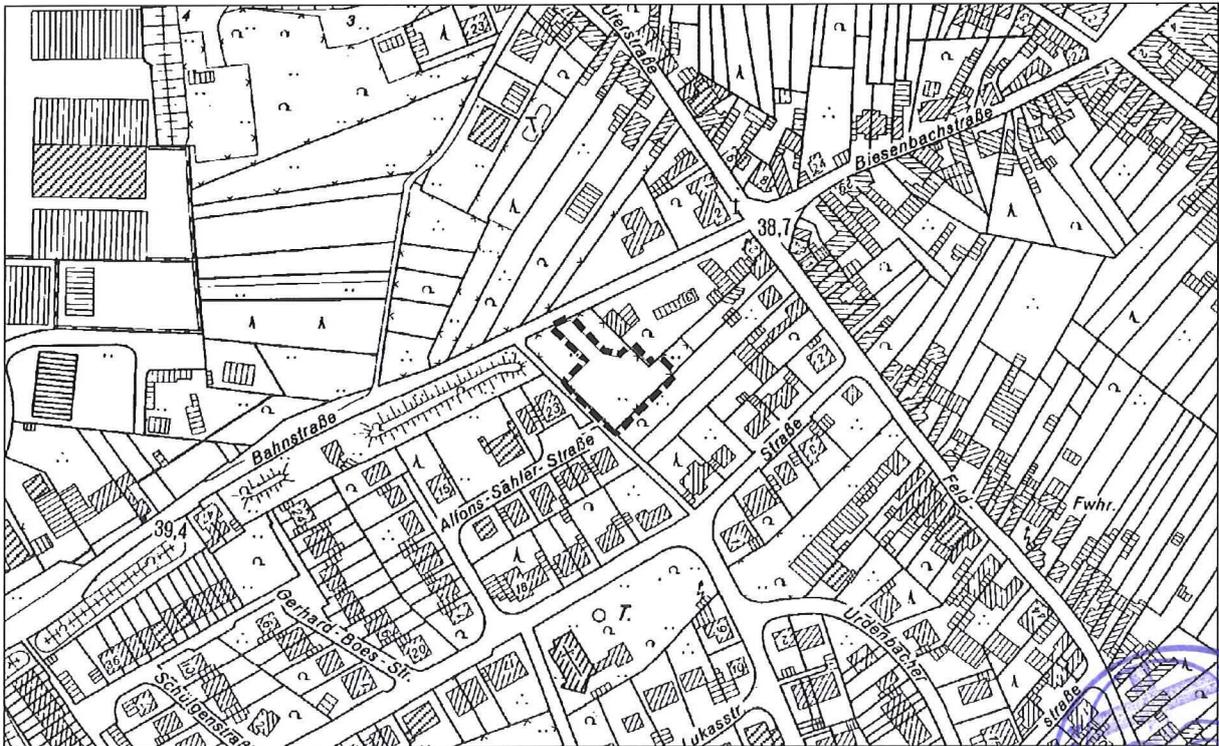


Bebauungsplan Nr. 464
„Bahnstraße“

Begründung

- Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung -



Vorhabenträger: Robert Remmer
Feldstraße 2 11, 41541 Dormagen

Architekt: Friedhelm Fornol,
Theodor-Fontane-Straße 53, 41541 Dormagen

Planungsbüro: Planwerk
Hardenbergstraße 43, 41539 Dormagen



**Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Bauleitplanung
Fachbereich Städtebau**

F6/2601/464

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Grundlagen	2
1.1	Ziel und Zweck der Planung	2
1.3	Lage des Plangebietes und Vornutzung	2
1.4	Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangssituation	3
	Regionalplan	3
	Flächennutzungsplan	3
	Landschaftsplan	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
3.	Vorhabenbeschreibung	6
4.	Inhalte der Planung	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche	7
	Grundflächenzahl (GRZ)	7
	Zahl der Vollgeschosse	7
	Höhe baulicher Anlagen	7
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
	Nebenanlagen	8
4.3	Gestaltungsfestsetzungen	8
4.4	Erschließung	8
4.5	Ruhender Verkehr	9
4.6	Technische Infrastruktur	9
5.	Umweltbelange	9
	Schutzgebiete	10
	Lärm	10
	Natur und Landschaft	12
	Wasserschutz	13
	Altlasten	13
	Bodenschutz	13
	Denkmalschutz	14
6.	Bodenordnung und Kosten	14
7.	Flächenbilanz	14



