

# ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanes Nr. 431  
"Südlich der Hindenburgstraße"  
2. Offenlage  
Stadt Dormagen, der Bürgermeister

Die Entwurfsbegründung hat  
vom 26.05.2006  
bis 09.06.2006  
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,  
41440 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-  
lich ausgelegt.

Dormagen, den 09.06.  
im Auftrag Töhl



Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
F6/ 61 2601/ 431

## Einleitung

Die Bebauungsplanänderung hat vom 23.03. – 24.04 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Auf Grundlage der Abwägung über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat der Stadt Dormagen am 09.05.2006 beschlossen, dass das Bebauungsplan-konzept geändert und Bebauungsplan erneut offengelegt wird.

Als Änderung gegenüber der 1. Offenlage ist das Plangebiet des Bebauungsplanes daraufhin am östlichen Plangebietsrand verkleinert worden. Verbunden damit ist der Wegfall von überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich und der dafür vorgesehenen Erschließung (Stichweg). Aus Gründen der größeren Gestaltungsmöglichkeiten für die Grundstückszuschnitte der künftigen Baugrundstücke sind die ursprünglich nördlich der Planstraße festgesetzten Einzelbaufenster durch eine nunmehr durchgehende überbaubare Grundstücksfläche ersetzt worden. Außerdem sind die beiden im Landschaftsplan als geschützte Landschaftsbestandteile dargestellten Obstwiesen, die in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden sind, in der südlich des Plangebietes festgelegten Ortsrandeingrünung planungsrechtlich gesichert worden.

Der Text der ursprünglichen Begründung und der Text des dazugehörigen Umweltberichtes sind in der nachfolgenden Begründung (2. Offenlage) in den entsprechenden Textpassagen geändert worden.

**STADT DORMAGEN**  
**Der Bürgermeister**  
F6/61 26 01-431

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 431**  
**„SÜDL. DER HINDENBURGSTRASSE“**

---

**INHALT**

	Seite
<b>1. Vorgaben</b>	
1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	2
1.2 Derzeitiges Planungsrecht	2
1.3 Vorhandene Situation	3
<b>2. Ziel und Zweck der Planung</b>	3
<b>3. Begründung der Planinhalte</b>	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	5
3.4 Verkehr	5
3.5 Ökologie und Begrünung	6
3.6 Schallschutzmaßnahmen	7
3.7 Boden	9
3.8 Ver- und Entsorgung	10
3.9 Altlasten	10
<b>4. Bodenordnung</b>	15
<b>5. Grundsätze für soziale Maßnahmen</b>	15
<b>6. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	15
<b>7. Denkmalpflege</b>	15
<b>8. Kosten</b>	16

## 1. VORGABEN

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Nievenheim, südlich der Hindenburg- und Salvatorstraße und östlich der Sebastianusstraße und ist ca. 3,0 ha groß. Gegenüber der Planfassung der 1. öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich im Nordosten des Plangebietes auf Grund von Eingaben der in diesem Bereich betroffenen Grundstückseigentümer zurückgenommen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan Nr. 431 ‚Südlich der Hindenburgstraße‘ zu entnehmen.

### 1.2 Derzeitiges Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen stellt nur einen Teil des Plangebietes als Wohnbauflächen dar. Der überwiegende Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft und eine kleinere Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, hat der Planungsausschuss des Rates der Stadt Dormagen in seiner Sitzung am 11.05.1999 beschlossen, das Verfahren zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB einzuleiten.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 31.08.2005 die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz bestätigt.

#### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 431 wird in einem Teilbereich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Blatt 3 überdeckt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch das künftige Planungsrecht (BP Nr. 431) ersetzt werden.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Flächen mit Entwicklungszielen für die Landschaft gemäß § 18 LG NW dar. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung an der Hindenburgstraße / Salvatorstraße bis zum südlich verlaufenden Feldweg in der Mitte des Plangebietes. Als Entwicklungsziel mit der Kennziffer 2K wird die Anreicherung einer überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft ohne natürliche oder naturnahe Elemente festgesetzt.

Dabei wird das Anlegen gliedernder und belebender Elemente in der freien Landschaft durch Bäume, Sträucher, Hecken Feld- und Ufergehölzen sowie die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe des Landschaftsgesetzes NW als Ziel genannt.

