

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/ 61 2601/ 420b, 1.Ä Jo. 845

Inhaltsverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 420 „Am Kiefernwäldchen“, Teilbereich b,
1. Änderung

1.0 Änderungsanlass

2.0 Änderungsinhalte

Anlage

Umweltbericht

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 14.08.2003
bis 15.09.2003
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 20. 10. 2003

Im Auftrag



1.0 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die Bebauungsplanänderung ist das von einem Investor erarbeitete städtebauliches Entwurfskonzept, dessen Realisierung die Änderung des verbindlichen Planungsrechts erfordert. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 420 „Am Kiefernwäldchen“, Teilbereich b, der am 04.03. 1999 in Kraft getreten ist. Da das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes liegt, wird hier eine Konzentration von Wohnen und Arbeiten angestrebt.

Am 26.06.2003 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 420 „Am Kiefernwäldchen“, Teilbereich b beschlossen.

2.0 Änderungsinhalte

Bereits die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglichen die Realisierung eines Nahversorgungsmarktes. Das Plankonzept ist jedoch so aufgebaut, das dieser nur in Verbindung mit einer integrativen Wohnnutzung innerhalb eines Baukörpers realisierungsfähig ist. Entgegen der Ursprungsplanung sieht das städtebauliche Änderungskonzept des ca. 1,4 ha großen Grundstückes künftig im nördlichen Teilbereich die Ansiedlung eines Discountmarktes mit ca. 110 oberirdischen Stellplätzen vor., der von der Hackhauser Straße aus über die Ahrstraße (Planstraße A) erschlossen wird. Das Baufenster ist auf Grundlage der bereits festgelegten, Gebäudeabmessungen festgesetzt und platziert worden. Als ergänzende Planungsmaßnahme ist aus gestalterischen Gründen die maximale Höhe des Gebäudes auf max.9,0 m (GH) festgesetzt worden. Der Bezugspunkt der festgelegten Gebäudehöhe bezieht sich auf einen im Einmündungsbereich der Hackhauser Str./Salm Reifferscheidt Allee gelegenen Kanaldeckel, der eine Deckelhöhe von 45,58m über NN hat. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in den Änderungsentwurf übernommen.

Die ursprünglich vorgesehene Reihenhausbebauung mit ca. 12 Reihenhäusern im Bereich der für den Discountmarkt festgesetzten Stellplätze an der nordwestlichen Plangebietsgrenze entfällt, während die Nutzung des südlichen Teilbereichs mit 31 Reihenhäuser weiterhin beibehalten wird. Hier erfolgt nur eine geringfügige Verschiebung der ursprünglichen Baufenster und eine Neuplatzierung der bereits in der Rechtsfassung festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze. Zur Gliederung der Baukörper an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Hausgruppenzeile, wird ergänzend hierzu aus gestalterischen Gründen eine Baulinie festgesetzt. Da sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich nicht geändert hat, werden auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung für diesen Planabschnitt aus der Grundsatzplanung unverändert übernommen. Dies trifft auch für die Festsetzung zu, dass die als Hausgruppen festgesetzten Reihenhäuser max. 1 Wohneinheit/ Hauseinheit besitzen dürfen, die zur Steuerung der baulichen Dichte im Änderungsentwurf unverändert übernommen wird.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der v. g. Zielsetzung des Bebauungsplanes – Ansiedlung gewerblich genutzter Flächen und Ansiedlung von Wohnbauflächen- im Bebauungsplan als

Mischgebiet (MI)

festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Stadtteil Hackenbroich zur Verbesserung seiner städtebaulichen und sozialen Gesamtstruktur im Jahr 2002 in das Stadtteilerneuerungsprogramm des Landes NW aufgenommen worden ist. Mit der Aufnahme des Ortsteils in dieses spezielle Landesprogramm wird der dringenden städtebauliche Handlungsbedarf des Stadtteils zusätzlich verdeutlicht.

Als ergänzende Planungsmaßnahme ist daher die bereits in der Grundsatzplanung getroffene Festsetzung, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebietes die nach § 6 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind wieder übernommen. Dabei wird noch einmal darauf hin gewiesen, dass diese Festsetzung mit dem Ziel getroffen ist, den „Trading Down Effekt“ des Stadtteil Hackenbroichs, hier treffend gekennzeichnet durch den Leerstand bzw. die hohe Fluktuation des unmittelbar benachbarten Ladenzentrums „Moselstraße“ sowie einer hohen heterogenen Bevölkerungsdichte, nicht noch zusätzlich zu beschleunigen.

