

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
Bauleitplanung  
Fachbereich Städtebau

**Dormagen**



## Bebauungsplan Nr. 498 „Seniorenwohnen Schulstraße“

### Begründung

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



Vorhabenträger: Gemeinnützige Baugesellschaft Dormagen e. G.  
Weilerstraße 11, 41540 Dormagen

Architekt: Schmale Architekten,  
Landstraße 18, 41516 Grevenbroich

Planungsbüro: Hamerla / Gruss-Rinck / Wegmann + Partner  
Kanalstraße 28, 40547 Düsseldorf

Stand 10.06.2009

Stadt Dormagen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 498  
„Seniorenwohnen Schulstraße“

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, ZIEL UND ZWECK, VERFAHREN</b>	<b>2</b>
1.1	LAGE IM STADTGEBIET UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
1.2	ZIELE UND ZWECKE DES PLANS	2
1.3	VERFAHRENSWAHL	2
1.4	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	3
1.5	VERFAHRENSABLAUF	3
<b>2.</b>	<b>VORGABEN UND BINDUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	REGIONALPLAN	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.3	LANDSCHAFTSPLAN	4
2.4	DENKMALSCHUTZ	4
2.5	ALTLASTEN	4
2.6	WASSERSCHUTZ	5
<b>3.</b>	<b>VORHABENBESCHREIBUNG</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>INHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.3	BAUWEISE, VOLLGESCHOSSE	7
4.4	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN, ÄNDERUNGEN NACH DER BETROFFENEN-BETEILIGUNG	8
<b>5.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>8</b>
5.1	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	8
5.2	STELLPLÄTZE	9
5.3	VER- UND ENTSORGUNG	9
<b>6.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>9</b>
6.1	TIERE, PFLANZEN, ARTENSCHUTZ	10
6.2	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	10
6.3	BODEN, BODENSCHUTZ/ALTLASTEN	10
6.4	WASSER	10
6.5	GRÜNORDNUNG, AUSGLEICH	10
6.6	DENKMALSCHUTZ, BODENDENKMALPFLEGE	11
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>



## 1. Geltungsbereich, Ziel und Zweck, Verfahren

### 1.1 Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stürzelberg an der Schulstraße. Es umfasst in der Gemarkung Zons, Flur 17, die Flurstücke 495, 496, 497 und 498 mit einer Gesamtgröße von 2.047 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.2 Ziele und Zwecke des Plans

Auch im Bereich der Stadt Dormagen entsteht im Zuge der demografischen Entwicklung unserer älter werdenden Gesellschaft ein zunehmender Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Die gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen e.G. plant daher, als Grundstückseigentümer des unbebauten Grundstücks Schulstraße Nr. 49 eine barrierefreie Seniorenwohnanlage mit 27 Wohnungen zu errichten. Das Grundstück war früher durch ein mittlerweile abgebrochenes Bankgebäude genutzt. In der Vergangenheit sind mehrere Vermarktungsversuche mit anderen Nutzungen erfolglos geblieben.

Der sich in die Tiefe des Grundstücks staffelnde Baukörper ist nicht nach dem geltenden Baurecht im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist qualifiziertes Baurecht über einen verbindlichen Bauleitplan zu schaffen. Da es sich um ein bekanntes und beschreibbares Vorhaben handelt, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB anwendbar. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben exakt beschreibt. Weiterhin erfordert das Verfahren die Regelung der Umsetzung in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Dormagen.

### 1.3 Verfahrenswahl

Für konkret vorliegende Vorhaben bietet die Bauleitplanung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das geeignete Planungsinstrument. Der Vorhabenträger stimmt mit der Kommune den Vorhaben- und Erschließungsplan ab und schließt vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag ab, in dem er sich zur Durchführung des Vorhabens in einer festgelegten Form innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag regelt darüber hinaus Fragen der Erschließung, die über den Geltungsbereich des Bauleitplanes hinausgehen und die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an diesen Maßnahmen etc. Kommt es nicht zur Durchführung des Vorhabens in der festgelegten Form und innerhalb der festgelegten Frist, wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsberei-



che d.h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da das Baugebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Siedlungsbereich des Ortsteils Stürzelberg zuzuordnen ist und im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt wird, bereits durch die vorhandene Schulstraße erschlossen ist und früher bereits bebaut war, handelt es sich hier klar um Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf ohne eine weitere Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses trifft für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498 „Schulstraße“ zu, da die Grundstücksfläche lediglich 2.047 m<sup>2</sup> beträgt.

