

**Mündliche Fragen**

**Bauvorhaben REWE-Markt**

Ein Bürger verweist auf das seiner Meinung nach in Hackenbroich bestehende Problem mit dem Fassungsvermögen der Kanalisation bei Starkregen und fragt, wie die Stadt das Problem lösen und das Volllaufen von Kellern vermeiden wird.

Bürgermeister Lierenfeld sagt eine Prüfung und Veröffentlichung der Informationen auf der städtischen Internetseite zu.

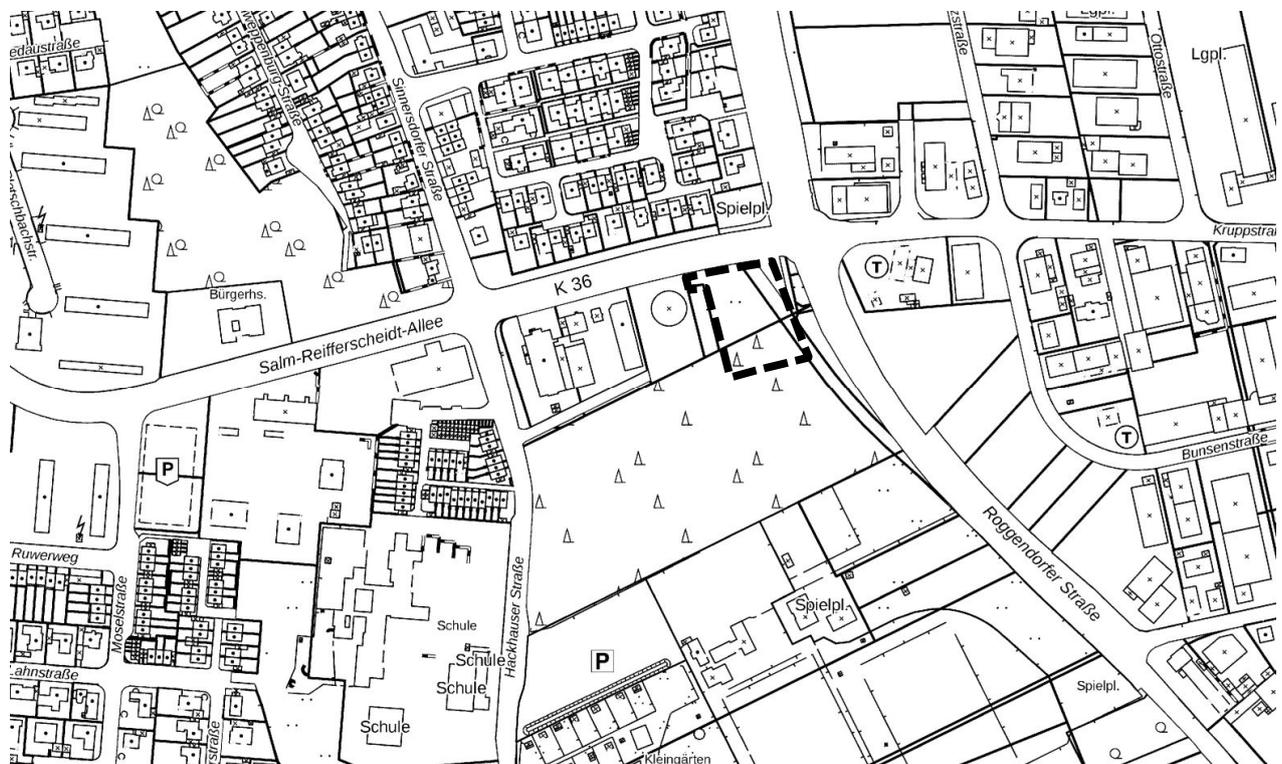
**Antwort der Verwaltung:**

Es wird auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 542 (6.11) verwiesen. Das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Vorhabenplanung auf dem Privatgrundstück nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern, d.h. es wird auf die Auslastung der bestehenden Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanal) keinen Einfluss haben.

Im Allgemeinen wird in Hinblick auf die notwendige Rückstausicherung auf § 13 Absatz 3 der Abwassersatzung hingewiesen.

## Begründung und Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 542  
- Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee -  
Teil A – Städtebauliche Aspekte  
Teil B - Umweltbericht



## Teil A Städtebauliche Aspekte

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Ziel und Erfordernis</b>	<b>- 3 -</b>
<b>2</b>	<b>Planvorhaben und Realisierung</b>	<b>- 3 -</b>
<b>3</b>	<b>Örtliche Verhältnisse</b>	<b>- 4 -</b>
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	- 4 -
3.2	Umgebung	- 4 -
3.3	Erschließung	- 4 -
3.4	Erschließung – Ver- und Entsorgung	- 6 -
<b>4</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>- 7 -</b>
4.1	Landesentwicklungsplan	- 7 -
4.2	Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2018	- 11 -
4.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	- 11 -
4.4	Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes	- 12 -
4.5	Sonstige Satzungen und Fachplanungen	- 13 -
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>- 13 -</b>
<b>6</b>	<b>Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>- 14 -</b>
6.1	Zulässigkeit von Bauvorhaben	- 14 -
6.2	Art der baulichen Nutzung	- 14 -
6.3	Maß der baulichen Nutzung	- 16 -
6.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	- 16 -
6.3.2	Höhe baulicher Anlagen	- 16 -
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	- 17 -
6.5	Stellplätze und Nebenanlagen	- 18 -
6.6	Erschließung	- 18 -
6.7	Schallschutzmaßnahmen	- 18 -
6.8	Erhalt eines Baumes	- 25 -
6.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	- 25 -
6.10	Dachbegrünung	- 26 -
6.11	Niederschlagsentwässerung	- 26 -
6.12	Gestaltung	- 27 -
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>- 28 -</b>
<b>8</b>	<b>Planungskosten</b>	<b>- 31 -</b>

## **1 Planungsanlass, Ziel und Erfordernis**

Planungsanlass ist das konkrete Ansiedlungsinteresse eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Hackenbroich. Dieser soll neben den vorhandenen zwei Lebensmitteldiscountmärkten eine sinnvolle Ergänzung für das Nahversorgungsangebot im Stadtteil bieten. Die heute bestehende kleinteilige Versorgungslage wird so durch ein großflächiges Versorgungsangebot ergänzt. Der Lebensmittelmarkt soll das Warenangebot sowohl qualitativ als auch quantitativ aufwerten. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. einer Bäckerei mit rund 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insbesondere vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums und der voranschreitenden Alterung der Bevölkerung ist eine leistungsstarke, wohnungsnah Grundversorgung zukunftsgerichtet im zentralen Versorgungsbereich Hackenbroich sicherzustellen. Mit Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee/Roggendorfer Straße kann eine bestehende bauliche Lücke entlang der Salm-Reifferscheidt-Allee geschlossen werden.

Um das vorgesehene Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandel mit einer Größe von rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt, muss das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Einklang stehen. Gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder für die festgesetzten Sondergebiete zulässig. Entsprechend ist für das Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

## **2 Planvorhaben und Realisierung**

Das Plankonzept sieht die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> und einem Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> vor. Die Zuwegung des Plangrundstücks soll über die Salm-Reifferscheidt-Allee erfolgen. Hier und im rückwärtigen Grundstücksbereich werden offene Stellplatzflächen angeordnet. Der Kundenparkplatz umfasst insgesamt rund 70 Stellplätze, die mit Baumscheiben gegliedert werden. Die Warenanlieferung ist über eine Anlieferzone im Süden des Marktes vorgesehen. Der Zugang zum Markt erfolgt über einen Windfang an der Westseite. Vor dem Eingang wird ein Vorplatz angeordnet, der Raum für eine Außenterrasse sowie weitere Aktionen bietet. Hier sollen auch Fahrradständer positioniert werden.

### **3 Örtliche Verhältnisse**

#### **3.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden Dormagens im Stadtteil Hackenbroich. Die Salm-Reifferscheidt-Allee begrenzt das Gebiet im Norden, die Roggendorfer Straße im Osten und eine angrenzende Waldfläche im Süden. Im Westen wird das Plangrundstück durch das Grundstück eines Reisebüros begrenzt.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hackenbroich, Flur 5 folgende Flurstücke: Nrn. 374, 629 Teil aus (T.a.), 896, 898, 899, 900, 902, 904, 905, 907 T.a., 909 (T.a.), 913 und 1031. Das Plangebiet umfasst rund 6.100 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet umfasst eine baumbestandene Fläche zwischen der Salm-Reifferscheidt-Allee und der Roggendorfer Straße. Das gesamte Plangebiet ist als Wald im Sinne des Gesetzes zu klassifizieren. Neben dem rund 2.450 m<sup>2</sup> großen Kiefernwald im südlichen Plangebiet, besteht im nördlichen Bereich ein Sukzessionswald mit überwiegend Birken und Eichen.

#### **3.2 Umgebung**

Im Osten des Plangebietes bestehen jenseits der Roggendorfer Straße eine Tankstelle sowie weitere Gewerbebetriebe. Westlich des Plangebietes liegen neben einem kleinen Ladenzentrum mit einem Textildiscounter zwei Lebensmitteldiscountmärkte. Im Süden befindet sich eine Waldfläche und jenseits des Waldes eine Vereinssportanlage. Nördlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung sowie ein Spielplatz an die Salm-Reifferscheidt-Allee an. Ebenfalls relevant ist der nordöstlich liegende Störfallbetrieb Chempark, dieser könnte Auswirkungen auf die Planungen verursachen. Erforderliche Untersuchungen werden derzeit in einem gesamtstädtischen Gutachten durchgeführt.

#### **3.3 Erschließung**

Der Standort an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee/ Roggendorfer Straße verfügt über eine gute verkehrliche Erschließung. Über die Roggendorfer Straße besteht in nordöstlicher Richtung eine gute Anbindung an die Innenstadt, sowie in südöstliche Richtung eine direkte Verknüpfung zum südöstlich gelegenen Kölner Stadtteil Roggendorf. Die nächstgelegenen Anschlüsse an die A57 befinden sich in einer geringen Entfernung vom Siedlungsbereich Hackenbroich; nördlich liegt die Anschlussstelle Dormagen und südlich die Anschlussstelle (Köln-)Worringen.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Haltestelle Bunsenstraße auf der Salm-Reifferscheidt-Allee gewährleistet und bietet eine Anbindung an das Zentrum von Dormagen sowie nach Stürzelberg (Linie 885).

Das Planvorhaben soll für den Kfz-Verkehr über eine Ein- und Ausfahrt an die Salm-Reifferscheidt-Allee angebunden werden. Hierdurch entfallen vier Stellplätze im öffentlichen Raum. Eine Anbindung des Vorhabens für den Fuß- und Radverkehr wird in Höhe der Bushaltestelle Bunsenstraße angeordnet, um eine Trennung vom Kfz-Verkehr vorzunehmen.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> durchgeführt sowie ergänzende Stellungnahme<sup>2</sup> erarbeitet. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgte als Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Demnach ergeben sich folgende Qualitätsstufen: A = sehr gut, B = gut, C = befriedigend, D = ausreichend, E = mangelhaft, F = ungenügend. Im Ergebnis wird die gegenwärtige Verkehrsbelastung an den relevanten Knotenpunkten

- Salm-Reifferscheidt-Allee (K 36)/ Sinnersdorfer Straße/ Hackhauser Straße und
  - Salm-Reifferscheidt-Allee (K 36)/ Roggendorfer Straße (K 18)/ Kruppstraße
- als sehr gut bewertet (QSV A).

Um die verkehrlichen Auswirkungen durch die Errichtung des geplanten Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einem Bäcker von 60 m<sup>2</sup> abschätzen zu können wurde im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung ein Prognosefall betrachtet der die potentiell erzeugten Verkehre berücksichtigt. Der Abschätzung des Verkehrsaufkommens für den geplanten Vollsortimenter liegen sowohl Werte aus einschlägiger Literatur als auch Erfahrungswerte zugrunde. Für das geplante Vorhaben ergibt sich an einem Normalwerktag (Montag bis Freitag) ein Kfz-Verkehrsaufkommen von rund 1.102 Kfz-Fahrten/ Tag (Kunden, Beschäftigte und Wirtschaftsverkehr), die sich jeweils zur Hälfte auf den Ziel- und Quellverkehr aufteilen. Die Umlegung der Ziel- und Quellverkehre auf das Straßennetz sind folgende Routen,

---

<sup>1</sup> BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters Dormagen-Hackenbroich, Aachen, Januar 2020, aktualisiert im Juni 2021

<sup>2</sup> BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters Dormagen-Hackenbroich, Stellungnahme zu den „Anmerkungen zur Schaltechnischen Untersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters in Dormagen Hackenbroich von der Firma accon vom 08.05.2020“ vom 02.03.2021, Aachen, 29.03.2021

die auch eine Mehrfachbelastung der Salm-Reifferscheidt-Allee beinhalten, berücksichtigt:

- einfache Belastung: Zielverkehr aus Richtung Westen, Quellverkehr in Richtung Osten auf das Straßennetz
- zweifache Belastung: Zielverkehr aus Richtung Westen, Quellverkehr in Richtung Westen,
- zweifache Belastung: Zielverkehr aus Richtung Osten, Quellverkehr in Richtung Osten und
- dreifache Belastung: Zielverkehr aus Richtung Osten, Quellverkehr in Richtung Westen.

