PAFFRATH-BAUREIS
SCHNEIDER STADTPLANUNG

EBERTPLATZ 14-16
50668 KÖLN
TELEFON 0221-137710-135452
TELEFAX 0221-121741

Anlage Nr. 500547
zur Vorlagen
Nr. 05/000561

STADT DORMAGEN

Der Stadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 313

"Stürzelberg-West II"

BEGRÜNDUNG

Im Oktober 1994

ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN
ZUR 2. OFFENLAGE
SIEHE SEITE 16

2

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Derzeitiges Planungsrecht

1.2 Geltungsbereich

1.3 Flächennutzungsplan

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5. Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr

6. Grünflächen

7. Spielflächen

8. Versorgungsflächen

9. Ver- und Entsorgung

10. Bodenordnung

11. Grundsätze für soziale Maßnahmen

12. Verwirklichung des Bebauungsplanes

13. Bodendenkmäler

14. Umweltbelange

14.1 Umweltbelastung durch Gewerbe und Industrie

14.2 Umweltbelastung durch Verkehrslärm

14.3 Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes

14.4 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

15. Kosten

Anlagen

4

1. VORGABEN

1.1 Derzeitiges Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 "Stürzelberg-West II" besteht bereits seit dem 20.02.1980 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 313 "Stürzelberg-West II".

1.2 Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden der Stadt Dormagen, am westlichen Rand des Stadtteiles Stürzelberg.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist dem Bebauungsplan Nr. 313 im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 13.03.1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes W - Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage' und 'Kinderspielplätze' dar.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 313 vom 20.02.1980 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Familienwohnheimen zu schaffen. Des weiteren war es Ziel über den Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Bebauung sicherzustellen sowie die Grundlage zur Sicherung der erforderlichen Erschließungsflächen zu schaffen.

Bodenordnung, Erschließung und Bebauung sind auf der Grundlage dieses verbindlichen Bauleitplanes eingeleitet, bzw. größtenteils durchgeführt.

Im Rahmen der weitestgehend durchgeführten Hochbaumaßnahmen sind unter anderem aufgrund von Bürgerwünschen und erkennbaren Erfordernissen zur Verbesserung der Planrealisierungschancen mehrere Bebauungsplanänderungen und -befreiungen notwendig und erteilt worden.

Aufgrund der Novellierungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung ist darüber hinaus eine Überprüfung und Modifizierung der ca. 13 Jahre alten Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

Aber auch konkret vorgetragene Bebauungs- und Nutzungswünsche vieler Grundstückseigentümer, die ihre vorhandene Bausubstanz so ergänzen wollen, daß sie an heutige moderne Wohnverhältnisse angepaßt werden können, erfordern ein dementsprechendes Planungsrecht.

Unter Beachtung der deutlich erkennbaren Möglichkeiten städtebaulicher Verbesserungen und formaler Aspekte zu der planungsrechtlichen Situation (Vielzahl von Bebauungsplanänderungen, Anpassung an die tatsächliche Bebauung, Berücksichtigung der veränderten Gesetzgebung BauGB, BauNVO usw.) ist es aus Gründen der erforderlichen Rechtssicherheit geboten und möglich, den Bebauungsplan Nr. 313 - Stürzelberg-West II- neu aufzustellen.

3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den tatsächlichen Nutzungen wird für das Bebauungsplangebiet WR - Reines Wohngebiet und WA -Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und sonstigen Einrichtungen geschaffen werden. Durch ein entsprechendes Angebot innerhalb des Plangebietes werden auch außerhalb des Plangebietes vorhandene gebietsbezogene bedarfsorientierte Versorgungseinrichtungen sinnvoll abgerundet und nehmen bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Stürzelberg war.

Für den weitaus größten Teil der Bauflächen setzt der Bebauungsplan WR - Reines Wohngebiet fest.
Die Festsetzung als Reines Wohngebiet ist begründet in dem Ziel, die dem Stadtteil Stürzelberg zugeordnete Wohnfunktion zu sichern und weiter zu fördern.