1. Anlass und Grundlagen

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 06.12.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um bisher unbebaute Flächen im Hinterland der Bahnstraße in Dormagen-Stürzelberg einer Wohnnutzung zuzuführen.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die durch diesen Bebauungsplan begünstigten Vorhaben sollen die Wohnbereiche Stürzelbergs an der Bahnstraße dem Umfeld entsprechend abgerundet und in zweiter Baureihe an einem kurzen Erschließungsstichweg eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern ermöglicht werden.

Dieses Schließen einer Baulücke nimmt positiven Einfluss auf die demografische Entwicklung, die im Stadtteil Stürzelberg durch eine in den letzten Jahren zeitweise rückläufige Bevölkerungszahl parallel zu einer zunehmenden Überalterung der Stadtteilbevölkerung gekennzeichnet ist. Das mit den Vorhaben verknüpfte Angebot richtet sich insbesondere an junge Familien. Für diese Bevölkerungsgruppe besteht für die Bereitstellung zusätzlicher erschwinglicher Wohnbauflächen eine anhaltende Nachfrage im Dormagener Stadtteil Stürzelberg.

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauN-VO ausgewiesen.

1.3 Lage des Plangebietes und Vornutzung

Der Geltungsbereich umfasst einen 1.440 m² großen Teilbereich des Flurstückes Gemarkung Zons, Flur 20, Flurstück 556.

Das Areal befindet sich südlich der Bahnstraße am nordwestlichen Rand des Wohnsiedlungsbereiches von Stürzelberg, der sich westlich und südlich des Plangebietes erstreckt.

Östlich des Plangebietes beginnen die gemischt genutzten Bereiche der Stürzelberger Ortsmitte.

Nördlich jenseits der Bahnstraße liegen die langgestreckten Hausgartenbereiche der Wohnbebauung an der Uferstraße sowie weitere Gärten (Grabeland).

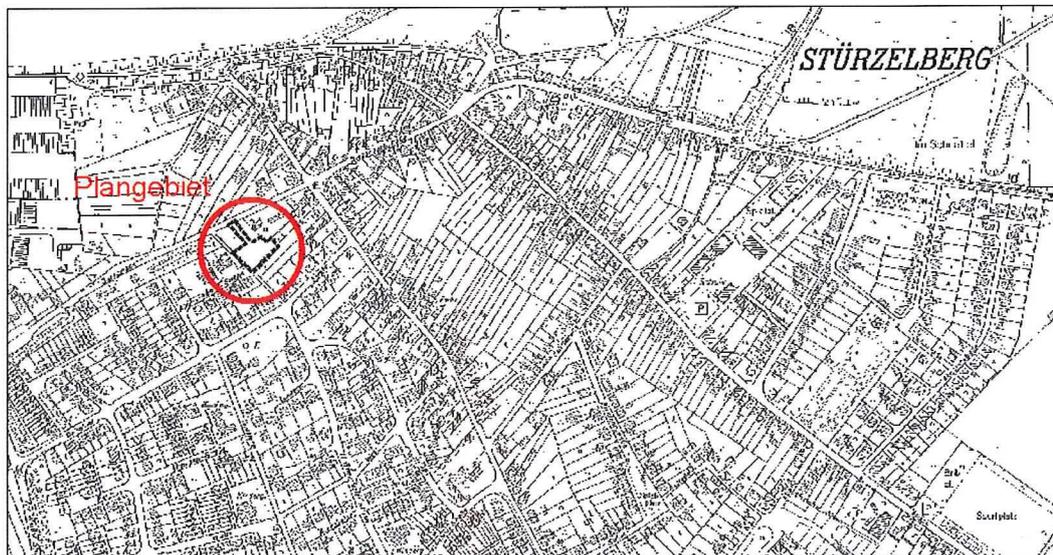
Hieran schließen sich Richtung Westen die Bauflächen des Gewerbegebietes Stürzelberg an.

Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Planzeichnung und der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,15 ha.



Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Brachfläche im Wohnsiedlungsbe-
reich dar; eine intensive (aktive) Flächennutzung wird nicht ausgeübt.



Auszug aus der Deutschen Grundkarte (ohne Maßstab)

1.4 Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Stadt Dormagen, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

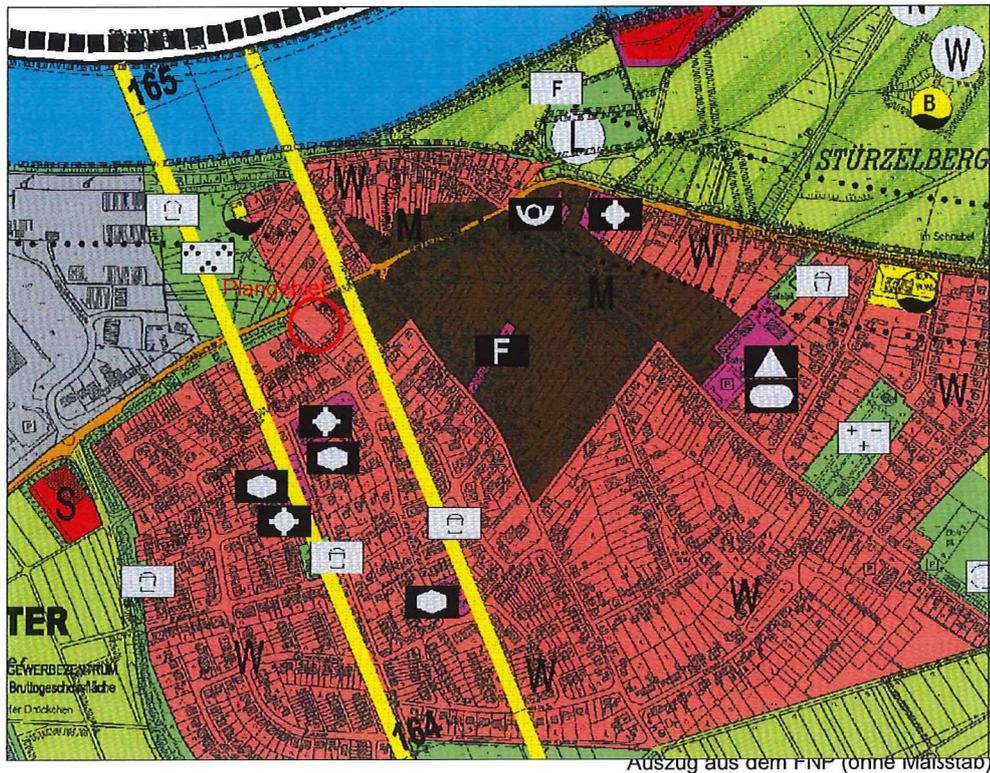
Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist den Planbereich und sein Umfeld als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Flächennutzungsplan