Im Mittel wird die Salm-Reifferscheidt-Allee von jedem Nutzer, der mit dem Kfz kommt, rund zweimal befahren. Im Tagesverlauf kann die Belastung des Straßennetzes unterschiedlich hoch ausfallen. Die höchste stündliche Verkehrsbelastung wird in der morgendlichen Spitzenstunde mit 47 Kfz-Fahrten/h im Zielverkehr und 41 Kfz-Fahrten/h im Quellverkehr zwischen 10 Uhr und 11 Uhr prognostiziert. Nachmittags liegt die Spitzenstunde mit 64 Kfz-Fahrten/h im Ziel- und 61 Kfz-Fahrten/h im Quellverkehr zwischen 18 Uhr und 19 Uhr.

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die prognostizierten Ziel- und Quellverkehre in den Spitzenstunden auf die Knotenpunkte projiziert. Es zeigt sich, dass sich sowohl für den Kreisverkehr Salm-Reifferscheidt-Allee/ Sinnersdofer Straße/ Hackhauser Straße als auch für den Kreisverkehr Salm-Reifferscheidt-Allee/ Roggendorfer Straße/ Kruppstraße mit Umsetzung des Planvorhabens weiterhin eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) ergibt. Der mit dem Planvorhaben einhergehende zusätzliche Verkehr kann somit leistungsfähig über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung des Verkehrsnetzes ist durch die hinzutretenden Verkehre nicht zu erwarten.

Detaillierte Ausführungen sind der Verkehrsuntersuchung sowie Ergänzenden Stellungnahme zu entnehmen.

### 3.4 Erschließung – Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasserversorgungsleitungen

Im Plangebiet liegen zwei Trinkwasserversorgungsleitungen. Vor dem Bau des Objektes muss eine der Leitungen zwingend umgelegt werden, da diese nicht

überbaut werden darf. In Abstimmung mit der evd energieverorgung dormagen gmbh kann die Leitung nach Süden in den Bereich des geplanten Parkplatzes verlegt werden.

#### Fernwärme

In der Salm-Reifferscheidt-Allee ist eine Fernwärmeleitung vorhanden. Diese wird über die Bio-Gasanlage der Rheinernergie gespeist. Der Schutzstreifen der Leitung wird durch die vorliegende Planung eingehalten.

#### Trafo

Um die zukünftige Stromversorgung des Planvorhabens sicher zu stellen, muss in Abhängigkeit des Leistungsbedarfes die Errichtung einer neuen Ortsnetzstation berücksichtigt werden. Diese kann in Abstimmung mit der evd energieverorgung dormagen gmbh an der Grundstücksgrenze zur Salm-Reifferscheidt-Allee vorgesehen werden.

#### Versickerung

Das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Vorhabenplanung auf dem Privatgrundstück nach den a.a.R.d.T. zu versickern. Die Niederschlagswasserbeseitigung bedarf einer behördlichen Erlaubnis des Rhein-Kreises Neuss.

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Salm-Reifferscheidt-Allee einzuleiten.

## **4 Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Gemäß § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich auf Landesebene aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW).

Da es sich vorliegend um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, sind

folgende Ziele des LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ – zu beachten:

#### Ziel 6.5-1 LEP NRW

Nach dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen. Dieses Erfordernis ist gem. § 4 ROG (Raumordnungsgesetz) als Ziel der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten. Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2018 als im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### Ziel 6.5-2 LEP NRW

Für die Zulässigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist weiterhin Ziel 6.5-2 des LEP NRW von Bedeutung. Dieses besagt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Nachversorgungszentrum Hackenbroich, so dass dem Ziel 6.5-2 Rechnung getragen wird.

#### Ziel 6.5-3 LEP NRW

Gemäß Ziel 6.5-3 des LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot) dürfen durch die Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde daher eine „Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarkts im Bezirk Hackendorf“ erarbeitet. Um den Nachweis zu erbringen, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Dormagen selbst und in den betroffenen Nachbargemeinden zu erwarten sind, wurden die mit dem Vorhaben verbundenen möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt. Für diese Ermittlung sind die durch ein solches Vorhaben (insgesamt) zu erwartenden Umsatzumverteilungen eine wichtige Kenngröße. Bei der Ermittlung der Umsatzumverteilung wurden die Dimensionierung sowie die Warenausstattung des Wettbewerbsbetriebs, Käuferpräferenzen, relevante lokale Einzelhandelsstrukturen sowie sonstige Rahmenbedingungen an den Wettbewerbsstandorten sowie Distanzen zwischen den Einkaufslagen bzw. Wettbewerbern und dem Planstandort berücksichtigt. Auch wurde

angenommen, dass Wettbewerber mit den größten Sortimentsüberschneidungen quantitativ am stärksten betroffen sein werden und dass mögliche Wettbewerbswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Planstandort abnehmen.

Die so prognostizierten Umsatzumverteilungen ermöglichen eine Aussage dazu, ob das Vorhaben zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche führen kann oder ob die Auswirkungen (zwar den Wettbewerb im Einzelhandel verstärken, aber) jedenfalls städtebaulich nicht als wesentlich anzusehen sind. Dies ist dann nicht der Fall, wenn durch die ermittelten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung an Wohnstandorten nicht gefährdet.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass – faustformelartig – davon ausgegangen werden kann, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete, da stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.

Der vorliegenden Wirkungsanalyse wurden der geplante Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

#### Nahversorgungszentrum Hackenbroich

Im Ergebnis der Wirkungsanalyse ergeben sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Hackenbroich Umsatzumverteilung von etwa 8 %. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen schlagen jedoch nicht in städtebauliche Auswirkungen um. Grundsätzlich ist von einer Aufwertung der Versorgungsfunktion im Sinne einer Ergänzung des Angebotes auszugehen. Auch im unwahrscheinlichen Fall, dass es bei einem der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte zu einer Betriebsaufgabe käme, wäre die wohnungsnaher Versorgungsfunktion der Bevölkerung sowie die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs weiterhin gewährleistet.

### Wohnungsnaher Ergänzungsstandort Dormagen-Delhoven

Am wohnungsnahen Ergänzungsstandort Dormagen-Delhoven werden für einen Betreiber rund 16 % Umsatzumverteilung prognostiziert. Grundsätzlich kann bei einer so intensiven Umsatzumverteilung eine Betriebsaufgabe nicht ausgeschlossen werden. Vorliegend ist jedoch davon auszugehen, dass unternehmensintern gewisse Umsatzumverteilungen hingenommen werden. Das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet ist ferner für die Tragfähigkeit des Betriebs in Delhoven mehr als ausreichend. Eine Betriebsaufgabe am Standort Dormagen-Delhoven ist im Ergebnis der Wirkungsanalyse daher nicht zu erwarten.

### Weiteres Untersuchungsgebiet

Im weiteren Untersuchungsgebiet wurden die zentralen Versorgungsbereiche Dormagen Mitte, Dormagen Ückerath, Dormagen Horrem, Köln Worringen und Pulheim Stommeln untersucht. In den zentralen Versorgungsbereichen ist mit Umsatzumverteilungen von 2,5% bis 6,4% zu rechnen. Der Gutachter geht davon aus, dass sich die Angebotssituation in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen hierdurch nicht verändern wird.

Es wurde auch die Betroffenheit der wohnungsnahen Ergänzungsstandorte in Dormagen-Nievenheim, Köln-Roggendorf und Pulheim-Sinnersdorf sowie der dezentralen Standorte im Gewerbegebiet TOP WEST (Stadt Dormagen) und am Standort Köln-Worringen / Neusser Landstraße in der Stadt Köln untersucht. Die Umsatzumverteilungen liegen an diesen untersuchten Standorten bei 1,7 % bis 2,2 %. Ein Umschlagen dieser handelswirtschaftlichen Effekte in eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung ist nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Wirkungsanalyse sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Es werden keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt, noch wird die wohnungsnaher Versorgung gefährdet. Es wird geschlussfolgert, dass die Ansiedlung des vorliegend geplanten Lebensmittelvollsortimenters inkl. Bäckerei zur Stabilisierung des Nahversorgungszentrums Hackenbroich beiträgt ohne negative handelswirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen zu erzeugen. Eine detaillierte Darstellung ist der Wirkungsanalyse zu entnehmen.

#### 4.2 Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2018

Der Regionalplan Düsseldorf stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich im Übergang zur südlich angrenzenden Darstellung Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dar. Die Vorgaben der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

#### 4.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksamen Flächennutzungsplan vom 04.12.2021 stellt das Plangebiet/ den Vorhabenbereich als Sonderbaufläche EH 17 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, S EH 17 Nahversorgung, Verkaufsfläche maximal 1.260 m<sup>2</sup>, davon Randsortiment maximal 10 %“ dar. Angrenzende Bereiche sind im Nordwesten als gemischte Baufläche (M), im Westen als Waldfläche und südöstlich als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit teilweise begleitender Grünfläche dargestellt.

Nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 BauGB ist der vorhabebezogenen Bebauungsplan Nr. 542, dem Entwicklungsgebot folgend, als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.



#### 4.5 Sonstige Satzungen und Fachplanungen

##### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Wesentliche planungsrechtliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in Dormagen stellt das Zentren- und Einzelhandelskonzepts (Stand: 2019) dar. Dieses ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept legt insgesamt vier Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) fest, dabei wird zwischen Hauptzentren und Nahversorgungszentren unterschieden. Hauptzentren versorgen die gesamte Kommune und ggf. zusätzliche umliegende Städte und Gemeinden. Nahversorgungszentren dienen der Versorgung unmittelbar umliegender Wohnsiedlungsbereiche. In der Dormagener Sortimentsliste werden die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente definiert, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dormagen anzusiedeln sind.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Hackenbroich. Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes steht damit mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept in Einklang.

#### **5 Verfahren**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des vorgesehenen Lebensmittelvollsortimenters und des Bäckers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Regelverfahren aufgestellt werden. Im Rahmen eines Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB wird sich der Vorhabenträger im weiteren Verfahren zur Durchführung des, nach Maßgabe eines zu erarbeitenden Vorhaben- und Erschließungsplanes und unter Berücksichtigung der zu erarbeitenden Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, vorgesehenen Vorhabens verpflichten.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 29.10.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.11.2020 bis 14.12.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.11.2020 bis 04.01.2021.

Der Planungsausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2

BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021.

Da sich die Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des damaligen Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen aus dem Jahre 1980 entwickelten, erfolgte die Aufstellung und die Beteiligungsschritte gemäß § 8 Abs. 3 des BauGB, im Parallelverfahren mit der 170. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee“. Mit der 170. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt.

Die 170. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung und Wirksamkeit der zwischenzeitlich durchgeführten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen am 04.12.2021 obsolet. Der wirksame Flächennutzungsplan übernimmt kongruent die Inhalte und Darstellungen der obsoleten 170. Änderung.

## **6 Zweck des Bebauungsplanes**

### **6.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur das Vorhaben zulässig, welches den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht, und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Dormagen verpflichtet hat. Die Festsetzung dient dazu, die Festsetzungen und Festlegungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan angemessen offen zu gestalten und weitergehende Konkretisierungen im Durchführungsvertrag zu regeln.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der Planintention des städtebaulichen Konzeptes wird im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelvollsortimenter“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters und einer Bäckerei.

Im Rahmen der durchgeführten Wirkungsanalyse zur Verträglichkeit des geplanten

Lebensmittelvollsortimenters wurde festgestellt, dass eine geplante Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimeter und 60 m<sup>2</sup> für eine Bäckerei verträglich sind. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur hinreichenden Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Dormagen und in den Nachbarkommunen getroffen. Es wird festgesetzt, dass ein Lebensmittelvollsortimeter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig ist. Der Betriebstyp Vollsortimeter definiert sich über sein Angebot an Kern- und Randsortimenten. Entsprechend wird zur Definition des Betriebstyps das zulässige Kernsortiment unter Berücksichtigung der Dormagener Liste wie folgt festgesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren,
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Körperpflegemittel

Das Angebot von Randsortimenten wird auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

Die Verkaufsfläche der zulässigen Bäckerei wird in den textlichen Festsetzungen auf 60 m<sup>2</sup> beschränkt. Auch hier werden Randsortimente auf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt. Die Festsetzungen entsprechen einem üblichen Flächenansatz für Bäckereien in Verbindung mit Lebensmittelvollsortimentern.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, der festgesetzten GRZ und der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie den für einen Lebensmittelvollsortimeter erforderlichen Stellplatzbedarf so getroffen, dass im Plangebiet tatsächlich nur ein Lebensmittelvollsortimeter möglich ist. Entsprechendes ergibt sich auch aus den Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt zudem vor, dass neben einem Lebensmittelvollsortimeter eine Bäckerei im Rahmen der Vorhabenplanung umgesetzt wird. Die Formulierung in den textlichen Festsetzungen, wonach das Sondergebiet der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters und einer Bäckerei dient, trägt lediglich diesen Gegebenheiten Rechnung und ist nicht als zahlenmäßige Kontingentierung von Vorhaben im Sondergebiet zu verstehen, dies wäre als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auch nicht zulässig.