Am südöstlichen Plangebietsrand weist der Landschaftsplan zwei geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 23 LG NW aus, die beide innerhalb des Plangebietes liegen. Bei der Schutzfestsetzung unter den Kennziffern 6.2.4.31 (Flurstück 29 teilweise) und 6.2.4.32 (Flurstück 153, beide Flur 7, Gemarkung Nievenheim) handelt es sich um zwei Obstwiesen, die ihrer Bedeutung wegen für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen worden ist. Beide Obstwiesen sind in der Örtlichkeit nicht (mehr) feststellbar. Die ausgewiesenen Flächen sind gänzlich ohne Baumbewuchs und werden derzeit als Pferdekoppel genutzt.

### Schutzausweisungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB ‚Auf dem Grind‘.

### **1.3 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Nievenheim und wird im Norden, Westen und Osten vom bestehenden Siedlungsrand begrenzt. Die angrenzenden Flächen werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Vereinzelt bestehen noch landwirtschaftlich genutzte Höfe und Stallungen. Nordöstlich und südöstlich des Plangebietes bestehen öffentliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf in Form von Kindergärten / Kindertagesstätten und Alteneinrichtungen.

Im Süden schließen sich bis zu den Baggerseen Strabergs ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet selbst wird südlich des etwa in der Mitte verlaufenden Feldweges durch Weiden und Äcker geprägt und nördlich davon durch Hausgärten sowie einer ehemaligen Hofstelle im Nordosten des Plangebietes. Auf dem Flurstück Nr. 127 hat sich eine Gartenbrache entwickelt. Der südliche Teil des Flurstücks ist vollständig baumbestanden und mit einem Unterwuchs aus Holunder, Brombeere und Efeu bewachsen. Neben einigen Kirschbäumen haben sich Esche, Hainbuche und Salweide angesiedelt. Auf einer Weide südlich der ehemaligen Hofstelle (Flurstück 29) bestehen mehrere Einzelgehölze. Im Einzelnen ein Birnbaumhochstamm und je zwei Walnussbäume und zwei Holunder-Stammbüsche. Alle Gehölze befinden sich jedoch in einem schlechten Zustand.

Südwestlich des Plangebiets liegt die Bezirkssportanlage Nievenheim. Der Abstand zum Plangebietsrand beträgt ca. 180 m bis 370 m. In einem Abstand von ca. 200 m befindet sich südlich des Plangebietes ein Schützenheim mit dazugehörigem Schießstand.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 431 ‚Südlich der Hindenburgstraße‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden. Bei der Bebauung soll es sich im Einzelnen um zweigeschossige Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern handeln. Als landschaftsökologischen Kontrapunkt soll in diesem Zusammenhang eine artenreiche, mehrreihige Hecke aus Feldgehölzen die südliche Ortslage erfassen und gleichzeitig einen homogenen Übergang zum hier anschließenden ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich der freien Landschaft bilden. Die Bepflanzung dient gleichzeitig auch als Ausgleichfläche.

## 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für das Bebauungsplangebiet als Art der Nutzung **WA – Allgemeines Wohngebiet** fest.

Zum Schutz der im Umfeld bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen und der geplanten Wohnbebauung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

**nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes soll die geplante Bebauung vorrangig für eine Wohnnutzung vorgehalten werden. Mit der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wäre ggf. die Zielsetzung der Planung gefährdet.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorhandenen Höhen der westlich des Plangebietes bestehenden Bebauung und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Geschoszahl der Baukörper (II) und die maximal zulässige Gebäude- und Traufenhöhe bestimmt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb des Plangebietes ein- und zweigeschossige Baukörper zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bestimmt worden. Damit schöpft der Bebauungsplan die in § 17 (1) BauNVO genannten Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung (1,2) nicht aus. Wenn die Höchstwerte der BauNVO auch nicht voll ausgeschöpft werden, so gewährleistet das städtebauliche Entwurfskonzept dennoch, dass die planungsrechtlich zulässigen Baukörper über ausreichende Grundflächen verfügen, die bedarfsgerechte Grundrissgestaltungen ermöglichen, die den heutigen Ansprüchen an moderne Wohnverhältnisse voll erfüllen.