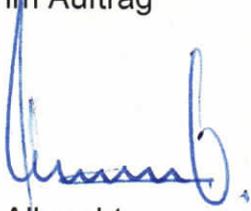
An anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes sind Vergnügungsstätten planungsrechtlich zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nach wie vor über den Ahrweg (Planstraße A) und eine hieran angebundene Privaterschließung in Form von Wohn- und Gehwegen (Biggestraße). Die vorhandenen Grünkulissen entlang der Hackhauser Straße (Baumreihe) und der westlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Ladenzentrum „Moselstraße“ bleiben weitgehend erhalten. Mit den geplanten Treppenanlagen an der westlichen Plangebietsgrenze zum Ladenzentrum Moselstraße und der südlichen Plangebietsgrenze und einer rollstuhlgerechten Rampe zur nördlich vorgelagerten Bushaltestelle und dem gegenüberliegenden Bürgerzentrum mit benachbarter Bürgermeile, ist die räumlich funktionale Verknüpfung des Plangebietes mit dem angrenzenden Wohnumfeld zusätzlich optimiert worden.

Damit die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen einen möglichst schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen bewirkt, wird das anfallende Regenwasser der privaten Baugrundstücke über die belebte Bodenschicht auf den Grundstücken versickert. Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer der Verkehrsflächen und des nördlich geplanten Discountmarktes werden in das öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) eingeleitet und entsorgt. Die Beurteilung weiterer umweltrelevanter Planungskriterien erfolgt durch ein schalltechnisches Gutachten und einen landschaftspflegerischen Begleitplan (s. Anlage „Umweltbericht“).

Die Realisierung der festgesetzten Baumaßnahmen ist kurzfristig vorgesehen. Kosten entstehen der Stadt Dormagen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Dormagen, im August 2003
im Auftrag



Albrecht



Anlage: Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

zum Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 420 „Am Kiefernwäldchen“,
Teilbereich b, 1. Änderung

	Seite
1. Vorwort	1
2. Merkmale des Vorhabens	1
3. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile	2
1. Schutzgebiete	2
2. Boden	2
3. Wasser	2
4. Klima	3
5. Biotope im Plangebiet	3
4. Ausgleichflächen	4
5. Geräuschsituation	4
6. Auswirkungen und Alternativen	4

Der Umweltbericht hat mit der
~~Steen~~ Entwurfsbegründung hat
vom 14.08.2003
bis 15.09.2003
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausliegen.

Dormagen, den 20.10.2003

Im Auftrag



1. Vorwort

Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Gem. Nr. 18.8 dieser Liste ist für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den **sonstigen** Gebieten ab einer Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 420b führen zu einer Bodenversiegelung von ca. 1.0 ha. Nach Maßgabe der Anlage 2 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls) unterliegt der Bebauungsplan Nr. 420 „Am Kiefernwäldchen“, Teilbereich b, 1. Änderung weder **einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**, noch einer Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung nach EU-Richtlinie.

Da gem. § 1a BauGB aber die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, fügt die Stadt Dormagen der Planung einen Umweltbericht bei, in dem die umweltbezogenen Belange zusammenhängend verdeutlicht werden.

2. Merkmale des Vorhabens

Der Änderungsbereich des Bebauungsplan Nr. 420 „Am Kiefernwäldchen“, Teilbereich b erstreckt sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet, des am 04.03. 1999 in Kraft getreten Bebauungsplanes. Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Siedlungsschwerpunktes und fordert somit ein Plankonzept, das eine bedarfsgerechte Konzentration von Einrichtungen zum Wohnen und Arbeiten beinhaltet.

Bereits die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglichen die Realisierung eines Nahversorgungsmarktes. Das Plankonzept ist jedoch so aufgebaut, das dieser nur in Verbindung mit einer integrativen Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes möglich ist. Im Gegensatz dazu sieht der geänderte Bebauungsplanentwurf künftig die Nutzung des nördlichen Teilbereich ausschließliche durch einen Discountmarktes mit ca. 110 m oberirdischen Stellplätzen vor. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich künftig nicht mehr möglich. Die ursprünglich vorgesehene Reihenhausbauung mit ca. 12 Reihenhäusern im Bereich der für den Discountmarkt festgesetzten Stellplätze an der nordwestlichen Plangebietsgrenze entfällt, während die Nutzung des südlichen Teilbereichs mit 31 Reihenhäuser und die hierbei vorgesehene Privaterschließung durch Wohn- und Gehwegen weiterhin beibehalten wird. Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung unverändert übernommen.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

1. Schutzgebiete

Der rechtskräftige Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt II, - Dormagen, 3. Änderung -, stellt das Bebauungsplangebiet als Siedlungsfläche dar und setzt daher keine Festsetzungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele innerhalb des Plangebietes fest.