Da nur von einem 'Beherbergungsbetrieb' gesprochen werden kann, wenn dieser Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellt, sind Störungen der Wohnruhe durch den an- und abfahrenden Verkehr nicht ganz auszuschließen. Der Ausschluß der kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes wird mit dem Ziel der Planung begründet, innerhalb von reinen Wohngebieten die größtmögliche Wohnruhe entsprechend dem Gebietscharakter zu gewährleisten.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA - Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4	Gartenbaubetriebe
Nr. 5	Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um Störungen der Wohnnutzung innerhalb

der allgemeinen Wohngebiete sowie in den umgebenden reinen Wohngebieten oder Freiflächen zu vermeiden; dieses würde den städtebaulichen Zielvorstellungen widersprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientierte sich hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in der rechtsverbindlichen Planfassung an der umgebenden vorhandenen Bebauung und innerhalb der Allgemeinen und Reinen Wohngebiete an dem geplanten Charakter als Familienhausgebiet.

Seit der Aufstellung und Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 313 im Jahre 1980 ist das Plangebiet bis auf wenige Baulücken nach den damaligen Zielen des Bebauungsplanes realisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist daher entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie aufgrund der tatsächlichen Bebauung entwickelt.

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, wurden zur Wahrung der städtebaulichen Ziele und um Konfliktsituationen zu vermeiden, die Höchstmaße der BauNVO 1977 / 1986 (GRZ 0,4; GFZ 0,8) übernommen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wird auf die Anwendung der nach der Baunutzungsverordnung 1990 möglichen Höchstwerte zugunsten der städtebaulichen Zielsetzung verzichtet.

Die Anrechnung der Wohnfläche innerhalb der Dachgeschoße auf die Geschoßflächenzahl ist in der bereits weitestgehend vorhandenen Bebauung einschließlich der notwendigen Garagen und Stellplätze sowie in dem Ziel der Planung begründet, innerhalb der Dachgeschosse keine zusätzlichen, in sich abgeschlossenen Wohneinheiten und den damit verbundenen ruhenden Verkehr zuzulassen (siehe hierzu Ziffer 4 der Begründung).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung auch unter Beachtung künftiger städtebaulicher Notwendigkeiten offene und geschlossene Bauweisen fest.

Die Bautiefen der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der vorhandenen, größtenteils neuen Baustruktur, wobei für die ältere Bausubstanz Bautiefen gewählt wurden, die eine sinnvolle Bebauungsergänzung zur Anpassung an neue und moderne Wohnverhältnisse ermöglichen sollen.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen und Reinen Wohngebiete wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Hauseinheit beschränkt.
Wir bereits dargelegt, sind die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes weitestgehend bebaut.
Nach dem derzeitigen Planungsrecht sind je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Das städtebauliche Konzept ist seinerzeit unter Beachtung der Zielsetzung entwickelt worden, daß Art und Maß der Bebauung sowie die zugehörigen Frei- und Stellplatzflächen auf maximal 2 WE je Hauseinheit ausgelegt sind.
Das hatte insbesondere Einfluß auf die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplatzflächen.
Aufgrund der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplätze / WE ergäben sich ohne diese Einschränkung städtebaulich unerwünschte Anhäufungen von Stellplatz- und Garagenhöfen.
Zudem bestünde in diesem besonderen Fall, wo das Plangebiet weitestgehend mit Wohngebäuden und den dazugehörigen Garagen und Stellplätzen bebaut ist, die Gefahr, zusätzliche Konflikte zu schaffen, da aufgrund der fehlenden Freiflächen die erforderlichen Stellplätze nicht nachzuweisen wären.
Darüber hinaus wäre das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzungen für einen attraktiven Standort zur Ansiedlung von Familienwohnheimen mit den dazugehörigen Freiflächen zu sichern.

Unter diesem Gesichtspunkt ist insbesondere die Beschränkung auf 1 WE/Gebäude für die mit geschlossener Bauweise und 'Hausgruppe' festgesetzten Bauflächen begründet.

5. VERKEHRSFLÄCHEN, RUHENDER VERKEHR

Die für das Plangebiet erforderlichen Erschließungsflächen sind bereits vorhanden und wurden auf der Grundlage des bisherigen Rechtsplanes erstellt.
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich. Es ist lediglich Ziel der Planung, die bestehenden Verkehrsflächen planungsrechtlich abzusichern.