#### **1.4 Durchführungsvertrag**

Der Vorhabenträger schließt als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Dormagen ab, der im wesentlichen folgende Inhalte umfasst:

- Fristen zur Realisierung des Vorhabens (insbes. Fertigstellung innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans),
- Regelungen zur maximalen Zahl von 27 zu realisierenden Wohneinheiten und zum Nutzerkreis „Senioren und Menschen mit Behinderungen“,
- die bauliche Gestaltung des Vorhabens einschließlich der Gestaltung der Verkehrsfläche sowie der Außenanlagen auf der Grundlage des Vorhaben und Erschließungsplans,
- die Kostenübernahme der Erschließungskosten und aller weiteren mit dem Vorhaben zusammenhängenden Kosten durch den Vorhabenträger.

#### **1.5 Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Dormagen hat am 03.04.2009 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 14.04. bis einschließlich 20.04.2009 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 23.04. bis einschließlich 25.05.2009 stattgefunden.

Nach der Offenlage und Aktualisierung der Vermessungsgrundlage ergab sich die Notwendigkeit, noch formale Änderungen an der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Fläche (Baulinien-Festlegung) vorzunehmen. Hiermit soll unter Berücksichtigung der in der Örtlichkeit auftretenden Baukörper-



stellungen und städtebaulichen Charakteristik die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sichergestellt werden, ohne dass größere Veränderungen am geplanten Baukörper selbst vorgenommen werden. Von dieser Änderung ist lediglich das Nachbargrundstück Schulstraße Nr. 47 betroffen, so dass diesbezüglich die betroffene Öffentlichkeit (benachbarter Grundstückseigentümer) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2009 mit einer Stellungnahmefrist bis zum 10.06.2009 beteiligt worden ist.

Auf Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers sind nochmals die gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanteiles sowie die gestalterischen Darstellungen zu Außenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst worden (siehe dazu auch Grünordnerische Festsetzungen, Änderungen nach der Betroffenen-Beteiligung).

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 (GEP 99) stellt für den Planungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche (M) dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit seiner Festsetzung der Art der Nutzung nicht an die Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Er weist als zulässige Nutzung „Barrierefreies und Seniorenwohnen“ aus; da Wohnnutzungen in der gemischten Baufläche allgemein zulässig sind, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Es besteht kein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan.

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Kreises Neuss, Teilabschnitt Dormagen macht für den Geltungsbereich keine Aussagen.

### 2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

### 2.5 Altlasten

Der Geltungsbereich ist nicht im Altlastenverzeichnis erfasst. Eine ehemals auf der Fläche vorhandene, belastete Anfüllung mit Schlacke ist vollständig beseitigt, die Entsorgung ist dokumentiert und von der Bauaufsicht bestätigt.



## 2.6 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in des Wasserschutzzone III b gemäß der Wasserschutz-zonenverordnung "Auf dem Grind".

## 3. Vorhabenbeschreibung

Die gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen e.G. beabsichtigt, eine Seniorenwohnanlage mit 27 seniorengerecht ausgestalteten barrierefreien Ein- und Zweizimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 1.650 m<sup>2</sup> zu errichten. Für die Stadt Dormagen besteht wie für andere Gemeinden auch aufgrund des demographischen Wandels und der zunehmend älter werdenden Bevölkerung ein deutlicher Bedarf an Seniorenwohnungen.

