

STADT DORMAGEN
Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 470
AM SCHWIMMBAD
2. OFFENLEGUNG

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 27. 10. 2007

bis 07. 11. 2007

im Stadtplanungsort, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 13. 11. 2007

Im Auftrag

BEGRÜNDUNG

INHALT

1. Vorgaben

- 1.1 Lage und Größe des Plangebietes,
Geltungsbereich
- 1.2 Derzeitiges Planungsrecht
- 1.3 Vorhandene Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren
Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehr
- 3.5 Ökologie und Begrünung
- 3.6 Schallschutzmaßnahmen
- 3.7 Ver- und Entsorgung
- 3.8 Altlasten
- 3.9 Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung

4. Bodenordnung

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

7. Denkmalpflege

8. Kosten

Seite

2

2

3

3

3

3

4

4

5

5

7

7

8

8

8

8

9

9

9



1. VORGABEN

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft das Flurstück 499 teilweise und 501 teilweise, Flur 9, Gemarkung Nievenheim und liegt am südwestlichen Rand des Stadtteiles Dormagen - Delrath. Im Südwesten wird der Geltungsbereich von der Straße Am Schwimmbad, im Nordwesten von dem Stichweg Lange Kaule begrenzt. Im Nordosten verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücksgrenze der Parzelle 559. Der Geltungsbereich im Südosten des Plangebietes verläuft im rechten Winkel zur Straße Am Schwimmbad in einem Abstand bis zur Grundstücksgrenze der Pumpstation (Flurstück 498) von 18,0 m bzw. 20,0 m.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 470 ‚Am Schwimmbad‘ im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

1.2 Derzeitiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dar.

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 Stadtplanungs-, Bau- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen in seiner Sitzung am 26.11.2002 beschlossen, das Verfahren zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB einzuleiten.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 11.06.2003 die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz bestätigt.

Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 470 Am Schwimmbad besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 419 Nördlich der Bismarckstrasse II. Der Bebauungsplan Nr. 419 setzt für den Geltungsbereich des BP 470 Gemeinbedarfsflächen mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,7 fest. Insgesamt sind 3.100 m² überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Schutzausweisungen

Eine Baumschutzsatzung existiert im Bereich der Stadt Dormagen nicht.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

Geschützte Biotope im Sinne des § 62 LG oder Rote-Liste-Biotope kommen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ebenfalls nicht vor.

1.3 Vorhandene Situation

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 419 ‚Nördlich der Bismarckstrasse II‘ wurde entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze eine Ausgleichsfläche aus standortgerechtem Gebüsch und Feldgehölz angelegt.

Die übrige Fläche bis zur Straße Am Schwimmbad liegt brach. Es haben sich hier – für brachliegende Flächen – typische Gras- und Krautstrukturen (Sukzession) entwickelt.

Westlich des Plangebietes grenzt bestehende dreigeschossige Wohnbebauung an.

Südlich der Straße Am Schwimmbad bestehen zweigeschossige Doppelhäuser.

Südöstlich des Plangebietes grenzen die Flächen des Schwimmbades an.

Zwischen Schwimmbad und der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein unterirdisches Mischwasser-Rückhaltebecken.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die bisherige Flächenvorhaltung für den Gemeinbedarf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 419 ‚Nördlich der Bismarckstrasse II‘ wird in der ausgewiesenen Größenordnung nicht mehr benötigt, so dass der überwiegende Teil (Geltungsbereich des BP 470) einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 470 ‚Am Schwimmbad‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebietes mit zweigeschossigen Wohnhäusern als Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden.

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 **WR – Reines Wohngebiet** fest. Damit wird den Zielen der Planung entsprochen, wonach die Bauflächen innerhalb des Plangebietes dem Wohnen dienen sollen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Der Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Der festgesetzte Wert entspricht damit der Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Des Weiteren sind die zugeordneten Flächenanteile von Gemeinschaftsstellplätzen – Gemeinschaftsgaragen – auf die Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO addierbar.