Als Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt die für Kunden und Besucher zugängliche Fläche, die der verkaufsorientierten

Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne die für Kunden nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Schaufensterfläche, die Kassenzone, die Vorkassenzone und der Eingangsbereich.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) sowie die maximal zulässige Mauerhöhe (OK max) in Meter über Normalhöhe-Null (m ü. NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) bestimmt.

Die zukünftige Geländehöhe korrespondiert dabei mit dem im Planwerk (Blatt 1 und 2) dargestellten örtlichen Bezugspunkt (BzP- Kanaldeckel).

#### 6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird für das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze für Sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs.1 BauNVO. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, das geplante Vorhaben zu ermöglichen und gleichzeitig die in Anspruch genommenen Flächen am Standort im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bestmöglich zu nutzen und so einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme, beispielsweise der südlichen Gehölzflächen, entgegen zu wirken.

#### 6.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) für das Sondergebiet wird auf maximal 55,0 m ü. NHN beschränkt. Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NHN ist der höchste Punkt der baulichen Anlage maßgeblich.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ermöglicht das geplante Vorhaben, wirkt aber auch restriktiv in Hinblick auf das Einfügen in das Höhenprofil der Umgebungsbebauung und am Knotenpunkt Salm-Reifferscheidt-Allee / Roggendorfer Straße. In Bezug auf das vorhandene Geländeniveau (durchschnittlich rd. 45,65 m über Normalhöhe-Null) ergibt sich eine maximal zulässige absolute Gebäudehöhe von

rund 9,35 m. Die getroffene Festsetzung orientiert sich konkret am geplanten Gebäude. Das Marktgebäude ist so geplant, dass am Knotenpunkt Salm-Reifferscheidt-Allee / Roggendorfer Straße eine angemessene räumliche Kante ausbildet und gleichzeitig den Anforderungen eines Lebensmittelmarktes in Bezug auf die bauliche Höhe entsprochen wird.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist bis zu einer Höhe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie z. B. Lüftungsanlagen zulässig. Technische Gebäudeeinrichtungen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 30 % der zugehörigen Dachflächen zu begrenzen. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf erforderliche technische Anlagen, bei gleichzeitig angemessener Gestaltung zu wahren.

Durch die Ecklage an der Salm-Reifferscheidt-Allee und der Roggendorfer Straße bildet das Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters den Eingang zum zentralen Versorgungsbereich Hackenbroich. Auch aufgrund dieser Entreé-Situation muss sich die geplante Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügen.

Im Bereich der südlich an den Markt angrenzenden Anlieferung ist die Errichtung einer Mauer mit einer Oberkante (OK Mauer) mit 46,55 m vorgesehen. Die Mauer hat damit im Bereich des Parkplatzes eine Höhe von mindestens 0,9 m im Bereich der Papierpresse von 2,15 m.

#### 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Anordnung des Baukörpers gemäß der Vorhabenplanung auf dem Grundstück zu regeln, werden die Grundstücksflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO mit der Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass das Gebäude am Knotenpunkt Salm-Reifferscheidt-Allee/ Roggendorfer Straße eine städtebauliche Kante ausbildet. Durch einen angemessenen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird in Verbindung mit den getroffenen Pflanzfestsetzungen sichergestellt, dass eine Eingrünung des Vorhabens vorgenommen wird und so ein ansprechender Übergang zwischen Verkehrsfläche und Baukörper erfolgt.

## 6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sollen westlich und südlich des geplanten Gebäudes über offene ebenerdige Stellplätze<sup>3</sup> gesichert werden. Die Flächen für Stellplätze werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Innerhalb der mit Signatur - St - gekennzeichneten Fläche sind auch Fahrradstellplätze zulässig.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Sondergebietes allgemein zulässig sind. Die Festsetzung gewährleistet, dass Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Plangebiet allgemein zulässig sind. Vorgesehen ist die Errichtung eines kundeneigenen Trafos westlich der geplanten Zufahrt auf dem Plangrundstück.

## 6.6 Erschließung

Der Standort an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee/ Roggendorfer Straße verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung an das umliegende Straßennetz. Die Erschließung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters soll mit einer Anbindung über die Salm-Reifferscheidt-Allee (K36) erfolgen. Im Bebauungsplan erfolgt entsprechend eine Festsetzung „Bereich für Ein- und Ausfahrten“. Im Umkehrschluss sind Ein- und Ausfahrten in den übrigen Grundstücksbereichen unzulässig. Aufgrund der Nähe der geplanten Zu- und Ausfahrt zum Knotenpunkt Salm-Reifferscheidt-Allee (K 36) / Roggendorfer Straße (K 18)/ Kruppstraße, sowie die bauliche Trennung der Richtungsfahrbahnen der Salm-Reifferscheidt-Allee ist die Erschließung ausschließlich über die Salm-Reifferscheidt-Allee in Fahrtrichtung Osten nach dem Prinzip „rechts rein, recht raus“ möglich.

## 6.7 Schallschutzmaßnahmen

Die Lage des Plangebietes an einem städtebaulich integrierten Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hackenbroichs und am Knotenpunkt Salm-Reifferscheidt-Allee / Roggendorfer Straße bietet eine gute Anbindung an die bestehenden Straßen und Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Gleichzeitig sind damit aber auch Lärmauswirkungen sowohl auf das Plangebiet, als auch vom Plangebiet und vom durch die Planung verursachten Straßenverkehr ausgehend, auf den umliegenden Bestand verbunden.

---

<sup>3</sup> Hinweis: Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan explizit die Umsetzung einer offenen Stellplatzanlage ohne Überdachung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie vorzieht. Das Bauplanungsrecht tritt hier vor das Bauordnungsrecht.

Des Weiteren ist im Zuge der Planung zu berücksichtigen, dass auch vom Planvorhaben Lärmauswirkungen ausgehen. Hier sind insbesondere zu nennen die Stellplatzanlage, die Anlieferung, die Papierpresse und die Bäckerei mit Außengastronomie.

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die Planung verursachten Lärmauswirkungen und der auf das Plangebiet einhergehenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup> sowie ergänzende Stellungnahmen<sup>5</sup> erstellt. Dabei wurden die durch die Planung verursachten Geräuschemissionen an den umliegenden Nutzungen und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die Vorgaben der Regelwerke der TA-Lärm und der DIN 18005 untersucht.

#### Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit dem Einzelhandelsvorhaben verbundenen gewerblichen Geräuschemissionen auf angrenzende Nutzungen ermittelt und auf Grundlage der TA-Lärm bewertet. Die mit der Planung einhergehenden Schallimmissionen umfassen konkret den Parkplatz- und Lieferverkehr, die haustechnischen Anlagen, Papierpresse sowie die Einkaufswageneinstellbox inklusive der Einkaufswagennutzung und die Außengastronomie der Bäckerei.

Das Bürogebäude westlich des Plangebietes, die nächstgelegenen Wohngebäude nördlich des Plangebietes und eine gewerbliche Nutzung östlich des Plangebietes wurden als relevante Immissionsorte ermittelt und berücksichtigt.

Gemäß dem vorliegenden Planungsrecht und der in der Örtlichkeit bestehenden Nutzung wird für die Büronutzung im Kerngebiet auf die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete, für die Wohnnutzung auf die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete und für die gewerbliche Nutzung auf die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete abgestellt. Diese stellen sich gemäß TA-Lärm wie folgt dar:

---

<sup>4</sup> Accon Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters an der Roggendorfer Straße in Dormagen-Hackenbroich, Köln, 08.05.2020

<sup>5</sup> Accon Köln GmbH, Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters an der Roggendorfer Straße in Dormagen Hackenbroich, Köln, 04.06.2021

Accon Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters an der Roggendorfer Straße in Dormagen-Hackenbroich, Köln, 07.07.2020

	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in dB(A)	
	tags (6 -22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
<b>Reines Wohngebiet</b>	50	35
<b>Kerngebiet</b>	60	45
<b>Gewerbegebiet</b>	65	50

Die Öffnungs- und Betriebszeiten des Marktes sind lediglich für den Tageszeitraum vorgesehen. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes werden für den Nachtzeitraum dennoch zwei Pkw-Bewegungsfahrten, z. B. durch Mitarbeiter angesetzt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine ergänzende Stellungnahme<sup>6</sup> zur schalltechnischen Untersuchung. Im Rahmen dieser ergänzenden Stellungnahme wurden die für den Parkplatz angenommenen Kfz-Bewegungen um 198 Kfz-Bewegungen auf 1.088 Kfz-Bewegungen gemäß Stellungnahme von BSV<sup>7</sup> vom 26.03.2021 erhöht. Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass jeder Kunde einen Einkaufswagen nutzt, so dass in Summe 2.040 Vorgänge (insgesamt 1.020 Einstabeln und 1.020 Ausstabeln) berücksichtigt wurden. Hinsichtlich der Gebäudetechnik konnte eine Konkretisierung der Standorte sowie der Betriebszeiträume und der Schalleistungspegel der Anlagen vorgenommen werden. Die derzeit vorgesehenen Standorte der Gebäudetechnik sind im Vorhaben- und Erschließungsplan hinweisend aufgenommen. Aufgrund der noch nicht finalen Planung finden sich für die Luftwärmepumpe zwei Alternativstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan. In der schalltechnischen Untersuchung wurde im Sinne eines worst-case-Ansatzes die Variante B – Luftwärmepumpe auf dem Dach der Anlieferung – in Ansatz gebracht. Hinsichtlich der Betriebszeiten der technischen Gebäudeausrüstung wurde berücksichtigt, dass lediglich der Verflüssiger zur Nachtzeit in Betrieb ist. Der Verflüssiger wurde in der ergänzenden Stellungnahme abweichend mit einem Schalleistungspegel von 57 dB(A) in Ansatz gebracht.

---

<sup>6</sup> Accon Köln GmbH, Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters an der Roggendorfer Straße in Dormagen Hackenbroich, Köln, 04.06.2021

<sup>7</sup> BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters Dormagen-Hackenbroich, Stellungnahme zu den „Anmerkungen zur Schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters in Dormagen Hackenbroich von der Firma accon vom 08.05.2020“ vom 02.03.2021, Aachen, 29.03.2021

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung und der ergänzenden Stellungnahmen werden sowohl tags als auch nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm deutlich unterschritten. Die prognostizierten Unterschreitungen betragen am westlich gelegenen Bürogebäude 12 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts, im Bereich der nördlich gelegenen Wohnbebauung mindestens 6 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts sowie im Bereich der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung 32 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts. Auch die zulässigen Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschemissionen im Sinne der TA-Lärm werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Die Berechnungsergebnisse zeigen jedoch, dass die Spitzenpegel bei Anlieferungen im Nachtzeitraum überschritten würden. Entsprechend sind Anlieferungen zur Nachtzeit aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig. Erforderliche Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Ergebnis sind aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärmeinwirkungen sind somit nicht erforderlich.

Detaillierte Ausführungen sind der schalltechnischen Untersuchung sowie ergänzenden Stellungnahmen zu entnehmen.

#### Verkehrslärm

Mit Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und damit auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkungen kommen.

Für die Beurteilung auftretenden Verkehrslärms sind die Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß DIN 18005 maßgeblich. Diese stellen sich für die vorliegend maßgeblichen Immissionsorte wie folgt dar.

	<b>Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in dB(A)</b>	
	<b>tags (6 -22 Uhr)</b>	<b>nachts (22-6 Uhr)</b>
<b>Reines Wohngebiet</b>	50	40
<b>Mischgebiet</b>	60	45

Der Schutzanspruch für reine Wohngebiete wird bei der Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf die nördlich der Salm-Reifferscheidt-Allee bestehenden und planungsrechtlich festgesetzten reinen Wohngebiete herangezogen. Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden im Sinne eines worst-case-Ansatzes die maßgeblichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) tags herangezogen.

Innerhalb des Plangebietes wird zur Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Da es nur zur Tagzeit eine Nutzung des Plangebietes geben wird, sind auch nur die Tagwerte relevant. Eine entsprechende Regelung findet Eingang in den Durchführungsvertrag.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten. Entlang der zukünftigen Fassaden an der Salm-Reifferscheidt-Allee ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und entlang der Roggendorfer Straße von bis zu 66 dB(A) tags. Unter Berücksichtigung, dass es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist festzustellen, dass die sich ergebenden Beurteilungspegel an den rückwärtigen und damit westlichen und südlichen Gebäudeseiten durch die Eigenabschirmung des Gebäudes deutlich geringer sind und vollständig unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) liegen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung erfolgten auf Basis einer Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung<sup>8</sup> und damit einhergehender teilweise geringerer und teilweise höherer Verkehrsbelastungszahlen im Prognosefall ergänzende schalltechnische Untersuchungen<sup>9</sup>. Ziel der Untersuchungen war es festzustellen, ob sich die Veränderungen der ermittelten Verkehrsbelastungen relevant auf die Ergebnisse erstellte schalltechnische Untersuchung und ergänzender Stellungnahme auswirkt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich unter Berücksichtigung der aktualisierten Verkehrszahlen maximale Emissionspegelveränderungen von +0,1 dB(A) ergeben.