Die Wohnanlage ist insgesamt dreigeschossig (mit Aufzug) angelegt und mit einem Flachdach versehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und ausgestattet. Sie verfügen über Balkon, Loggia oder kleine Terrassen im Erdgeschoss. Die Zugänge sind durch den vorhandenen öffentlichen Weg oder durch einen Weg von der Schulstraße aus erreichbar. Die Zahl der Wohneinheiten und die ausschließliche Vermietung an den Benutzerkreis Senioren sowie Menschen mit Behinderungen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt. Diesbezüglich wird im Bewilligungsbescheid über die öffentliche Förderung durch den Rhein-Kreis Neuss das Belegungsrecht für die Stadt Dormagen eingetragen.

Die notwendigen Stellplätze (1 St. je Wohnung) werden hauptsächlich in einer Stellplatzanlage am südöstlichen Rand des Grundstücks nachgewiesen. Zusätzlich werden Stellplätze einschließlich eines Behindertenstellplatzes an der Zufahrt im Zusammenhang mit der neugestalteten Wegeparzelle angelegt. Der Erschließungsweg wird als Mischverkehrsfläche (gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ohne Trennung der Verkehrsarten, Schrittgeschwindigkeit für KFZ) ausgebildet. Um ein gefahrloses Nebeneinander von Fußgängern und Autos zu gewährleisten sowie die Einfahrt auf die Schulstraße möglich zu machen, wird der Weg an mehreren Stellen zu Lasten des Baugrundstücks aufgeweitet. Die Gestaltung der Verkehrsfläche wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Erschließung des Innenbereichs, die mit dem nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren Nr. 349 bereits vorgesehen war, ist wegen der geringen Leistungsfähigkeit des Weges als nachrangige Anbindung weiterhin möglich. Das nordöstlich des Plangebiets liegende Wohngebäude Schulstraße 49a wird, wie bereits heute, über diesen öffentlichen Weg gesichert erschlossen.

## 4. Inhalte und Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der Nutzung sind in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an die Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) gebunden.



Auf die Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO, wie es der Gebietscharakteristik des umgebenden Bereichs und der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspräche, wird verzichtet. Die zusätzlichen im Mischgebiet möglichen Nutzungen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht gewünscht und sollen auch nicht durch eventuelle Änderungen im Durchführungsvertrag zulässig werden.

Das Vorhaben hat die Errichtung der Wohnanlage für Senioren mit 27 Wohneinheiten zum Inhalt. Dieses ist Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags.

Festgesetzt wird entsprechend als zulässige Nutzung „Barrierefreies und Seniorenwohnen“. Zulässig sind Seniorenwohnungen und Wohnungen für Menschen mit Behinderungen, ebenso ergänzende Serviceeinrichtungen zur Therapie, Pflege und/oder Betreuung.

Diese Nutzung entspricht mit ihren Wohn- und Ergänzungsnutzungen ebenfalls dem Mischgebietscharakter der Umgebung und fügt sich somit ein. Entsprechend kann daher davon ausgegangen werden, dass der Immissionschutzanspruch an/für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem des Mischgebiets entspricht. Für benachbarte Wohn- und Gewerbenutzungen ändern sich die allgemeine Gebietscharakteristik und die wechselseitigen Schutzansprüche nicht.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Wohnanlage mit 27 kleinen Wohneinheiten ist ein Aufzug zwingend notwendig, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten, auch wenn dieses bei einem dreigeschossigen Baukörper relativ aufwendig ist. Um den Aufzug für alle Wohnungen der Obergeschosse zu nutzen, ergibt sich ein hoher Anteil an inneren Erschließungsflächen. Dadurch wird eine Baukörpergröße und Ausnutzung des Grundstücks notwendig, die der gesamten Wirtschaftlichkeit der Anlage geschuldet ist, auch um die Mietkosten für die Bewohner im verträglichen Rahmen zu gestalten.

Die notwendige Größe des Baukörpers führt zu einer Ausnutzung des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl (GRZ) für die Bebauung von 0,55, festgesetzt wird 0,6. Diese GRZ liegt damit im Bereich der zulässigen Obergrenze von 0,6 für Mischgebiet (in denen Wohnen allgemein zulässig ist), das vom Flächennutzungsplan für den gesamten Bereich auch so dargestellt wird.

