



Stadt Dornagen, der Bürgermeister

15.08.2005
Dornagen, den
im Auftrag

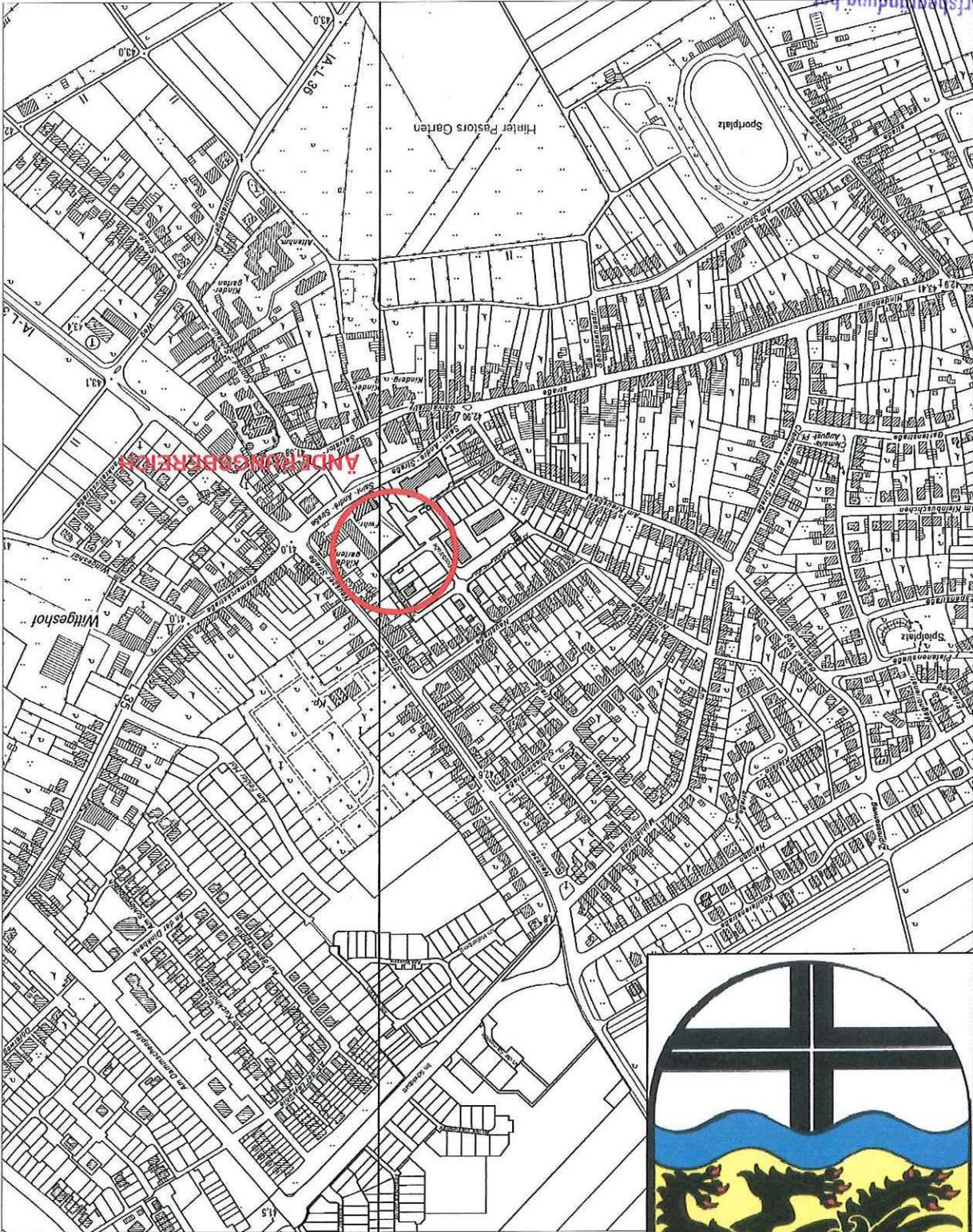
zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321
"Ortsmitte Nievenheim"

41540 Dornagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich auslegen.

his 02.05.2005
vom 04.04.2005

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Diese Entwurfsbegündung hat



Asterlegung

1. Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 321 „Ortsmitte Nievenheim“ ist seit dem 07. 01. 1993 rechtskräftig. Das Plangebiet ist inzwischen größtenteils bebaut. Zur Optimierung des Schulunterrichts ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer neuen Schulturnhalle zu schaffen. Neben Verkehrssicherheitsaspekten spricht für den Neubau der Turnhalle auch eine erhebliche Zeitersparnis, da der Fußweg zur Dreifachturnhalle der Gesamtschule, in der zur Zeit der Sportunterricht der Friedensschule stattfindet, für die betroffenen Schüler und Lehrer entfallen würde. Als Standort für den gewünschten Hallenneubau ist eine städtische Grundstücksfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Schulgebäude vorgesehen.

Am 22.01.2004 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 321 entsprechend der o. g. Zielsetzung zu ändern.

