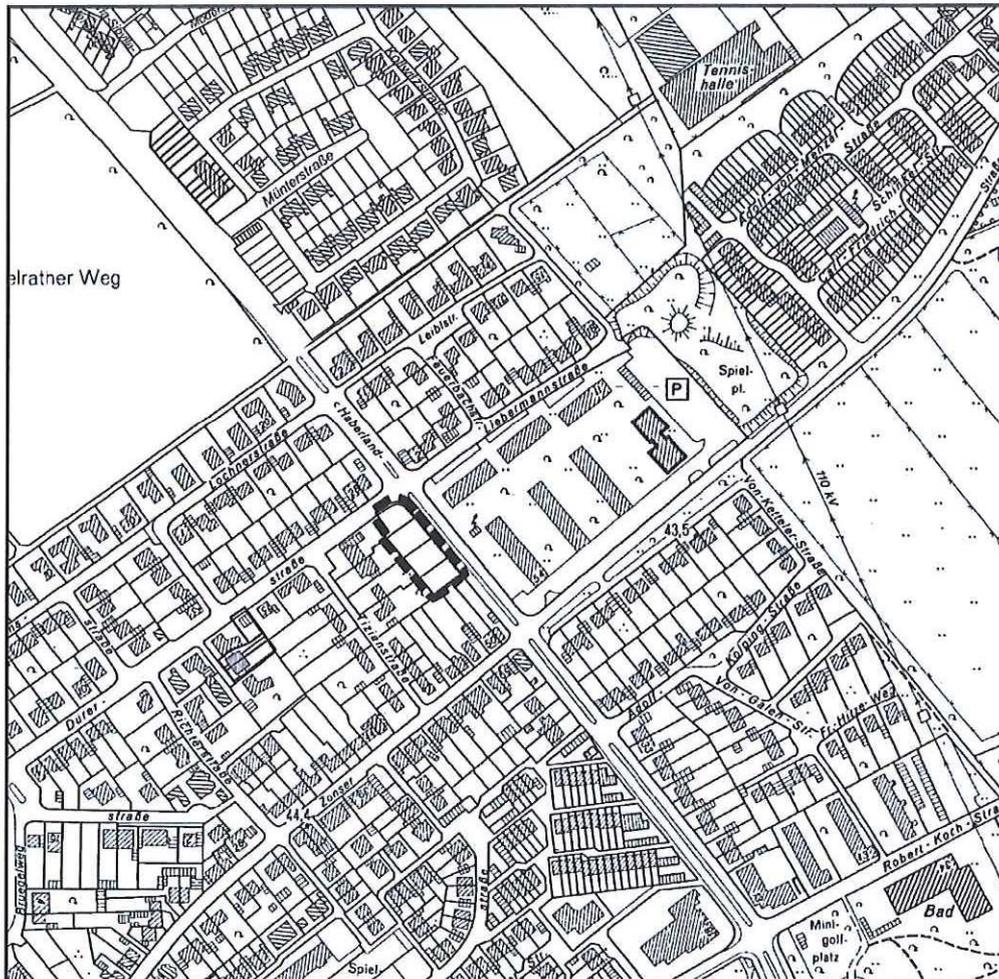


Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 522 „Westlich der Haberlandstraße“
-Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB-



Inhalt

Verfahrensablauf

- 1 Geltungsbereich des Plangebietes
 - 1.2 Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2.1 Städtebauliche Situation
 - 1.2.2 Verkehr
 - 1.2.3 Infrastruktur
 - 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 1.3.1 Regionalplan
 - 1.3.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3.3 Bebauungsplan
 - 1.3.4 Landschaftsplan
 - 1.4 Planungsanlass und Planungsziel
- 2 Verfahren
 - 2.1 Verfahrenswahl
- 3 Vorhabenbeschreibung
 - 3.1 Städtebauliche Planung
 - 3.2 Entwässerung
- 4 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - 4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 - 4.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
 - 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- 4.3 Bauweise und überschaubare Grundstücksfläche
 - 4.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- 4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 4.5 Verkehrsflächen
- 4.6 Immissionsschutz
- 4.7 Festsetzungen nach Landesrecht
- 4.8 Hinweise
- 5 Umweltbelange
 - 5.1 Naturschutz
 - 5.2 Artenschutz
 - 5.3 Lärm
 - 5.4 Störfallbetriebe
 - 5.5 Klima
 - 5.6 Altlasten
 - 5.7 Bodenschutz
 - 5.8 Denkmäler/Bodendenkmalschutz
 - 5.9 Wasser / Grundwasser
 - 5.10 Erdbeben
- 6 Bodenordnung und Kosten

Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 522 wurde auf Initiative von Grundstückseigentümern hin durch den Aufstellungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen vom 14.11.2013 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 03.02.2014 bis einschließlich 07.02.2014 bzw. durch das Schreiben vom 03.02.2014 statt. Anregungen zu den Verfahrensschritten wurden von einer Grundstückseigentümerin vorgebracht und in einem gemeinsamen Erörterungsgespräch einvernehmlich geklärt. Weitere technische Hinweis wurden in der Planausarbeitung berücksichtigt.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.03.2014 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 13.02.2015 bis einschließlich 13.03.2015 bzw. durch das Schreiben vom 13.02.2015 statt. Planungsrelevante Anregungen sind von der Deutsche Telekom GmbH sowie vom Rhein-Kreis Neuss vorgebracht worden.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Dormagen über den vorstehenden Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 522 sowie über die zur Offenlage und der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und entschieden. Als Ergebnis der Offenlage und der Behördenbeteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Beschlussfassung geringfügig erweitert und eine schalltechnische Festsetzung ergänzt. Die Plangebietserweiterung ermöglicht die Berücksichtigung von Standortflächen eine Regenwasser-Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken (S. 3.2 Entwässerung).

Der Bebauungsplan Nr. 522 wurde in gleicher Sitzung als Satzung beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung vom ist der Bebauungsplan Nr. 522 „Westlich der Haberlandstraße“ am in Kraft getreten.

1 Grundlagen und Geltungsbereich des Bauleitplanes

1.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 522 „Westlich der Haberlandstraße“ befindet sich an einer zentralen Stelle im Dormagener Norden, Stadtteil Dormagen-Horrem. Der Geltungsbereich besteht aus Teilflächen der bis zu 80,0 m tiefen Parzellen an der Tizianstraße Nrn. 9 bis 15, die mit den Hausgärten unmittelbar an die Haberlandstraße grenzen.

Grundstücke:	Tizianstraße Nrn. 9 – 15
Gemarkung:	Dormagen
Flur:	19
Flurstücke:	358 sowie Teil aus 362, 364, 366, 1026, 1028 und 1071

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca 1.800 m² und wird begrenzt:

Im Westen - durch eine parallel im Abstand von 26,0 m zur Haberlandstraße geführten Geländelinie im Verlauf der Grundstücke Tizianstraße Nrn. 9 – 13 sowie im Abstand von 21,9 m im Verlauf der Grundstücke Tizianstraße Nr. 15 (rechtwinklig zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1027),

im Norden - durch die Dürerstraße,

im Osten - durch die Haberlandstraße und

im Süden - durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Zonser Straße Nrn. 48 – 52.

1.2 Bestandsbeschreibung

1.2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil der unbebauten Hausgärten der straßenseitig zur Tizianstraße bebauten Wohnbaugrundstücken. Die vorhandene Bebauung besteht aus zwei I-geschossigen Hausgruppen mit Satteldächern und diversen Anbauten.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von einer heterogenen Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Bereichen nördlich der Haberlandstraße. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus Gebäuden mit ein bis zwei Vollgeschossen.

1.2.2 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Haberlandstraße. Die Haberlandstraße bindet das Plangebiet an die Dormagener Innenstadt und an die Autobahn A57 (Anschluss Köln bzw. Neuss, ca. 2,5 km) an. An den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist das Plangebiet über die Bushaltestelle Zonser Straße und den S-Bahn Bahnhof (Köln – Neuss) angebunden.

Die Bushaltestelle und der Bahnhof (800 m) sind gut fußläufig zu erreichen.

1.2.3 Infrastruktur

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich Kindergärten, Schulen und Einzelhandelsbetriebe.

Das Nachversorgungszentrum Horrem (800m) sowie der "Ergänzungsstandort" des „Top-West“ für den mittelfristigen Bedarf liegt etwa 1,5 km entfernt.

Das Zentrum Dormagen für Dienstleistungsnutzungen liegt etwa 2,5 km südlich des Plangebietes.

Die zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets erforderliche technische Infrastruktur ist im nahen Umfeld vorhanden.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.3.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Diese Darstellung ist auch unverändert in den Entwurf zum Regionalplan (Stand August 2014) übernommen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen (1980) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche(W) dargestellt.

Die zukünftigen Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes (WR) entwickeln sich nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den vorgenannten Darstellung des Flächennutzungsplanes.

1.3.3 Bebauungsplan

Für das nordöstliche Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Rothen Drisch“ vom 28.10.1966 und seiner 1. Änderung vom 20.12.1966. Seit der 1. Änderung weist der Bebauungsplan den Bereich als „Reines Wohngebiet“ (WR) mit einer nicht überbaubaren Freifläche nach § 15 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aus.

Im südwestlichen Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Malerviertel“ 28.10.1966 (2. Änderung vom 21.07.1977 und 5. vereinfachte Änderung vom

14.01.1982) in einem schmalen Geländestreifen und der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) mit einer nicht überbaubaren Freifläche überplant.

