

9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Ortsmitte Nievenheim“

Begründung



Stand 20.02.2008

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Orts- und Regionalplanung
Fachbereich Städtebau
F6/2601/321 9. Ä. Wie

Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsanlass	2
	Erläuterung	2
2.	Geltungsbereich der Planänderung / Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Vorgabe der Planung	3
	Regionalplan	3
	Flächennutzungsplan	3
4.	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	3
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.	Erschließung	4
7.	Umweltbelange	4
	Schutzgebiete	4
	Wasser.....	5
	Boden	5
	Ausgleich	5
	Geräuschsituation / Lärm	5
	Altlasten	6
8.	Kosten	6

1. Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 321 „Ortsmitte Nievenheim“ ist seit dem 07.01.1993 rechtskräftig, seine 7. Änderung seit dem 27.10.2005 und seine 8. Änderung seit dem 28.04.2005. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet größtenteils bebaut worden. Mit der nunmehr durchzuführenden 9. vereinfachten Änderung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Friedensschule im Rahmen der offenen Ganztagschule geschaffen werden.

Hierzu soll die Zweckbestimmung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche Gemarkung Nievenheim, Flur 24, Flurstück 632 von bisher „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – zur ursprünglich vorgesehenen Errichtung einer Turnhalle – in nunmehr „Schule“ geändert werden.

Erläuterung

Die in der Nievenheimer Ortsmitte gelegene Friedensschule ist im Jahr 2008 als Ausbauprojekt für die offene Ganztagschule vorgesehen. Als Standort für einen möglichen Erweiterungsbau zur Schaffung der erforderlichen Räumlichkeiten ist der nördliche Bereich des Schulgrundstückes vorgesehen, für den im derzeit gültigen Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster mit Baugrenzen) ausgewiesen sind. Anstelle des hier ursprünglich vorgesehenen Einfachturnhallenneubaus soll nunmehr ein Erweiterungsbau mit einem großen Multifunktionsraum (Sport- / Gymnastik- / Bewegungs- und Veranstaltungsraum) und weiteren Gruppenräumen sowie Sanitäranlagen etc. errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Schulgrundstück Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltungen“ fest. Für die Realisierung der Schulerweiterung ist es erforderlich, die bisherige Festsetzung des Standortes „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zugunsten „Schule“ aufzugeben.

2. Geltungsbereich der Planänderung / Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung umfasst das städtische Grundstück Gemarkung Nievenheim, Flur 24, Flurstück 632 mit einer Größe von ca. 1.141m². Das Grundstück liegt in zentraler Lage im Dormagener Stadtteil Nievenheim zwischen Kiesenbergstraße, Poststraße, evangelischem Kindergarten und der Friedensschule. Der Änderungsbereich stellt sich in der derzeitigen Nutzung größtenteils als Grün-/ Gartenland dar.

3. Vorgabe der Planung

Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Flächennutzungsplan

Mit der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 22.01.2004, Änderungsbeschluss vom 30.06.2005) ist der seit 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen von der Darstellung

„Wohnbaufläche“

in

„Gemeinbedarfsfläche“

geändert worden.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Verfügung vom 08.09.2005 die Flächennutzungsplanänderung genehmigt. Eine Änderung des FNP ist somit im Zusammenhang mit der 9. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 321 nicht erforderlich.

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Bei einer Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Weiterhin kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangen, wenn in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a getroffen wurden.

Bei der hier beschriebenen Planungsabsicht handelt es sich um eine Änderung der Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche; anstelle eines ursprünglich vorgesehenen Turnhallenbaus im räumlichen Zusammenhang mit der Friedensschule ist nunmehr ein Erweiterungsbau im Rahmen der offenen Ganztagschule mit einem großen Multifunktionsraum (Sport- / Gymnastik- / Bewegungs- und Veranstaltungsraum) und weiteren Gruppenräumen sowie Sanitäranlagen etc. vorgesehen, der mit dem vorgesehenen großen Mehrzweckraum auch teilweise die beabsichtigten Funktionen des ursprünglich geplanten kleinen Turnhallenbaus übernehmen soll. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird nicht geändert. Bereits im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Schallgutachten vom 15.06.2004 mit Ergänzung vom 28.07.2004 erstellt worden, in dem die möglichen Auswirkungen eines Turnhallenneubaus auf die umgebende Bebauung untersucht und als verträglich bewertet wurden, so dass vor diesem Hintergrund auch die jetzige B-Plan-Änderung einen im Planvollzug umsetzungsfähigen Inhalt aufweist. Mit dem

jetzigen Planverfahren soll die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche von „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in „Schule“ geändert werden, so dass diese Ausweisung auch mit den Festsetzungen für das benachbarte Schulgrundstück – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltungen“ – korrespondiert. Vor diesem Hintergrund sind mit der nun vorgesehenen Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, sondern werden vielmehr im Gesamtzusammenhang weiter verfolgt.