Die Vorerschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Bahnstraße, von der Straße Am Weißen Stein.
Um den Carakter des Wohngebietes zu stärken, wurden alle inneren Erschließungsstraßen nach verkehrsberuhigenden Prinzipien ausgebaut und entsprechend gewidmet. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem vorhandenen Ausbau VB - Verkehrsberuhigter Bereich fest.

Die Verkehrsflächen berücksichtigen von der Querschnittsbemessung die Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und des Fußgängerverkehrs. Sie sind entsprechend funktionsfähig ausgebaut und in Benutzung.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Private Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht bzw. sind in Gemeinschaftsgaragenanlagen errichtet, die den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet sind.
Öffentliche Parkplätze sind auf den festgesetzten Parkplätzen bzw. auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gegeben.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' und öffentliche Grünfläche fest.

Um auf den Grundstücken außerhalb des Plangebietes zwischen Brahmsstraße und Uedesheimer Straße den Bau von Garagen im Gartenbereich zu ermöglichen, wurden gemäß § 31 (1) BauGB in den gekennzeichneten Bereichen Erschließungsanlagen für Garagenzufahrten für zulässig erklärt. Da die gewünschte Grünabschirmung durch diese Ausnahmeregelung nicht übermäßig beschnitten wird und das zusätzliche Verkehrsaufkommen von geringer Bedeutung ist, wurde die im Rahmen der 9. vereinfachten Änderung beschlossene Ausnahme in das Bebauungsplanverfahren übernommen.

6. GRÜNFLÄCHEN

Entsprechend den Zielen der Planung und der tatsächlichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für verschiedene Teilflächen öffentliche Grünflächen fest.

Im Norden, Westen und Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entsprechend der tatsächlichen Situation großzügige öffentliche Grünflächen fest. Innerhalb dieser Grünzüge sind Fußwege und die vorhandenen Erdaufschüttungen hinweislich dargestellt.

Innerhalb des sonstigen Plangebietes handelt es sich zumeist um kleinteiligere Grünflächen, die weitestgehend mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' belegt sind (s. hierzu unter 7.'Spielflächen').

Des weiteren setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine 2,0m breite öffentliche Grünfläche fest, die ausnahmsweise für Garagenzufahrten überfahren werden darf (s. hierzu unter 5.'Ruhender Verkehr').

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen sind begründet in der vorhandenen Nutzung und den Zielen der Planung, diese Nutzungsart auch künftig planungsrechtlich abzusichern.

7. SPIELFLÄCHEN

Spielflächen sind lt. RdErl. des Innenministers (vom 31.07.1974 - VZ II-901.11 -, zuletzt geändert am 29.03.1978) nach ihrer Funktion und Größenordnung in Bereiche zu gliedern.

Der Bebauungsplan setzt insgesamt drei öffentliche Spielplätze fest, wovon zwei als Spielbereich B/C und einer als Spielbereich C definiert sind.

- Die Spielbereiche B/C sind innerhalb des Plangebietes verteilt und befinden sich nördlich der Rosslenbroichstraße. Die vorgenannten Spielplätze sind aufgrund ihrer Ausstattung als Spielbereich B/C festgesetzt, der wie folgt definiert ist:

Spielbereich B	Spielbereiche B haben eine Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich. Sie sind für den Erlebnis- und Betätigungsdrang von schulpflichtigen Kindern ausgelegt. Sie sollen nicht weiter als 500 m entfernt sein und mindestens 400 m² Nettospielfläche aufweisen.
Spielbereich C	Spielbereiche C haben eine Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe. Sie sollen Kleinkindern und jüngeren Schulkindern in der Nähe der Wohnung zur Verfügung stehen. Sie sollen nicht weiter als 200 m entfernt sein und mindestens 60 m² Nettospielfläche aufweisen.

- Der Spielbereich C befindet sich im Norden des Plangebietes, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnstraße.

Mit ca. 2.500 m² Gesamtspielfläche (entspricht etwa 1.750 m² Nettospielfläche) und der Lage innerhalb des Plan- und Wohngebietes entspricht die im Plan getroffene Festsetzung den Richtwerten und Klassifizierungen des Runderlasses (s. Anlage 1).