Die Grundfläche der Bebauung darf entsprechend den Regelungen des § 19 (4) BauNVO durch die Fläche für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer „Versiegelungsobergrenze“ von 0,8 überschritten werden. Das Vorhaben hat unter Einberechnung der Stellplätze, der Zufahrten und der Hauszugänge eine zulässige Versiegelung von ca. 0,79 und liegt damit im zulässigen Bereich.

Diese Grundflächenausnutzung ist städtebaulich vertretbar, da zur Schulstraße nur der „normal“-große, dreigeschossige Bau von ca. 14 m Breite sichtbar ist. Die Entwicklung des Baukörpers in die Grundstückstiefe ist für die Schul-



straße nicht untypisch, das schmale und langgestreckte Flurstück, das nunmehr auch eine Ecksituation entlang des öffentlichen Weges darstellt, bedingt eine solche Bauform. Südlich des Vorhabens sind an der Schulstraße mehrere ähnlich tief gestaffelte Bauten zu finden, z.B. auch die Schule. Durch die ausreichend bemessenen seitlichen Grenzabstände sind Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse nicht zu befürchten, negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich nicht. Die Erschließung ist ausreichend gesichert.

#### 4.3 Bauweise, Vollgeschosse

Entsprechend der umgebenden Bauweise wird die abweichende Bauweise mit einseitigem seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

Diese Bauweise entspricht der Bauform vieler benachbarter Gebäude an der Schulstraße, die nur mit einer Seite auf der Grundstücksgrenze stehen, ohne dass auf dem Nachbargrundstück angebaut wäre oder beide Abstandsflächen eingehalten wären.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens drei begrenzt, zusammen mit der Festsetzung einer maximalen Bauhöhe von 9,5 m über dem Niveau der Schulstraße wird so eine Einpassung in der Höhenentwicklung der unterschiedlich hohen Gebäude an der Schulstraße ermöglicht. Für den Eingangsbereich an der Schulstraße wird die markante Rundung des Gebäudes durch eine Baulinie festgeschrieben. Da das Gebäude im Erd- und ersten Obergeschoss zurückspringt, öffnet sich der Eingang zum Erschließungsweg wie ein Tor. Auch diese Form ist durch eine Baulinie festgelegt. Die geringfügige Unterschreitung der Abstandfläche von ca. 0,5 m in diesem Bereich ist städtebaulich verträglich, da der neue Baukörper in dieser Form der positiven gestalterischen Prägung des Straßenraums dient.

Im gleichen Zusammenhang ist die Festsetzung einer Baulinie parallel zur nördlich gelegenen Grundstücksgrenze zum Haus Schulstraße Nr. 47 zu sehen (nach der Offenlage, daher ist im Anschluss eine erneute Betroffenen-Beteiligung des Nachbarn erfolgt). Die entlang der Schulstraße übliche Bauform der einseitigen Grenzbebauung mit nur einer Durchfahrt auf die Grundstücke soll aufgenommen werden. Das Vorhaben wird an der südlichen Seite an die Grenze der Verkehrsfläche des Weges anbaut, auf der nördlichen Seite wird nur der Mindestabstand von ca. 3,25 m eingehalten. Diese Bauform ist zur Nutzung des brachliegenden Grundstücks und zur gewollten Schließung der Bauflucht an der Schulstraße erforderlich und wird daher durch eine Baulinie vorgeschrieben. Die durch die Baulinie erzwungene engere Bebauung ermöglicht den Baukörper im Sinne des hiesigen Vorhaben- und Erschließungsplanes, ohne dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse oder Verhinderung der Belichtung erfolgt; auch der Brandschutz kann gewährleistet werden.



#### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen, Änderungen nach der Betroffenen-Beteiligung

Als Resultat der Betroffenen-Beteiligung nach der Offenlage ist die Hecken-Festsetzung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu Schulstraße 47 im Bebauungsplanteil zurückgenommen worden. Anstelle dessen verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber dem Grundstückseigentümer zur für diesen kostenfreien Erstellung einer Grenzwall im vorderen bzw. eines Zaunes im rückwärtigen Grundstücksgrenzverlauf, so dass das Vorhaben dem Nachbarwunsch entsprechend lärm- und sichtabgeschirmt wird.

