen und Zubehör. Bei einer Nutzungsänderung oder Betriebsaufgabe werde der Betriebsstandort zum Altstandort.
- Do-0594,00): Hierbei handele es sich um einen Landschafts-baubetrieb, der von 2006 bis 2013 betrieben wurde. Untersuchungen hätten auf dem Gelände bisher nicht stattgefunden.
- Do-0608,00: Hierbei handele es sich um eine ehemalige Gärtnerei, welche bis 2017 betrieben wurde. Untersuchungen wurde bisher nicht durchgeführt.
- Do-0582,00: Hierbei handele es sich um einen ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der von 1962 bis 1999 betrieben wurde. Im Jahre 1999 erfolge eine Nutzungsänderung der Gewächshäuser in Lagerhallen. Aufgrund der Nutzung wäre keine Altlastenrelevanz zu erkennen, der Altstandort ist demzufolge aus dem Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde entlassen worden.

Sobald Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten auffallen, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten könnten sein:

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

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.

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.

2.2 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch gliedert sich die Region 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 ein.

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.

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.

2.3 Schutzgut Wasser

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:

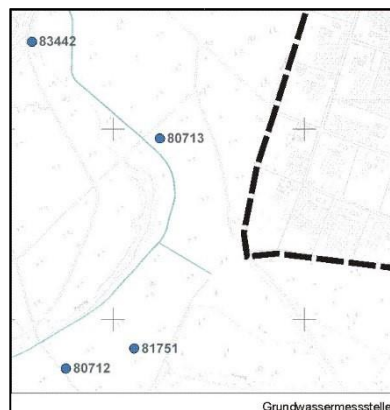


Abb.6

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 GWPe- gel 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
Pegelschwan- kungsbreite	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 (s. a. Punkt 6.5).

Starkregenereignisse

Im Falle eines extremen Starkregenereignisses können gemäß Hinweiskarte für Starkregen in NRW in Teilen des Bebauungsplangebiets Wasserhöhen von 0,10 – max. 1,0 m (Bereich Pletschbach) auftreten (s. a. Punkt 6.5).

Auenbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Größtenteils innerhalb eines Auenbereichs. Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Da der Pletschbach inzwischen verlandet ist, sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden.

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) vom 28.06.2007 wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besonders geschützten Arten der Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie nachgewiesen. Nachgewiesene Vorkommen der Ringelnatter (*Natrix natrix*) beschränken sich nach dem LFB 2007 demnach auf Bereiche, die alle außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass sowohl die vorgefundenen nicht geschützten Arten als auch die im Umfeld des Plangebietes nachgewiesenen be-

sonders 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-Gebie

Im Westen des Satzungsbereichs grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet „Knechtstедener Wald und Chorbusch“ an das Bebauungsplangebiet 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 im Sinne von Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG sind der Mittelspecht (*Dendrocopus medius*) 6 – 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 Freiflächenutzung sind demnach nicht zu besorgen.

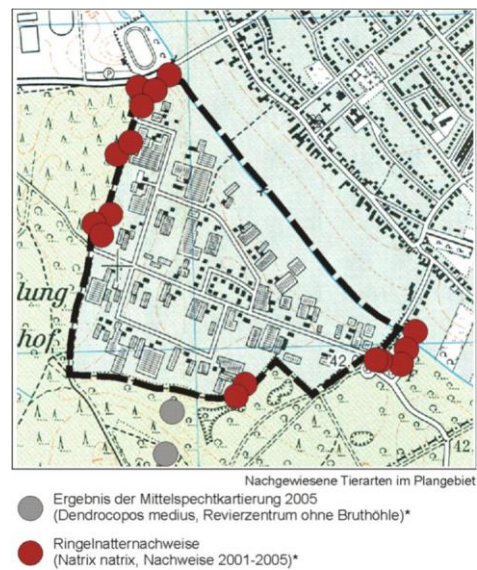


Abb. 7

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.

2.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Der Landschaftsplan Kreis Neuss Teilabschnitt II Dormagen in der Fassung der 3. Änderung, Kreis Neuss setzt für das Bebauungsplangebiet 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 Knechtstедener Wald“ 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 „Knechtstедener Wald mit Chorbusch“. Es han-

delt sich um ein großes strukturreiches, altersheterogenes, zusammenhängendes Waldgebiet, dass 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 der Unteren Naturschutzbehörde (Rhein-Kreises Neuss) Sinne der W-FFH ist nicht erforderlich. In der aktuellen Stellungnahme vom 19.05.2023, wird diese Einschätzung im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligungen von der Unteren Naturschutzbehörde weiterhin geteilt und bestätigt.

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 erfolgen.