---

<sup>8</sup> BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsorbitimenters Dormagen-Hackenbroich, Januar 2020, aktualisiert Juni 2021

<sup>9</sup> Accon Köln GmbH Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Vollsorbitimenters an der Roggendorfer Straße in Dormagen-Hackenbroich, , Köln, 07.07.2020

Diese minimalen Pegelerhöhungen wirken sich nicht relevant auf die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung aus.

Detaillierte Ausführungen sind der schalltechnischen Untersuchung sowie ergänzenden Stellungnahmen zu entnehmen.

Grundsätzlich sind im Rahmen städtebaulicher Planungen zur planerischen Konfliktbewältigung aktive Maßnahmen zum Schallschutz passiven Maßnahmen am Gebäude vorzuziehen. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist aus städtebaulichen Gründen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht angestrebt. Ziel der Planung ist es, dass neue Bauvorhaben in den städtebaulichen Kontext gestalterisch einzubinden und am Knotenpunkt Salm-Reifferscheidt-Allee / Roggendorfer Straße einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Die Umsetzung beispielsweise einer Lärmschutzwand zwischen Gebäude und Straße würde diesem Ziel entgegenstehen. Des Weiteren ist im Rahmen der Abwägung bei der Wahl der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, dass bei der üblichen Massivbauweise eines Lebensmittelmarktes bereits ein hoher passiver Lärmschutz gegeben ist. Da sich aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage und der Nähe zu den umliegenden Verkehrslärmemittenten aktive Maßnahmen z. B. in Form von Schallschutzwänden oder -wällen aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend verwirklichen lassen und im Hinblick auf Ihren Schutzzweck aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig sind, wird auf passive Maßnahmen zum Schallschutz zurückgegriffen.

Im Bebauungsplan werden die gutachterlich ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel basierend auf der freien Schallausbreitung zeichnerisch festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus den um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln und stellen einen Bemessungswert für den baulichen Schallschutz dar. Textlich wird festgesetzt, dass bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet (z. B. Büroräume, Sozialräume) ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten,

des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle:

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018 01) Raumart	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R'w,ges$ [dB]	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w,ges = 35$  dB für Büroräume und ähnliche Räume

Die Festsetzung gewährleistet, dass vorliegend zum Beispiel in Büro- und Sozialräumen ein angemessener Schallschutz umgesetzt wird und gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen beruhen auf einer freien Schallausbreitung. Durch die Eigenabschirmung des Gebäudes werden sich an den West- und Südfassaden des geplanten Marktes geringere Pegel ergeben. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist festgesetzt, dass Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden können, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die mit der Planung einhergehenden Verkehrslärmeinwirkungen auf die gegenüberliegende Wohnbebauung geprüft. Im Rahmen der Berechnungen wurde der vorhandene Schallschutzwahl berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es an einzelnen Immissionspunkten zu minimalen Verkehrslärmerhöhungen zwischen 0,1 und maximal 0,4 dB(A) kommt. Die rechnerischen Emissionspegel liegen mit Umsetzung der Planung damit zwischen 51,5 dB(A) und 61 dB(A) tags sowie 38,8 dB(A) und 53,4 dB(A) nachts. Die gerundeten Beurteilungspegel erhöhen sich an einzelnen Fassaden mit Umsetzung der Planung um 1 dB(A). Die ermittelten Pegelerhöhungen sind so gering, dass diese für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind.

Mit Umsetzung der Planung liegt an den Fassaden der nördlich an die Salm-Reifferscheidt-Allee angrenzenden Bestandsbebauung überwiegend eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete vor. Diese liegt allerdings auch bereits im Bestand vor. Zu einer erstmaligen Überschreitung der Orientierungswerte kommt es durch die geringen Pegelerhöhungen nicht. Eine Überschreitung der verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehene Schwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts ergibt sich mit Vollzug des Bebauungsplanes nicht. Diese Werte werden weiterhin deutlich unterschritten. Ein Erfordernis zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen für die umliegende Bestandsbebauung ergibt sich aus den sehr geringen Pegelerhöhungen nicht.

#### 6.8 Erhalt eines Baumes

Der im Bereich der Salm-Reifferscheidt-Allee zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gegenüber dem Baubetrieb und Ausbau von Erdleitungen entsprechend der DIN 18920 und RAS-LP4 durch eine Vegetationsfläche zu schützen. Bei dem Baum handelt es sich um einen Ahorn mit einem Kronendurchmesser von 10 m und einem Stammumfang von 0,85 m. Der Baum soll mit Umsetzung der Planung Teil der Eingrünung des Vorhabens werden.

#### 6.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet wird die Anpflanzung von neun Bäumen zur Gestaltung und Gliederung der Stellplätze (St) sowie im Sinne einer ökologischen Aufwertung festgesetzt. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage erfolgt, um eine Begrünung mit ökologisch wirksamen Bepflanzungen zu erreichen. Die zu pflanzenden Bäume können zudem im Bereich der Stellplatzanlage insbesondere in Sommermonaten eine schattenspendende Wirkung haben und so einer übermäßigen Erhitzung im Bereich der versiegelten Flächen entgegenwirken. Zur Unterstützung der Qualität der Anpflanzungen werden für die Stellplatzbäume Pflanzqualitäten als Mindestvorgaben in den Festsetzungen definiert.

Die zeichnerische Festsetzung von vier Baumpflanzungen im Bereich des Sondergebietes entlang der Salm-Reifferscheidt-Allee sowie die festgesetzte Anpflanzung einer standortgerechten Schnitthecke auf mindestens 50 % der Länge entlang der Roggendorfer Straße dient der Zielsetzung, eine attraktive Eingrünung des

Planvorhabens zu bewirken. Gleichzeitig soll die vorgesehene Bepflanzung den Lebensmittelmarkt jedoch nicht vollständig verdecken, um Einsicht auf die Fassadengestaltung des Marktes zu ermöglichen und um dem Vorhabenträger werbewirksame(fassaden)flächen entlang der Salm-Reifferscheidt-Allee und der Roggendorfer Straße zu ermöglichen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Errichtung von Werbeeinrichtungen (Standfahnen) an den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten zulässig ist.

#### 6.10 Dachbegrünung

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Flachdach des Lebensmittelvollsortimenters unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen ist. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. veröffentlichten "Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen. Von der Verpflichtung zur Dachbepflanzung ausgenommen sind die Flächen der begehbaren Standorte für technische Einrichtungen (z. B. Photovoltaikanlagen).

#### 6.11 Niederschlagsentwässerung

Sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung anfallende Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) sind nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sieht die Vorhabenplanung im Bereich der Stellplatzflächen eine Versickerung in Rigolen vor. Die Niederschlagswasserbeseitigung bedarf einer behördlichen Erlaubnis des Rhein-Kreises Neuss.

## 6.12 Gestaltung

### Außenwandflächen

Zur Gewährleistung eines ansprechenden Stadtbildes an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee / Roggendorfer Straße wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des SO Außenwandflächen nur entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Material und Farbgebung auszuführen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Gestaltung mit Holz, Holzoptik, Putz und Alufenstern thermisch getrennt, Glas vor. Die konkrete Gestaltung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

### Dachform

Im Sondergebiet werden als zulässige Dachform Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der konkreten Vorhabenplanung.

### Einfriedungen

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes von den öffentlichen Verkehrsflächen werden Festsetzungen zu Einfriedungen vorgenommen. Im Plangebiet sind lediglich Einfriedungen in Form von Stabgitterzäunen und/ oder in Form von Stabgitterzäunen in Kombination mit Hecken zulässig.

### Werbeanlagen

Im Bebauungsplangebiet sind drei freistehende Werbeplakate, eine Einfahrtsstele und sechs freistehende Standfahnen an den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten zulässig. Die Standfahnen dürfen eine Höhe von 54,00 m ü. NHN (= rund 7,5 m) nicht überschreiten. Werbeanlagen am Gebäude sind gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrags zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass der geplante Lebensmittelmarkt die Möglichkeit erhält, insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Salm-Reifferscheidt-Allee und Roggendorfer Straße auf sich aufmerksam zu machen, die Werbeanlagen aber gleichzeitig nicht das Stadtbild prägen. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auch unter Berücksichtigung der Umsetzung von Außenwerbung insgesamt ein eingegrünter Standort entstehen.

Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen ausschließlich eine örtliche Wirkung und keine optische Nominierung des Raumes entfalten.

#### Technische Gebäudeeinrichtungen

Technische Gebäudeeinrichtungen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 30 % der zugehörigen Dachflächen zu begrenzen. Ziel der Festsetzung ist es, eine gestalterische Zurückhaltung baulicher Anlagen auf den Dachflächen zu bewirken.

#### 6.13 Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu Bodendenkmälern, Kampfmitteln, Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasser, Löschwasserversorgung, Boden, Erdbebenzone, Technische Infrastruktur, Natur- und Artenschutz, Haustechnische, ortsfeste Anlagen, Ver- und Entsorgung, Ausgleichsflächen und Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen aufgenommen. Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

### 7 Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß den Vorgaben nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht als Teil B der Begründung zusammengestellt.

#### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft (naturschutzfachlicher Ausgleich) sowie in dem bestehenden Wald im Sinne des Gesetzten (forstrechtlicher Ausgleich), wurden im Landschaftspflegerischen

Fachbeitrag<sup>10</sup> bilanziert und werden über Ökokonten des Rhein-Kreis-Neuss ausgeglichen.

Zur Ermittlung der Bestandsbewertung des Waldes sowie der Bewertung der Kompensationsfläche wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Dadurch können die verlorengehenden (ökologischen) Waldfunktionen ermittelt und ein geeigneter Ausgleich bestimmt werden. Der ökologische Wert der Waldflächen wurde über die Bewertungsmethode des LANUV „Methode der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ berechnet.

Die Waldflächen im Plangebiet übernehmen neben ökologischen Waldfunktionen auch eine Funktion als Klimaschutzwald. Eine Funktion als Immissionsschutzwald und Erholungswald – wie in der Waldfunktionskarte NRW dargestellt – kann in der Örtlichkeit nicht festgestellt werden. Ziel der Planung der Ausgleichsmaßnahmen ist daher insbesondere die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes durch Vermeidungsmaßnahmen in Form von Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und durch entsprechend ausgewählte externe Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ausgleich der tatsächlich verlorengehenden ökologischen Waldfunktionen.

Im Bereich der, diesem Bebauungsplan Nr. 542 zugeordneten Kompensationsflächen wurde auf einer Gesamtfläche von 8.850 m<sup>2</sup> eine ehemalige Ackerfläche aufgeforstet und als Laubwald aus Stieleiche, Hainbuchen, Vogelkirschen und Winterlinden mit einem natürlichen Waldsaum aus Kraut-, Strauch- und Baumzone entwickelt. Mit der gewählten Ausgleichsmaßnahme wurde damit die ökologische Funktion der im Plangebiet aktuell bestehenden Waldfläche mehr als kompensiert und gleichzeitig ein Beitrag für das Mikroklima im Umfeld der gewählten Ausgleichsfläche gewährleistet. Durch die Pflanzung eines natürlichen Laub-Mischwaldes mit einem typischen, stufigen Waldsaum angrenzend zu einer bestehenden Waldfläche werden unterschiedliche Strukturen geschaffen, die einer Vielzahl an Tierarten einen Lebensraum bieten. Zudem wird der nicht standorttypische Kiefernwald im Plangebiet durch einen naturnahen Laub-Mischwald im Bereich der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensationsfläche liegt in einem von landwirtschaftlichen Flächen und einzelnen, verteilten Waldflächen dominierten Bereich. Durch die zusätzliche Aufforstung werden die angrenzenden Offenlandbereiche vor nachteiligen Windeinwirkungen geschützt. Detaillierte Ausführungen zur Eingriffs-

---

<sup>10</sup> ISR Innovative Stadt und Raumplanung GmbH, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 542 – Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee, Haan, 18.01.2021

Ausgleichsbilanzierung sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

### Störfallbetriebe

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.

Nordöstlich des Plangebietes liegen die Störfallbetriebe Chempark sowie süd-östlich die Störfallbetriebe EGN Entsorgungsgesellschaft Niederrhein mbH und Biogasanlage der RheinEnergie Biokraft Randkanal-Nord GmbH & Co. KG.

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 unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie und dem Leitfaden KAS-18<sup>11</sup> 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 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. 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.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass sich das Plangebiet zwar innerhalb der Achtungsabstände eines Störfallbetriebes befindet, jedoch außerhalb der ermittelten

---

<sup>11</sup> TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen, Münschen, Juli 2020.

angemessenen Sicherheitsabstände liegt.

