

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Orts- und Regionalplanung
Fachbereich Städtebau



**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 487
"Erweiterung Gansdahl II , Teilabschnitt a"**



Stand Offenlage
April 2010

Stadt Dormagen
 Der Bürgermeister
 Orts- und Regionalplanung
 Fachbereich Städtebau
 F6 26 01/487 1.v. Ä Jo

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 487
„Erweiterung Gansdahl II, Teilbereich a, 1. v. Änderung“

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1.	Gegenstand und Geltungsbereich.....	2
	1.1 Aufstellungsanlass, Verfahrensablauf.....	2
	1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	2
2.	Vorgaben der Planung.....	3
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
	3.1 Art der baulichen Nutzung	4
	3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
	3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.4 Wohnungsbegrenzung	6
4.	Erschließung	7
5.	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftstiefgarage.....	7
6.	Grünordnerische Festsetzungen	9
7.	Umweltbelange.....	10
	7.1 Natur- und Landschaftsschutz	11
	7.2 Wasser	11
	7.3 Bodenschutz/ Altlasten	11
	7.4 Ausgleich.....	11
	7.5 Immissionsschutz	12
	7.6 Denkmalschutz/ Bodendenkmalpflege.....	13
	7.7. Kampfmittel	13
8.	Bodenordnende Maßnahmen.....	13
9.	Kosten.....	14

1. Gegenstand und Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsanlass, Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 487 „Erweiterung Gansdahl II, Teilbereich a“ ist seit dem 11.07.2008 rechtskräftig und befindet sich zur Zeit in der Realisierungsphase. Als Reaktion auf aktuelle Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt und investorenseitige Anregungen zu einer bedarfsgerechten Angebotsplanung soll mit der hiesigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 487 sowohl das stark nachgefragte Segment des flächensparenden und kostengünstigen Bauens als auch des seniorengerechten Wohnens optimal bedient werden.

Im Einzelnen sollen im Eingangsbereich des neuen Baugebietes an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße (auf den Grundstücken Gemarkung Hackenbroich, Flur 8, Flurstücke 615 und 616, neues WA 3) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Dreier-Hausgruppe in abweichender Bauweise - bei Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Begrenzung auf 1 Wohneinheit/Haus - geschaffen werden.

Für die Grundstücke östlich der Sophie-Scholl-Straße (Gemarkung Hackenbroich, Flur 8, Flurstücke 600 bis 606, bestehendes WA 2) sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zugunsten der Errichtung von vier II-geschossigen freistehenden Mehrfamilienhäusern (sog. „Punkthäuser“) mit insgesamt 30 seniorengerechten Wohnungen und einer gemeinsamen, teilweise begrünten Tiefgarage geändert werden.

Darüber hinaus wurden auch die textlichen Festsetzungen des Gesamtplanes zu Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und Wohnungszahlbegrenzung klarer formuliert und im Hinblick auf das seniorengerechte Wohnbauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgarage sowie Begründung entsprechend aktualisiert.

Vor diesem Hintergrund hat der Planungs- und Umweltausschuss am 02.02.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 487 „Erweiterung Gansdahl, Teilbereich a“ beschlossen. Da die vorgesehenen Änderungsinhalte die Grundzüge der Ursprungsplanung – im Sinne eines insgesamt aufgelockerten Wohngebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie mit seniorengerechten Wohnformen im Eingangsbereich – nicht berühren, soll die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, werden erstmals im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 über die Änderungsabsichten unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB wird von der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach 2a BauGB abgesehen.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 4000 qm groß und liegt im Einmündungsbereich Dietrich Bonhoeffer Straße/ Sophie-

Scholl-Straße, am östlichen Plangebietsrand des Bebauungsplanes. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Hackenbroich, Flur 8, Flurstücke 600 – 606 (Sophie-Scholl-Straße) sowie 615 und 616 (Dietrich Bonhoeffer Straße). Die Grundstücke sind unbebaut.

Die Aktualisierung der textlichen Festsetzungen bezieht sich auf den Gesamtplan.