1.3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Rhein-Kreise Neuss, Teilabschnitt II.

1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Dormagen weist allgemein eine hohe Nachfrage nach Bauland auf. Der Bedarf an Wohnbauland resultiert dabei aus einem Bedarf an Wohnraum der eigenen Bevölkerung und einem stetigen Ansiedlungsdruck aus den benachbarten Ballungsräumen Düsseldorf und Köln.

Die Stadt Dormagen bemüht sich diese auch landesplanerisch anerkannte Entwicklungssituation durch kurzfristig realisierbare Planungen von Entwicklung im Innenbereich gerecht zu werden bzw. zu entgegenen.

Mit der aus der Bürgerschaft initiierten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 522 „Westlich der Haberlandstraße“ beabsichtigt die Stadt Dormagen der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für das Eigenheimsegment Rechnung zu tragen.

Durch die Nachverdichtung trägt der Bebauungsplan Nr. 522 „Westlich der Haberlandstraße“ zu einer planerisch wünschenswerten Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung bei.

Zudem wird durch den Bebauungsplan Planungsrecht in einer bereits von Wohnen geprägten Umgebung geschaffen.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist mit dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich, daher soll die Maßnahme über ein fundiertes und zeitgemäßes Planungsrecht gesichert und entwickelt werden.

2 Verfahren

2.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan Nr. 522, „Westlich der Haberlandstraße“ dient der Nutzbarmachung einer Fläche auf der sich zurzeit eine brachliegende Wohnfläche befindet. Gleichzeitig ermöglicht er die Nachverdichtung in einem von Wohnbau geprägtem Gebiet und dient damit der Innenentwicklung.

Die verfahrenstechnische Abwicklung zum Bebauungsplanes Nr. 522 wird nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Die Erstellung eines Umweltberichts zur Planung ist daher nicht erforderlich.

Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sogenannten "beschleunigten Verfahrens" gem. § 13a BauGB sind im Bauleitplanverfahren wie folgt gegeben:

Bei dem Bauleitplan handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung, das Plangebiet ist mit nur ca. 1.800m² groß, daher wird in jedem Fall weniger Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO als 20.000 m² festgesetzt und der Bebauungsplan begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es werden keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

3. Vorhabenbeschreibung

3.1 Städtebauliche Planung

Im Plangebiet entstehen straßenbegleitend 3 Doppelhäuser (6 Doppelhaushälften) und ein einzelnes Einfamilienhaus entstehen. Die Geschossigkeit übernimmt das prägende Umfeld aus II-geschossigen Gebäuden mit einem Satteldach.

Notwendige Stellplätze können als Garagen oder Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die bereits ausgebaute Haberlandstraße. Die Haberlandstraße führt die Verkehre als Wohnsammelstraße unmittelbar auf Kreisstraße K 12 oder auf die Bahnhofstraße/Landstraße L 288.

3.2 Entwässerung

Das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlags- und das Schmutzwasser kann grundsätzlich über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Haberlandstraße entsorgt werden.

Nach Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort auf den jeweiligen Doppelhausgrundstücken zu versickert. Die hydrogeologischen Möglichkeiten einer Versickerung sind in einem dem Bebauungsplan beigelegten bodengutachterlichen Untersuchung dokumentiert. Das Gutachten bezieht sich auf den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 332 „Nördliches Malerviertel“, kann aber inhaltlich auf den Bebauungsplan Nr. 522 und die vorhandenen Bodenverhältnisse übertragen werden. Demnach sind die angetroffenen Bodenarten von ihrer Wasserdurchlässigkeit generell gut geeignet die Oberflächenfässer aufzunehmen (Geologisches Büro Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht, 12.06.2002).

Als Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zusätzlich die technischen Möglichkeiten einer Niederschlagswasser-Versickerung auf den privaten Einzelgrundstücken im Planbereich in einem Versickerungskonzept mit einer exemplarischen Bemessung nachgewiesen. Das Versickerungskonzept vom April 2015 ist der Bebauungsplanbegründung beigelegt.

Ausgelegt ist das Konzept auf eine Rigolen-Versickerung für den Versiegelungsanteil aus dem maximal zulässigen Baurecht für eine Doppelhaushälfte mit einer Garage und unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie geplanter Grundstücksgrenzen (gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138). Der Vorentwurf basiert zudem auf der Annahme, dass die Untergrundverhältnisse -insbesondere die Versickerungsfähigkeit und der Schichtenaufbau- den Bodenverhältnissen im Bebauungsgebiet 334a „Nördliches Malerviertel“ gleichen. Die im Bauleitplan als gesichert angenommenen Bodenkennwerte und die geplante Versickerung sind daher in einem gesonderten hydrogeologischen Bodengutachten zum Genehmigungsantrag nach LWG (wasserrechtliche Erlaubnis) zu verifizieren. Im Ergebnis weist das Versickerungskonzept die Machbarkeit einer Rigolen-Versickerung im Plangebiet aus. Begründet in den v. g. Abstandflächen müssen diese Grundstücke in der Örtlichkeit aber eine Mindestgröße aufweisen, die in ihren resultierenden Grenzverläufen über die ursprüngliche Plangebietsbegrenzung hinausreicht.