Da seitens des LANUV NRW auch die Berücksichtigung der AEGL-2-Werte (Acute Exposure Guideline Levels) empfohlen wird, wurde dieser im gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachten ermittelt. Gemäß Gutachten werden „die AEGL-2-Werte [...] als „fortgeschriebener Erkenntnisstand“ unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen gesehen; sie sind derzeit als konkrete Beurteilungsgrundlagen einer ggf. in Kraft tretenden TA Abstand beabsichtigt und stellen somit aktuell die tendenziell „zukunftssichereren“ Werte dar.“ Das Plangebiet befindet sich innerhalb der AEGL2-Abstände. Der KAS-18-Leitfaden als Konvention stellt jedoch die gängige und rechtlich bestätigte Grundlage zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände dar. Entsprechend wird dieser auch in der vorliegenden Bauleitplanung zur Beurteilung herangezogen, die AEGL2-Werte finden im KAS-18-Leitfaden keine Berücksichtigung.

## **8 Planungskosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Dormagen keine Planungskosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Planerarbeitung einschließlich erforderlicher Gutachten.

**Teil B – Umweltbericht**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 542**  
**- Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee –**

1	Einleitung und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	- 3 -
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	- 4 -
	2.1 Bedarf an Grund und Boden .....	- 5 -
3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	- 6 -
	3.1 Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2018.....	- 6 -
	3.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	- 6 -
	3.3 Bebauungsplan.....	- 6 -
	3.4 Landschaftsplan .....	- 6 -
	3.5 Schutzgebiete nach EU-Recht.....	- 6 -
	3.6 Nationale Schutzgebiete .....	- 7 -
	3.7 Wald im Sinne des Gesetzes .....	- 7 -
	3.8 Baumschutzsatzung .....	- 7 -
	3.9 Fachgesetze .....	- 7 -
4	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	- 12 -
	4.1 Schutzgut Mensch .....	- 12 -
	4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	- 18 -
	4.3 Schutzgut Boden / Schutzgut Fläche .....	- 21 -
	4.4 Schutzgut Wasser.....	- 23 -
	4.5 Schutzgut Klima / Schutzgut Luft .....	- 25 -
	4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	- 28 -
	4.7 Schutzgut Kulturelles Erbe.....	- 29 -
	4.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	- 30 -
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 31 -
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	- 31 -
	6.1 Einsatz erneuerbarer Energien / Energieeffizienz .....	- 31 -
	6.2 Gefahrenschutz / Risiken und Katastrophen .....	- 32 -

6.3	Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen .....	- 32 -
6.4	Baubedingte Beeinträchtigungen .....	- 32 -
6.5	In Betracht kommende andere Planungsalternativen .....	- 32 -
6.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	- 33 -
7	Zusätzliche Angaben .....	- 35 -
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	- 35 -
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	- 36 -
7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	- 36 -
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	- 36 -
	Literaturverzeichnis .....	- 38 -

## 1 Einleitung und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei werden folgende Schutzgüter berücksichtigt:

- Menschen, einschließlich Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend gemäß der gesetzlichen Anforderungen nach § 2a S.2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

In der Umweltprüfung wird untergliedert in die einzelnen Schutzgütern zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und kurz zusammengefasst. Darauf aufbauend werden mögliche Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 542 „Sondergebiet Salm-Reifferscheidt-Allee“ beschrieben. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte der Umweltprüfung aufgeführt und dargestellt.

Planungsanlass ist das konkrete Ansiedlungsinteresse eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Hackenbroich, als sinnvolles großflächiges Versorgungsangebot zur Ergänzung der bestehenden kleinteiligen Versorgungslage. Somit soll vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums und der voranschreitenden Alterung der Bevölkerung eine leistungsstarke, wohnungsnah Grundversorgung zukunftsgerichtet im zentralen Versorgungsbereich Hackenbroich entstehen. Zugleich schließt es durch seine Lage an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee/Roggendorfer Straße die bestehende bauliche Lücke entlang der Salm-Reifferscheidt-Allee.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 des BauGB erfolgt die 170. Änderung des Flächennutzungsplanes, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechende Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 542 zu schaffen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG besteht für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> die Pflicht zur

Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Im vorliegenden Fall entfällt diese Vorprüfungspflicht, da für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird, die zugleich den Anforderungen an einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden Dormagens im Stadtteil Hackenbroich und umfasst eine Größe von rund 6.100 m<sup>2</sup>. Begrenzt wird das Gebiet durch:

- die Salm-Reifferscheidt-Allee im Norden,
- die Roggendorfer Straße im Osten
- die angrenzende Waldfläche im Süden und
- das Grundstück eines Reisebüros im Westen.

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend baumbestandene Fläche dar, wobei lediglich ein Streifen am südlichen Rand des Gebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wald festgesetzt ist. Unter den Baumarten befinden sich u. a. die Birke, die Kiefer, die Eiche und die Buche. Im östlichen Bereich im Übergang zur Verkehrsfläche findet sich zudem ein Schnittrasen. Die Fläche ist nicht versiegelt, entsprechend ist das ökologische Potenzial als hoch einzustufen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Gewerbebetriebe u. a. eine Tankstelle im Osten sowie ein Reisebüro und zwei Lebensmittelmärkte im Westen gekennzeichnet. Nördlich der Salm-Reifferscheidt-Allee grenzt Wohnbebauung an, südlich des Plangebietes und der Waldfläche befindet sich eine Vereinssportanlage.



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (Quelle: © Geobasis NRW 2019, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>), URL: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (Abruf: 17.09.2019), bearbeitet ISR 2019)

## 2.1 Bedarf an Grund und Boden

Im rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 420 „Kiefernwäldchen“ ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) sowie im südlichen Bereich als Wald festgesetzt. Eine Versiegelung ist nicht zulässig.

Im Rahmen der Planung wird ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angestrebt, die bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Der zulässige Versiegelungsgrad des Gebietes würde sich damit auf 90 % der Fläche erstrecken. Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Bedarfs an Grund und Boden:

**Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden**

	Bestand [in m <sup>2</sup> ]	Planung [in m <sup>2</sup> ]
Versiegelte Fläche	0	5.461
Unversiegelte Fläche	6.068	607

### **3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **3.1 Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2018**

Der Regionalplan Düsseldorf stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbe-  
reich im Übergang zur südlich angrenzenden Darstellung Allgemeiner Freiraum- und  
Agrarbereich dar. Die Vorgaben der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht  
entgegen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksamen Flächennutzungsplan vom 04.12.2021 stellt das Plangebiet/ den Vor-  
habenbereich als Sonderbaufläche EH 17 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, S  
EH 17 Nahversorgung, Verkaufsfläche maximal 1.260 m<sup>2</sup>, davon Randsortiment ma-  
ximal 10 %“ dar. Angrenzende Bereiche sind im Nordwesten als gemischte Baufläche  
(M), im Westen als Waldfläche und südöstlich als sonstige überörtliche und örtliche  
Hauptverkehrsstraßen mit teilweiser begleitender Grünfläche dargestellt.

#### **3.3 Bebauungsplan**

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 420 „Am Kiefernwäld-  
chen“ – Teilbereich A –. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Plan-  
gebiet sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen bis zur Hackhauser  
Straße. Das Plangebiet ist im Bebauungsplan an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee/  
Roggendorfer Straße als Grünfläche (Ausgleichsfläche) festgesetzt. Im südlichen Be-  
reich des Plangebietes sowie südlich angrenzend ist Wald festgesetzt.

#### **3.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss (Teil-  
bereich II: Dormagen).

#### **3.5 Schutzgebiete nach EU-Recht**

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit  
Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den  
Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogel-  
schutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es finden sich  
keine dieser Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plange-  
bietes.

Östlich und südöstlich des Plangebietes in etwa 1,3 km Entfernung liegt das nächste FFH-Schutzgebiet „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“ mit der Objektkennung DE-4806-303, welches aufgrund seines strukturreichen, altersheterogenen und naturnahen Waldgebietes in einem durch intensiven Ackerbau gekennzeichneten Naturraum geschützt ist.

### 3.6 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen Schutzgebiet zum Landschafts- oder Naturschutz oder grenzt an ein solches Schutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Niederterrasse mit landwirtschaftlichen Niederungsbereichen“ mit der Objektkennung LSG-4806-0009 liegt etwa 0,6 km östlich und südöstlich des Plangebietes. Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-4906-0008 „Chorbusch, Pletschbachtal und Umgebung“ in etwas mehr als 0,6 km Entfernung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist der Chorbusch mit der Objektkennung K-021 circa 1,3 km westlich und südwestlich des Plangebietes, welches größten Teils identisch ist mit dem FFH-Schutzgebiet DE-4806-303.

### 3.7 Wald im Sinne des Gesetzes

Das gesamte Plangebiet ist als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. Landesforstgesetzes (LFOG NRW) zu klassifizieren. Neben dem rund 2.450 m<sup>2</sup> großen Kiefernwald im südlichen Plangebiet, ist der nördliche Bereich als Sukzessionswald mit überwiegend Birken und Eichen anzusprechen.

### 3.8 Baumschutzsatzung

Die Stadt Dormagen verfügt über keine rechtskräftige Baumschutzsatzung.

### 3.9 Fachgesetze

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter im Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt, die im Rahmen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind.

Des Weiteren sind folgende Paragraphen im Baugesetzbuch von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:

- § 1a – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, inklusive der Eingriffsregelung
- § 2 Abs. 4 – Umweltprüfung
- § 2a – Umweltbericht
- § 4 – Beteiligung der Behörden
- § 4c – Überwachung
- § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 – Zusammenfassende Erklärung
- Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a – Inhalt des Umweltberichts

Folgende Paragraphen im Bundesnaturschutzgesetz sind von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:

- § 1 - Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- §§ 15 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- § 44 – Verbotstatbestände
- § 45 – Ausnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die in Fachgesetzen sowie in Fachplänen festgelegten relevanten Ziele des Umweltschutzes. Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch ist der Katalog der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 maßgebend.

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>

	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1a III BauGB).
Boden	Bundesbodenschutzgesetz/ Landesbodenschutzgesetz NRW	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen,</li> </ul> </li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung,</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
Fläche	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Schutz vor Überschwemmungen und Einwirkungen durch Hochwasserereignisse, zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden.</p>

	Landeswasserge- setz NRW	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.  Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landesnatur- schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissions- schutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Land- schaft	Bundesnatur- schutzgesetz / Lan- desnaturschutzge- setz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, Bundesimmissions- schutzgesetz & -verordnung, DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.
-----------------------	--	---

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem BauGB.

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind nach Möglichkeit solche Flächen zu wählen, die im Bestand eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

In der Bauleitplanung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, basierend auf der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

#### **4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### 4.1 Schutzgut Mensch

##### 4.1.1 Derzeitiger Umweltzustand

###### Lärm

Belastungen durch Geräuschemissionen gehen vom Plangebiet zurzeit nicht aus. Bedeutende Lärmquellen stellen gegenwärtig v. a. die nördlich und östlich vom Plangebiet verlaufenden Hauptverkehrsachsen Salm-Reifferscheidt-Allee und Roggendorfer Straße dar. Westlich des Plangebietes verlaufen außerdem noch die Hackhauser Straße, Kruppstraße und die Sinnersdorfer Straße und stellen somit eine mögliche Lärmquelle dar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die bestehende Lärmkulisse und ihre Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld und das Plangebiet selbst zu begutachten.

Dazu wurden die Verkehrsbelastungen auf den relevanten Straßenabschnitten für die Bestandssituation untersucht. Gegenwärtig weist die Salm-Reifferscheidt-Allee Emissionspegel von 56,6 – 56,9 dB(A) tagsüber und 47,6 – 48,5 dB(A) nachts auf. Auf der Roggendorfer Straße (Richtung Süden) werden Emissionspegel von 60,9 dB(A) tags und 53,4 dB(A) nachts gemessen. Von der Hackhauser Straße gehen Emissionspegel von 51,4 dB(A) tagsüber und 38,8 dB(A) nachts aus. Der Emissionspegel der Kruppstraße liegt im Bestand bei 57,1 dB(A) tags und 50,8 dB(A) nachts. Für die Sinnersdorfer Straße wurde ein Emissionspegel von 51,4 dB(A) tags und 41,4 dB(A) nachts gemessen.

#### Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Der Standort an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee/ Roggendorfer Straße verfügt über eine gute verkehrliche Erschließung. Die Erschließung des geplanten Vollsortimenters soll über die Salm-Reifferscheidt-Allee (K36) erfolgen. Aufgrund der Nähe der geplanten Zu- und Ausfahrt zum Knotenpunkt Salm-Reifferscheidt-Allee/ Roggendorfer Straße / Kruppstraße, sowie die bauliche Trennung der Richtungsfahrbahnen der Salm-Reifferscheidt-Allee ist die Erschließung ausschließlich über die Salm-Reifferscheidt-Allee in Fahrtrichtung Osten möglich.

#### Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr sowie die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus. Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand, aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung, keine Lichtemissionen aus.

#### Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist im Bestand nicht für die Freizeit- und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. Das Gebiet stellt sich als Wald bzw. Gehölzbestand ohne eine Erschließung in Form von Wegen dar.

#### Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

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.

Nordöstlich des Plangebietes liegen die Störfallbetriebe Chempark sowie süd-östlich die Störfallbetriebe EGN Entsorgungsgesellschaft Niederrhein mbH und Biogasanlage der RheinEnergie Biokraft Randkanal-Nord GmbH & Co. KG.

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 unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie und dem Leitfaden KAS-18 vor.<sup>1</sup> 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 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. 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.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass sich das Plangebiet zwar innerhalb der Achtungsabstände eines Störfallbetriebes befindet, jedoch außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände liegt.

Da seitens des LANUV NRW auch die Berücksichtigung der AEGL-2-Werte (Acute Exposure Guideline Levels) empfohlen wird, wurde dieser im gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachten ermittelt. Gemäß Gutachten werden „die AEGL-2-Werte [...] als

---

<sup>1</sup> Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen: TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Juli 2020.

„fortgeschriebener Erkenntnisstand“ unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen gesehen; sie sind derzeit als konkrete Beurteilungsgrundlagen einer ggf. in Kraft tretenden TA Abstand beabsichtigt und stellen somit aktuell die tendenziell „zukunftssichereren“ Werte dar.“ Das Plangebiet befindet sich innerhalb der AEGL2-Abstände. Der KAS-18-Leitfaden als Konvention stellt jedoch die gängige und rechtlich bestätigte Grundlage zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände dar. Entsprechend wird dieser auch in der vorliegenden Bauleitplanung zur Beurteilung herangezogen, die AEGL2-Werte finden im KAS-18-Leitfaden keine Berücksichtigung.

#### 4.1.2 Auswirkungen der Planung

##### Lärm

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die Planung verursachten Lärmauswirkungen und der auf das Plangebiet einhergehenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erstellt. Untersucht wurden die planbedingten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen und die Veränderung der Verkehrsgerausche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die Vorgaben der Regelwerke der TA-Lärm und der DIN 18005 untersucht.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungsrechts und den umliegenden Nutzungen wird für die westlich gelegene Büronutzung im Kerngebiet auf die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete, für die Wohnnutzung nördlich auf die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete und für die gewerblich Nutzung im Osten auf die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete abgestellt. Gemäß der TA-Lärm gelten für reine Wohngebiete die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) (tags) und 35 dB(A) (nachts). Für das Kerngebiet gelten Richtwerte von 60 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts), während für das Gewerbegebiet Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) (tags) und 50 dB(A) (nachts) nicht überschritten werden dürfen.

Im Ergebnis werden sowohl tagsüber als auch nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm deutlich unterschritten. Die Immissionsrichtwerte werden am westlich gelegenen Bürogebäude um 14 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts unterschritten. Im Bereich der nördlich gelegenen Wohnbebauung

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters an der Roggendorfer Straße in Dormagen-Hackenbroich, Accon Köln GmbH, Köln, 08.05.2020

werden diese um mindestens 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts, sowie im östlich gelegenen Gewerbegebiet um 35 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts unterschritten. Lediglich bei Anlieferungen im Nachtzeitraum überschreiten die prognostizierten kurzzeitigen Geräuschimmissionen, die nach TA-Lärm zulässigen Spitzenpegel.

Im Ergebnis sind aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärmeinwirkungen sind somit nicht erforderlich.

Neben Gewerbelärm wird es durch die Umsetzung des Vorhabens zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und damit auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkungen kommen.

Für die Beurteilung auftretenden Verkehrslärms sind die Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß DIN 18005 maßgeblich. Für die Planung relevante Gebiete mit Schutzanspruch sind das nördlich der Salm-Reifferscheidt-Allee bestehende und planungsrechtlich festgesetzte reine Wohngebiet und das westlich angrenzende Mischgebiet. Für ein reines Wohngebiet liegen die Orientierungswerte bei 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, für ein Mischgebiet bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten. Entlang der zukünftigen Fassaden an der Salm-Reifferscheidt-Allee ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und entlang der Roggendorfer Straße von bis zu 66 dB(A) tags.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die mit der Planung einhergehenden Verkehrslärmeinwirkungen auf die gegenüberliegende Wohnbebauung geprüft. Im Rahmen der Berechnungen wurde der vorhandene Schallschutzwall berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es an einzelnen Immissionspunkten zu minimalen Verkehrslärmerhöhungen zwischen 0,1 und maximal 0,4 dB(A) kommt. Die rechnerischen Emissionspegel liegen mit Umsetzung der Planung damit zwischen 51,5 dB(A) und 61 dB(A) tags sowie 38,8 dB(A) und 53,4 dB(A) nachts. Die gerundeten Beurteilungspegel erhöhen sich an einzelnen Fassaden mit Umsetzung der Planung um 1 dB(A). Die ermittelten Pegelerhöhungen sind so gering, dass diese für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind.

### Verkehr

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung<sup>3</sup> durchgeführt und die Auswirkungen der durch das geplante Vorhaben erzeugten Kfz-Verkehre auf den Verkehrsablauf im angrenzenden Straßennetz ermittelt und bewertet. Im Ergebnis kann das, mit der Planung einhergehende Verkehrsaufkommen auch zukünftig Leistungsgerecht über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden.

### Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind mit Umsetzung der Planung auf den Verkehr, die Straßen-, Platz- und Gebäudebeleuchtung sowie das angrenzende Wohngebiet und den Gewerbebetrieb zurückzuführen. Um den Einfluss der Werbeanlagen zu minimieren, werden im Bebauungsplan u. a. blinkende oder bewegliche Lichtwerbungen, Reflexoberflächen und Laserlichtwerbung ausgeschlossen. Damit soll eine, ausschließlich örtliche Wirkung erzielt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen, beleuchteten Straße nimmt die Lichtemission nur unwesentlich zu. Die Lichtemissionen werden in der Dämmerung und im Dunkeln relevant, wodurch hauptsächlich die Wohnbebauung nördlich der Salm-Reifferscheidt-Allee betroffen ist. Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Vorbelastung dar.

### Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist im Realbestand und bei einer Durchführung der Planung nicht für Freizeit und / oder Erholung erschlossen. Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vorbereitet.

### Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Da das Plangebiet außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben liegt, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

---

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters Dormagen-Hackenbroich: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Januar 2020.

## 4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 4.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

#### Flora

Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich seiner Biotopstruktur als Waldbiotop dar. Der Gehölzbestand besteht überwiegend aus Birken, Eichen und Kiefern. Ein Großteil der Gehölze lässt sich als Bäume mit geringem Baumholz oder Stangenholz charakterisieren. Stellenweise bilden Brombeeren zusammen mit weiteren Sträuchern einen dichten Unterwuchs. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Übergang zum straßenbegleitenden Grünstreifen eine Intensivwiese.

In der Waldfunktionskarte NRW wird den Waldflächen im Plangebiet eine Funktion beim Immissions- und Klimaschutz zugesprochen. Ein Klimaschutzwald schützt u. a. Siedlungen, Freizeit- und Erholungsbereiche sowie landwirtschaftliche Nutzflächen vor klimatischen Einflüssen wie Kaltluftschäden und nachteiligen Windeinwirkungen und schafft einen Ausgleich von Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsextremen. Ein Wald mit Immissionsschutzfunktion schützt schutzbedürftige Bereiche wie z. B. Siedlungen vor nachteiligen Wirkungen durch Immissionen, indem er schädliche oder belastende Einwirkungen, besonders durch Stäube, Aerosole und Gase vermindert.

Zusätzlich ist das Gebiet als Erholungswald Stufe 1 klassifiziert. Dieser Wälder oder Waldbereiche werden intensiv durch Erholungssuchende besucht, sodass das forstliche Management maßgeblich von der Erholungsfunktion mitbestimmt wird. Für die Bewertung der Erholungsfunktion wird erholungsrelevanten Geoobjekten, wie ausgewiesenen Wanderwege, Infotafeln oder Schutzhütten ein Wirkungsbereich zugeordnet.

Eine Nutzung der überplanten Waldflächen durch ausgewiesene Wander-, Fuß- oder Reitwege ist nicht gegeben. Es findet lediglich eine informelle Nutzung des Waldes durch einen Trampelpfad statt. Auch im angrenzenden Waldbereich befinden sich keine ausgewiesenen Wander-, Fuß- oder Reitwege, die eine Erholungsnutzung der Fläche ermöglichen. Die Klassifikation der Waldfläche als Erholungswald Stufe 1 ist somit in der Örtlichkeit nicht ablesbar.

#### Fauna

Die im Plangebiet befindlichen Gehölz- und Grünstrukturen können als Nist- und Brutplatz für Vögel dienen, sowie als Tagesquartier oder Wochenstube für Fledermäuse.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Folgenabschätzung für den Lebensraum von Tieren erfolgte im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Begutachtung<sup>4</sup> zum Bebauungsplanverfahren.

Nach Informationen des LANUV sind 41 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen im Messtischblatt 4906/2 gelistet. Wobei das Vorkommen einzelner Arten bereits aufgrund ihrer Lebensraumsprüche im Vorfeld ausgeschlossen werden konnte. Zusätzlich wurde die Liste der zu betrachtenden Arten um lokal bedeutsame Arten ergänzt. Während der Ortsbegehung am 7. Januar 2020 konnten keine Hinweise auf (planungsrelevante) Arten gefunden werden. Es konnten keine Arten bzw. Indizien für ein Vorkommen von Vogelarten im Plangebiet erfasst werden. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten wird angesichts der lokalen Gegebenheiten als unwahrscheinlich angesehen.

Eine Quartiersnutzung der Gehölze durch baumbewohnenden Fledermausarten ist aufgrund der Altersstruktur der Gehölze unwahrscheinlich. Es konnten keine Ast- oder Spechtlöcher kartiert werden.

#### Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotop-/ Vegetationsstrukturen und der herrschenden Störwirkungen aus dem Umfeld ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt im Bereich der als Sondergebiet überplanten Flächen anzunehmen.

### 4.2.2 Auswirkungen der Planung

#### Flora

Mit der Änderung der Nutzungsart des Plangebietes werden bau- und anlagebedingte Eingriffe in die lokalen Biotopstrukturen ermöglicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel vor. Bei der Durchführung der Planung wird das Gebiet vollständig gerodet und die vorhandenen Biotope werden dadurch vollständig entfernt.

Allerdings kommt es durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu einer Eingrünung des Plangebietes. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit

---

<sup>4</sup> Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 542 – Sondergebiet Salm-Reifferscheidt-Allee -, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 09.04.2020

einer Vegetation aus Intensivrasen oder mit Bodendeckern begrünt. Am nördlichen Plangebietsrand werden zudem vier kleinkronige Bäume und am östlichen Rand in Abschnitten eine Schnitthecke gepflanzt. Auch die Stellplatzfläche ist mit mindestens 9 standortgerechte Laubbäume in Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> zu begrünen.

Durch die Überplanung der Waldflächen kommt es zu einem Verlust der Waldfunktionen in diesem Bereich. Da große Teile der Waldfläche (außerhalb des Plangebietes) allerdings erhalten bleiben, bleiben auch die beschriebenen und tatsächlich vorhandenen Waldfunktionen in leicht reduzierter Form weiter bestehen. Zusätzlich wird der Wald durch eine Aufforstung (Forstrechtlicher Ausgleich) über das Ökokonto Nr. 1022 des Rhein-Kreises-Neuss im Stadtgebiet kompensiert.

Eine Kompensation der Eingriffe in die lokalen Biotopstrukturen erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>5</sup> bilanziert und die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Der externe naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt multifunktional mit dem forstrechtlichen Ausgleich über Ökokonten des Rhein-Kreises Neuss.

### Fauna

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu erkennen und die Umsetzung der Planung zu bewerten wurde eine Artenschutzprüfung<sup>4</sup> durchgeführt.

Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch die Fäll- und Bauarbeiten gefährdet werden. Bei Einhaltung der Rodungsbeschränkungen kann eine potentielle Betroffenheit ausgeschlossen werden.

---

<sup>5</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 542 -Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee-, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 01.10.2020

### Biologische Vielfalt

Aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes wird mit einem Rückgang der biologischen Vielfalt im Plangebiet gerechnet. Nachteilige Wirkungen auf die lokale biologische Vielfalt werden im Hinblick auf die Strukturarmut und Größe der Fläche allerdings nicht erwartet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann nicht festgestellt werden.