Darüber hinaus wird eine städtebauliche unerwünschte zu starke bauliche Verdichtung des Plangebietes ausgeschlossen und eine aufgelockerte Bauweise für das Plangebiet festgeschrieben, mit der die Verkehrsbelastung und die damit verbundene Lärmbelastung der Quartierbewohner gemindert wird.

Als ergänzende Planungsmaßnahme wird aus gestalterischen Gründen die maximale Höhe der Gebäude auf 9,50 m (GH) festgesetzt worden, wobei das Kellergeschoss maximal 0,40 m (ca. 2 Stufen) über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf. Alle Bezugspunkte der festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die geplante Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche.

### **3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen**

Gemäß der vorhandenen Siedlungsstruktur westlich des Plangebietes und entsprechend der Zielsetzung der Planung innerhalb des Plangebietes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise (o) mit den zulässigen Hausformen ‚Einzel- und Doppelhaus‘ fest.

Aus Gründen der Gestaltungsfreiheiten der Bauherren werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Überschreitung der rückwärtige Baugrenze (zu den Hausgärten) um bis zu 2,0 m für unselbständige bauliche Anlagen, wie Balkone und Wintergärten soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eröffnen, die vorgenannten baulichen Ergänzungen an den Gebäuden vornehmen zu können, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Voraussetzung ist jedoch die nachbarschaftliche Verträglichkeit, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

### **3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)**

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Ohne die Beschränkung der zulässigen Zahl an Wohnungen je Hauseinheit würden ggf. innerhalb des Plangebietes weit mehr Wohneinheiten als städtebaulich vertretbar entstehen und sich auch weitaus mehr Verkehr einstellen. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazugehörigen Freiflächen zu schaffen.

### 3.4 Verkehr

#### 3.4.1 Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung von der Sebastianusstraße aus. Die Anbindung der Planstraße erfolgt gegenüber der Einmündung der Straße ‚Am Sportplatz‘. Als Eingangssituation ist im Kreuzungsbereich der Planstraße mit der Sebastianusstraße ein Kreisverkehr mit einem Radius von 9,0 m geplant (Minikreis).

Die Planstraße ist als Stichstraße, die im Ostteil in einem Wendepunkt mündet vorgesehen. Zur Erschließung weiterer Flächen im Umfeld der Wendeanlage, setzt der Bebauungsplan zwei zusätzliche Stichwege zur Erschließung von Baugrundstücken nördlich und östlich der Wendeanlage fest. Die Planstraße ist in einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Die Wendeanlage wurde mit einem Durchmesser von 9,0 m konzipiert, so dass diese auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen ohne zurücksetzen zu müssen, als Wendemöglichkeit genutzt werden kann.

#### 3.4.2 Ruhender Verkehr

##### Flächen für private Stellplätze und Garagen

Es ist Ziel der Planung, ausschließlich ebenerdige Stellplätze und Garagen zuzulassen. Der Bebauungsplan lässt als zulässige Hausform das Einzel- und Doppelhaus zu. Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist für die Einzel- und Doppelhäuser unproblematisch und kann in den jeweiligen seitlichen Abstandsflächen durch Garagen, Stellplätze oder Carports geleistet werden. Der dabei einzuhaltenden „Stauraum“ vor Garagen von 5,0 m kann ebenfalls als Stellplatz genutzt werden.

##### Flächen für öffentliche Parkplätze

Im Verlauf der Planstraße sind Aufweitungen für Besucherparkplätze vorgesehen. Insgesamt setzt der Bebauungsplan Flächen für ca. 20 öffentliche Besucherparkplätze fest.

#### 3.4.3 Flächen für Fußgänger und Radfahrer

Der Bebauungsplan setzt im Ostteil des Geltungsbereichs zwei öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Fußgänger und Radfahrer‘ (F+R) fest. Mit dieser Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fußläufige Verbindung zwischen der Salvatorstraße und dem Feldweg südlich des Plangebietes geschaffen werden. Nach Realisierung dieser Rad- und Fußwege können für die Bewohner des Stadtteiles Nievenheim kurze Wege aus dem Ortszentrum in die freie Landschaft sowie zum Sportzentrum hin angeboten werden.