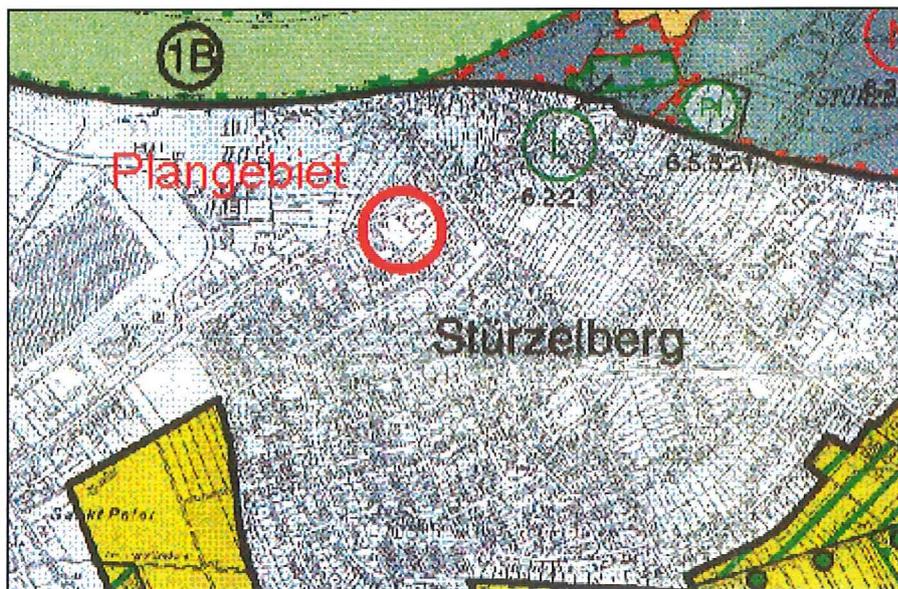
Im Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 464 als Bestandteil größerer zusammenhängender Wohnbauflächen dargestellt (s. Abb.).





Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsraum des Landschaftsplanes „Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt II, - Dormagen -, 3. Änderung“. Die allgemeinen Siedlungsbereiche Stürzelbergs sind aber nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.



Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwicklungs- und Festsetzungskarte, ohne Maßstab)
Quelle: Kreis Neuss, Der Landrat, Grevenbroich Mai 2001



Der Landschaftsplan enthält daher für das Plangebiet keinerlei Festschreibungen zu landschaftsbezogenen Entwicklungszielen bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete.

1.5 Aufstellungsverfahren

Bei konkreten Vorhaben in Bauantragsreife kann der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB als Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Anwendung gelangen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen, die im Durchführungsvertrag (§ 12(1) BauGB) zwischen Stadt und Vorhabenträger festgelegt werden. Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Wird das Vorhaben nicht entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Regelungen im Durchführungsvertrag innerhalb einer ebenfalls im Durchführungsvertrag festgelegten Frist umgesetzt, ist der Bebauungsplan wieder aufzuheben.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, für Vorhabenträger schneller als üblich, d. h. über ein normales Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 BauGB (Angebotsplanung) und die anschließende Baugenehmigung, konkretes Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig können durch die weitaus dezidierteren Festsetzungen die städtebaulichen Vorgaben der Stadt direkter umgesetzt werden.

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 mit Wirkung zum 01.01.2007 wurde auch der neue § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt, mit dem Ziel, die Umsetzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Verfahren wie auch materiell zu fördern.

Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung – auch vorhabenbezogene Bebauungspläne – wurde gleichzeitig das beschleunigte Verfahren eingeführt. Es zielt entsprechend der gesetzlichen Formulierung auf Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Der Bebauungsplan Nr. 464 „Bahnstraße“ erfüllt somit die Grundvoraussetzung.

Mit einer festgesetzten Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) von deutlich weniger als den im BauGB genannten 20.000 m² und dem Sachverhalt, dass eine UVP-Pflicht für die vorgesehene Bebauung im Innenbereich ausge-

geschlossen werden kann, sind die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens erfüllt.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Vorhabenbeschreibung

Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern; die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, die von der Bahnstraße aus hinter die Straßenrandbebauung geführt wird.

Der Stich wird als verkehrliche Mischfläche (Wohnweg) ausgebaut. Eine Wendeanlage ermöglicht Pkw und zweiachsigen Lkw ein Zurückstoßen. Die Straße wird nach deren Erstellung öffentlich gewidmet und nimmt zwei Stellplätze für Pkw im dann öffentlichen Straßenraum auf.

Die Bauart und –ausführung der Doppelhäuser entspricht im Wesentlichen dem bereits errichteten Doppelhaus an der Bahnstraße (Hausnummern 21 und 23); die östlich gelegene Doppelhaushälfte weist von den anderen Haustypen abweichend eine um 2 m größere Breite auf.

Für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken sind Flächen für Garagen, Stellplätze oder Carports jeweils seitlich der Stichstraße und in den seitlichen Abstandsflächen zwischen den beiden Doppelhäusern vorgesehen. Die dazu gehörenden Aufstellflächen sind zum Abstellen jeweils eines weiteren Fahrzeuges geeignet.