Zur Deckung der für ein Baugebiet dieser Größenordnung notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen der Daseinsfürsorge wurde an zentraler Stelle im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche u.a. mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" und "Kinderhort" festgesetzt.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die Festsetzungen der Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen) ist aufgrund der vorhandenen Stationen und durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers begründet.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Die im Plangebiet vorhandenen und noch zur Verfügung stehenden, zu bebauenden Grundstücke werden im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation entwässert.

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser kann von den vorhandenen Entwässerungskanälen aufgenommen werden. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

10

10. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind durchgeführt; das Umlegungsverfahren ist rechtskräftig abgeschlossen. Die getroffenen bodenordnenden Maßnahmen richten sich nach den Maßgaben des 4. Teiles des Bundesbaugesetzes.

Soweit weiterer Bedarf an Grundstücksmodifizierungen besteht, ist das Instrumentarium der freiwilligen Grenzregelung anzuwenden.

11. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Sollten sich bei der Verwirklichung der Planungen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Stadt Dormagen gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden oder zu mildern.

12. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauungsplanfestsetzungen sind bereits bis auf kleinere Bereiche bzw. Bausubstanzerweiterungen realisiert. Baugebote gemäß § 176 BauGB sind nicht erforderlich.

13. BODENDENKMÄLER

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

14. UMWELTBELANGE

14.1 Umweltbelastung durch Gewerbe und Industrie

- **Vorbemerkungen**

Die Stadt Dormagen hat das Institut für Umweltschutz und Energietechnik des TÜV Rheinland mit der Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung für die Gewerbe- und Industriegebiete im Dormagener Norden (St. Peter) beauftragt.

Aufgabe der Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist die Analyse der Auswirkungen dieser Pläne auf den Menschen und seine Umwelt. Sie beinhaltet die Beschreibung der derzeit vorhandenen Umweltsituation, eine Prognose der zukünftigen Umweltsituation und die Bewertung der Auswirkungen.

- **Gewerbe- und Industrielärm**

Für die innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete geplanten oder zur Zeit noch nicht genutzten Flächen wurden vom TÜV Rheinland die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert. Der Gutachter hat hierbei die Auswirkungen auf die einzelnen Immissionsbereiche "Delrath", "Stürzelberg" und "St. Peter" betrachtet.
Das Ziel der Planung bestand darin, möglichen Konfliktzonen-Lärm mit der angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung bereits im Planungsstadium zu vermeiden.
Die bestehenden Betriebe wurden einschließlich konkreter Erweiterungsabsichten in der ermittelten Vorbelastung berücksichtigt. Damit ist belegt, daß diese Nutzungen hinsichtlich ihrer Schallimmissionen mit der Umgebung verträglich sind.

Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes kann durch die Anwendung des Abstandserlasses in der Regel ein ausreichender Schutz vor Lärm in benachbarten Wohngebieten gewährleistet werden.
In einer Gemengelage mit bestehenden Gewerbe-/Industriebetrieben, wie sie im Bereich St. Peter anzutreffen ist, garantiert die Anwendung des Abstandserlasses diesen Schutz jedoch nicht.
Aus diesem Grund hat der TÜV Rheinland in einem aufwendigen Meß- und Rechenverfahren das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet untersucht und entsprechende Lärmbeschränkungsmaßnahmen vorgeschlagen.
Da die Wohngebiete Delrath und Stürzelberg durch den vorgeschlagenen immissionswirksamen Schalleistungspegel ausreichend geschützt werden, setzt der Bebauungsplan die entsprechenden Höchstpegel fest und verzichtet bezüglich der Lärmsituation auf eine Gliederung nach Abstandserlaß.

Das schalltechnische Gutachten des TÜV Rheinland vom 17.06.1993 ist den Anlagen beigefügt.

- **Gewerbliche Emissionen**

Die Gliederung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Abstandserlaß zu den Wohngebieten in Stürzelberg und Delrath schützt diese Gebiete vor luftfremden Stoffen und Erschütterungen.

14.2 Umweltbelastung durch Verkehrslärm

Die Gesellschaft für sensorische Meßtechnik, Akustik, Schallschutz und Olfaktometrie **deBAKOM**, hat mit Datum vom 04.06.92 eine Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplanbereich vorgelegt.