## 4.3 Schutzgut Boden / Schutzgut Fläche

### 4.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) steht im Plangebiet der Bodentyp L4906-B841, eine Braunerde, an. Es handelt sich um einen schwach schluffigen Sand, der aufgrund tiefgründiger Sand- und Schuttboden eine hohe Funktion als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte als schutzwürdig klassifiziert wird. Böden mit dieser hohen Funktionserfüllung sind gem. § 1 Abs. 1 Vorsorgegrundsätze des Landesbodenschutzgesetzes NRW (LBodSchG NRW) besonders zu schützen und von Planungen freizuhalten. Nach BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen einer Baugrunderkundung<sup>6</sup> wurde der Boden im Plangebiet durch insgesamt acht Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von ca. 2 bis 6 m unter Geländeoberkante untersucht. Im gesamten Baugelände steht in einer Stärke von etwa 0,10 bis 0,40 m aufgefüllter Boden aus schluffigem, stark humosem Sand an. Teilweise steht schluffiger, humoser Feinsand in einer Stärke von 0,20 bis 0,70 m an. Darunter wurde gewachsener Boden angetroffen. Dieser besteht bis in eine Tiefe zwischen 4,00 und 4,40 m einheitlich aus schwach schluffigem Sand. In der Schicht 3 wurde bis zum Sondierende in einer maximalen Tiefe von etwa 6,00 m kiesiger bis stark kiesiger Sand

---

<sup>6</sup> Baugrundgutachten, Neubau eines Vollsortimenter-SB-Verkaufsmarktes mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen in 41540 Dormagen-Hackenbroich, Roggendorfer Straße / Salm-Reifferscheidt-Allee, Büro für Geotechnik, Düsseldorf, 20.01.2020

angetroffen. Schwach sandige Schluffschichten von ungefähr 0,30 bis 1,10 m Mächtigkeit sind in diesen Sandschichten eingelagert. Die angetroffenen Bodenarten lassen sich den Hochflutablagerungen auf der Niederterrasse des Rheins zuordnen. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet wird aufgrund der vorgefundenen Auffüllungen nicht angenommen.

Durch Versickerungsversuche wurde ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert ermittelt, sodass sich der Boden nach DIN 18130 Teil 1 (Wasser) als schwach durchlässig charakterisieren lässt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist möglich.

#### Altlasten/ Altstandorte

Im Zuge Bodenuntersuchung wurde auch einer chemischen Untersuchung<sup>7</sup> des Bodens durchgeführt. Die untersuchte Mischprobe zeigte keine erhöhte chemische Verunreinigung bei den Parametern der LAGA-Liste.

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

#### 4.3.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Boden möglich. Neben Bodenverdichtung und -versiegelung ist ein Ab- und Auftrag von Boden im Rahmen von Geländeneivellierungen sowie potentiell eine Verunreinigung des Bodens innerhalb der Baufläche möglich.

Das mögliche Bauvorhaben führt anlagebedingt zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden. Bei der Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen, nicht zuletzt als eine nicht vermehrbare Ressource, besonderen Schutz. Aufgrund der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden in der Regel als nicht reversibel angesehen werden.

---

<sup>7</sup> Neubau eines Vollsortimenter-SB-Verkaufsmarktes mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen, Probenahme und chemische Untersuchungen von Bodenproben, Büro für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure, Januar 2020

Durch die Umnutzung der Fläche als Sondergebietsfläche (Gewerbe) könnten weitere Flächen versiegelt und so dem natürlichen Bodenhaushalt entzogen werden. Gleichzeitig sind in der Planung bereits kleinere Flächen vorgesehen, die als unversiegelte Bereiche bestehen und so dem natürlichen Bodenhaushalt erhalten bleiben.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelung zu erwarten sind, der Boden im Plangebiet jedoch durch Auffüllung geprägt ist und deshalb keinen natürlichen Boden darstellt. Zusätzlich ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass in Teilen unversiegelte Flächen erhalten bleiben können.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorliegenden Bodenqualität keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

##### 4.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

###### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer (Fließ-/ Stillgewässer). Etwa 600 m südlich bzw. südöstlich des Plangebietes verläuft der Kölner Randkanal.

###### Grundwasser

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Da das Plangebiet nicht versiegelt ist, versickert das Niederschlagswasser aktuell vor Ort und wird der Grundwasserneubildung zugeführt.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung wurde kein Grund- bzw. Schichtenwasser bis in eine Tiefe von maximal 6,00 m angetroffen. Der Rhein verläuft in etwa 3,00 km Entfernung vom Plangebiet, sodass dessen wechselnde Wasserstände den Grundwasserstand im Plangebiet ggf. bei einem sehr lang anhaltenden, sehr hohen Rheinhochwasser gering beeinflussen. Eine überschlägige Ermittlung des erwarteten höchsten Grundwasserstandes anhand von hydrologischen Karten ergibt eine Tiefe von etwa 6,00 bis 7,00 m unter der derzeitigen Geländeoberkante.

### Hochwasser

Nach Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf besteht im Plangebiet auch bei extremen Hochwassern (HQextrem) kein Risiko einer Überschwemmung.

## 4.4.2 Auswirkungen der Planung

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist folglich auszuschließen.

### Grundwasser

Durch die geplante großflächige Versiegelung des Plangebietes werden bislang unversiegelte Bodenbereiche überplant und die Bodenteilfunktionen erheblich beeinträchtigt oder gänzlich unterbunden. Im Kontext kommt es zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushaltes wie z. B. einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotenzials. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Versickerung des anfallenden Niederschlags über Rigolen innerhalb des Plangebietes vor. Somit kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verhindert, bzw. verringert werden.

### Niederschlagswasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für das, über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das nicht schädlich verunreinigte Abwasser der versiegelten Flächen (Zufahrt, Stellplätze) eine Niederschlagswasserversickerung in Rigolen vor. Die Vorgaben gemäß Landeswassergesetz NW zur Versickerung vor Ort werden eingehalten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht erwartet.

## 4.5 Schutzgut Klima / Schutzgut Luft

### 4.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

#### Klima

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum, was sich in den milden Wintern und mäßig warmen Sommern widerspiegelt. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 10 bis 11 °C. Die Jahresniederschläge betragen im langjährigen Mittel rund 700 bis 800 mm.

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für die Fläche des Plangebietes ein Klima innerstädtischer Grünflächen dargestellt. Dieses Klimatop zeichnet sich durch einen relativ extremen Temperatur- und Feuchte-Tagesgang aus. Damit verbunden ist die Kalt- und Frischluftproduktion, die ausgleichend auf die bebaute und meist überwärmte Umgebung wirkt. Durch den dichten Baumbestand stellt das überwiegende Plangebiet aufgrund der Verschattung tagsüber eine kühle Ausgleichfläche mit hoher Luftfeuchtigkeit gegenüber der erwärmten Umgebung dar.



Abbildung 2: Klimatopkarte (Quelle: bearbeitet ISR 2019, © GeoBasis-DE/BKG 2016, © Geobasis NRW 2016, Planet Observer, © LANUV 2018)

Die Fläche westlich des Plangebietes wird als dichtes Gewerbe- und Industrieklimatop dargestellt. Nördlich schließt sich jenseits der Straße ein Stadtstrandklimatop an und nordöstlich liegt ein offenes Gewerbe- und Industrieklimatop. Diese Klimatope sind klimatische Ungunsträume, die sich durch stark veränderte Klimaelemente auszeichnen. Sie wirken als Wärmeinseln mit geringer nächtlicher Abkühlung, haben trockene Luft und verändern das Windfeld. Gewerbe- und Industrieklimatope zeichnen sich zudem durch erhöhte Emissionen und Schadstoffgehalte aus. Südlich des Plangebietes ist

ein Waldklimatop dargestellt. Dieses zeichnet sich durch einen stark gedämpften Tages- und Jahresgang von Temperatur und Feuchte bedeutet. Es hat eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und wirkt als Filterfunktion für Schadstoffe und als Regenerations- und Erholungsraum. Aufgrund der hohen Windrauhigkeit ist es eine Windbarriere. Es dient der Frischluft- und Kaltluftproduktion ebenso wie das östlich des Plangebietes befindliche Freilandklimatop. Dieses zeichnet sich im Gegensatz zum Waldklimatop durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang und Windoffenheit aus.

In der Klimaanalysekarte des LANUV wird für das Plangebiet und die südlich angrenzenden Waldflächen ein mittlerer Luftaustausch (Kaltluftvolumenstrom > 300 bis 1500 m<sup>3</sup>/Sekunde) in Richtung Norden dargestellt. Für die umliegenden Siedlungen wird überwiegend eine mäßige nächtliche Überwärmung (rosa) angegeben, wobei Teile des Gebiets als Klimawandelvorsorgebereich (braune Schraffur) ausgewiesen werden.



Abbildung 3: Klimaanalysekarte (nachts) für das Umfeld des Plangebietes (Quelle: bearbeitet ISR 2020, © GeoBasis-DE/BKG 2016, © Geobasis NRW 2016, Planet Observer, © LANUV 2020)

LuftFür die Stadt Dormagen existiert kein Luftreinhalteplan. Im Bereich des Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befindet sich keine Messstation der Luftqualitätsüberwachung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Die nächste Messstation liegt rund 6,5 km südöstlich des Plangebiet im Bereich Köln Chorweiler. Entsprechend sind genauere Aussagen über die lufthygienische Situation nicht möglich. Eine grobe Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen kann auf der Grundlage der vom LANUV durchgeführten Mo-

dellrechnungen vorgenommen wird. Das Emissionskataster Luft des LANUV zeigt sowohl bei den verkehrsbedingten Emissionen als auch bei den industriellen Emissionen überwiegend mittlere bis hohe Werte für die einzelnen Schadstoffgruppen an. Somit kann die lufthygienische Situation (bzw. Hintergrundbelastung) im Plangebiet durch seine Lage in der Nachbarschaft zur Bundesautobahn A57 und zum Chempark sowie durch die angrenzenden Gewerbeflächen und Hauptverkehrsstraßen als vorbelastet beschrieben werden.

#### 4.5.2 Auswirkungen der Planung

##### Klima

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden klimaaktive Vegetationsbestände überplant. Durch die geplanten Neupflanzungen am nördlichen und östlichen Rand der Fläche sollen weiterhin Flächen vorgehalten werden, die die negativen kleinklimatischen Auswirkungen von versiegelten Flächen und Baukörpern vermindern.

Bei einer Umsetzung des Planvorhabens ändert sich das Klimatop von einem Grünflächenklima zu einem Gewerbeklima. Durch eine Versiegelung und Bebauung wird die Fläche wärmer, trockener und speichert die Wärme länger. Gleichzeitig wird sie durch die offene Fläche des Parkplatzes windoffener.

Dem Plangebiet wird aufgrund seiner geringen Größe und dem damit verbundenen geringen Kaltluftvolumen nur eine untergeordnete Rolle für das Klima im Stadtteil Hackenbroich zugeschrieben. Durch die geplante Anordnung des Baukörpers parallel zur Roggendorfer Straße wird der Kaltluftstrom aus Richtung Süden nur geringfügig beeinträchtigt. Eine Durchlüftung des Gebietes ist weiterhin gegeben. Zudem bleiben in der Umgebung die nahegelegenen Klimatope mit Kalt- und Frischluftproduktion (Wald, Offenland) bestehen und mildern die Auswirkungen der Planung ab.

Als Anpassungsmaßnahme ist im Plangebiet die extensive Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Neben der Aufwertung der Lebensraumfunktionen führt eine Dachbegrünung durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu einer Minderung des Spitzenabflusses, sowie zu einer kleinklimatischen Verbesserung durch Verdunstung und Feinstoffbindung. Des Weiteren kann durch die geplante Dachbegrünung ein Beitrag zur nächtlichen Kaltluftproduktion des Raumes aufrecht erhalten bleiben.

Das Gebäude ist so zu bauen, dass es modernen energetischen Standards genügt und somit zu einer Reduzierung von global-klimatischen Auswirkungen beiträgt. Zudem ist die Möglichkeit der Verwendung von erneuerbaren Energien, wie Solaranlagen und Geothermie, zu prüfen.

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld werden durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklimas sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

#### Luft

Durch die Umsetzung der Planung kann mit einer Veränderung der Schadstoffemissionen gerechnet werden. Die geplante Nutzung der Fläche durch einen Lebensmittelvollsortimenter führt zu einer Zunahme der Verkehrsstärke beim Pkw-Verkehr und auch beim Lkw-Verkehr sowohl im Plangebiet als auch auf den umliegenden Straßen. Somit ist mit steigenden verkehrsbedingten Emissionen sowie betriebsbedingte Emissionen z. B. durch Hausbrand zu rechnen. Baubedingt ist temporär mit einer Steigerung der Schwerlastverkehre zu rechnen.

### 4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### 4.6.1 Derzeitiger Umweltzustand

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

Das Plangebiet ist aktuell eine bewaldete Fläche und schließt unmittelbar an die südlich gelegene Waldfläche an. Wald wird allgemein hin als positives Ortsbild wahrgenommen. Eine direkte Sichtbeziehung besteht hauptsächlich von den anliegenden

Straßen, sowie möglicherweise von der Wohnbebauung nördlich der Salm-Reifferscheidt-Allee. Westlich angrenzend und östlich jenseits der Roggendorfer Straße liegt Gewerbe in Form eines Reisebüros und einer Tankstelle. Südlich des Plangebietes schließt eine Waldfläche an.