Die gestalterischen Darstellungen der Außenanlagen im Vorhabenplan wurden entsprechend angepasst.

### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 5.1 Verkehrserschließung

Das Vorhaben wird über die Schulstraße erschlossen, an die der vorhandene Weg auf der südöstlichen Seite des Grundstücks anbindet. Dieser Weg ist zurzeit unter 3 m breit und dient zur Erschließung des Wohngebäudes Schulstraße 49a.

Der Weg soll als Mischverkehrsfläche (gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ohne Trennung der Verkehrsarten, nur Schrittgeschwindigkeit für Kfz zulässig) ausgestaltet werden und wird unter Inanspruchnahme des Vorhabengrundstücks aufgeweitet. Der Weg dient zur Erschließung der nordöstlichen Stellplatzfläche des Vorhabens, größerer Anlieferverkehr ist nicht zu erwarten, die Müllentsorgung erfolgt über Haupthauszugänge an der Schulstraße, so dass kein Müllfahrzeug diesen Weg befahren muss.

Der Weg ist weiterhin die Erschließung des vorhandenen Hauses Schulstraße 49a und kann als zusätzliche nachrangige Anbindung für die mögliche Entwicklung der Blockinnenbereiche genutzt werden, ist aber wegen der geringen Breite insbesondere der Schulstraße nur für geringe Verkehrsmengen (eventuell in Einbahnrichtung) oder als Rad-/Gehweg tauglich.

Die geplante Breite des Weges beträgt im Einmündungsbereich durch die Abrundung des Baukörpers ca. 4,30 m. So ist sicher gestellt, dass ein gefahrloses Begegnen von PKW/Lieferwagen möglich wird. Danach schließen sich Engstellen an, die jedoch ca. 3,55 m Breite nicht unterschreiten, durch ausreichend lange Aufweitungen auf bis zu ca. 4,80 m werden Begegnungen gefahrlos möglich. Im Bereich der Stellplatzanlage kann eine durchgängige Breite von ca. 3,90 m eingehalten werden. Durch diese Verkehrsflächenbreiten und eine entsprechende Gestaltung innerhalb der vorgesehenen Mischverkehrsfläche kann keine Gefährdung von Fußgängern erfolgen.

Der Einmündungsbereich auf die Schulstraße ist in die Verkehrsfläche mit einbezogen. Die Planungen sind mit den technischen Betrieben der Stadt Dormagen abgestimmt. Die Gestaltung der Verkehrsfläche wird im Durchführungsvertrag geregelt.



## 5.2 Stellplätze

Je Wohneinheit wird ein Stellplatz nachgewiesen. 22 Stellplätze werden im nordöstlichen Grundstücksteil auf einem durch eine Laubhecke bzw. einen begrünten Zaun umgrenzten Hof nachgewiesen. Weitere 5 Stellplätze einschließlich eines Behindertenstellplatzes sind in Längs- und Schrägaufstellung am Erschließungsweg untergebracht und werden durch eine weitere Laubhecke zum Baukörper begrenzt.

Allgemeine Erfahrungswerte zeigen, dass die Zahl der Stellplätze für das Fahrzeugaufkommen der Bewohner der Seniorenwohnanlage eigentlich zu hoch ist. Es ist so jedoch gleichzeitig sicher gestellt, dass kein zusätzlicher Stellplatzbedarf für Besucher in der Schulstraße entsteht.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Medien kann durch Anschluss an die in der Schulstraße liegenden Netze erfolgen.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Das Vorhabengrundstück ist kein Grundstück, das im Sinne des Landeswassergesetzes § 51 a nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut wird. Das Grundstück war vorher bebaut, die Grundstücksfläche ist in der hydraulischen Bemessung des leistungsfähigen Mischkanals mit eingerechnet.

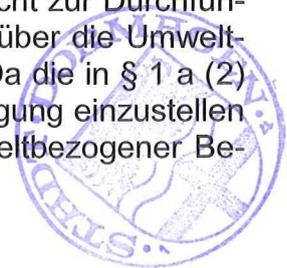
Wegen der Lage in der Wasserschutzzone III b ist die Versickerung der Regenwässer der Stellplatzflächen nicht zulässig.