### **3.5 Ökologie und Begrünung**

#### **3.5.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (PLANWERK, März 2006) erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt ökologisch und landschaftsvisuell wirksame Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf, die größtenteils im Plangebiet durchgeführt werden.

Im Straßenraum sind mind. 10 Einzelbäume mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen, soweit nicht der Pflanzstandort an Flächen mit versickerungsfähigen Oberflächen grenzt, die mindestens das Zweifache dieser Größe aufweisen. In diesen Fällen reduziert sich die Mindestgröße der Baumscheiben um die Hälfte. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll eine artenreiche, mehrreihige Hecke aus Feldgehölzen die Ortslage visuell einfassen und einen landschaftsökologischen Kontrapunkt zu dem im hier anschließenden ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich der freien Landschaft bilden. Das Erscheinungsbild der neuen Siedlungskante wird insgesamt aufgewertet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche dient gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **3.5.2 Ökologische Bilanzierung**

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung wurde eine ökologische Bilanzierung nach der Methode LUDWIG (1991) durchgeführt. Die Kompensationsbilanz ergibt rein rechnerisch ein Ausgleichsdefizit von 7.780 Wertpunkten. Auch unter Berücksichtigung von Verfahrensunschärfen und Rundungsungenauigkeiten bei der Flächenermittlung, ist der Ausgleich in Höhe von rund 96 % aus Sicht des Gutachters nicht vollständig. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. Bei einem mittleren Wertzuwachs von 14 Wertpunkten (z.B. Ackerfläche zu Feldgehölzen) wird dazu eine Fläche von rund 555 m<sup>2</sup> benötigt. Die Stadt Dormagen verfügt über einen Ökopool. Es ist Ziel der Planung, den externen Ausgleich innerhalb der Poolfläche zu leisten.

### **3.6 Schallschutzmaßnahmen**

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m bis 370 m die Bezirkssportanlage Nievenheim. Das Plangebiet liegt damit noch im Einwirkungsbereich der Bezirkssportanlage. Die Überprüfung der Verträglichkeit dieser Nutzung mit dem beabsichtigten Baugebiet ist in einem schalltechnischen Gutachten (ACCON, JULI 2005) erfolgt. Im Rahmen dieser Untersuchung sind zudem die Auswirkungen der Planung auf ein Schützenheim sowie eines ca. 200 m weiter südlich entfernt gelegenen Schießstandes untersucht worden sowie die Fragestellung inwieweit sich die Außenspielfläche des Städtischen Heilpädagogischen Kindergartens an der Salvatorstraße auf die angrenzende geplante Wohnbebauung auswirkt.

### Sportlärmimmissionen

Die Sportanlage liegt ca. 180 m bis 370 m ebenerdig südwestlich des Plangebiets. Die Sportanlage ist auf der West- und Nordseite von Wohnbebauung umgeben. Entsprechend den rechtsgültigen Bebauungsplänen ist diese Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die Sportanlage besteht derzeit aus einem älteren Tennenplatz mit Laufbahn und leicht erhöhten Stehplätzen für Zuschauer sowie einem weiter südlich gelegenen neuen Kunstrasenplatz mit an den Längsseiten errichteten Zuschauerstehplätzen. Dieser Platz ist mit einer dezentralen Lautsprecheranlage und Flutlicht versehen. Zwischen beiden Plätzen liegt das Vereinsgebäude mit den Umkleideräumen und Sanitäreinrichtungen. Die Sportanlage wird nahezu ausschließlich für Fußballspiele und Fußballtraining genutzt. Der Zugang zur Anlage sowie die Umkleidekabinen befinden sich an der Südstraße. Zur Sportanlage gehören weiterhin ca. 45 Pkw-Stellplätze. Weitere Fahrzeuge von Zuschauern oder Sporttreibenden werden entlang der umgebenden Straßen abgestellt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Geräuschimmissionen der Bezirkssportanlage auch in den ungünstigen ruhebedürftigen Zeiten sonntags deutlich unter den Richtwerten liegen.