4. Inhalte der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsfestsetzungen im Plangebiet orientieren sich am baulichen Bestand im Umfeld.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die das Plangebiet umgebende vorhandene Bebauung ist im wesentlichen durch eine Wohnnutzung mit Ein- und Mehrfamilienhauscharakter geprägt. Sie entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Im Osten und Nordwesten grenzen an den Wohnsiedlungsbereich gemischt genutzte Baugebiete an (Gewerbeflächen und Ortskern Stürzelberg). Auch unter Beachtung des Planungsgrundsatzes der Gebietsabstufung von Gewerbe- über Misch- und Dorfgebieten zu Allgemeinen und Reinen Wohngebieten im Sinne des Planungserlasses NRW werden die Bauflächen im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Umfeld als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.



In den Festsetzungen werden dabei gem. § 1(5) und (6) BauNVO Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem kleinteiligen Bereich ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), einen dem kleinen Plangebiet nicht angemessenen Stellplatzbedarf aufweisen oder für die vorgesehene Erschließung ungeeignet sind (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten anderswo im Stadtgebiet von Dormagen.

Zulässig und gem. Vorhabenplan vorgesehen sind Wohngebäude. Die Vorhaben des Bebauungsplanes dienen der Nachverdichtung eines bereits entwickelten (Innen-)Bereiches; wegen der geringen Plangebietsgröße wird dieses auch keinen eigenständigen Gebietscharakter entwickeln. Die Art der baulichen Nutzung wird trotz der Nutzungsbeschränkungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese von den Bestimmungen des § 4 BauNVO nicht mehr vollständig getragenen Festsetzungen sind bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan uneingeschränkt möglich (§ 12(3) BauGB).

Durch die Realisierung einer Doppelhausbebauung wird insbesondere mit einem Zuzug jüngerer Familien mit Kindern gerechnet, der wiederum zu der angestrebten Bevölkerungsverjüngung des Stadtteiles beitragen wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. (1) BauNVO von 0,4. Sie gewährleistet eine dem kleinen Plangebiet angemessene und dem städtebaulichen Umfeld angepasste bauliche Nutzung ohne eine unverträgliche bauliche Dichte zu erzeugen.

Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird im gesamten Plangebiet für die geplanten Baukörper die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse werden die maximale Höhe der Gebäude (GH) auf 9,50 m und die Traufhöhe (TH) auf 4,80 m festgesetzt. Die Bezugspunkte der Gebäudehöhe bilden der Firstpunkt (obere Dachbegrenzungslinie) und die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Traufhöhe wird definiert als Maß von der

Oberkante angrenzender Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken zu regeln, werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO mit der Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Einerseits werden dadurch eine ausreichende Flexibilität und andererseits die Homogenität des Straßenraumes und die Abstände der Gebäude zur Verkehrsfläche sichergestellt.

Unter Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO NRW dürfen verglaste Wintergärten und Terrassenüberdachungen die gartenseitige Baugrenze, d.h. auf der rückwärtigen, dem Straßenraum abgewandten Seite um max. 3,00 m überschreiten.

Nebenanlagen

Ein Steuerungsbedarf im Hinblick auf Nebenanlagen wird für die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in der Regel Vorgärten) gesehen. Daher sind auf den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen als Nebenanlagen nur Anlagen / Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll / Abfälle zulässig.

Garten-, Geräte- und sonstige Abstellräume sind in diesen straßenzugewandten Vorgartenbereichen unzulässig, um die gestalterische Qualität des einsehbaren Straßenraumes zu wahren.