Die heute noch teilweise über das Grundstück verlaufenden Versorgungsleitungen des dahinterliegenden Grundstücks Nr. 49a werden im Zuge der Realisierung in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Die zur Zeit noch als Freileitung verlegte Stromversorgung wird ebenfalls durch den Netzbetreiber verlegt.

## 6. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) BauGB entfällt für diese Planverfahren sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB.

Durch den Bebauungsplan Nr. 498, der eine Wohnnutzung darstellt, wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da die in § 1 a (2) BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird im Folgenden eine Beschreibung relevanter umweltbezogener Belange vorgenommen.



## 6.1 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Das unbebaute Grundstück ist nur teilweise begrünt und mit wenigen Bäumen bestanden, es bietet durch die Lage im bebauten Ortskern nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum mit geringem Biotopwert. Der Biotopcharakter „Hausgarten“ ist für die neuen Freianlagen des Vorhabens ebenfalls anzusetzen. Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Arten liegen nicht vor.

## 6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Entsprechend der Maßgabe des § 13 a (1) BauGB sind FFH- bzw. europäische Schutzgebiete vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen. Belange des Landschaftsschutzes sind durch den Bebauungsplan im Ortsbereich Stürzelberg nicht betroffen.

## 6.3 Boden, Bodenschutz/Altlasten

Belange des Bodenschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen, es tritt allenfalls eine vergleichsweise geringe zusätzliche Versiegelung von Flächen auf als sie bei einem Vorhaben nach § 34 BauGB möglich wäre.

Das Grundstück war früher bebaut, beim Abbruch gefundene belastete Abbruchmaterialien sind vollständig und fachgerecht entsorgt. Ein Entsorgungsnachweis liegt vor.

Gemäß der Altlastenkartierung (Altsstandorte und Altablagerungen im Kreis Neuss) des Rhein-Kreises Neuss befinden sich im Geltungsbereich nach heutiger Kenntnis keine Altablagerungen.

## 6.4 Wasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b der Wasserschutzzoneverordnung „Auf dem Grind“. Durch die Festsetzung eines Vorhabens mit Wohnnutzung sind Belange der Wasserwirtschaft nicht betroffen. Beim Bau aller baulichen Anlagen sind die Anforderungen für Maßnahmen in Wasserschutzzone zu beachten.

Die Stellplatzanlage wird über den Mischkanal entwässert, eine Versickerung der Regenwässer erfolgt nicht.

## 6.5 Grünordnung, Ausgleich

Das Grundstück ist heute teilweise begrünt und mit einigen Bäumen bestanden. Diese Begrünung wird durch das Vorhaben beseitigt. Im Rahmen der Vorhabensgestaltung werden die Freibereiche gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan gärtnerisch gestaltet, es sind einzelne Bäume auch im Straßenraum des Erschließungswegs vorgesehen, die Terrassen und die Stellplatzanlage sowie die seitlichen Grenzen sollen mit Laubhecken eingegrünt werden.



### 6.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde oder konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nach Angabe der Unteren Denkmalbehörde nicht bekannt.

Beim Auftreten Archäologischer Funde ist unverzüglich die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle unverändert zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis wird im Planwerk aufgenommen.

### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des 4. Baugesetzbuchs erforderlich. Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Stadt Dormagen. Die Erforderlichkeit des Erwerbs etwaiger Grundstücksflächen zur Sicherung der Einmündung in die Schulstraße ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Kosten für die Planaufstellung und Erschließung trägt gemäß städtebaulichem Vertrag der Vorhabenträger.

### 8. Flächenbilanz

Fläche barrierefreies und Seniorenwohnen	1.669 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	<u>378 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	2.047 m <sup>2</sup>

Dormagen, den 03.06.2009

  
  
 Marenberg  
 Stadt Dormagen,  
 Fachbereich Städtebau

  
 Wegmann  
 Hamerla / Gruss-Rinck / Wegmann +  
 Partner, Düsseldorf