Entsprechend der benötigten zusätzlichen Teilflächen aus den Hausgärten der Stammgrundstücke, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „deckungsgleich“ zu den projektierten Grenzverläufen erweitert (s. auch Verfahrensverlauf).

Für Teilflächen die im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ liegen sind deren zusätzlichen Auflagen zur Versickerung von unbelastete Niederschlagwasser zu beachten.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorgaben des Landeswassergesetzes und der Wasserschutzzonenverordnung enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise.

Für die Realisierung der privaten Niederschlagsbeseitigung ist eine Genehmigung nach Vorgaben des LWG beim zuständigen Rhein-Kreis Neuss einzuholen

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) ersetzt der Bebauungsplan das auf dem Grundstück über den Vorgängerplan Nr. 31 bereits bestehende Planungsrecht. Das Umfeld des Plangebiets besteht vorwiegend aus Wohngebäuden.

Durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet fügt sich das Plangebiet in die Struktur der Umgebung ein.

Um die städtebauliche Eigenart des Baugebietes zu sichern, wird festgesetzt, dass maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte ausgeführt werden darf.

4.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet Festsetzungen zur Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen getroffen worden.

4.2.1 Zulässige Grundfläche [§ 19 BauNVO]

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO ist auf 0,4 festgesetzt.

Die ausgewiesene Bebauungsdichte orientiert sich damit an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und einer Verträglichkeit zwischen zeitgemäßer Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen in diesem Rahmen einer kompakten und flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung.

Die örtlichen Grundstücksverhältnisse als auch das Ortsbild werden beachtet.

4.2.2 Zulässige Geschossfläche [§ 20 BauNVO]

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO im Reinen Wohngebiet (WR) auf 0,8 festgesetzt worden.

Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten Werte. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechend angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebauliche verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Für das Reine Wohngebiet (WR) sind dem städtebaulichen Konzept folgend und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Umfeld einheitlich 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit fügt sich die neue Bebauung in das städtebauliche Umfeld ein.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise [(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)]

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Doppel und Einzelhäusern, damit ist gewährleistet, dass das Wohngebiet in einer kleinteiligen und durchgrünten Struktur umgesetzt wird und sich damit in die Umgebungsbebauung einfügt.

Neben der beabsichtigten Bedarfsdeckung für dieses Segment sind Doppelhäuser in besondere Art geeignet, im Rahmen der Innenverdichtung größere Wohnflächen auf kleineren Grundstücken zu gewährleisten.

Im Bereich der Einmündung der Dürerstraße lassen die örtlichen Grundstücksverhältnisse nur ein Einzelhaus zu.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so definiert, dass ein Vorgartenbereich ausgebildet wird und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung freigehalten werden.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

Zur Regelung der Anordnung von Garagen und Carports ist die Festsetzung getroffen worden, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig sind.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Garagen und Carports freigehalten und gemäß der städtebaulichen Planung angeordnet werden. Die Festsetzung, dass Garagen und Carports von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,50 m zurückversetzt anzuordnen sind, stellt sicher, dass ein weiterer Stellplatz vor einer Garage bzw. einem Carport angeordnet werden kann.

4.5 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind durch die endausgebaute Haberlandstraße erschließungssicher vorhanden.

Auf einem ca. 30,0 m langen Randstreifen am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist die Haberlandstraße als Parkstreifen markiert. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes können 2 bis 3 PKW-Stellplätze durch benötigte Garagenzufahrten entfallen. Der Verlust wird die Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich der Haberlandstraße nicht verschärfen.

4.6 Immissionsschutz [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Als Lärmemissionsquellen für das Plangebiet sind hinsichtlich des Verkehrslärms die Haberlandstraße und die entfernte Kreisstraße 12 ermittelt worden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan beauftragt. („Gutachterliche Stellungnahme zu der erwarteten Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 522“, Büro accon, Köln, 16.09.2014 und Kapitel 5.4 Lärm)

Bestätigt durch die Rechtsprechung (u.a. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22.02.2007, Az: 4 CN 2/06) legt diese schalltechnische Untersuchung eine frei Schallausbreitung im Plangebiet zugrunde. Hieraus entwickeln

sich die schalltechnischen Festsetzungen zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse unter Beachtung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

In einem weiteren Untersuchungsschritt wird die zukünftige Schallsituation im Endausbau des Baugebietes –mit Berücksichtigung möglichen Abschirmeffekten durch Nachbargebäude- prognostiziert.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass es insbesondere an den der Haberlandstraße zugewandten Fassaden zu den Tag- und Nachtzeiten im Erd- und Obergeschoss zu Überschreitungen der Orientierungswerte [Reine Wohngebiete (WR) tags 50 dB(A), nachts 35/40 dB(A)] der DIN 18005 kommt. Für Verkehrsgeräusche im Plangebiet ist nachts der Orientierungswert 40 dB(A) heranzuziehen.