2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

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 in der Blechhofsiedlung zunehmend auf dem Rückzug befindet, besteht dennoch durch die noch verbliebenen gartenbaulichen Nutzungen eine verkehrsbedingte Lärmvorbelastung innerhalb der Siedlung. Diese wirken sich auch auf das Bebauungsplangebiet 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 Bebauungsplangebiet nicht statt. Der durch die angestrebten zusätzlichen Wohnnutzung hinzukommende Zusatzverkehr ist gebietsverträglich und führt aufgrund seiner Geringfügigkeit zu keiner weiteren unzumutbaren Lärmbelastung der heute und künftig im Bebauungsplangebiet 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 in der Blechhofsiedlung. Durch die geringere Bewirtschaftung der Betriebsflächen sind auch die damit verbundenen Lärmimmissionen geringer geworden. 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 dabei die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet (Tags 60 dB, Nachts 50 bzw. 45 dB) zugrunde gelegt.

Hochwasser

Nach den Gefahren- und Risikokarten NRW können die Grundstücksflächen im räumlichen Bebauungsplangebiet (östlich des Schlehenweges), bei einem mittleren Hochwasser (HQ₁₀₀) im Falle eines Versagens oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen, im östlichen Grundstücksbereich bis zu einer Wassertiefe von max. 1,0 m überschwemmt werden (vgl. Punkt II „Hinweise“ des Satzungstextes).

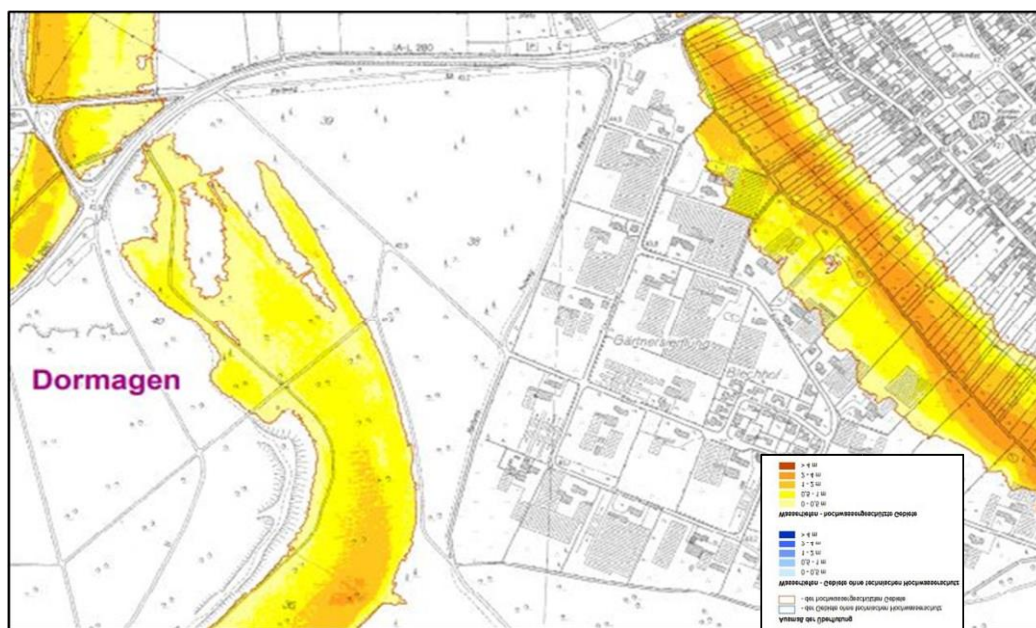


Abb. 8 Gefahrenkarte mittlere Wahrscheinlichkeit HQ 100

Starkregen

Im Falle eines extremen und seltenen Starkregenereignisses können in Teilen des Bebauungsplangebiets Überschwemmungen mit Wassertiefen von 0,10 – max. 1,0 m (Bereich Pletschbach) auftreten. Hierbei wird auch auf die Möglichkeit

der Einsichtnahme beim Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) und beim Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV hingewiesen.