### Schützenheim

Südlich des Plangebiets liegt in ca. 200 m von der Plangebietsgrenze entfernt ein Schützenheim mit einem Schießstand. Die Wohnbebauung des Plangebiets rückt somit nicht näher als die Bestandsbebauung an das Schützenheim heran. Die selten stattfindenden Schießveranstaltungen im Rahmen des jährlichen Schützensfestes sind als ortstypische Traditionsveranstaltung anzusehen und werden nicht näher untersucht.

Nach Angaben der Stadt wird das Schützenheim auch für private Feiern vermietet. Die Geräuschimmissionen im Rahmen dieser Veranstaltungen sind nicht seriös quantifizierbar, da keine verlässlichen Aussagen über verhaltensbezogene Emissionen im Rahmen von Feiern, vor allem im Freien in den Sommermonaten, möglich sind. Diese Aktivitäten unterliegen dem Ordnungsrecht. Da die bestehenden Verhältnisse durch die Planung nicht verschärft werden, kann davon ausgegangen werden, dass Veranstaltungen, die derzeit nicht zu Belästigungen führen auch in Zukunft keine Belästigungen im Plangebiet auslösen werden. Ein neuer Konflikt ist somit durch das Planvorhaben nicht zu befürchten.

### Außenbereich der Kindertagesstätte

Die Außenspielfläche des Städtischen Heilpädagogischen Kindergartens Salvatorstraße grenzt unmittelbar an die nördliche Plangebietsgrenze. Der Planentwurf sieht dort zwei Baufenster vor, so dass in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnhäuser entstehen können. Für derartige Anlagen existiert keine rechtlich verbindliche Beurteilungsrundlage. Es kann daher nur Hilfsweise auf die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags verwiesen werden.

Das Gutachten zeigt, dass an den drei nächstgelegenen zukünftigen Wohnhäusern Pegel über 55 dB(A) möglich sind. Obwohl dies nur unter der Woche und in der warmen Jahreszeit wahrscheinlich ist, kann so ein Konflikt nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Gutachter empfehlen daher vorbeugend auf die Bebauung der ungünstigsten 3 Parzellen im nördlichen Plangebiet zu verzichten und zusätzlich eine solide Einfriedung (Mauer) von mindestens 2 m Höhe zur Minderung der Geräusche in den Außenbereichen des Wohngebiets zu errichten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Schallgutachten von einer freien Schallausbreitung ausgeht, dass Kindergartengrundstück aber bereits heute mit einer Grenzmauer eingefasst ist. Auf Grundlage des Gutachterergebnisses ist der Nordteil des Plangebietes neu geordnet. Gegenüber der 1. Konzeption wird in der vorliegenden Planung auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für 3 Wohnhäuser im Nahbereich der Außenflächen der KiTa verzichtet. Es handelt sich hierbei um 2 geplante Bebauungen und um 1 bestehendes Wohnhaus (Salvatorstraße 9). Das bestehende Wohnhaus wäre damit lediglich in seinem Bestand geschützt. Durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird zwischen der Grenze der KiTa und der nächstgelegenen Baufläche ein größerer Freiraum geschaffen. Als zusätzlicher Schallschutz werden in den hier einzuhaltenen Grenzabständen Garagen festgesetzt, die zu einer zusätzlichen Schallminderung für die hieran südlich grenzende Wohnbebauung führt.

#### Benachbarter Gaststättebetrieb mit Aussengastronomie und Parkplatz

Tagsüber sind von der Gaststätte einschließlich der Außenterrasse keine unzulässigen Immissionspegel im Plangebiet zu erwarten. Nachts ist zur Sicherheit eine mindestens 2 m hohe massive Wand erforderlich, um insbesondere die möglichen Geräuschimmissionen durch den Parkplatz ausreichend zu mindern.

Die inzwischen geführten Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer haben zu dem Ergebnis geführt, dass dieser bereit ist, die erforderliche Lärmschutzwand zu bauen. Der Bau der Maßnahme wird über eine städtebauliche Vereinbarung gesichert.