Die Prognose ermittelt Überschreitungen zu den zugeordneten Orientierungswerten innerhalb des festgesetzten „Reinen Wohngebiet“ (WR) an den ungünstigsten Fassaden tags bis zur 13 dB(A) und nachts bis zu 14 dB (A).

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen und zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnisse in den Wohngebäuden (überbaubare Grundstücksflächen) sind die Untersuchungsergebnisse in einen Lärmpegelbereiche nach Maßgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) abgeleitet worden.

Die nach außen abschließenden Bauteile innerhalb der im Reinen Wohngebiet (WR) mit Lärmpegelbereich IV (XXX LPB IV XXX) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen müssen Gebäude mindestens die folgenden Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) aufweisen:

Schalldämm-Maß 40 dB für Aufenthaltsträume in Wohnungen,

Schalldämm-Maß 35 dB für Aufenthaltsträume in Büros.

Der Bebauungsplan weist keine überbaubaren Grundstücksflächen für diesen Lärmpegelbereich aus.

Die nach außen abschließenden Bauteile innerhalb der im Reinen Wohngebiet (WR) mit Lärmpegelbereich III (XXX LPB III XXX) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen müssen Gebäude mindestens die folgenden Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) aufweisen:

Schalldämm-Maß 35 dB für Aufenthaltsträume in Wohnungen,

Schalldämm-Maß 30 dB für Aufenthaltsträume in Büros.

Die nach außen abschließenden Bauteile innerhalb der im Reinen Wohngebiet (WR) mit Lärmpegelbereich II (XXX LPB II XXX) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen müssen Gebäude mindestens die folgenden Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) aufweisen:

Schalldämm-Maß 30 dB für Aufenthaltsträume in Wohnungen,

Schalldämm-Maß 30 dB für Aufenthaltsträume in Büros.

Bei zum Schlafen geeigneten Räumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer o.a.) die nur Fenster in Fassaden in Richtung Nordwesten, Nordosten oder Südosten besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fens-

ter und Türen zu sorgen (mechanische fensterunabhängige Lüftungseinrichtung). Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenteils nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn gutachterlich durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudeausgestaltung andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Für diesen Planungsfall enthält der schalltechnische Nachweis zum Bebauungsplan eine Berechnung auf Grundlage einer abschließenden Bebauung.

Der ermittelte und mit dem Lärmpegelbereich II gekennzeichnete Bereich liegen überwiegend in den Hausgärten des Reinen Wohngebiete (WR). Zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Eine in innerstädtischen Lagen übliche Gartennutzung ist unter den ermittelten Schallverhältnissen möglich.

4.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht [§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW]

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass ein einheitliches Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden entsteht und das bestehende harmonische Erscheinungsbild des Baugebietes erhalten und gefördert wird.

4.8 Hinweise

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden, besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG.

Artenschutz

Die Fällung von Bäumen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März zulässig. Ist eine Fällung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Bäume vor Durchführung der Fällung durch eine geeignete Person auf Brutvorkommen zu untersuchen.

Im Falle eines Besatzes muss das Entfernen des Baumes nach verlassen der Nester erfolgen.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Bodenschutz

Neben den unter Nr. 5.8 Bodenschutz erläuterten Hinweisen und Erfordernisse zum Umgang mit dem Bodenaushub, weist der Bebauungsplan auf die Anzeigenverpflichtung nach den Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hin.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan ist nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Erstellung eines Umweltprüfungsberichtes ist demnach nicht erforderlich.

Gleichwohl sind im Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zu berücksichtigen. Die wesentlichen Umweltauswirkungen werden im folgendem dargestellt.

5.1 Naturschutz

Das Plangebiet wird zurzeit als Hausgarten mit Baum- und Strauchbewuchs genutzt.

Mit der Realisierung der Planung sind der vorhandene Baumbestand und die Inanspruchnahme des Gartenlandes verbunden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Da das Plangebiet als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen wird, verbleiben große Teile der Fläche unversiegelt.

Auch ohne einen festgesetzten Ausgleich ist davon auszugehen, dass in den privaten Gartenflächen Pflanzungen vorgenommen werden, die in Teilen zu einem Ausgleich des Eingriffs führen.