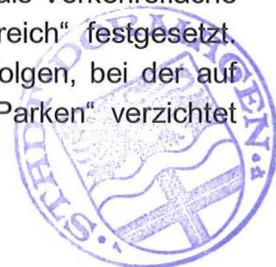
4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Doppelhäuser sind auch in versetzter Ausführung profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, trauf- und giebelseitige Dachüberstände) zu errichten sowie in Materialwirkung und Farbgebung des straßenseitigen Fassadenbildes so aufeinander abzustimmen, dass sie als bauliche Einheit (im Sinne der Rechtsprechung) wirken. Dachaufbauten in 2. Ebene (Spitzboden) sind unzulässig.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bahnstraße über eine 6 m breite Anliegerstraße als Wohnstichweg. Durch dieses Erschließungskonzept entsteht eine ruhige Wohnlage mit der Möglichkeit der nicht nur verkehrlichen Nutzung des Straßenraumes.

Gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB werden die Verkehrsflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Ausbau der Verkehrsfläche soll als Mischfläche erfolgen, bei der auf eine Trennung der Nutzungsformen „Gehen, Fahren, Parken“ verzichtet wird.



Gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) ist aufgrund der Bemessung der geplanten Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen das Wenden für Pkw und zweiachsige Lkw möglich.

4.5 Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis im Plangebiet erfolgt in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück. Entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung sind Garagen / Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO) generell nur in den seitlichen Grenzabständen/ seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen.

Vor Garagen/ Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der dadurch entstehende „Stauraum“ kann ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt werden (z. B. für Besucher).

Zusätzlich werden 2 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

4.6 Technische Infrastruktur

Die Ableitung der unbelasteten Oberflächenwässer von Straßen und privaten Grundstücken erfolgt im qualifizierten Mischsystem über das in der Bahnstraße vorhandene Kanalsystem. Alternativ ist nach gutachterlichem Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Versickerung auf den Grundstücken möglich (nur über die belebte Bodenzone).

Die Schmutzwässer sind in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist der in der Bahnstraße vorhandene Kanal ausreichend dimensioniert.

Das Plangebiet wird an das Strom- und Versorgungsnetz der Stadt Dormagen angeschlossen. Die Energieversorgung der geplanten Wohnhäuser kann mit Gas erfolgen.

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche in Dormagen auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen entspricht üblichem Hausmüll.

5. Umweltbelange

Wie unter Punkt 1.5 Aufstellungsverfahren erläutert, erfüllt dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Ein eigenständiger Umweltbericht ist demnach nicht erforderlich. Auch stellen die Planinhalte keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar, da der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich dem Innenbereich gleichgestellt ist und gemäß §§ 1



und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG kein Eingriffstatbestand herzuleiten ist. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) zu diesem Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Da die in § 1a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange unabhängig vom Erfordernis eines Umweltberichtes bei jedem Bebauungsplan in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung relevanter umweltbezogener Belange vorgenommen.

Schutzgebiete

Entsprechend der Maßgabe des § 13 a (1) BauGB sind FFH- bzw. europäische Schutzgebiete durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Belange des Landschaftsschutzes sind durch den Bebauungsplan im Ortsteil Stürzelberg nicht betroffen.

Lärm

Das Plangebiet und sein Umfeld sind Immissionen ausgesetzt, die zum Einen durch die Bahnstraße als Haupt-Sammelstraße für den Ortsteil Stürzelberg entstehen und zum Anderen bedingt sind durch das sich nordwestlich des Plangebietes befindliche Gewerbegebiet „Stürzelberg-Nord“. Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Plangebiet wird in einem zu diesem Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Gutachten des TÜV Rheinland Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH Köln, Bericht NR. 933/21211396/01 vom 15.05.2009 ermittelt. Gegenstand dieses Gutachtens sind die Vorbelastungen des Straßenverkehrslärms der Bahnstraße und des Gewerbelärms des Gewerbegebietes „Stürzelberg Nord“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 401 der Stadt Dormagen.

Zur Beurteilung dieser Vorbelastungen und der Schallsituation im Hinblick auf die hiesige Bauleitplanung sind grundsätzlich die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die der Ausweisung der geplanten Wohngebiete entsprechen, heranzuziehen. Als Immissionsorte gelten die Baufenster des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Beurteilung von Gewerbelärm verweist die DIN 18005 auf die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Die an den Immissionsorten einzuhaltenden Immissionsrichtwerte ergeben sich nach TA Lärm entsprechend der Gebietsausweisung im Bebauungsplan. Für Allgemeine Wohngebiete gelten Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, diese entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005.