### **3.7 Boden**

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im betreffenden Bereich geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte (bei nahezu allen Schwermetallen) nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt. Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen Oberboden ausgekoffert, ist dieser deshalb vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld zu verwerten. Konsequenzen haben diese Vorsorgewertüberschreitungen erst für den Fall, dass Bodenmassen aus dem betreffenden Bereich in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden sollen. In diesem Fall muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden. Dabei ist § 12 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit seinen Forderungen zum Bodenschutz zu beachten. Ausgekoffert Oberboden kann aber auch ohne aufwendige Bodenanalytik auf eine genehmigte Erddeponie entsorgt werden.

Darüber hinaus sind inzwischen weitere Bodenuntersuchungen vorgenommen worden. Das Untersuchungsergebnis des Ingenieurbüros Dr. Hartmut Frankenfeld belegt, dass sämtliche Parameter zeigen, dass die ermittelten Werte in allen drei Proben unter den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung und den Prüfwerten für Kinderspielflächen liegen. Sie liegen unter der Nachweisgrenze. Die gesundheitlichen Belange der künftigen Bewohner ist somit gewährleistet.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

#### **3.8.1 Schmutzwässer**

Die Schmutzwässer der Neubebauung werden in die vorhandenen Kanäle in der Salvatorstraße und Sebastianusstraße abgeleitet. Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

#### **3.8.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden innerhalb des Plangebietes Bodenuntersuchungen und Sickerversuche (DR. FRANKENFELD, November 1999) durchgeführt. Nach Auswertung der Bodenproben und Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit stellen die Gutachter fest, dass die errechneten Durchlässigkeiten alle sehr deutlich höher als die von der ATV A 138 vorgegebenen Untergrenze liegen. Der Grundwasserstand wurde mit 6,0 m unter Flur ermittelt. Der Bau von Versickerungsanlagen ist daher grundsätzlich in allen Schichten möglich.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sowie der privaten Garagenzufahrten soll in die im Süden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche geleitet und dort in einem Versickerungsbecken mit Vorbehandlung im Klärbecken beseitigt werden. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB fest. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen soll in Mulden bzw. Muldenrigolen auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

### **3.9 Altlasten**

Der Rhein-Kreis Neuss weist daraufhin, dass sich im Umfeld des Plangebietes die Altlastenflächen Do 105 und Do 107 befinden. Bei den beiden Standorten handelt es sich um ehemalige Gewerbebetriebe an der Hindenburgstraße (Lagerei und Vulkanisierungsanstalt), die außerhalb des Plangebietes liegen und inzwischen nicht mehr betrieben werden. Der Hinweis auf die Altlastenflächen hat daher lediglich informellen Charakter.

#### **4. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches erforderlich. Der Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Umlegung ist vom Planungs- und Umweltausschuss am 22.09.2005 gefasst worden.

#### **5. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN**

Sollten sich bei der Verwirklichung der Planungen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Stadt Dormagen gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden oder zu mildern.

#### **6. DENKMALPFLEGE**

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, wonach bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalchutzgesetz) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.

Bei der Aufnahme des Hinweises handelt es sich um eine vorsorgliche Maßnahme. Ein konkreter Verdacht liegt der Stadt Dormagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

#### **7. KOSTEN**

Die Haushaltsmittel für die Erschließung, den Kanalbau, die öffentlichen Grünflächen und den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen in den folgenden Haushaltsjahren bereitgestellt werden.

#### **8. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Haushaltsmittel für die Erschließung, den Kanalbau, die öffentlichen Grünflächen und den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen in den folgenden Haushaltsjahren bereit gestellt werden

Dormagen, im Mai 2006  
Im Auftrag

Albrecht



## UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 431 ‚Südlich der Hindenburgstraße‘

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 431 ‚Südlich der Hindenburgstraße‘ wurde bereits am 11.05.1999 gefasst, sodass nach den in § 244 (BauGB 2004) aufgeführten Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin anzuwenden sind. Das bedeutet, dass das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 weiter anzuwenden ist. In Artikel 12 des Gesetzes wurde seinerzeit das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie angepasst. Demnach ist gemäß § 3 a UVPG von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.7.2 dieser Liste ab einer Grundfläche (i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO) von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Plangebietes zu erwartende Grundfläche wird sich in einer Größenordnung von ca. 6.200 m<sup>2</sup> bewegen und liegt damit weit unterhalb der Mindestgröße für eine allgemeine Vorprüfung. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht. Um der nach § 1 BauGB vorgeschriebenen Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung dennoch nachkommen zu können, wurden die Auswirkungen der Planung überprüft und die Ergebnisse nachfolgend dargelegt.