5.2 Artenschutz

Aufgrund von Anregungen des Rhein-Kreises Neuss zum Artenschutz ist die von der Verwaltung erstellte artenschutzrechtliche Ermittlung durch ein beauftragtes Sachverständigen-Gutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 522 „Westlich der Haberlandstraße, Büro PlanWerk, Dormagen, April 2015) ergänzt worden. Die gutachterlich Ausarbeitung beinhaltet auch eine Ortsbesichtigung zur Erkundung Baumzustandes und der vorhandenen Tierarten.

Das zusammenfassende Ergebnis des Fachgutachtens wurde in die Begründung eingearbeitet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Um bei der Fällung dieser Bäume die Zerstörung potentieller Brutplätze und einen damit verbundenen Individuenverlust zu vermeiden, müssen folgende Maßnahmen getroffen werden:

Die Bäume sollten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 30. März gefällt werden. Ist eine Fällung in diesem Zeitraum allgemein nicht möglich sind die Bäume vor Durchführung der Fällung durch eine geeignete Person auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Nester erfolgen.

Bei der Beachtung dieser Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt:

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet.

Da die einschlägigen Datenbanken kein Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten ausweisen, begrenzt sich diese Untersuchung auf planungsrelevante (Tier-) Arten im vorkommenden Lebensraum: Gärten.

Die von der Planung betroffenen Hausgärten im Plangebiet sind nicht vergleichbar mit den wertvollen Biotopflächen wie sie z.B. für den Außenbereich in der freien Landschaft kennzeichnend sind. Eine Nachverdichtung in Innenstadtlage ist aus landschaftsökologischer Sicht grundsätzlich einer Bebauung in bisher unbebauten Bereichen der freien Landschaft wie des Außenbereiches vorzuziehen.

Vom Eingriff betroffen sind Gehölze auf den bestehenden Gartenflächen. Von den Planungen betroffen sind 3 mittel entwickelte Bäume in den überbaubaren Grundstücksflächen und vermutlich ein größerer Baum auf einer Grundstücksgrenze. Zudem ist ein intensiv beschnittenes Buschwerk betroffen. Eine Wertminderung, die durch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes (ohne Berücksichtigung des § 13 a BauGB) bei der Umsetzung der Planung verursacht werden kann, wird erkannt.

Die gutachterliche Artenschutzprüfung ist zu folgendem Ergebnis gekommen: Die vier laubtragenden Großbäume haben keine Baumhöhlen, Astabbrüche oder Hohlräume zwischen Einzelästen, die eine ausreichende Größe und Tiefe für einen Bau, ein Nest oder Quartier für die meisten der aufgeführten 29 planungsrelevanten Arten aufweisen. Für nestbauende Arten sind sowohl die

Bäume mit ihren ausladenden Kronen wie auch die teils dichten Heckenstrukturen gut geeignet.

Die Biotopstrukturen sind nur im Bereich zwischen Haberland- und Tizianstraße vernetzt, vor allem die Haberlandstraße übt eine erhebliche Trennwirkung aus. Eine unmittelbare Öffnung zur freien Landschaft im Nordosten des Eingriffsbereiches gibt es nicht.

Für Vögel und Fledermäuse bietet das weitere Umfeld um den eigentlichen Eingriffsbereich herum vergleichbare Bedingungen (hohe Warten, offene zum Absitz einladende Großbaumkronen, dichte Heckenstrukturen u. d. m.).

Offene Gewässer gibt es im Eingriffsbereich und auch in unmittelbarer Nähe nicht. Das Fehlen von wenigsten temporären kleinen Wasserflächen bedeutet für die Artenkategorien Reptilien und Amphibien, dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann Zauneidechsen, Knoblauchkröten und Kammolch.

Durch die Ausstattung mit großen Bäumen, und dichten Heckenstrukturen und die für Hausgärten relative Störungsfreiheit, ist der Eingriffsbereich als potentiell Wohn-Habitat geeignet, so dass für nachstehend aufgeführte Arten ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann das Vorkommen von den Vögelarten Kuckuck und Nachtigall.

Durch die nicht unbeträchtlichen Störungen durch die viel befahrene Haberlandstraße wird ein Vorkommen allerdings unwahrscheinlicher.