Mit der Überhöhung der GRZ um den Anteil der Nebenanlagen und der Zulässigkeit der Addition von Gemeinschaftsstellplätzen – Gemeinschaftsgaragen – auf die Grundfläche, wird mit der Planung den Vorgaben des Gesetz- und Verordnungsgebers entsprochen, wonach vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich die Innenbereichsflächen zu bebauen und möglichst zu verdichten sind.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß der vorhandenen Struktur südwestlich des Plangebietes und entsprechend den Zielen der Planung, innerhalb des Plangebietes ausschließlich Doppel- und Reihenhäuser zuzulassen, setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise (o) mit den Hausformen ‚Doppelhaus‘ und ‚Hausgruppe‘ fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt 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 Verkehr

3.4.1 Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Am Schwimmbad und Lange Kaule vorgesehen. Die im Nordwesten des Plangebietes festgesetzte Hausgruppe wird unmittelbar von der Straße ‚Lange Kaule‘ erschlossen. Die übrige

Bebauung innerhalb des Plangebietes wird über eine Planstraße, die an die Straße ‚Am Schwimmbad‘ angebunden ist sowie über daran angebundene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen 16 Doppelhaushälften erschlossen werden. Für die Erschließung dieser Bereiche wird kein Erfordernis gesehen, öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Die Erschließung über das Fahrrecht ist begründet, in der Übersichtlichkeit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen eindeutigen Zuordnung der Erschließung. Des Weiteren kann aus Sicht der Planung auf die Festsetzung von Verkehrsflächen wegen der geringen Anzahl der Hauseinheiten verzichtet werden.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Es ist Ziel der Planung, ausschließlich ebenerdige Stellplätze und Garagen zuzulassen. Für die geplante Doppelhausbebauung setzt der Bebauungsplan die Garagen jeweils zwischen der seitlichen Baugrenze und der vorgesehenen Grundstücksgrenze fest. Für die geplante Hausgruppe im Bereich der Straße Lange Kaule ist eine Gemeinschaftsanlage für 6 Garagen vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelgaragen wurden insgesamt von den Verkehrsflächen um mindestens 5,0 m abgerückt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

3.5 Ökologie und Begrünung

Der Bebauungsplan Nr. 470 beansprucht im Nordosten des Plangebietes 1.125 m² Ausgleichsfläche, die bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 419 ‚Nördlich der Bismarckstrasse II‘ angelegt worden ist.

Die Ausgleichsfläche ist aus standorttypischen Gehölzen aus Feldgehölz und Gebüsch mit einer Biotopwertigkeit von 18 Punkten/m² (Bewertungsverfahren Froelich / Sporbeck) wieder herzustellen (gemäß landschaftspfl. Begleitplan zum BP 419 von März 1996 S. 14).

Bei Inanspruchnahme von bereits hergestellten Ausgleichsflächen ist zudem die ursprüngliche Nutzung (Acker, 6 Punkte/m²) auszugleichen.

Zur Ermittlung der ökologischen Wertigkeit wurden für die übrigen Flächen (6.985 m²) die Planinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 419 ‚Nördlich der Bismarckstrasse II‘ mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 470 ‚Am Schwimmbad‘ gegenübergestellt.

Die landschaftsökologische Bewertung erfolgte mit Hilfe der ‚Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung Nordrhein-Westfalen‘ (DIE LANDESREGIERUNG 1996).

Aus der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass nach Durchführung der Planung im Geltungsbereich des BP 470 ein positive ökologische (+3.201 Wertpunkte) Bilanz erzielt wird.