### **Schutzgut Mensch**

Der vorgesehene Geltungsbereich liegt im Süden der Ortslage Nievenheim im Übergang zur freien Landschaft, die bis zu den Baggerseen Strabergs durch ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt wird. In allen anderen Richtungen erstrecken sich die Siedlungsflächen Nievenheims.

Im südlichen Plangebiet liegen Äcker und Weiden, während im nördlichen Plangebiet die Hausgärten der Bebauung Hindenburg- und Salvatorstraße sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle liegen. Südwestlich des Plangebiets liegt die Bezirkssportanlage Nievenheim. Der Abstand zum Plangebietsrand beträgt ca. 180 m bis 370 m. Die Erschließung des Plangebietes ist aus westlicher Richtung von der Sebastianusstraße aus über eine Anliegerstraße geplant, die im Ostteil in einem Wendeplatz mündet, vorgesehen.

Die innere Erschließung ist als Stichstraße für die künftigen Anlieger vorgesehen. Wegen der geringen Verkehrsflächenbreite und der Ausbildung als Anliegerstraße sind für die Bewohner keine bedeutsamen Beeinträchtigungen (Schall- und Schadstoffemissionen) durch die Erschließung zu erwarten. Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den umgebenden Nutzungen (Bezirkssportanlage, Schießstand und Kindertagesstätte) wurde in einem Gutachten überprüft und entsprechende Empfehlungen ausgesprochen. Die Planung hat darauf reagiert, so dass sich die zu erwartenden Auswirkungen auf den Menschen in zumutbaren Grenzen halten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren sind als gering einzustufen, da der Eingriff auf Flächen erfolgt, die als elementarme Landschaftsbestandteile gelten. Der Bestand weist unbedenkliche Kriterien hinsichtlich Artenvielfalt, Seltenheit, Biotopvernetzung, Funktionalität und Wiederherstellbarkeit auf. In Relation zum Bestand an Wohnhäusern und Verkehrsflächen in der Ortslage Nievenheim lässt die zusätzlich erwartete Versiegelung durch den Eingriff nur geringfügige bis mittlere Beeinträchtigungen für Klima, Wasserhaushalt und Bodenfunktion besorgen. Naturschutzgebiete bzw. Naturdenkmäler sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Landschaftsbild erfährt neben einer Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung auch eine Aufwertung, da durch die Abrundung des Siedlungsweichbildes eine geschlossene Grenze zum Außenbereich und zur freien Landschaft geschaffen wird. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll eine artenreiche, mehrreihige Hecke aus Feldgehölzen die Ortslage visuell einfassen und einen landschaftsökologischen Kontrapunkt zu dem im hier anschließenden ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich der freien Landschaft bilden. Das Erscheinungsbild der neuen Siedlungskante wird insgesamt aufgewertet.

### **Schutzgut Boden**

Nach § 1 LbodSchG soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Altablagerungen:

Der Rhein-Kreis Neuss weist daraufhin, dass sich im Umfeld des Plangebietes die Altlastenflächen Do 105 und Do 107 befinden. Die Altlastenflächen wirken sich nicht negativ aus. Der Hinweis auf die Altlastenflächen hat daher lediglich informellen Charakter.

#### Bodeninformation:

Naturräumlich gehört Nievenheim in die vom Flusssediment des Rheines geprägte Kölner Bucht. Die Böden sind dementsprechend sandig bis kiesig mit einer Abdeckung aus Löß. Der Bodenaufbau ist im Plangebiet von einer bis zu 30 cm dicken, stark sandigen und schwach humosen Mutterbodenschicht auf schluffig-

fein-sandigem Mittelsand bis in eine Tiefe von 2,5 m über kiesigen Sandschichten gekennzeichnet, die mindestens bis 6 m Tiefe reichen.

