

Begründung

zum
Vorhaben und Erschließungsplan „Mühlenbuschweg“ in Dormagen-Straberg

Inhalt :

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Planungsrecht
 - 2.2 Bestand
 - 2.3 Umweltbelange
 - 2.4 Sonstiges
 - 2.5 Veranlassung
3. Planinhalt
 - 3.1 Bebauung
 - 3.2 Verkehr
 - 3.3 Soziale und technische Infrastruktur
4. Umweltverträglichkeit und ökologische Belange
 - 4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 4.2 Maßnahmen
 - 4.2.1 Vermeidungsmaßnahmen
 - 4.2.2 Minderungsmaßnahmen
 - 4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.2.4 Schallschutzmaßnahmen
5. Maßnahmen zur Bodenordnung sowie Kosten, Finanzierung und Durchführung

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan „Mühlenbuschweg“ wird die rechtliche Grundlage für eine kurzfristige Erschließung und Bebauung eines Wohnquartiers und eine Fläche für Sport-, Spiel- und Freizeit geschaffen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Planungsrecht

Bis auf das am 23.03.1995 rechtskräftig gewordene Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 (Sportzentrum Straberg) der in einem Teilbereich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt wird, ist das Plangebiet z.Z. dem Außenbereich zuzuordnen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan selbst ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen entwickelt worden, der das Plangebiet als

Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Sportzentrum und Flächen für **Forstwirtschaft** ausweist.

2.2 Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich und südlich des Mühlenbuschweges am westlichen Rand des Stadtteiles Straberg. Im Osten grenzt es an die bestehende zusammenhängende Bebauung am Mühlenbuschweg (Innenbereich § 34 BauGB), im Westen an das Tenniscenter Straberg und den angrenzenden Sportplatz. Die geplante Bebauung wird durch den von Süd nach Nord verlaufenden Wirtschaftsweg von der Fläche für Sport, Spiel und Freizeit getrennt. Die geplanten Baugrundstücke gehen im Norden und im Süden in den unmittelbar angrenzenden landschaftsoffenen Raum über.

Mit Zufahrt vom Mühlenbuschweg aus besteht westlich des Sportplatzes eine Gebäudegruppe mit Umkleideräumen, Hausmeisterwohnung und angegliedertem Schießstand. Diese Gebäude sind Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die planungsrechtliche Sicherung dieser bestehenden Anlage erfolgt, gemäß § 31 (1) BauGB in Form eines geometrisch eindeutig festgelegten Baufensters, in dem ausnahmsweise zweckgebundene Hochbauten zulässig sind.

2.3 Altlasten und Umweltbelange

Standorte von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet nicht bekannt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzten Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, die damit gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a BauGB notwendigen Ausgleichmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Begleitplan eingehend beschrieben.

Geräuschimmissionen entstehen von den Sport-, Spiel- und Freizeitflächen her. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind verbindlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages.

2.4 Sonstiges

Die im Plangebiet gelegenen Waldflächen werden in die Bauleitplanung einbezogen und planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B 2 der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“.

Der Bereich der Sporteinrichtungen liegt im Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt II - Stadt Dormagen, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

2.5

Veranlassung

Im Gebiet der Stadt Dormagen besteht ein erheblicher und dringender Wohnungsbedarf. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Mühlenbuschweg“, der durch die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen zu einer spürbaren Entspannung der Straberger Wohnsituation führen soll. Im Bereich des Mühlenbuschweges wird im Rahmen einer mit allen Grundstückseigentümern einvernehmlich abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplankonzeption das städtebauliche Gefüge des Stadtteiles Dormagen-Straberg arondierend ergänzt. Darüber hinaus wird das vorhandene Sportzentrum und der angrenzende Sportplatz östlich des Wirtschaftsweges Straberg/Nievenheim planungsrechtlich gesichert.

3.

Planinhalte

3.1

Bebauung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert und leitet eine individuelle aber möglichst einheitliche bauliche Ausgestaltung.

Die vorgesehenen Bauformen sind entsprechend der vorhandenen Struktur- und Höhenentwicklung am von Süd nach Nord verlaufenden Wirtschaftsweg als eingeschossiges (südlich des Mühlenbuschweges) und im Bereich des Mühlenbuschweges als zweigeschossige Doppelhäuser festgesetzt. Die straßenbegleitende Bebauung, deren überbaubare Flächen ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt sind, berücksichtigt standortgemäß die hier vorherrschende aufgelockerte Bebauungscharakteristik. Die Bildung von Wohngärten, die einen sinnvollen Übergang zum landschaftsoffenen Raum ermöglichen, wird hierdurch gefördert.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) in der offenen Bauweise festgesetzt; dieses wird die Integration des Plangebietes in die vorhandene Bebauung des Ortskernes Straberg und den dazugehörigen Sport-, Spiel- und Freizeitbereich in geeigneter Weise unterstützen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 17 BauONW mit

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8 festgesetzt.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist eine Anpassung der Fassaden und Dachgestaltung an die bestehende Bausubstanz vorgesehen (Klinkersockel, Rauputz, Dachsteine usw.). Alle notwendigen Garagen bzw. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Dieses wird durch folgende Konkretisierung unterstützt :

Bautiefe	=	13,00 m
in Teilbereichen, siehe V + E Plan		
+ festverglaster Wintergarten	= +	2,50 m
Doppelhausbreite	=	12,00 m
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)	=	0,40 bis 0,50 m über Gelände
Firsthöhe (FH)	=	9,50 m über EFH
bzw. eingeschossiges D-Haus	=	8,90 m
Traufhöhe (TH)	=	3,90 m über EFH

Es sind 13 Doppelhauseinheiten vorgesehen :

- 2 eingeschossige Doppelhaushälften mit je 1 WE,
- 4 zweigeschossige Doppelhaushälften mit je 2 WE
- und 20 zweigeschossige Doppelhaushälften mit je 1 WE.