Ziel der Untersuchung war es, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen und entsprechende Empfehlungen auszusprechen, unter welchen Anforderungen die vorgesehenen Nutzungen an dem Standort möglich sind.

Als Ergebnis der Untersuchung stellt der Gutachter fest, daß der Verkehrslärm nachts im Baugebiet unter 45 dB(A) liegt und lediglich in den Randbereichen zur Bahnstraße Pegel über 50 dB(A) erreicht werden.
Der Gutachter empfiehlt daher für einen Streifen von 50 m entlang der Bahnstraße Schallschutzfenster der Schallschutzklasse I zu fordern und diese Flächen als vorbelastet zu kennzeichnen.

Die Schallimmissionsprognose der Firma deBAKOM vom 4.06.1992 ist den Anlagen beigefügt.

14.3 Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes

- **Rechtsgrundlagen**

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.
Durch die seit dem 1. Mai 1993 geltenden Bestimmungen in § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG wird der Katalog der Planungsgrundsätze ergänzt und erweitert.

- **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs**

Grundsätzlich vertritt die Stadt Dormagen die Auffassung, daß bei der Änderung bzw. Neuaufstellung von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen die Ausweisung von Kompensationsflächen, sofern durch die Planung die Eingriffe nicht intensiver werden, keine Anwendung finden darf. Diese Auffassung wird dadurch gestärkt, daß der rechtskräftige Bebauungsplan unter Abwägung aller Belange und unter Beteiligung der Landschaftsbehörde zustande kam und genehmigt wurde.

14.4 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Die nachfolgend aufgeführten Altlasten und Altlastverdachtsflächen befinden sich innerhalb von Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen.

Aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen ist festzustellen, daß eine Nutzungsverträglichkeit unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Gutachten (z.B. Auskoffern des Hausmülls und Entsorgung auf einer dafür zugelassenen Deponie). Mit Schreiben vom 08.09.1993 wird vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft die Nutzungsverträglichkeit unter den oben genannten Bedingungen bestätigt.

Im Altlastenkataster der Stadt Dormagen und des Kreises Neuss sind folgende Altlasten und Altlastverdachtsflächen Do 13 und Do 72 (gemäß LAbfG NW vom 14.01.1992) erfaßt.
Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind diese Altlasten gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

13

- **Altlastverdachtsfläche Do 13**

Bei der Altlastverdachtsfläche Do 13 handelt es sich um eine Deponie aus anorganischen Stoffen wie Ziegel- und Betonreste, sonstige Schutt-, Teer- und Splittabfälle einer ehemaligen Straße.

Falls die künftigen Bauvorhaben unterkellert werden sollten, sind sämtliche Schuttreste beim Ausbaggern zu entfernen. Für eine überschlägliche Fundamentberechnung kann eine zulässige Bodenpressung, ohne die Lagerungsdichte dieser stark sandigen Kiese an diesen einzelnen Stellen zu kennen, von ca. 30-40 KN/m² angenommen werden.
Im übrigen wird auf die Baugrunduntersuchung des Dipl. Ing. H. Parakenings vom 24. 10.1983 verwiesen.

Für das Flurstück Nr. 931 wurde im Januar 1990 vom Ing.-Büro Dr. E.H. Müller, Krefeld ein weiteres Gutachten vorgelegt.
Bis auf den östlichen Eckbereich wurde das Grundstück überwiegend mit einem teils kiesigen, teils lehmigen Sand, der z.Teil dünne Lehmeinlagerungen enthält, aufgefüllt.
Auffüllungen mit Hausmüll treten nur im Randbereich der Baugrube auf.
Der Gutachter empfiehlt bei den vorhandenen Bodenverhältnissen die Gründung auf einem mindestens 1 m starken Bodenaustausch auszuführen.
Des weiteren wird empfohlen, die vor allem im Vorgartenbereich noch vorhandenen Reste von Hausmüll mit Bauschutt vollständig zu entfernen. Der Hausmüll muß auf dafür zugelassenen Deponien gebracht werden.
Die detaillierte Ausführung der Gründung ist dem Gutachten zu entnehmen.