Andere Schutzgebiete und deren Schutzkriterien, beispielsweise Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2. Boden

Das Plangebiet ist Teil der Kölner Scholle und gehört zur Rhein-Niederterrasse. Das heutige Bild der Landschaft wurde durch Flussablagerungen während der Weichsel-Kaltzeit im Pleistozän geprägt (DAHM et. Al. 1976). Die Böden des Plangebietes haben sich über schluffigem Sand und über sandigem Kies der Niederterrasse entwickelt. Aus Flugsand bildeten sich Braunerden ohne Grundwasser- und Staunäseeinfluß im Oberboden. Sie sind durch geringe Ertragsfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

Das Altlastenkataster des Kreises Neuss verzeichnet für das Bebauungsplangebiet weder eine Altlast noch eine Altlastenverdachtsfläche.

3. Wasser

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone. Nach DEUTLOFF (1978) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit ergiebigen Grundwasservorkommen in lokalen oder nicht zusammenhängenden Porenaquiferen. Die Porendurchlässigkeit ist gut bis mäßig und wechselt zum Teil rasch. Diese Grundwasserverhältnisse sind geprägt durch den Sand und Kies der Niederterrasse. Der Grundwasserflurabstand beträgt i.d.R. mehr als 2,0 m. Oberflächenwässer (Teiche, Seen) kommen im Untersuchungsgebiet selber nicht vor.

Die anfallenden Oberflächenwässer der Verkehrsflächen und des nördlich geplanten Discountmarktes werden in das öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) eingeleitet und der vollfunktionsfähigen Kläranlage Rheinfeld zugeleitet, in der es gereinigt und schadlos beseitigt wird. Das anfallende Regenwasser der privaten Baugrundstücke, wird über die belebte Bodenschicht auf den Grundstücken versickert.

4. Klima

Lt. Klimaatlas (MURL 1989) weist das Untersuchungsgebiet ein überwiegend ozeanisch geprägtes Klima mit milden, schneearmen Wintern und relativ regenreichen Sommern auf. Großräumig gesehen handelt es sich um einen Übergang zwischen dem atlantischen Klima des niederrheinischen Tieflandes und dem zunehmend kontinentaleren Klima der niederrheinischen Bucht. Aufgrund der Lage im Wind- und Regenschatten der Eifel treten Abweichungen vom Klima des übrigen Tieflandes auf.

Die mittleren Jahresniederschläge bewegen sich zwischen 750 und 800 mm mit einem Maximum im Juni und Juli und einem Nebenmaximum im November und Dezember. Die Zahl der jährlichen Regentage beträgt 125 – 130 Tage im Mittel.

Die mittlere Tagestemperatur liegt zwischen 9,5 und 10,5 Grad Celsius. Im Mittel scheint an 1500 bis 1600 Stunden im Jahr die Sonne.

5. Biotope im Plangebiet

Das Plangebiet, ehemals als Grünland genutzt, stellt sich heute als Brachfläche dar. Im Biotopverbund ist die Bedeutung der Brache eingeschränkt, da ein räumlicher Anschluss an ähnliche Biotope nicht besteht.