#### 4.6.2 Auswirkungen der Planung

Das Ortsbild des Plangebietes ändert sich bei Durchführung der Planung stark. Anstelle des derzeitigen Waldes tritt die Bebauung mit einem Einzelhandelsbetrieb und einem zugehörigen Parkplatz. Betroffen sind neben der nördlichen Wohnbebauung vor allem vorbeikommende Verkehrsteilnehmer. Die Errichtung eines wohl proportionierten Baukörpers an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee / Roggendorfer Straße kann an dieser prominente Stadtecke eine attraktive städtebaulichen Kante setzen.

Die Fläche des Plangebietes ist relativ klein und südlich schließt sich eine größere Waldfläche an. Diese wird durch die Offenheit des Parkplatzes auch von der Salm-Reifferscheidt-Allee aus sichtbar sein. Das Ortsbild des „Wald“ wird somit nach Süden verschoben. Durch die gewerbliche Nutzung westlich und östlich des Plangebietes passt sich die geplante Nutzung für den Einzelhandel in die nähere Umgebung ein. Durch eine Eingrünung des Gebietes im Übergang zu den Verkehrsflächen in Form von Einzelbäumen und Hecken sowie die Errichtung eines wohl proportionierten und ansprechend gestalteten Baukörpers kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindert werden.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Orts- und Landschaftsbild sind insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

#### 4.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

##### 4.7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Die Stadt Dormagen und damit auch das Plangebiet liegen in der Kulturlandschaft Rheinschiene, die geprägt ist durch den zentral liegenden Rheinstrom und durch römische Siedlungsstrukturen. Dormagen geht auf eine römische Befestigungsanlage

aus der ersten Hälfte des ersten Jahrhunderts zurück, wobei das Gebiet Dormagen – Zons – Benrath seit dem Neolithikum kontinuierlich besiedelt ist. Zu finden sind Reste der vorindustriellen Agrar- und Waldlandschaft. Im 19. und 20. Jahrhundert entwickelte sich Dormagen als Industriestadt, dessen Struktur und Entwicklung durch die Ansiedlung sehr großer Betriebe der chemischen bzw. petrochemischen Industrie geprägt ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde für den Bereich der Sonderbaufläche eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt.

In dem anstehenden Sandboden konnten keine archäologischen Befunde aufgedeckt werden. Lediglich in einer der Sondagen wurden vereinzelte, metallzeitliche Keramikscherben aufgelesen. Die Funde sind wahrscheinlich durch die neuzeitliche, landwirtschaftliche Bearbeitung des Geländes verlagert worden und deuten auf metallzeitliche Siedlungstätigkeiten im unmittelbaren Umfeld hin. Ein römisches Militärlager, wie aufgrund von Lesefunden im südlichen Bereich der Projektfläche vermutet, wurde nicht bestätigt.

#### 4.7.2 Auswirkungen der Planung

Da durch die archäologische Sachverhaltsermittlung nur Teilflächen des Plangebietes direkt erfasst wurden sind Bodendenkmäler im Bereich der ungestörten Flächen prinzipiell möglich, jedoch nicht wahrscheinlich. Nach §§ 15 und 16 DSchG NRW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Gemeinde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Erhebliche negative Auswirkungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 542 nicht erwartet.

#### 4.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden abiotischen und biotischen Schutzgüter stellen sich als komplexes Wirkungsgefüge dar, sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Schutzgutübergreifende Umweltauswirkungen (Wechselwirkungen) sind insbesondere in Bezug auf die Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme von Bedeutung. Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Beeinträchtigung des Bodens, die sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima (Verdunstung)

oder Erholungsnutzung auswirkt. Das heißt, es entsteht teilweise eine Wirkungskette. Durch den Verlust von natürlich gewachsenem Boden und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen kommt es zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate.

Da sich das Plangebiet im Bestand als vollständig unversiegelte Fläche darstellt, sich die Versiegelungsbilanz durch die Planung demnach stark verändert und das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr über die gesamte Fläche dem Boden-Wasserhaushalt zugeführt würde, sind Maßnahmen notwendig die erhebliche negative Auswirkungen bzw. kumulierende Wechselwirkungen verhindern. Durch die Herstellung einer ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet kann gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser dem Boden-Wasserhaushalt weiter zugeführt wird und keine wesentliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate entsteht.

## **5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. ohne die potenziell vom Planvorhaben ausgelösten Eingriffe in die Natur und Landschaft entwickeln würde.

Mit Verzicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde die aktuelle Nutzung wie bisher weiter bestehen bleiben können. Die bewaldete Fläche könnte sich ohne Eingriffe naturnah entwickeln.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter gegenüber dem Basisszenario zu erwarten.

## **6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **6.1 Einsatz erneuerbarer Energien / Energieeffizienz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der

Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### 6.2 Gefahrenschutz / Risiken und Katastrophen

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um keinen Störfallbetrieb. Eine Gefahr durch Hochwasser besteht im Plangebiet nicht.

Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

#### 6.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planfestlegungen, bezogen auf ein Schutzgut (z. B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind aktuell keine weiteren Vorhaben bekannt, somit sind keine kumulierenden mit der vorliegenden Planung zu erwarten.

#### 6.4 Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch Baumaschinen und LKW-An- und Abfahrten gehen im Zuge der Bauausführungen Luftemissionen vom Plangebiet aus. Zudem kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch den baustellenbedingten Lärm sowie potentiell durch Erschütterungen. Des Weiteren kann es durch den Baustellenverkehr zur Behinderung des angrenzend verlaufenden Straßenverkehrs kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen.

#### 6.5 In Betracht kommende andere Planungsalternativen

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Alternativen oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Dies ist damit zu begründen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 542 die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Hackenbroich ermöglicht werden soll. Dieser stellt neben den vorhandenen zwei Lebensmitteldiscountmärkten eine sinnvolle Ergänzung für

das Nahversorgungsangebot im Stadtteil dar. Die heute bestehende kleinteilige Versorgungslage wird so durch ein großflächiges Versorgungsangebot ergänzt. Insbesondere vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums und der voranschreitenden Alterung der Bevölkerung ist eine leistungsstarke, wohnungsnah Grundversorgung zukunftsgerichtet im zentralen Versorgungsbereich Hackenbroich sicherzustellen. Mit Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Ecke Salm-Reifferscheidt-Allee/ Roggendorfer Straße kann eine bestehende bauliche Lücke entlang der Salm-Reifferscheidt-Allee geschlossen werden.

Aufgrund der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich und die gewerblichen Nutzungen östlich und westlich des Plangebietes ist die Planung von Wohnbebauung an diesem Standort städtebaulich nicht erstrebenswert. Möglich wäre hingegen auch auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes die Entwicklung als Mischgebiet oder Kerngebiet. In einem Mischgebiet wäre jedoch ein großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, dies ist jedoch vorliegend in Ergänzung zur bestehenden Einzelhandelslage zielführend. In einem Kerngebiet ist die Steuerung des Einzelhandels nicht derart konkret möglich wie in einem Sondergebiet, so dass auch hiervon Abstand genommen wird. Mit dem Verzicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (= Nullvariante) würde die baumbestandene Fläche und etwa 2.500 m<sup>2</sup> Waldfläche zwischen der Salm-Reifferscheidt-Allee und der Roggendorfer Straße wie bisher weiter bestehen bleiben.

#### 6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren.

Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgesetzgebung (§ 1 Abs. 1 BNatSchG), wonach

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

### **Empfehlungen für Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung:**

#### Schutzgut Mensch:

- Ebener Fahrbelag für die Parkplatzoberfläche um Klappergeräusche der Einkaufswagen zu mindern

#### Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Artenschutz:

- Durchführung der erforderlichen Rodungsarbeiten in einem möglichst kurzen Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode und der Reproduktionszeit der Tiere (01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres).
- Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18920 sowie der RAS LP-4 während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Einsatz von tier- und artenschutzgerechter Beleuchtung im Bereich der Stellplätze und den Zufahrten/Zuwegungen: Verzicht auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil, Einsatz von LED-Beleuchtung

#### Schutzgut Boden / Fläche:

- Aufgrund der Bewertung des anfallenden Aushubmaterials kann dieses nach dem Zuordnungswert Z0 der LAGA-Liste (uneingeschränkter, offener Einbau) entsorgt werden. Zusätzliche Entsorgungs- oder Sicherungsmaßnahmen von dem anfallenden Aushubboden sind demnach nicht erforderlich.
- Nach Möglichkeit Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Flächenbefestigungen (Stellplatz- und Wegebau)
- Einhalten der für Bodenarbeiten maßgeblichen Vorgaben der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) sowie der *DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)*
- *Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsflächen abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots).*
- *Nach Möglichkeit Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Flächen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).*

- Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung
- Wartung und Betankung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase
- *Werden bei Erdbauarbeiten Veränderungen/Auffälligkeiten des Bodens (u. a. Geruch, Farbe, Einlagerungen) erfasst, ist unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu informieren.*

#### Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

- *Zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung Süden, im Übergang zum Bestandswald, werden zum Beispiel die Anlage von Hecken sowie die Anbringung von Fassadenbegrünung empfohlen.*

## **7 Zusätzliche Angaben**

### 7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

#### Untersuchungsmethoden/ Fachgutachten

- Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 542 - Sondergebiet Salm-Reifferscheidt-Allee-, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 10.03.2020
- Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters Dormagen-Hackebroich, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, Januar 2020
- Baugrundgutachten, Neubau eines Vollsortimeter-SB-Verkaufsmarktes mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen, Büro für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure, Düsseldorf, Januar 2020

- Chemisches Gutachten Neubau eines Vollsortimenter-SB-Verkaufsmarktes mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen, Büro für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure, Januar 2020
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 542 - Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee-, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 18.01.2021

#### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist in Abbildung 1 und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 542 dargestellt. Inhaltlich werden alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

- 7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren zum derzeitigen Verfahrensstand keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

- 7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist es Aufgabe des Trägers der Planungshoheit (die Gemeinde), im Rahmen des sogenannten „Monitorings“ die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Hilfsmaßnahmen ergreifen zu können.

Monitoringmaßnahmen sind nicht vorzusehen.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 542 „Sondergebiet Salm-Reifferscheidt-Allee“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Hackenbroich als sinnvolle Ergänzung für das Nahversorgungsangebot im Stadtteil schaffen. Dies beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die

nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Mensch
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Orts- und Landschaftsbild
- Kulturelles Erbe

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würde zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Nutzung öffentliche Grünfläche bzw. Wald zu Sondergebiet führen. Die hierfür nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch die 170. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorliegenden Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 des BauGB vorbereitet.

#### **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 542 „Sondergebiet Salm-Reifferscheidt-Allee“ und das damit verbundenen Vorhaben teilweise starke Einflüsse auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Es kommt zu einer großflächigen Versiegelung aktuell unversiegelter Bereiche. Aufgrund der bestehenden Beeinträchtigung der Boden aufgrund vorhandener Aufschüttungen sowie aufgrund der geplanten Maßnahmen im Bereich der Niederschlagsentwässerung und der Pflanzfestsetzungen können die Eingriffe allerdings abgemildert werden.

Die geplanten Eingriffe in bestehende Grünstrukturen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und werden über einen multifunktionalen, externen Ausgleich über das Ökokonto des Rhein-Kreises Neuss durch eine Aufforstung ausgeglichen.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie die naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden die Einflüsse auf die geprüften Schutzgüter reduziert, sodass allgemein keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. unzumutbaren Mehrbelastungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 542 ausgelöst werden.

## Literaturverzeichnis

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (Januar 2020): Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters Dormagen-Hackenbroich, Aachen

Büro Für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure (15.01.2020): Baugrundgutachten, Neubau eines Vollsortimenters-SB-Verkaufsmarktes mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen, Düsseldorf

Büro Für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure (15.01.2020): Chemische Untersuchung, Düsseldorf

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (10.03.2020): Artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 542 „Sondergebiet Salm-Reifferscheidt-Allee“, Haan

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (18.01.2021): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 542 -Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee-, Haan

LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)

LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376).

Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf (RPD), 2018.

Rhein-Kreis Neuss, Landschaftsplan II „Dormagen“

Stadt Dormagen, Bebauungspläne Nr. 420, 01.07.1998

Stadt Dormagen, Flächennutzungsplan

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521)

Abfrage von Geodaten über:

[www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw), letzter Zugriff 20.03.2020

[www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), © Land NRW (2018) – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), letzter Zugriff 20.03.2020

[maps.rhein-kreis-neuss.de/Geoportal/](http://maps.rhein-kreis-neuss.de/Geoportal/), letzter Zugriff 20.03.2020

[www.klimaanpassung-karte.nrw.de/](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/), letzter Zugriff 20.03.2020

[www.klimaatlas.nrw.de/](http://www.klimaatlas.nrw.de/), letzter Zugriff 20.03.2020

[www.waldinfo.nrw.de](http://www.waldinfo.nrw.de), letzter Zugriff 18.01.2021

[www.lanuv.nrw.de/umwelt/luft/immissionen/messorte-und-werte](http://www.lanuv.nrw.de/umwelt/luft/immissionen/messorte-und-werte), letzter Zugriff 18.01.2021