- **Altlastverdachtsfläche Do 72**

Die Ablagerung im Bereich der Straße In der Kuhtrift / Am Schneckenacker ist durch Verfüllen einer Kiesgrube entstanden.

Die Verfüllung mit Hausmüll, Bauschutt und gewerblichen Abfällen ist in der Zeit von ca. 1950-1960 erfolgt.

Das Ing.Büro Siedeck & Kügler wurde von der Stadt Dormagen beauftragt, eine Altlastenuntersuchung durchzuführen und eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

Die chemischen Untersuchungen des Bodens und Grundwassers haben ergeben, daß von der Altlastablagerung Stürzelberg-West keine konkrete Gefahr für die Umwelt, insbesondere des Grundwassers ausgeht.

14

15. KOSTEN

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen der Stadt Dormagen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Kosten.

Dormagen, den 14. Oktober 1994

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 28.02.1995
bis 21.03.1995
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dormagen, den 18.07.1995
Im Auftrag

STADT DORMAGEN 25

15

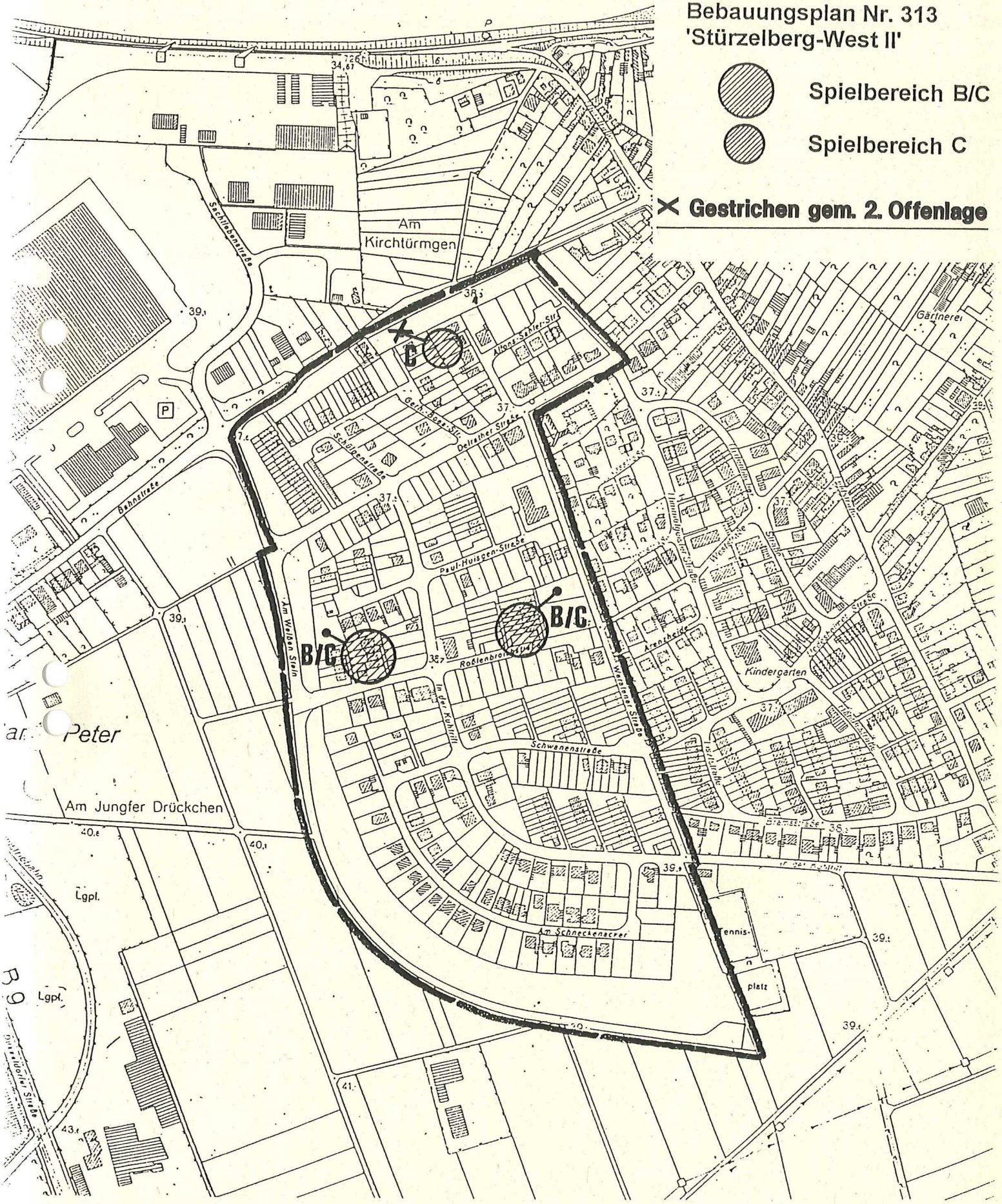
SPIELFLÄCHENÜBERSICHT
M. 1 : 5.000

Stadt Dormagen
Bebauungsplan Nr. 313
'Stürzelberg-West II'

Spielbereich B/C

Spielbereich C

~~Gestrichen gem. 2. Offenlage~~



Stadt Dormagen Bebauungsplan Nr. 313 "Stürzelberg - West II"

Änderungen nach der 1. Offenlegung

1. Für das im Plangebiet liegende Grundstück Gemarkung Zons, Flur 1 Flurstück 1172 wurde die bisherige Festsetzung als "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche" in "Reines Wohngebiet (WR)" geändert.

2. Die bislang als "Fußweg" festgesetzten Verkehrsflächen an der östlichen Plangebietsgrenze sind gegenüber der Plantassung der 1. Offenlegung als "verkehrsberuhigter Bereich (V)" festgesetzt.

3. Der Geltungsbereich des Plangebietres wurde im Nordwesten geringfügig erweitert.

4. Auf die Festsetzung des Kinderspielplatzes innerhalb der Grünfläche, südlich der Bahnstraße, wurde ganz verzichtet und diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Die Änderung der Gemeinbedarfsfläche in ein Reines Wohngebiet ist begründet in der im Rahmen der 1. Offenlegung eingegangenen Stellungnahme der Neuapostolischen Kirchengemeinde. Danach haben sich die Zielsetzungen der Kirchengemeinde für dieses Grundstück verändert.