Da es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, liegen somit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. §13 BauGB vor.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Um den Bestand der Friedensschule zu gewährleisten und die Nutzung als offene Ganztagschule zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für die Bebauung des Plangebietes folgende Gebietsausweisung festgesetzt:

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ .

Um die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück zu regeln, wurden im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes 321 die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO mit der Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese werden nicht verändert.

6. Erschließung

Der Planbereich ist bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung der neuen Nutzung erfolgt von der Neusser Straße aus über den vorhandenen Schulhof der Friedensschule. Im Vergleich zu der bisherigen Planungsabsicht eines Turnhallenneubaus ist durch die Planänderung zugunsten eines Erweiterungsbaus der Friedensschule nicht mit Mehrverkehren zu rechnen.

7. Umweltbelange

Schutzgebiete

Der rechtskräftige Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt II, - Dormagen -, 3. Änderung, stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dar. Er trifft keine Festsetzungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete.

Wasser

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

Laut Wasserschutzzonekarte beträgt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet ca. 35,5 m über NN (bei einer Höhe des Änderungsbereiches von ca. 42,0 m über NN). Die Grundwassersituation im Dormagener Stadtgebiet ist zudem beeinflusst vom Braunkohletagebau in Grevenbroich.

Laut Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss weisen die örtlichen Böden eine meist gute bis sehr gute Wasserdurchlässigkeit auf.

Boden

Laut Landschaftsplan für den Rhein-Kreis Neuss finden sich im Änderungsbereich als Bodentypen vorrangig Parabraunerden sowie Braunerden. Als Bodenarten treten sandige Lehme, lehmige Sande, Sande sowie Feinsande auf.

Ausgleich

Da lediglich die Zweckbestimmung des Änderungsbereiches geändert wird und die überbaubare Fläche bzw. das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich nicht verändert wird, besteht im Rahmen der jetzigen Änderung keine Notwendigkeit für eine Eingriff- / Ausgleichregelung.

Geräuschsituation / Lärm

Für die Beurteilung der Geräuschemissionen ist im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes 321 ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das die Lärmverträglichkeit der zum damaligen Zeitpunkt auf dem Flurstück 632 geplanten Schulsporthalle mit dem benachbarten Wohnumfeld untersucht (Schallgutachten vom 15.06.2004 mit Ergänzung vom 28.07.2004). Die damals vorgenommene, ausführliche lärmtechnische Beurteilung, welcher über die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau mit ihren anzustrebenden „Orientierungswerten“) hinaus die weitgehend bindenden und strengeren (insbesondere im Ruhezeitraum) Richtwerte der 18. BImSchV zugrundegelegt wurden, ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die als Sporthalle vorgesehene Nutzung sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten tags möglich ist, mit dem Hinweis auf zu berücksichtigende schalltechnische Aspekte bei der Bauwerksplanung. Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Untersuchungen bedeutet dies, dass auch die jetzige Planänderung einen im weiteren Planvollzug umsetzungsfähigen Inhalt aufweist.

Das v.g. Schallgutachten kommt insbesondere zu dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung der Turnhallennutzung am vorgesehenen Standort wohngebietsverträglich ist unter der Maßgabe, dass die regelmäßige Nutzung der Räumlichkeiten bis 22.00 Uhr beendet ist. Es wird gutachterlich ausgeführt, dass neben der reinen

Schul(sport)nutzung zudem auch eine außerschulische Hallennutzung, beispielsweise durch Sportvereine oder Veranstaltungen (Bürgerversammlung, kleinere Feiern etc.), bis spätestens 22.00 Uhr möglich sei. Mit dem nunmehr geplanten Erweiterungsbau im Rahmen der offenen Ganztagschule wird sich die Regelnutzungszeit auf den Tagzeitraum beschränken, zudem ist in der Gesamtsicht im Gegensatz zur bisher beabsichtigten – auch außerschulischen – Sporthallennutzung von einer deutlich geringeren Nutzungsintensität am Wochenende und insbesondere innerhalb der abendlichen Ruhezeiten auszugehen.

Altlasten

Die im Rahmen der Grundsatzplanung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Ortsmitte Nievenheim“ gutachterlich untersuchte Altablagerung Do-0012 AA wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

8. Kosten

Die durch die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Ortsmitte Nievenheim“ entstehenden Kosten werden durch den Haushalt der Stadt Dormagen abgedeckt.

Dormagen, 18.02.2008

Im Auftrag


Marenberg