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im betreffenden Bereich geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte (bei nahezu allen Schwermetallen) nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) festgestellt. Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen Oberboden ausgekoffert, ist dieser deshalb vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld zu verwerten. Konsequenzen haben diese Vorsorgewertüberschreitungen erst für den Fall, dass Bodenmassen aus dem betreffenden Bereich in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden sollen. In diesem Fall muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden. Dabei ist § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit seinen Forderungen zum Bodenschutz zu beachten. Ausgekoffelter Oberboden kann aber auch ohne aufwendige Bodenanalytik auf eine genehmigte Erdeponie entsorgt werden.

Bei dem innerhalb des Planbereichs vorgefundenen Boden handelt es sich um nicht besonders schützenswerte Böden im Sinne des § 1 LbodSchG. Der Eingriff in den Boden durch die geplanten Maßnahmen kann zudem unter Berücksichtigung der Empfehlungen und Hinweise im Bebauungsplan soweit gemindert werden, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken sieht.

#### Schutzgut Wasser:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB ‚Auf dem Grind‘. Gemäß der Wasserschutzzonenvorschrift ist innerhalb der Schutzgebiete nur eine Versickerung von Dachflächenwasser über Mulden oder Muldenrigolen in den Untergrund möglich, wenn der Abstand der Muldensohle bzw. Muldenrigolensohle zum höchst gemessenen Grundwasserstand von mind. 1 m eingehalten wird. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden innerhalb des Plangebietes Bodenuntersuchungen durchgeführt und die Wasserdurchlässigkeit ermittelt (DR. FRANKENFELD, November 1999). Nach Auswertung der Bodenproben und Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit stellen die Gutachter fest, dass die errechneten Durchlässigkeiten alle sehr deutlich höher als die von der ATV A 1348 vorgegebene Untergrenze liegen. Der Grundwasserstand wurde mit 6,0 m unter Flur ermittelt. Der Bau von Versickerungsanlagen ist daher grundsätzlich in allen Schichten möglich. Auf Grund der Ergebnisse des Bodengutachtens, ist beabsichtigt, das Dachflächenwasser von den Privatgrundstücken über Mulden oder Muldenrigolen auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen, Stellplätzen etc. wird vor der Einleitung in den Untergrund vorbehandelt (Regenklär- und Bodenfilterbecken).

### Schutzgut Klima / Luft:

Klimatisch gliedert sich die Region ein in die vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes ein mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1000 bis weniger als 1250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C. Durch die Versiegelung von bisher Ackerflächen und Hausgärten wird das Geländeklima im Bereich des Plangebietes grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird. Außerdem ist mit der Bebauung ein Verlust kaltluftproduzierender Flächen sowie eine Verminderung des horizontalen Luftaustausches infolge der Barrierewirkung der Baukörper verbunden. Zur Minderung des Eingriffs setzt der Bebauungsplan entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine artenreiche, mehrreihige Hecke aus Feldgehölzen fest, die die Ortslage visuell einfassen und einen landschaftsökologischen Kontrapunkt zu dem anschließenden ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich der freien Landschaft bilden soll.

Für das Schutzgut Luft/ Lokalklima sind mit der Planung keine davon ausgehenden wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

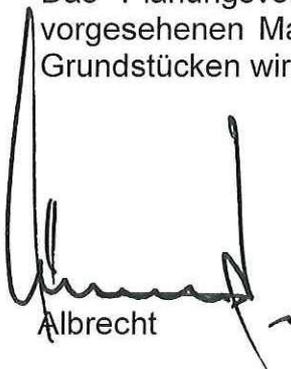
### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es sind daher auch keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine systematische Ermittlung des archäologischen Potentials im Planbereich wurde nicht durchgeführt. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind in diesem Zusammenhang zu beachten.

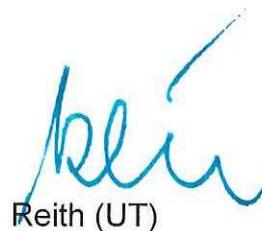
### **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander / klimatische Auswirkungen**

Durch Bebauung und Versiegelung der Böden geht anteilig Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Durch die Versiegelung des Bodens bestehen Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima.

Das Planungsvorhaben führt zu kleinklimatischen Veränderungen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wie die Anpflanzungen von Hecken auf den privaten Grundstücken wird negativen Auswirkungen entgegengewirkt.

  
Albrecht



  
Reith (UT)