Die vier Doppelhaushälften mit je 2 WE entsprechen dem Bedarf an Einheiten in denen zwei Generationen in abgeschlossenen Wohnungen, jedoch in häuslicher Nähe großfamiliengerecht, in eigens zu diesem Zweck entworfenen Gebäuden, leben können.

3.2

Verkehr

Das Baugebiet wird durch die vorhandene Verkehrsfläche des Mühlenbuschweges erschlossen. Die an das Plangebiet heranreichenden Landschaftsräume sind durch ein landwirtschaftliches Wirtschaftswegesystem, welches auch die Funktion von Fuß- und Radwegen erfüllt, erschlossen.

3.3

Soziale und technische Infrastruktur

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen notwendig. Die im unmittelbaren Nahbereich der ausgewiesenen Baugrundstücke vorhandenen funktionsfähigen Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen und Grünflächen sind fußläufig erreichbar.

Die technische Infrastruktur (Abwasserkanal, Elektrizität, Wasser, Telekommunikation) ist funktionsfähig bzw. erweiterbar vorhanden.

Der bestehende Kanal ist bisher nicht ausgelastet.

Das Regenwasser der Dachflächen verbleibt auf den Grundstücken (§ 51 a Landeswassergesetz).

4.

Umweltverträglichkeit und ökologische Belange

4.1

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet umfaßt größtenteils Flächen, die zur Zeit als Acker- und Grünflächen genutzt werden, als Sport-, Spiel- und Freizeitflächen dienen bzw. brach liegen. Der Ortsrand ist nicht eingegrünt. Befestigte Wirtschaftswege begrenzen teilweise das Gebiet in Richtung Nord und West.

Durch die geplante Wohnbebauung, die Errichtung von PKW-Garagen bzw. Stellplätzen und die Erschließung wird Grundfläche versiegelt. Hierdurch wird das Kleinklima beeinträchtigt. Die Entwicklung der Teilflächen zu Wohnland führt zwangsläufig zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Gartenland, d.h. zur Veränderung des heutigen Landschaftsbildes. Diese Eingriffe werden im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt und bewertet.

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Mühlenbuschweg“ überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes 344 „Sportzentrum Straberg“. Die in diesem Teil festgesetzten „Kompensationsflächen zum Ausgleich von Natur und Landschaft“ werden als Festsetzung in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

4.2

Maßnahmen

Die unter 4.1 beschriebenen Eingriffe werden im Planbereich durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den Fachbeiträgen zum Schallschutz und zum landschaftspflegerischen Begleitplan ausgeglichen.

4.2.1

Vermeidungsmaßnahmen

Wertvolle Bäume werden in den Flächen nördlich und südlich des Mühlenbuschweges nicht beeinträchtigt.

4.2.2

Minderungsmaßnahmen

Die öffentlichen Verkehrswege sind auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die Doppelhäuser erhalten geringe Zuwegflächen und die PKW-Garagen bzw. Stellplätze werden straßennah angeordnet.

Durch Verwendung von Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, offenporigen Belägen usw. wird die Versiegelung reduziert.

4.2.3

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft werden Maßnahmen getroffen.

Im öffentlichen und privaten Bereich werden nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes Bäume und Sträucher angepflanzt, die standortgerecht sind, d.h. der natürlichen örtlichen Vegetation entsprechen.

Im öffentlichen Bereich geschieht dieses an Straßenecken unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtdreiecke, in verkehrsführenden Beruhigungsbereichen und zur Eingrünung der Verkehrsflächen bzw. der Abgrenzung von Straßen und Wegen. Der größte Anteil der Ausgleichsmaßnahmen wird im privaten Bereich unter vollinhaltlichem Bezug auf den landschaftspflegerischen Begleitplan verwirklicht.

4.2.4

Schallschutzmaßnahmen

Das Institut für Energietechnik und Umweltschutz des TÜV-Rheinland hat ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet „Mühlenbuschweg“ in Dormagen-Straberg erstellt (07.10.1998). In den Gutachten werden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen der bestehenden Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen einschließlich Skatboardanlage und Bolzplatz ermittelt und beurteilt.

Die im Gutachten beschriebenen Schallschutzmaßnahmen sind verbindlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages.

5.

Maßnahmen zur Bodenordnung sowie Kosten, Finanzierung und Durchführung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die gesamten Grundstücke soweit nicht „Altverkehrsflächen“ werden vom Vorhabenträger erworben und gehen insoweit in dessen Eigentum über.

Die öffentlichen Flächen werden nach Durchführung der Baumaßnahme der Stadt Dormagen übereignet.

Der Stadt Dormagen entstehen durch die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Erschließungskosten.

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten und sichert die Durchführung der Maßnahmen in einer bestimmten Frist zu.

Durchführung und Kostenübernahme der Maßnahme werden vertraglich im Durchführungsvertrag geregelt.

Dormagen, im April 1999

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Albrecht



Für die Planung




K.H. Becker