Aufgrund der Anregung der Kirchengemeinde, diese Fläche im Rahmen in ein Wohnbaugebiet umzuwandeln, setzt der Bebauungsplan für das Flurstück Nr. 1172 entsprechend der umliegenden Nutzungen "Reines Wohngebiet (WR)" fest.

Mit der Festsetzung der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wegeverbindung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" wird der vorhandenen Situation entsprochen und die erforderlichen Zufahrten zu den vorhandenen Garagen in diesem Bereich planungsrechtlich abgesichert.
Die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches ist zudem, in der seinerzeitigen Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes begründet, wonach diese Wegeverbindung für die Befahrung mit PKW's ausgebaut wurde (ca. 4,0 m Breite, ausreichender Unterbau).
Teilflächen, die nicht zwingend für erforderliche Garagenzuwegungen benötigt werden, sind in der Örtlichkeit durch Poller oder "Verkehrsgrün" abgegrenzt, so daß durch die Änderung der Zweckbestimmung keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten sind. Im übrigen beabsichtigt die Stadt Dormagen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zusätzliche verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen, die Durchgangsverkehre in diesem Bereich ausschliessen.

Die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches im Nordwesten des Plangebietes ist begründet in der Anpassung der Plangebietsgrenze an den Grenzverlauf des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 401.

17

Da innerhalb des Plangebietes weitere 2 Spielbereiche der Kategorie B/C festgesetzt sind und dadurch bereits die Versorgungsfunktion für den Wohnbereich erfüllt werden, wird auf die Festsetzung des Kinderspielplatzes der Kategorie TYP C südlich der Bahnstraße verzichtet. Aufgrund der nahen Lage zur Bahnstraße bestehen an dem Standort zudem verkehrssicherheitstechnische und schalltechnische Bedenken.

Durch die im Rahmen der 2. Offenlegung durchgeführten Änderungen entstehen der Stadt Dormagen keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen, den 26.4.1995

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
In Auftrag

STADT · DORMAGEN 25

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 18.05.1995
bis 02.06.1995
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dormagen, den 18.07.1995
Im Auftrag

STADT · DORMAGEN 25