2. Vorgaben der Planung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des seit dem 11.07.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 487 „Erweiterung Gansdahl, Teilbereich a“, der umfangreich landes- und fachplanerisch mit der Bezirksregierung (Regionalplanung), dem Rhein-Kreis Neuss sowie den weiteren Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 487 von „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert und stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Die FNP-Änderung ist am 11.07.2008 wirksam geworden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 487 entwickelt sich aus den o. g. rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 487 weist den Änderungsbereich im Einmündungsbereich Dietrich Bonhoeffer Straße/ Sophie-Scholl-Straße als Allgemeines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan mit II-geschossig, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im benachbarten Baugebiet Gansdahl wurde weiterhin eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m (SH) und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m (GH) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet ist im bestehenden Bebauungsplan bereits eine bedarfsgerechte und wohnverträgliche Nutzungsgliederung und Teilbereichsdifferenzierung in WA 1 und – zum östlichen Rande des Plangebiets – WA 2 erfolgt. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind in dem bestehenden Bebauungsplan im Falle der Errichtung von seniorengerechten Wohnungen bereits Ausnahmeregelungen, bspw. im Hinblick auf die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude, in beschränktem Maße von der rückwärtigen Baugrenze sowie zur Stellplatzanordnung vorgesehen worden, so dass es diesbezüglich insgesamt nur einer geringfügigen Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenmaßgaben mit dem hiesigen Änderungsverfahren bedarf.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Neben den o.g. Änderungsinhalten im Einmündungsbereich Dietrich Bonhoeffer Straße/ Sophie-Scholl-Straße, am östlichen Plangebietsrand des Bebauungsplanes, sind auch die **ursprünglich** getroffenen textlichen Festsetzungen des Gesamtplanes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 487 tlw. aktualisiert bzw. klarer formuliert worden. Die geänderten Textteile wurden im Rahmen der 1. Änderung *optisch durch ein kursiv-gedrucktes und magenta-rotes Schriftbild* deutlich hervorgehoben. Gleichzeitig wurde die durchgängig

nummerierte Gliederung unter Berücksichtigung der ergänzten bzw. wegfallenden Textpassagen entsprechend angepasst. Die Änderungen werden im folgenden ausgeführt und begründet:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ mit der wohnverträglichen Nutzungsgliederung und der bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgenommenen Differenzierung der Wohngebiete entspricht auch weiterhin der städtebaulichen Zielsetzung und wird für die hiesige Änderung entsprechend mit WA 2 (Rahmenbedingungen für Seniorengerechtes Wohnen auf den Flurstücken 600 bis 606 östlich der Sophie-Scholl-Straße) übernommen bzw. um die Differenzierung in ein WA 3 (abweichende Dreier-Hausgruppe im Bereich der Flurstücke 615 und 616 an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, im Ursprungsbebauungsplan Teil des WA 1) ergänzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die ursprünglichen Festsetzungen zur GRZ und GFZ, zur Gebäude- und Sockelhöhe sowie zur Geschossigkeit wurden entsprechend für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3 übernommen.

Im WA 2 (Seniorengerechtes Wohnen) wurden mit der textlichen Festsetzung 5.6. Ausnahmeregelungen im Falle der Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossfläche durch die geplante Tiefgarage vorgesehen (siehe dazu Punkt 5. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftstiefgarage).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Änderungsinhalte:

- Änderung von „offener Bauweise“ in eine entsprechend definierte „abweichende Bauweise“ a3 in WA 3 und a2 in WA 2;
- Bedarfsgerechte Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - in WA 3 differenzierte Einzel-Baufensterausweisung mit Baulinien,
 - in WA 2 Änderung/ Verschiebung des Baufensters und Festsetzung einer Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 487 regelt die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken gem. § 23 BauNVO mit der Festsetzung von Baugrenzen/ Baufenstern und setzt die Bauweise für den Änderungsbereich gem. § 22 BauNVO mit einer „offenen Bauweise“ fest, in der allgemein die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Als Reaktion auf aktuelle Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt und investorenseitige Anregungen zu einer bedarfsgerechten Angebotsplanung sollen mit der hiesigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 487 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für besondere Haustypen/ Wohnformen ermöglicht werden, die im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer gezielten planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.