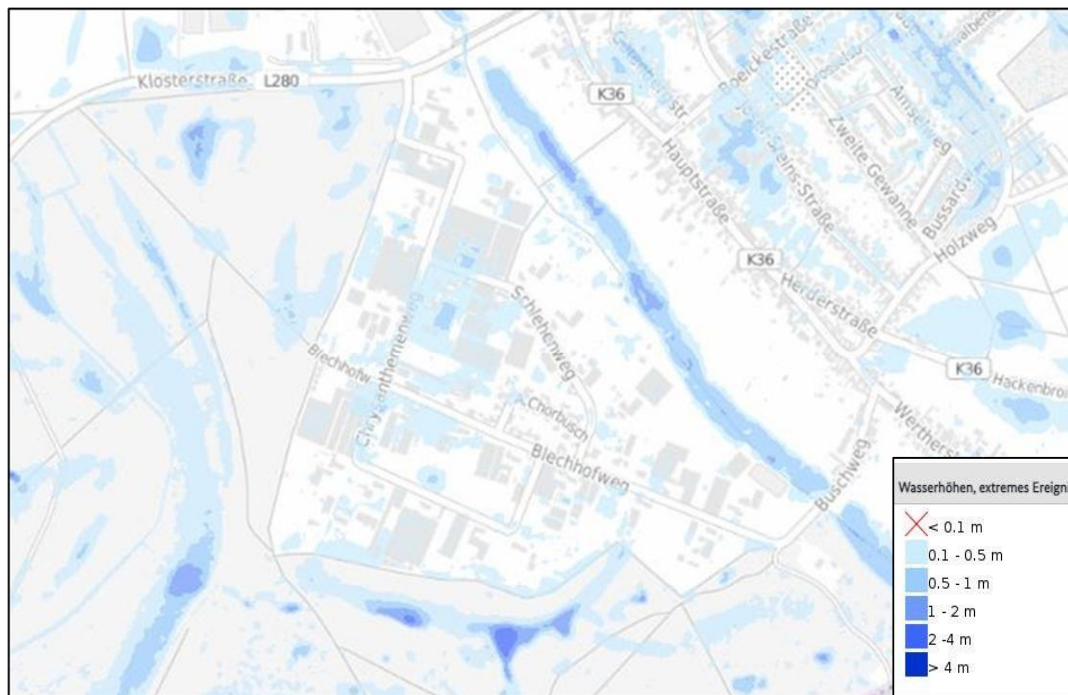


Abb. 9 Starkregenkarte Extremes Ereignis

Da es sich flächenmäßig um relativ kleine überschwemmte Bereiche mit relativ niedrigen Wassertiefen handelt, die zu großen Teilen zu dem außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ist der Schutz von Leben und Gesundheit in der Regel im Gebäude gewährleistet, da die betroffenen Personen beim Eindringen von Wasser über die Treppenhäuser in sichere Aufenthaltsräume (Obergeschosse) der Wohngebäude ausweichen können. Evakuierungsintensive Nutzungen bspw. Wohnheime für Menschen mit Behinderungen, Pflegeheime, Kindertagesstätten oder Schulen o. ä. sind aufgrund der Außenbereichslage im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. In diesem Zusammenhang ist auch davon auszugehen, dass zumindest bei Hochwasser größerer Gewässern, aber auch im Falle von Starkregenereignissen von einer relativ langen Vorwarnzeit und einer ausreichenden Hochwasservorhersage ausgegangen werden kann.

Kampfmittel

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

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.

Störfallbetriebe

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 be-

dingten 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 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

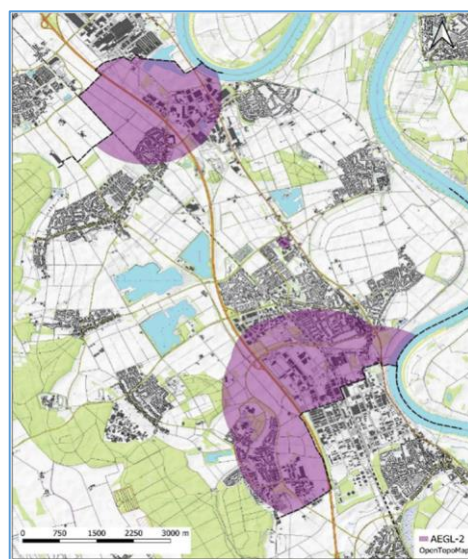


Abb. 10 angemessenen Sicherheitsabstände
(Grundlage: AEGL-2-Werte)

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.

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind auch durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach dem Kartenwerk der vom LVR –Amt für Bodendenkmalpflege- durchgeführten „Archäologischen Recherche“, liegt das Bebauungsplangebiet in der Archäologiefäche 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.

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind auch durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.

3.0 Schutzgebiete

3.1 FFH-Gebiet

Im Westen des Bebauungsplangebietes grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet „Knechtstedenener Wald und Chorbusch“ an das Bebauungsplangebiet 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 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-

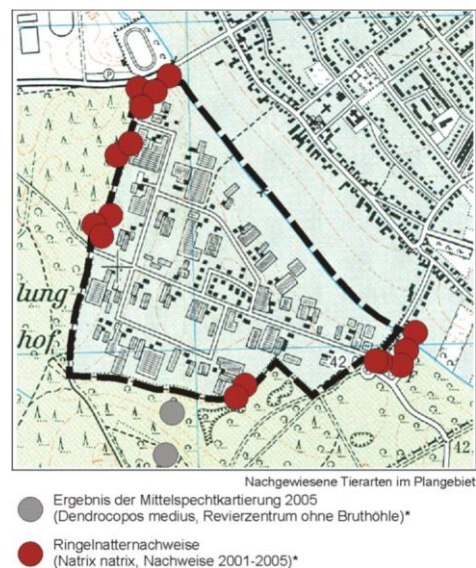


Abb. 7

Freiflächen Gebietes ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgegenstände oder die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes durch die Bebauung und Flächenversiegelung/-nutzung sind demnach nicht zu besorgen.

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.

3.2 Naturschutzgebiete

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, dass 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.

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.

3.2 Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die nordwestliche Grenze des Plangebietes ist in weiten Teilen identisch mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Niederterasse mit landwirtschaftlichen Niederungsbereichen“, mit der Kennziffer 6.2.2.2 des Landschaftsschutzgebietes. Zielsetzung für dieses Landschaftsschutzgebiet besteht in der Erhaltung und Optimierung eines größeren zusammenhängenden Waldbestandes.

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, sind durch dieses Verfahren keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartbar.



Abb. 3: Ausschnitt LPL

3.4 Schutzwürdige Biotope

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).