2. Änderungsinhalte

Änderungsinhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 ist die Erweiterung der heutigen Gemeinbedarfsfläche an der Neusser Straße (Schule, Feuerwehr) auf das Flurstück 632 an der Kiesenbergstraße. Neben der Ausweisung eines bedarfsgerechten Baufensters wird gleichzeitig die ursprünglich festgesetzte Zweckbestimmung „Schule und Feuerwehr“ auf der Erweiterungsfläche durch die zusätzliche Nutzung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt.

Begründung:

Für das ca. 1141 qm große betroffene städtische Grundstück an der Kiesenbergstraße trifft der Bebauungsplan zur Zeit folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Einzel- und Doppelhäuser, zwingend II-geschossig

Der Standort der Einfamilienhausbebauung auf den Grundstücken ist im Bebauungsplan durch 3 separate Baufenster festgesetzt worden, die mit Baugrenzen markiert worden sind.

Auch wenn die Schülerprognosen für die nächsten Jahre von einer sinkenden Schülerzahl im Ortsteil Nievenheim ausgehen, ist der Erhalt der Friedensschule als Grundschule für die weitere Zukunft notwendig. Die zur Zeit praktizierte Verfahrensweise, den Turnunterricht der Grundschule in der Dreifachturnhalle der Gesamtschule an der Bismarckstraße durchzuführen, kann daher nur als Interimslösung angesehen werden. Unabhängig vom Zeitverlust bedeutet diese Lösung für die betroffenen Grundschulkinder ein erhöhtes Sicherheitsrisiko, da die fußläufige Wegeverbindung an der stark frequentierten Bismarckstraße entlang führt.

Für die Realisierung der Schulturnhalle ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 321 zu ändern. Neben der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche wird auch die ursprüngliche Zweckbestimmung um die Nutzung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erweitert. Die drei ursprünglichen

Baufenster im Änderungsbereich werden durch eine zusammenhängende bedarfsgerechte überbaubare Grundstücksfläche mit den Abmessungen von ca. 44,0 m x 15,0 m ersetzt. Die Abmessungen des Baufensters ermöglichen sowohl die Errichtung einer ca. 15,0 x 27,0 m großen Turnhalle als auch die Errichtung entsprechender Nebenräume (Geräte- und Umkleideräume, Sanitäreinrichtungen).

3. Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Neusser Straße aus über den vorhandenen Schulhof der Friedensschule. Verkehrsbeeinträchtigungen sind aufgrund des geringfügigen planungsbedingten Mehrverkehrs auszuschließen. Das anfallende Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz entwässert. Die Grundstücksentwässerung des anfallenden Niederschlagswasser (Regen, Schnee etc.) erfolgt entweder durch die Versickerung auf dem eigenen Grundstück oder durch die Entsorgung über das öffentliche Kanalnetz. Beide Entwässerungsvarianten werden vom Staatlichen Umweltamt Krefeld, Fachteil Wasserwirtschaft mitgetragen (s. Anlage 3). Im Falle einer „Bodenversickerung“ wird der Bauherr im Rahmen der Bauantragstellung die Versickerungsfähigkeit des Bodens in Form eines Bodengutachtens nachweisen.

4. Schallschutz

Für die Beurteilung der Geräuschemissionen ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das die Lärmverträglichkeit mit dem benachbarten Wohnumfeld untersucht. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass neben der reinen Schulsportnutzung auch eine außerschulische Hallennutzung, beispielsweise durch Sportvereine oder Veranstaltungen (Bürgerversammlung, kleinere Feiern etc.), bis spätestens 22.00 Uhr möglich sind. Eine darüber hinausgehende, in die Nachtzeit fallende Nutzung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist selbst mit erheblichen Aufwendungen für Lärminderungsmaßnahmen nicht möglich. Auch schulfremde alternative Freizeitnutzungen, beispielsweise in Form einer Street- und Skateboardanlage, sind aufgrund der damit verbundenen erheblichen Richtwertüberschreitungen an diesem Standort nicht zulässig. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Lärmbelastung der Turnhallennutzung am vorgesehenen Standort bis max. 22.00 Uhr wohngebietsverträglich und somit planungsrechtlich zulässig ist.

5. Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 321 „Ortsmitte Nievenheim“ gilt in Bezug auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im gesetzlichen Sinn als ausgeglichen. Der durch die Bebauungsplanänderung ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft ist minimal. Durch die Überplanung des städtischen Grundstückes an der Kiesenbergstraße entsteht eine Mehrversiegelung von ca. 90 qm. Diese Mehrversiegelung ist gem. § 1a BauGB durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ökologisch auszugleichen. Sowohl Art als auch Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend festgelegt. Sie werden darüber hinaus durch eine entsprechende Auflage Bestandteil der Baugenehmigung.

6. Altlasten

Im Rahmen der Grundsatzplanung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Ortsmitte Nievenheim“ ist auch die Altablagerung Do-0012 AA gutachterlich untersucht worden. Die im Zentralbereich des Bebauungsplanes gelegene Altlast wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Kosten

Die Haushaltsmittel für den Bau der Schulturnhalle und die erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sollen in den folgenden Haushaltsjahren bereit gestellt werden.

Dormagen im Februar 2005

im Auftrag

Albrecht