Neben Grünlandpflanzen wie dem hochwüchsigen Glatthafer, haben sich hier diverse hochwüchsige Ruderalarten wie Brennessel, Beifuß, Disteln, wilde Möhre, Rainfarn und stumpfblättriger Ampfer entwickelt. Zumeist ist die Vegetation dicht und hoch. Nur an manchen Stellen ist das Substrat ausgemagert und es dominieren niedrigwüchsige Arten, darunter vor allem die Magerkeitszeiger Hasenklee und kleinköpfiger Pippau. Im Verlauf der natürlichen Sukzession hat sich in den Randbereichen des Plangebietes ein flächiger Gehölzwuchs entwickelt (Esche, Bergahorn etc.) wobei der nördliche Plangebietsrand entlang der Salm Reifferscheidt Allee durch eine regelmäßige, inzwischen ausgeprägte Baumreihe bestanden ist. Innerhalb der Fläche kommen Gehölze nur vereinzelt vor (Holunder- und Rosengebüsch, Eichen- und Eschenjungwuchs, Obstgehölze). Eine größere Gruppe ist lediglich in der Nähe der südlich angrenzenden Schule zu finden. Eine detaillierte Artenliste der Brachfläche ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan des Planungsbüros Greub und Selzner zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung des kartierten Gehölzbestandes ist das Plankonzept des Bebauungsplanes so aufgebaut worden, dass der geplante Eingriff in die Natur so behutsam wie möglich vorgenommen wird. So bleiben die vorhandenen Grünkulissen entlang der Hächhauser Straße (Baumreihe) und der westlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Ladenzentrum „Moselstraße“ weitgehend erhalten. Der flächige Gehölzwuchs an der Westgrenze wird dabei gleichzeitig durch zusätzliche Hochbaumpflanzungen ergänzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan sowohl erhaltenswerte, als auch zu pflanzende Baumstandorte fest. Mit einer zusätzlich getroffenen textlichen Festsetzung im Bebauungsplan ist darüber hinaus sichergestellt worden, dass eine Abweichung von den Pflanzstandorten im Bebauungsplan möglich ist, soweit die Anzahl der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenen Bäume gleich bleibt.

4. Ausgleichflächen

In Form einer Voruntersuchung ist zur Bestimmung der erforderlichen Ausgleichflächen der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Planungsbüros Greub und Selzner aus dem Jahre 1996 aktualisiert worden. Aufbauend auf diesem Gutachten ist unter Verwendung der hierbei erfolgten Bestandsbewertungen und Berechnungen, der heute zu erwartende Eingriff nachbilanziert worden. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind in der Entwurfsplanung berücksichtigt worden.

Insgesamt verursachen die Planungsmaßnahmen eine Neuversiegelung von ca. 1,0 ha, die einen zusätzlichen Kompensationsbedarf von ca. 6.817 Wertpunkten verursachen. Bei einer Steigerung des Biotopwertes von 4 Punkten entspricht dieser höhere Flächenbedarf einer zusätzlichen Ausgleichfläche von ca. 1.700 qm. Da die erforderlichen Ausgleichflächen nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden können, erfolgt der Flächenausgleich auf städtischen Grundstücksflächen die außerhalb des Plangebietes liegen. Mit der Eintragung einer Baulast werden diese öffentlich rechtlich gesichert.

5. Geräuschsituation

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen ist ein schalltechnisches Gutachten vom Institut für Immissionsschutz GmbH –ADU cologne- erstellt worden, dass die Lärmverträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnumfeld untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die geforderten Immissionsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auch unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung (Discountmarkt) im nördlichen Bebauungsplangebiet im immissionsrelevanten Wohnumfeld eingehalten werden. Da sich die Geräuschemissionen der Nutzungen Verkehr, Schule und Sportplatz im wesentlichen nicht geändert haben, wird zu deren Beurteilung das schalltechnische Gutachten der Grundsatzplanung herangezogen. Demnach werden auch hier die geforderten Immissionsrichtwerte eingehalten.

6. Auswirkungen und Alternativen

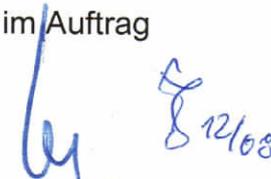
Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 420b aus dem Jahre 1999. Auch wenn das Plankonzept des Bebauungsplanes bislang noch nicht realisiert worden ist, bedeutet die 1. Änderung des Bauleitplanes nur die Aktualisierung bzw. die Überarbeitung eines bereits vorhandenen Baurechts. Darüber hinaus weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Siedlungsschwerpunkt aus. Mit dieser landesplanerischen Zielsetzung wird zusätzlich verdeutlicht, dass hier eine gebündelte Nutzungs- und Bodenkonzentration angestrebt wird, die neben der städtebaulichen Zielsetzung auch das Ziel hat, die Umwelt an anderer Stelle zu entlasten bzw. zu schützen.

Dennoch führt die geplante Bebauung und die damit verbundenen Bodenversiegelung zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Bodenversiegelung übt darüber hinaus Auswirkungen auf die Parameter „Boden, Wasser und Klima“ aus.

Durch die im landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen wird den negativen Auswirkungen entgegengewirkt.

Dormagen im August 2003

im Auftrag



8/12/03

Albrecht
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

im Auftrag



Reith
Umweltteam