Für das mit WA 3 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße wird für die dort in Form einer Dreier-Hausgruppe vorgesehenen flächen- und kostensparenden Einzelhaustypen gem. 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung von „offener Bauweise“ in „abweichende Bauweise“ a₃ und das bisherige Baufenster zugunsten einer differenzierten Einzelbaufensterausweisung – teilweise mit Baulinien zur Regelung der Abstandsflächen – geändert. Mit Bezug auf § 9 Abs. 2 a BauGB zur Regelung vom Bauordnungsrecht abweichender Abstandsflächen wird damit die Aneinanderreihung eines „abweichenden“ Einzelhaustyps ermöglicht, der einseitig ohne bauordnungsrechtlich einzuhaltenden, seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden kann und zur gegenüberliegenden benachbarte Bebauung des angrenzenden Grundstücks die einfache Abstandsfläche einhält. Diese als „a₃“ speziell definierte Bauweise ermöglicht einen schmalen Haustyp, der wie ein Einzelhaus erscheint, bei gleichzeitig kleineren Grundstückszuschnitten als in einer offenen Bauweise. In den dadurch entstehenden 3m-breiten Bauwischen werden jeweils die Flächen für Garagen angeordnet. In Verbindung mit einer Begrenzung der Wohnungszahl auf 1, wird bei Realisierung dieser alternative Bebauungsform eine verträgliche Bauvolumenentwicklung und Dichte im WA 3 gewährleistet (s. a. Punkt 3.4 Wohnungsbegrenzung).

Für das mit WA 2 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet östlich der Sophie-Scholl-Straße (Gemarkung Hackenbroich, Flur 8, Flurstücke 600 bis 606) wird zugunsten der Errichtung von vier II-geschossigen freistehenden Punkthäusern mit insgesamt 30 seniorengerechten Wohnungen und einer gemeinsamen, teilweise begrünten Tiefgarage die ursprüngliche Bauweise von „offener Bauweise“ in „abweichende Bauweise a₂“ geändert sowie das Baufenster bedarfsgerecht angepasst und geringfügig nach Osten verschoben. Darüber hinaus wurde eine Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage zeichnerisch festgelegt. Die Festlegung der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen für die oberirdischen Wohngebäude erfolgt im Rahmen von Baugrenzen, wodurch einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bebauung gewährleistet und andererseits die Homogenität des Straßenraumes sichergestellt wird. Aufgrund der zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage, deren Gesamtlänge das Maß von 50,0 m überschreitet, bestimmt der Bebauungsplan als „a₃“ eine speziell definierte Bauweise, wonach die oberirdisch angeordneten baulichen Anlagen im Rahmen der zeichnerisch festgelegten Baufenster in offener Bauweise unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände errichtet werden, während die Tiefgarage als zusammenhängende unterirdische Stellplatzanlage in geschlossener Bauweise errichtet wird.

Auch wenn sich die Gesamtfläche der ursprünglich festgesetzten Baufenster durch die Bebauungsplanänderungen in WA 2 und 3 von ca. 1360 qm auf ca. 1510 qm und der Grad der Versiegelung durch die Festsetzung einer Tiefgarage geringfügig erhöht, sind in dem bestehenden Bebauungsplan im Falle der Errichtung von seniorengerechten Wohnungen bereits Ausnahmeregelungen, bspw. im Hinblick auf die Zahl der zulässigen Wohneinheiten, in beschränktem Maße von der rückwärtigen Baugrenze und Bautiefe sowie zur Stellplatzanordnung vorgesehen worden, so dass dies in Verbindung mit den o. g. Ergänzungsfestsetzungen eine im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung vertretbare

bauliche Nachverdichtung des Plangebietes darstellt, die zudem durch ergänzende grünordnerische Festsetzungen kompensiert werden kann.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der hiesigen Bebauungsplanänderung entsprechend überarbeitet wurden, entfällt die textliche Festsetzung 3.3 ersatzlos.

~~3.3 entfällt ersatzlos: In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, darf im Einzelfall zur Errichtung von seniorengerechten Wohnungen die rückwärtige Baugrenze (Ausgleichsfläche zugewandt) ausnahmsweise um max. 11,00 m überschritten werden. Die Gebäude dürfen dabei eine Tiefe von max. 14,00 m nicht überschreiten.~~

Die folgende textliche Festsetzung unter 3. wurde lediglich redaktionell angepasst bzw. korrigiert, da in den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes irrtümlich das WR 1 im ersten Satz nicht explizit aufgeführt wurde, wohl aber im 2. Satz eben auf WR 1 Bezug genommen wird.