Für die Beurteilung von Lärmbelastungen von vorhandenen Straßen erfolgt die Bildung der Beurteilungspegel nach der Richtlinie für den Lärmschutz



an Straßen (RLS-90). Es werden keine Richt-/Grenzwerte festgelegt, vielmehr soll eine gerechte Abwägung im Einzelfall erfolgen. Auch hier sind grundsätzlich die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte heranzuziehen, die i.d.R. für Verkehrsgeräusche einen um 5 dB(A) höheren Nachtwert gegenüber der TA-Lärm für Gewerbelärm aufweisen.

	TA Lärm/DIN 18005	TA Lärm/DIN 18005	DIN 18005 Verkehrslärm
Baugebietstyp	Immissionswert tagsüber	Immissionswert nachts	Immissionswert nachts
WA	55 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Zur besseren Beurteilung der Verkehrslärmsituation können zusätzlich die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Diese gelten zwar nur beim Neubau bzw. bei wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen mit Grenzwerten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete, geben jedoch einen Anhaltspunkt dafür, wo der Ordnungsgeber die kritische Grenze der Verkehrslärmbelastung sieht.

Zur Ermittlung der Lärmvorbelastung, die vom Straßenverkehr auf der Bahnstraße verursacht wird, wurden die Daten der städtischen Verkehrszählung aus dem Jahr 2007 herangezogen und gemäß den Angaben des Fachbereichs Verkehrsplanung der Stadt Dormagen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2020 hochgerechnet:

Prognose 2020 (+ 10 %)

Knoten	Richtung	Anzahl KFZ	DTV (Anzahl KFZ * 3)	Anzahl Pkw	Anzahl Lkw	Anteil Lkw tags in %	Anteil Lkw nachts in %
64	Sachtlebenstraße	1003	3010	2534	475	15.8	7.9
	Bahnstraße Ost	2350	7049	6428	620	8.8	2.9
	Am weißen Stein	1287	3861	3607	254	6.6	2.2
	Bahnstraße West	2232	6696	6155	541	8.1	2.7
65	Uferstraße	127	380	347	33	8.7	2.9
	Biesenbachstraße	1399	4198	3808	389	9.3	3.1
	Feldstraße	749	2247	2049	198	8.8	2.9

Quelle: TÜV Rheinland, Bericht 933/21211396/01, Köln 15.05.2009

Der Verkehrs-Lärmpegel ist gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) grundsätzlich zu berechnen und nicht zu messen, da Messungen Moment-



aufnahmen darstellen und abhängig vom momentanen Kraftfahrzeugverkehr zu Zufallsergebnissen führen können.

Die Berechnung der Immissionswerte im Plangebiet durch den Gutachter ergab, dass die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die als Anhaltspunkt dienenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts unterschritten werden. Weitergehende Lärmschutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan Nr. 401 der Stadt Dormagen wurde seinerzeit eine Schallschutzprognose erstellt, um sicherzustellen, dass durch gewerbliche Nutzungen in seinem Geltungsbereich keine unzulässigen Immissionen u.a. an der Wohnbebauung entlang der Bahnstraße entstehen können. Maßgebender Immissionsort war die nächstgelegene Bebauung in einer Entfernung von den Gewerbeflächen von mindestens 35 m; die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 464 liegt mit etwa 150 m noch wesentlich weiter von den Grenzen des Gewerbegebietes entfernt, so dass hier keine höheren, sondern deutlich geringere Gewerbelärmpegel zu erwarten sind. Im Plangebiet werden ca. 5 bis 6 dB(A) niedrigere Werte als im Bereich der dem Gewerbegebiet nächstgelegenen Wohnbebauung nach Aussage des Schalltechnischen Gutachtens erreicht.

Laut Gutachten werden die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für Gewerbelärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts unterschritten, so dass keine Lärmschutzvorkehrungen erforderlich sind.