Eine potentielle Nutzung des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat oder als Rastbiotop auf dem Durchzug ist aufgrund der Lage im dicht besiedelten Bereich und der damit verbundenen starken Störungen sowie der vergleichsweise geringen Flächengröße unwahrscheinlich. Ein Potenzial für Fortpflanzungsstätten (Brutplätze, Quartiere) ist im Eingriffsgebiet nicht feststellbar

Erfasster Bestand planungsrelevanter Arten (Eigenerhebungen)

Anlässlich zweier Ortsbegehungen Mitte April 2015 (eine vormittags und eine in den späteren Nachmittagsstunden vor Einsetzen der Dämmerung) konnten keine der aufgeführten planungsrelevanten Arten -insbesondere auch nicht die nachstehend nicht ausgeschlossenen Arten Nachtigall und Kuckuck- im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld festgestellt werden. Spuren von Nestern oder Bruthöhlen wurden ebenfalls nicht gefunden. Auffällig viele Kotspuren weisen auf eine Nutzung der groß gewachsenen Bäume als Absitz hin. Während der Begehungen waren Tauben in den Kronen zu sehen, Krähen überflogen das Eingriffsgebiet in niedriger Höhe kreisend. Auch sie werden die Bäume im Plangebiet als Warten nutzen. Akustisch wahrzunehmen waren vereinzelte Rufe der Arten Buchfink und Amsel sowie Eichelhäher. Ganz offensichtlich besuchen Eichhörnchen den Eingriffsbereich. Nestbauten sind jedoch nicht vorhanden. Anwohner berichten außerdem von einer gelegentlichen "Heimsuchung" durch einen oder mehrere Fischreiher sowie, über mehrere Jahre hinweg, Igel. Alle diese Arten gehören nicht zu den planungsrelevanten Arten.

Weitere Kenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht vorliegen. Ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, den bereits vollzogenen Eingriffen durch die langjährige Gartennutzung und der allgemein stark anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten.

Eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden, ist nicht erforderlich. Eine wie auch immer geartete Verpflichtung zu Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Artenschutzes besteht nicht.

Eine Neuanpflanzung von Hecken als Einfriedungen sollte auf nicht standortgerechten Hecken verzichtet und möglichst freiwachsende aber auch geschnittene laubtragende Heckengehölze gepflanzt werden.

5.4 Lärm

Das Plangebiet liegt direkt an der Haberlandstraße, welche eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Nord und Süd einnimmt.

Der Verlauf der Haberlandstraße nördlich der Zonser Straße wird nach der Verkehrsstrombelastung (Verkehrsentwicklungsplan Dormagen) mit 1893 Bewegungen deutlich geringer belastet als die übrigen Verläufe. Zudem liegt der Planbereich in einem baulich eingebundenen Bereich außerhalb des unmittelbaren Einwirkungsbereichs der Kreisstraße K12.

Da das Plangebiet von Verkehrsimmissionen betroffen ist, sind die möglichen Belastungen durch eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan untersucht worden (Gutachterliche Stellungnahme zu der erwarteten Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 522, Büro accon, Köln, 16.09.2014).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass möglich geringe Lärminderungspotentiale durch Schallschutzwände entlang der Haberlandstraße im Verhältnis der Kosten zum angestrebten Schutzzweck unverhältnismäßig sind. Aus diesem Grund sind die gutachterlich prognostizierten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan zu kennzeichnen und entsprechende mindestens einzuhaltende resultierende Bauschalldämmmaße an den verlärmten Außenbauteilen festzusetzen. Bei Einhaltung dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in einem Reinen Wohngebiet (WR) entsprochen wird.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich tags an den Südwestseiten der Wohngebäude sowie in den Außenwohnbereichen für die Innenstadtlage gute Wohnbedingungen einstellen werden, da dort die Orientierungswerte des Blatt 1 zur DIN 18005 unterschritten werden.

Nachts ergeben die Berechnungen an den Südwestseiten der Gebäude Pegel von 43 bis 46 dB(A) und damit Überschreitungen von bis zu 6 dB(A). Da jedoch auch gekippte Fenster noch Pegelabnahmen von etwa 10 dB(A) innerhalb der Räume bewirken, betragen die mittleren Innenpegel anhaltsweise ca. 33 bis 36 dB(A), sodass noch ein gesunder Schlaf möglich ist. Vorzugsweise sollten Schlafräume jedoch nach Südwesten ausgerichtet werden.

An den Obergeschossen der Nordwest- und Südostfassaden muss tags und nachts wegen der insgesamt relativ kleinen Abstände zur Haberlandstraße mit Überschreitungen der Orientierungswerte gerechnet werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind hier nur zu erreichen, wenn an die Bauausführung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden. Daher sollen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß dem und Lärmpegelbereich nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die zusätzlichen Hinweise zum Einbau schallgedämmter Fenster in den Richtlinien DIN 4109, VDI 2719 und DIN 1946 sind zu beachten. An Fenstern von Kinder- oder Schlafräumen im Nordwesten, Nordosten und Südosten sind fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenster und Türen ist zu sorgen (mechanische fensterunabhängige Lüftungseinrichtung). Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenteils nicht beeinträchtigt wird.

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

Ein „Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der SEVESO-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) bzw. zukünftig der SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen diesen Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Abstand“ gewahrt bleibt.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen (pauschale) „Achtungsabstände“ ermittelt.