3. Bauweise *und überbaubare Grundstücksflächen* - § 9 (1) Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Reinen Wohngebieten WR *1 und* 2, können gemäß § 23 (3) BauNVO untergeordnete Gebäudeteile, beispielsweise Gebäudeerker, Treppenhäuser, und Zwerchgiebel die straßen- und rückwärtige gartenseitige Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten. Die Gesamtbreite der Vorbauten darf in den mit WA 1, WA 2 und WR 1 gekennzeichneten Wohngebieten 50% und in den mit WR 2 gekennzeichneten Wohngebieten 1/3 der Wandlänge der betroffenen Gebäudewand nicht überschreiten.

Diese Korrektur dient damit nur der Verdeutlichung und stellt keine Änderung dieser Festsetzung dar!

3.4 Wohnungsbegrenzung

Die textlichen Festsetzungen zur Wohnungsbegrenzung wurden folgendermaßen neu gefasst:

2.1. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser *in der offenen Bauweise* auf max. 2 Wohneinheiten *und die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser in der abweichenden Bauweise auf max. 1 Wohneinheit begrenzt ist*. Für Doppelhaushälften ist 1 Wohneinheit zulässig; ausnahmsweise können 2 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn die Vorgartentiefe mind. 5,00 m beträgt (siehe unten Festsetzung Stellplätze 5.3.).

2.2. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, kann *im Einzelfall* zur Errichtung von seniorengerechten Wohnungen von der festgesetzten max. höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen abgewichen werden.

Mit der hiesigen Änderung zur Wohnungsbegrenzung wird der seinerzeit im Ursprungsplan verfolgten Zielsetzung zur Beeinflussung der Verkehrsdichte und damit auf des Verkehrslärm und der Abgase sowie der gebietsverträglichen Un-

terbringung des ruhenden Verkehrs in den jeweiligen Wohnquartieren Rechnung getragen.

Für das mit WA 3 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße wird für die dort in Form einer Dreierhausgruppe vorgesehenen flächen- und kostensparenden, schmalen Einzelhaustypen in abweichender Bauweise die Zahl der Wohneinheiten auf max. 1 Wohneinheit begrenzt; dies entspricht somit der Regelung für Doppelhaushälften und gewährleistet eine maßvolle, adäquate Entwicklung der Bebauungsdichte in diesem Bereich.

Für das WA 2 – Seniorengerechtes Wohnen – kann von der Wohnungsbegrenzung je Wohngebäude abgewichen werden. In den geplanten vier Punkthäusern, die sich in der Randlage des Baugebietes maßvoll unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung, der II-Geschossigkeit bzw. der zulässigen Gebäudehöhen entwickeln, sind insgesamt 30 seniorengerechten Wohnungen vorgesehen. Da die dafür erforderlichen Stellplätze nicht oberirdisch, sondern in einer gemeinsamen, teilweise begrünten Tiefgarage untergebracht werden sollen mit einer Zufahrtsmöglichkeit am Wohngebietseingang gegenüber der Anlieferung des Nahversorgers an der Sophie-Scholl-Straße, entspricht dies den o.g. Rahmenbedingungen, unter denen eine Abweichung gebietsverträglich zugelassen werden kann.

4. Erschließung

Änderungen hinsichtlich der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung/ Ver- und Entsorgung erfolgen im hiesigen Verfahren nicht. Die diesbezüglichen Inhalte und Ausführung des Ursprungsplanes gelten analog.

5. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftstiefgarage

Zeichnerische Änderungsinhalte:

- Festsetzung der Garagenstandorte in WA 3 bei abweichender Bauweise
- Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage in WA 2

Die Erschließung des Änderungsbereichs bleibt durch die Bebauungsplanänderung unverändert.

Der Stellplatznachweis im Plangebiet erfolgt bislang überwiegend in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen nach landesrechtlichen Vorschriften nur in den seitlichen Grenzabständen/ seitlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück.