EINGRIFFSBILANZIERUNG				
A. Ausgangszustand des Plangebietes				
1	2	3	4	5
Code	Biototyp	Fläche	Grundwert A	Einzel-Flächenwert
(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt Biotop-typenliste)	(m²)	(lt Biotop-typenliste)	(Sp 3 x Sp 4)
1.1	Versiegelbare Flächen (6.985 m² x 0,8)	5.588	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten – strukturarm – (6.985 x 0,2)	1.397	2	2.794
Gesamtflächenwert A : (Summe Sp 5)				2.794
B. Geplanter Zustand nach Eingriff				
1	2	3	4	5
Code	Biototyp	Fläche	Grundwert A	Einzel-Flächenwert
(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt Biotop-typenliste)	(m²)	(lt Biotop-typenliste)	(Sp 3 x Sp 4)
1.1	Überbaubare Grundstücksfläche	1.800	0	0
1.2	GFL, Grundstückszufahrten und -zuwegungen	1.150	0,5	575
1.4	Terrassen	160	1	160
4.1	Hausgarten	2.630	2	5.260
Gesamtflächenwert B : (Summe Sp 5)				5.995
C. Gesamtbilanz		(Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)		+ 3.201

Nach Verrechnung der Ausgleichsfläche aus dem BP 419 mit dem Ausgleich der übrigen Flächen aus dem VEP 470 verbleibt eine Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 1.100 m².

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf städtischer Fläche innerhalb eines ‚Ökopools‘.

3.6 Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend den Anforderungen der schalltechnischen Untersuchungen des TÜV Rheinland aus dem Jahr 1996 (Bericht Nr. 933/709523) kennzeichnet der Bebauungsplan die Bereiche, die innerhalb des Lärmpegelbereichs III gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' liegen. Unter der Voraussetzung einer gebräuchlichen Bauausführung sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche nur für Dächer ausgebauter Dachgeschosse mit $R'w > 40$ dB Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Im Allgemeinen ist die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können jedoch nachts bei Schlafräumen Lüftungsprobleme entstehen, die durch 'Stoßbelüftung' oder eine 'indirekte Lüftung' über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind.

Gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Es ist daher der Einbau von Fenstern mit unabhängiger Lüftungsanlage vorzusehen. Weiterhin sollte versucht werden, ruhebedürftige Nutzungen in die bahn- bzw. straßenabgewandten Gebäudeteile zu legen.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Schmutzwässer und Niederschlagswässer aus den Verkehrsflächen

Die Schmutzwässer und Niederschlagswässer aus öffentlichen Straßenflächen sowie Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, werden über einen öffentlichen Mischwasserkanal an das vorhandenen Kanalnetz (Am Schwimmbad, Lange Kaule) angeschlossen und zur Kläranlage abgeleitet werden.

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

3.6.2 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.

Der Bebauungsplanes Nr. 470 'Am Schwimmbad' ersetzt den rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 419 'Nördlich der Bismarckstrasse II', in dessen Aufstellungsverfahren die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht wurde. Nach den gutachterlichen Aussagen sind die im Plangebiet vorkommenden Untergründe zur Versickerung vor Oberflächenwasser aus den Dachflächen der Wohnbebauung geeignet.

3.8 Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Neuss enthält keine Hinweise auf das Vorkommen von Altstandorte oder Altablagerungen (Kreis Neuss 2002). Der Stadt Dormagen sind auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

3.9 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist 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. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Durch das Vorhaben ist eine zusätzlich versiegelte Fläche von etwa 3.100 m² zu erwarten. Aufgrund dieses Flächenumfanges besteht für das Vorhaben keine UVP-Pflicht und auch keine Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung nach EU-Richtlinie. Um der nach § 1 BauGB vorgeschriebenen Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung dennoch nachkommen zu können, werden diese im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages dargestellt.

4. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

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. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung wird innerhalb eines Durchführungsvertrages vereinbart.

7. DENKMALPFLEGE

7.1 Bodendenkmalpflege

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 (Denkmalschutzgesetz) 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.

8. KOSTEN

Die Erschließung und Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger. Für die Stadt Dormagen entstehen keine Kosten.

La Città Stadtplanung
Bergheim, den 07.10.2003


Heinrich Schneider

- Anlagen