Diese „Achtungsabstände“ sind im kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eingetragen. Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Betriebsbereiches und dem Rand eines schutzbedürftigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem „Achtungsabstand“ ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird.

Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS liegt die vorliegende Planung nicht im Bereich von „Achtungsabständen“ von Störfallbetrieben.

5.6 Klima

Aufgrund der Neuversiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen wird sich die Klimafunktion des Plangebietes kleinräumig ändern.

Durch die geplante „offene Bauweise“ mit Doppelhäusern verbleiben jedoch Freiräume zwischen den versiegelten Bereichen, welche die negativen Auswirkungen auf das lokale Klima und die Lufthygiene verringern.

Eine relevante Erhöhung der Belastung mit Luftschadstoffen aus Individualverkehr und Hausbrand ist aufgrund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten nicht zu erwarten.

5.7 Altlasten

Das Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss enthält keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

5.8 Bodenschutz

Die Versiegelung und Bebauung bislang unversiegelter Bereiche führt zu einer Schädigung des vorhandenen Bodengefüges und teilweise zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Da es sich jedoch um die Nutzung zuvor in Teilen bereits gärtnerisch genutzten Fläche handelt, ist zu erwarten, dass sind bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes kleinere Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen erfolgt sind.

Zudem wird durch diesen Bebauungsplan die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs gefördert, wodurch Freiflächen im Außenbereich geschont werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher als unerheblich zu beurteilen.

Als Hinweis in den Bebauungsplan wird darüber hinaus aufgenommen, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlich anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Beim Ausbau dieser Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Einzugsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19 731 zu beachten.

5.9 Denkmäler / Bodendenkmalschutz

Es liegen keine Merkmale für das Vorhandensein von Denkmälern und Denkmalensembles vor. Die Denkmalliste der Stadt enthält hier keine Eintragungen.

Es liegen zudem keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.

5.10 Wasser / Grundwasser

Das Schmutz- und Niederschlagswasser kann generell über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Haberlandstraße entsorgt werden.

Nach den Vorschriften des § 51a (4) Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Unbelastetes Niederschlagswasser kann nach den Vorgaben der Wasserschutzzone auf dem Grundstück des Plangebietes versickert werden (Siehe Kapitel 3.2 Entwässerung).

Im nördlichen Bereich grenzt/tangiert das Plangebiet an die Wasserschutzzone des Wasserschutzgebietsverordnung "Auf dem Grind" vom 24.02.2003. Die Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage "Auf dem Grind" der Niederrheinischen Bergischen Gemeinschaftswasserwerk GmbH ist im Bebauungsplanentwurf „Nachrichtliche Übernahme“ gem. § 9 (6) BauGB wie folgt aufgenommen worden:

Der mit der Signatur „Wasserschutzzone“ kenntlich gemachte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage "Auf dem Grind". Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Die Grundwassersituation im Dormagener Stadtgebiet wird tlw. beeinflusst vom Braunkohlentagebau. Gemäß dem vom Rhein-Kreis Neuss geführten Kartenwerk „Umweltkataster, Wasserschutzzonen, Grundwassergleichen, Stand Juni 2003“, beträgt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet ca. 33,50 m (höchster Punkt ca. 43,95 m; tiefster Punkt im Plangebiet ca. 40,53 m). Im Hinblick auf die Grundwasserstände und mögliche Auswirkungen auf die Baugrundverhältnisse ist nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Gemäß Kartierung der Rheinüberschwemmungsgebiete der Bezirksregierung Düsseldorf, Stand 27.04.2007, befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungs- bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

5.11 Erdbeben

Nach der Karte der „Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland“ liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 sowie der Unterklassen T. Die Karte ist der DIN 4149 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessungen und Ausführungen üblicher Hochbauten“ des Deutschen Instituts für Normierung e.V. zu entnehmen. Für die weitere Planung wird – insbesondere der Statik der Gebäude- auf die weiteren Ausführungen der DIN 4149 verwiesen.

6. Bodenordnung und Kosten

Bauordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Für die zukünftige Grundstücksteilung ist eine freiwillige Grenzregelung unter den Grundstückseigentümern beabsichtigt.

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und des Bebauungsplanes sowie der dafür benötigten Gutachten entstehen der Stadt Dormagen keine Kosten, da diese -vertraglich geregelt- vom Antragsteller getragen werden.

Dormagen, den 29.04.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag


.....
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau



Dormagen, den 29.04.2015

DIPL. ING. HORST WEISSLEDER
ARCHITEKT-STATIKER
LANGEMARCKSTRASSE 15 - RUF (0 21 33) 4 23 62, FAX 1 09 83
41539 D O R M A G E N


.....
Weißleder
Architekt