Für das mit WA 3 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße wird für die dort in Form einer Dreier-Hausgruppe vorgesehenen flächen- und kostensparenden Einzelhaustypen eine abweichende Bauweise „a3“ definiert, die einen schmalen Haustyp mit einseitigem Grenzabstand und daraus resultierenden 3 m breiten Bauwischen ermöglicht; in diesen seitlichen Grenzabständen/ seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sind die zulässigen Garagenstandorte angesichts des Regelungsbedarfs in der abweichenden Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zeichnerisch bestimmt worden.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet östlich der Sophie-Scholl-Straße sollen 30 vier Punkthäusern mit insgesamt 30 seniorengerechten Wohnungen

rechten Wohnungen errichtet werden. Mit dem Ziel, Bodenversiegelungen durch oberirdische Stellplatzanlagen und Garagen zu minimieren und gleichzeitig zur Verbesserung und Sicherung der Wohnqualität beizutragen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB die Errichtung einer teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden und teilweise darüber hinausgehenden, begrünten Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage erfolgt aus Gründen der Konfliktminimierung (Schall, Verkehrsfrequenzen) im östlichen Änderungsbereich von der Sophie Scholl Straße aus – gegenüber der Anlieferung des Nahversorgers – und wird in der Planzeichnung als Ein- und Ausfahrbereich zeichnerisch festgelegt (s. a. Punkt 6.6 „Immissionschutz“).

Vor dem Hintergrund der differenzierten Tiefgaragen-Festsetzungen im WA 2 werden die textlichen Festsetzungen folgendermaßen aktualisiert bzw. ergänzt:

5. Stellplätze, Garagen und *Gemeinschaftstiefgaragen* - § 12 i.V.m. § 19 und 21a BauNVO

5.2 Die rückwärtige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen darf für die Errichtung von Garagen/ Carports ausnahmsweise um max. 3,00 m überschritten werden; in den mit WR 1 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten darf ausnahmsweise auch die seitliche Baugrenze um 3,00 m überschritten werden. Im Einzelfall ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde für Eckgrundstücke ~~bzw. im Falle der Errichtung von seniorengerechten Wohnungen in dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet~~, eine alternative Stellplatzanordnung zulässig.

5.5 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die notwendigen Stellplätze für seniorengerechte Wohnungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage GTGa unterzubringen (Tiefgaragenbegrünung siehe unten Festsetzung 9.6.). Im Einzelfall können darüber hinaus in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde oberirdische Besucherstellplätze zugelassen werden.

5.6. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde können im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zur Errichtung einer Tiefgarage gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 zugelassen werden und gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger und unter der Geländeoberfläche errichteter Stellplätze erhöht werden.

Mit den hiesigen Festsetzungen wird aus den o.g. städtebaulichen Gründen für die avisierten 30 seniorengerechten Wohnungen einer unterirdischen Stellplatzlösung in Form einer Gemeinschaftstiefgarage zur gebietsverträglichen und störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Vorzug gegenüber einer oberirdischen Stellplatzanlage gegeben. Da die GRZ und GFZ im Vergleich zu den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen wurden, können über die textliche Festsetzung 5.6. nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit dieser Tiefgaragenlösung eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Obergrenze von max. 0,8 zugelassen und gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger und unter der Geländeoberfläche errichteter Stellplätze erhöht werden (Tiefgaragenbonus). Die sich aus den o.g. Festlegungen ausnahmsweise ergebende Mehrversiegelung wird durch verschiedene grünordne-

rische Maßnahmen (s. a. Punkt 6. Grünordnerische Festsetzungen) innerhalb des WA 2 kompensiert. So werden auf den Grundstücken innerhalb des WA 2 Hecken- und Baumpflanzungen sowie die Begrünung von Tiefgaragenteilen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, festgelegt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die unter den avisierten vier Punkthäusern durchlaufende Tiefgarage im weiteren Bauantragsverfahren u.a. auch die Genehmigungsvoraussetzungen über bspw. eine Vereinigungsbaulast sowie einen Schallnachweis unter Berücksichtigung der nächstgelegenen WA-Nutzungen zu erbringen ist. Daraus können sich weitere Auflagen zur lärmarmen Ausführung der Tiefgarage ergeben, bspw. zur Einhausung der Rampe und zur lärmindernden Konstruktion des Garagentores. Unter Beachtung der Festlegung des Zufahrtbereichs aus Gründen der Konfliktminimierung (Schall, Verkehrsfrequenzen) im östlichen Änderungsbereich von der Sophie Scholl Straße aus – gegenüber der Anlieferung des Nahversorgers – und vor dem Hintergrund weiterer möglicher Auflagen zur baulichen Ausführung der Tiefgarage kann von der Verträglichkeit der Tiefgarage mit den umliegenden Nutzungen ausgegangen werden (siehe auch Punkt 7.6 Immissionsschutz).