Natur und Landschaft

Die Nachverdichtung in der hier vorliegenden Siedlungsrandlage ist angesichts der städtebaulichen Ziele (Wohnbedarfsdeckung) vertretbar und erwünscht. Die von der Planung betroffenen Freiflächen 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 Stadtteil-Randlage ist aus landschaftsökologischer Sicht grundsätzlich einer Bebauung in bisher unbebauten Bereichen der freien Landschaft wie des Außenbereiches vorzuziehen.



Wasserschutz

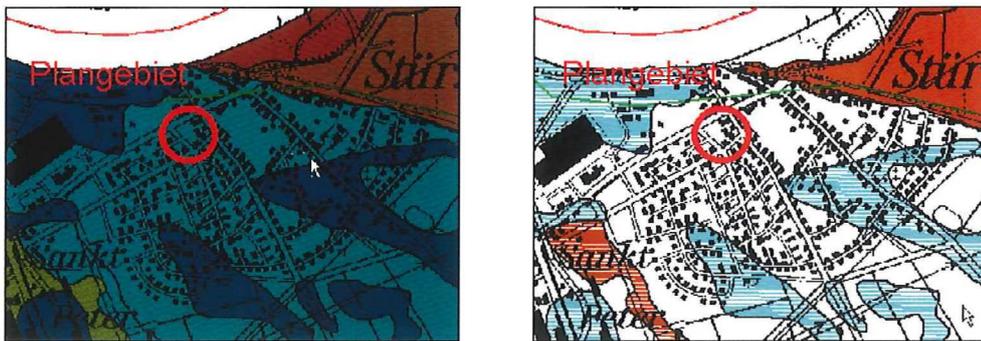
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“. Es sind die Bestimmungen der Wasserschutz-zonenverordnung der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ zu beachten.

Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandorte und Altablagerungen im Rhein-Kreis Neuss) verzeichnet.

Bodenschutz

In der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW wird der im Planbereich anstehende Boden unter der Kennziffer L4906_B521 als Typische Braunerde, vereinzelt Typische Parabraunerde verzeichnet; dieser Bodentyp wird nicht bewertet; ein Schutzstatus wird nicht zugewiesen.



Auszug aus dem Informationssystem Bodenkarte BK 50, Bodeneinheiten und schutzwürdige Böden (ohne Maßstab) Quelle: Geologischer Dienst NRW

Die Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet wird im natürlichen Zustand laut Bodeninformationssystem Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW geprägt von typischer Braunerde, vereinzelt von typischer Parabraunerde. Bis zu einer Tiefe von 5 bis 7 Metern steht lehmiger und stark lehmiger Sand (aus Hochflutablagerungen) an, der in einer Tiefe zwischen 3 und 10 m vereinzelt karbonathaltig ist und stellenweise sandigen Lehm aufweist. Er lagert über teilweise schwach tonigem Sand und stellenweise Kies (Terrassenablagerung des Jungpleistozän).

Laut Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss weisen die örtlichen Böden eine ausreichende bis gute Wasserdurchlässigkeit auf. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan wird vorsorglich der Hinweis aufgenommen, dass bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe zu berücksichtigen sind.



Denkmalschutz

Das Plangebiet ist bezüglich des Bodendenkmalschutzes bisher nicht untersucht; daher sind relevante Funde nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von möglichen archäologischen Funden während der Erdarbeiten wird hingewiesen: beim Auftreten Archäologischer Funde ist unverzüglich die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle unverändert zu belassen.

6. Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Kosten entstehen der Stadt Dormagen in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planrealisierung werden durch den Durchführungsvertrag dem Eigentümer bzw. Vorhabenträger überantwortet.

Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger.

7. Flächenbilanz

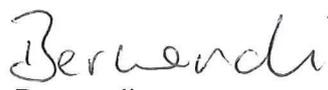
Die Flächengröße des Plangebietes beträgt 1.460 m².

Allgemeines Wohngebiet WA:	1.177 m ²
davon Nettobauland:	312 m ²
Verkehrsfläche:	283 m ²
Fläche für Nebenanlagen:	148 m ²

Dormagen, den 29.07.2009


Marenberg
Stadt Dormagen,
Fachbereich Städtebau




Bernardi
Büro PLANWerk,
Dormagen