Aus Praktikabilitätsgründen unter Berücksichtigung des bisherigen Planvollzugs wird die Festsetzung 5.1 folgendermaßen ergänzt:

5.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind generell nach landesrechtlichen Vorschriften nur in den seitlichen Grenzabständen/ seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Bei Garagen im seitlichen Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche von mind. 0,50 m einzuhalten, in dem eine Abgrünung durch Anpflanzen von Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt; dies gilt nicht für offene Stellplätze/ Carports. *Alternativ zur Anlegung des Pflanzstreifen kann auch eine dauerhaft zu erhaltende Garagendachbegrünung mit überhängenden Pflanzarten an der zur Verkehrsfläche gelegenen Wandfläche angelegt werden.*

Dies eröffnet den Bauherren die Möglichkeit, im Bereich von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen anstelle eines 50 cm Pflanzstreifens alternativ eine Garagendachbegrünung zur gestalterischen Aufwertung der seitlichen Garagenansicht vorzusehen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

In dem mit WA 2 festgesetzten Wohngebiet östlich der Sophie-Scholl-Straße werden zur Errichtung von vier Punkthäusern mit seniorengerechte Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage als kompensatorische/ eingriffsmindernde Maßnahmen im Hinblick auf Bodenversiegelungen durch die festgesetzte Tiefgarage auf den betroffenen Grundstücken weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen:

9.4. Die im Bereich des WA 2 mit einem Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche A ist mit einer standortgerechten Hecke zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Gem. § 86 BauO NRW sind bei festgesetzten Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücken angrenzend an eine öffentliche Verkehrsfläche Einfriedigungen nur auf der dem Garten zugewandten Seite - d.h. hinter der Hecke - zulässig. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde kann die Heckenpflanzung für Grund-

stückszugangsbereiche unterbrochen werden.

9.5. Die im Bereich des WA 2 mit einem Pflanzgebot festgesetzten Baumstandorte mit den Flächenkennzeichnungen B und C sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.6. Tiefgaragenbegrünung: Tiefgaragenteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen keine Terrassen oder Wege vorgesehen sind, sind mit einer Erdschicht zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Da sich durch die Baufensterverschiebung in WA 2 nunmehr die „Hauptgärten“ der Wohnbaugrundstücke nach Westen unmittelbar zur öffentlichen Verkehrsfläche orientieren, wird entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Sophie-Scholl-Straße innerhalb der mit A gekennzeichneten Pflanzfläche mit einer Gesamtgröße von 210 m² eine Hecke festgesetzt, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen ist.

Mit Blick auf eine entsprechende Wohnqualität und Nutzung der Gartenbereiche sowie zur qualitätvollen Sicherung des Straßenbildes dürfen etwaige Einfriedigungen (z. B. Zäune) nur auf der dem Garten zugewandten Seite – d.h. hinter der Hecke – errichtet werden.

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde kann diese Heckenpflanzung für etwaige weitere Grundstückszugangsbereiche, Wegeverbindungen o.ä. unterbrochen werden.

Auf denen mit einem Pflanzgebot festgesetzten Baumstandorten mit den Flächenkennzeichnungen B und C im WA 2 wird jeweils die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm festgesetzt. Die Baumpflanzungen gemäß dieser Festsetzung sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Eine Abweichung von den dargestellten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gleich bleibt.

Als weitere kompensatorische Maßnahme sind Tiefgaragenteile, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und auf denen keine Terrassen oder Wege o.ä. vorgesehen sind, mit einer Erdschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Damit wird eine auch unter den Aspekten der städtebaulichen Gestalt und Wohnqualität gebietsverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs in diesem Randbereich des neuen Baugebiets avisiert.

7. Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Änderung des B-Planes Nr. 487 mit der hiesigen Wohngebietsplanung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB ebenso wie dem Monitoring i.S.d. § 4 c BauGB

wird daher abgesehen. Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird mit Blick auf die Änderungsinhalte im folgenden eine Kurzbeschreibung relevanter umweltbezogener Belange vorgenommen.

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Entsprechend der Maßgabe des § 13 Abs. 1 BauGB sind FFH- bzw. europäische Schutzgebiete vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist der Bebauungsplan Nr. 487 mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss einvernehmlich abgestimmt worden. Er steht somit im Einklang mit den Zielen der Landschaftsplanung. Belange des Landschaftsschutzes sind durch die hiesigen Änderungsinhalte im Einzelnen nicht betroffen.

7.2 Wasser

Der südliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage „Im Tannenbusch“ und „Hackenbroich“; während der nördliche Teil des Änderungsbereiches in der Wasserschutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ der Niederrheinischen Bergischen Gemeinschaftswasserwerk GmbH liegt. Die diesbezügliche „Nachrichtliche Übernahme“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB der Grundsatzplanung und die Hinweise in Bezug auf die Grundwasser- und Baugrundverhältnisse im Plangebiet werden analog zum Ursprungsplan übernommen.

7.3 Bodenschutz/ Altlasten

Belange des Bodenschutzes sind durch die hiesigen Änderungsinhalte im Einzelnen nicht betroffen. Es tritt allenfalls eine vergleichsweise geringe zusätzliche Versiegelung durch die geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2 und die Errichtung einer Tiefgaragen auf. Hinweise zum Bodenschutz sind bereits im Ursprungsbebauungsplan aufgenommen worden. Diese werden analog in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Altlastenkartierung des Rhein-Kreis Neuss weist innerhalb des Plangebietes und des Änderungsbereichs keine Altlastverdachtsflächen bzw. Altablagerungsstandorte aus. Die Ausführungen der Ursprungsplanung werden insofern analog übernommen.

7.4 Ausgleich

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes ist zur Ermittlung und Bewertung der erforderlichen Ein- und Ausgleichsmaßnahmen bereits ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden. Im Plangebiet selbst konnten ca. 71 % der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen werden, das darüber hinausgehende Ausgleichserfordernis wurde über das Ökokonto der Stadt Dormagen sichergestellt.

Der Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der bereits im Ursprungsplan vorgenommenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit den darin vorsorglich angesetzten versiegelten Flächen auch angesichts der hiesigen Änderung und darin festgesetzten kompensatorischen Maßnahmen im gesetzlichen Sinne als ökologisch ausgeglichen anzusehen.

Da sich die Gesamtfläche der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Bebauungsplanänderung von ca. 1360 qm auf ca. 1510 qm geringfügig erhöht und in Verbindung mit der Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage im WA 2 eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 ermöglicht wird, kann sich eine etwaige Mehrversiegelung im pessimalsten Falle durch die Planänderung auf insgesamt maximal ca. 630 m² belaufen. Daher erfolgen entsprechende kompensatorische Maßnahmen im WA 2 in Form einer großflächigen Heckenpflanzung (210 m²) und der Festsetzung zweier Baumstandorte sowie der geforderten Begründung der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ein darüber hinausgehender Ausgleichsbedarf resultiert im Rahmen des vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht. Diese Aussagen sind durch die vom Ingenieurbüro Planwerk, Dormagen, mit Datum vom 20.04.2010 erstellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bestätigt worden. Das durch die geplanten Eingriffe verursachte rein rechnerische Ausgleichsdefizit von -3.844 Wertpunkten wird durch die o. g. im Bauleitplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Hecken- und Baumpflanzung, Tiefgaragenbegrünung) zu 100% abgedeckt. Die Bebauungsplanänderung ist damit im gesetzlichen Sinne als ökologisch ausgeglichen anzusehen.

7.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind im bestehenden Bebauungsplan bereits umfangreich gewürdigt worden.

In einem Schallgutachten sind insbesondere die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs sowie des im Eingangsbereich des Neubaugebietes geplanten Nahversorgungsmarktes gewürdigt worden, die diesbezüglichen Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes werden analog übernommen.

Mit Blick auf den Immissionsschutz ist von den hiesigen Änderungsinhalten die geplante Tiefgarage zu würdigen. Mit deren Festsetzung wird für die avisierten 30 seniorengerechten Wohnungen einer unterirdischen Stellplatzlösung in Form einer Gemeinschaftstiefgarage zur gebietsverträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Vorzug gegenüber einer größeren oberirdischen Stellplatzanlage gegeben. Stellplätze/ Garagen sind nach den Anforderungen der Bauordnung BauO NRW so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Aus Gründen der Konfliktminimierung (Schall, Verkehrsfrequenzen) wurde daher die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, die zu Lärm- und Abgasbelastungen führen kann, im Eingangsbereich am östlichen Rand des Baugebietes von der Sophie Scholl Straße aus – gegenüber der Anlieferung des Nahversorgers – ausgewiesen und damit ein größtmöglicher Abstand zu den schützenswerten Nutzungen der Umgebung berücksichtigt. Im städtebaulichen Umfeld dieses Bereichs befinden sich im Gegensatz zu den übrigen Bereichen die als Sonderge-

biet festgesetzten „nicht großflächigen Einzelhandelsflächen“ und nur ein geringfügiger Wohnbauflächenanteil. Mit der Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt können die Verkehrsflüsse zudem gebietsverträglich gesteuert werden, indem der aus dem WA 2 resultierende Ziel-/Quellverkehr bereits im Eingangsbereich der Sophie-Scholl-Straße abgefangen werden kann.

Im weiteren ist ein entsprechender Schallnachweis unter Berücksichtigung der nächstgelegenen WA-Nutzungen und mit Blick auf etwaige weitere Auflagen zur lärmarmen Ausführung der Tiefgarage (bspw. zur Einhausung der Rampe und zur lärmindernden Konstruktion des Garagentores) gefordert worden.

Daraufhin wurde zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschsituation der Tiefgaragennutzung durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik „ACCON Köln GmbH“ mit Datum vom 16.04.2010 eine ergänzende Schallprognose erstellt. Die Prognose hatte zum Ergebnis, dass die ermittelten Emissionspegel für die Geräusche der Tiefgaragennutzung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tags als auch nachts deutlich unterschreiten. Der Betrachtung wurde eine eingehaute Rampe als Garagenzufahrt, ein Garagentor, das dem Stand der heutigen Lärminderungs-technik entspricht, und Abdeckungen von lärmarmen Regenrinnen z. B. mit verschraubten Gußeisenplatten zugrunde gelegt. Der erforderliche Schallschutz für die betroffenen Wohngebäude ist somit gewährleistet.

Insgesamt kann vor dem Hintergrund der festgesetzten Lage der Zufahrt sowie der o.g. Auflagen zur baulichen Ausführung der Tiefgarage von der Verträglichkeit der Tiefgarage mit den umliegenden Nutzungen ausgegangen werden.

7.6 Denkmalschutz/ Bodendenkmalpflege

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens haben umfangreiche archäologische Untersuchungen durch die Abteilung Prospektion des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege stattgefunden, aufgrund einer abschließenden Siedlungsplatz-Erfassung konnten dann die Bedenken im Bebauungsplanverfahren ausgeräumt werden. Der entsprechende Hinweis aus dem Ursprungsplans wird insofern analog übernommen.

7.7. Kampfmittel

Die im Ursprungsbebauungsplanentwurf bereits enthaltenen Ausführungen, dass nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung mit der Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet gerechnet werden könne, und die diesbezüglich aufgenommenen Hinweise gelten auch für den Änderungsbe- reich und werden insofern analog übernommen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 487 „Erweiterung Gansdahl, Teilbereich a“ nicht erforderlich. Zum Bebauungsplan Nr. 487 wurde bereits ein Umlegungsverfahren gemäß dem 4. Teil des Baugesetzbuches durchgeführt und ein inzwischen rechtskräftiger Umlegungsplan aufgestellt. Weitere boden-

ordnende Maßnahmen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes notwendig werden, sind von den jeweiligen Eigentümer selbst zu veranlassen.

9. Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 487 „Erweiterung Gansdahl, Teilbereich a“ werden für die Stadt Dormagen keine zusätzlichen Kosten ausgelöst.

Dormagen im April 2010

Im Auftrag



Lo Cicero-Marenberg

