

## Begründung

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 "Gewerbegebiet Stürzelberg Nord"**

#### Geltungsbereich und Planvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 401, rechtsverbindlich seit dem 27.02.1997, erfaßt mit seinem Geltungsbereich das Gebiet zwischen der Bahnstraße, Düsseldorfer Straße, Leinpfad und der Grünfläche an der Uferstraße.

Die 3. Änderung bezieht sich auf den Verlauf der Sachtlebenstraße vom Kreisverkehr an der Bahnstraße bis zur Querung der Industriebahn.

Die Gebietsabgrenzung und der Änderungsbereich sind der zeichnerischen Darstellung der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

#### Planungsziel und -erfordernis

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die brachgefallenen Gewerbegrundstücke der ehem. Rütgerswerke zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Rhein zu erschließen. Zu diesem Zweck ist die Sachtlebenstraße von ihrer damaligen Wendeanlage bis zu dem Anschlußpunkt des Zinkhüttenweges und der Düsseldorfer Straße verlängert worden.

In ihrem neuem Ausbaustück beinhaltet die Straße einen einseitig kombinierten Fuß- und Radweg, der im Übergang zum alten Ausbaustück endet. Der Fußweg kreuzt die Straßenfläche in Höhe der Werkzufahrt der Lehnkering GmbH und wird von dort in einer Breite von teilweise unter 1.0 m entlang der Parkbuchten weitergeführt. Fahrradfahrer müssen sich hier die Fahrspur mit den Kraftfahrzeugen teilen.

Inzwischen haben sich die Verkehre, insbesondere die der LKW's, in der Ortslage Stürzelberg derart auf die Sachtlebenstraße verlagert, daß die Mitbenutzung der Fahrspur zu einem erhöhten Gefahrenrisiko führt.

Um den Fußgängern und Fahrradfahrern eine durchgängige und sichere Wegeverbindung anzubieten, soll die Verkehrsfläche der Sachtlebenstraße um einen Fuß- und Radweg erweitert werden.

#### Begründung der Planinhalte

Da der Querschnitt der Sachtlebenstraße nicht geeignet ist, einen zusätzlichen Fuß- und Radweg zwischen den bestehen Anschlußpunkten am Kreisverkehr zur Bahnstraße und dem Ausbauende des Neubauabschnittes aufzunehmen, wird die Verkehrsfläche nordwestseitig durch eine teilweise Überplanung eines hier ausgewiesenen privaten Pflanzstreifens (5.0 m) erweitert. Die erforderliche Breite eines bedarfsgerecht ausgelegten Kombinationsweges beträgt 3.0 m und ist innerhalb der durch die neu definierte Straßenbegrenzungslinie ausgewiesenen Verkehrsfläche gesichert. Die Straßenaufteilung wird im Einzelfall durch die Ausbauplanung bestimmt.

In der Örtlichkeit ist die teilweise überplante Pflanzfläche nicht ausgebaut. Ein ökologischer Ausgleich für den "rechnerischen" Verlust von Grünflächenanteilen (ca. 620 m<sup>2</sup>) ist hier nicht möglich, da die angrenzenden Betriebsflächen und der weitere Planbereich bereits abschließend bebaut bzw. beplant ist.

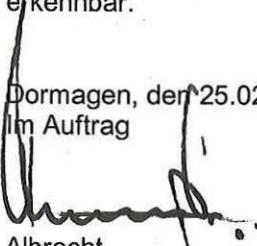
**Allgemeines**

Die Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung entwickeln sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen.

Der erforderliche Grunderwerb kann auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Die durch die Umsetzung der Änderungsplanung entstehenden Kosten (Grunderwerb, Ausbau) von voraussichtlich 89.500.- Euro (175.000.- DM) sind umlagefähig. Die Stadt Dormagen wird ihren gesetzmäßig vorgeschriebenen Anteil übernehmen und Haushaltsmittel im laufendem Haushaltsjahr bereitstellen.

Aus den Änderungsplanungen entwickelte Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 25.02.1999  
Im Auftrag

  
Albrecht  
Leiter des Planungsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat  
vom 26.04.1999  
bis 28.05.1999  
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,  
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-  
lich ausgelegen.

Dormagen, den 18.08.99

Im Auftrag


Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
61 / 61 2601- 401.3 / Mk 844  
- 401.4

**3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401  
“ Gewerbegebiet Stürzelberg Nord “**

**Landschaftspflegerische Bewertung  
nach dem vereinfachtem Verfahren  
“ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft “  
der Landesregierung Nordrhein- Westfalen**

Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar bzw. bereiten diesen vor.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Bauleitplänen ( §§ 8a BNatSchG und 1a BauGB ) verpflichten zu einer ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Nach Maßgabe des § 1 BauGB fließt diese Beurteilung in die Abwägung zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 ein. Die Stadt Dormagen ist dem Erfordernis durch eine, der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplanänderungen" entnommenen vereinfachten Bewertung nachgekommen.

Die vorliegende Ausarbeitung beziffert den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit einem Eingriffspotential von 9.210 Wertpunkten. Abzüglich der festgesetzten Minderungsmaßnahmen beläuft sich das Defizit auf 5.555 Punkte.

Aufgrund fehlender Kompensationsflächen am Ort des Eingriffes ist ein Ausgleich auf Teilflächen der städtischen Parzellen in der Gemarkung Hackenbroich, Flur 4, Nrn. 1175, 1176 und 1180 beabsichtigt. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme wird durch Eintragung einer Baulast gewährleistet.

Die gesicherte Fläche wird in der Örtlichkeit als Ackerfläche genutzt; die Steigerung der Wertigkeit auf 5.600 Punkte erfolgt durch Anlage einer Obstwiese, wie sie auf den Nachbarparzellen als Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 348 vorgesehen ist.

Die Wertigkeit ermittelt sich wie folgt:

1.400 m <sup>2</sup>	Obstwiese Biotoptyp 3.6	x Grundwert P 6	= 8.400 Wertpunkte
1.400 m <sup>2</sup>	Ackerfläche Biotoptyp 3.1	x Grundwert A 2	= 2.800 Wertpunkte

---

5.600 Wertpunkte

Die Kompensationsmaßnahme ist damit geeignet den durch die Änderungsverfahren vorbereiteten Eingriffe vollständig auszugleichen.

Umgelegt auf die Einzelmaßnahmen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 935 m<sup>2</sup> für die 3. Änderung und 465 m<sup>2</sup> für die 4. Änderung.

Die Kosten für Ankauf, Bepflanzung und Anwachspflege belaufen sich auf 25.- DM je m<sup>2</sup> Kompensationsfläche.

Dormagen, den 19.07.1999  
Im Auftrag

  
Albrecht  
Leiter des Planungsamtes

Anlagen

66.3/Wz

Bilanzierung / 3. u. 4. Änderung des BP-Nr. 401nach dem vereinfachten Verfahren des Landes NRW  
"Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft"

## A. Zustand des Untersuchungsraumes vor Änderung des BP-Nr. 401

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. s. Anlage 1	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp  (lt. Biototypenwertliste)	Fläche  (m <sup>2</sup> )	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert  (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert  (Sp 4 x Sp 7)
1	8.2	Baumreihe	1.032	6			6.192
2	4.2	Öffentliche Grünfläche	1.006	3			3.018
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	9.210

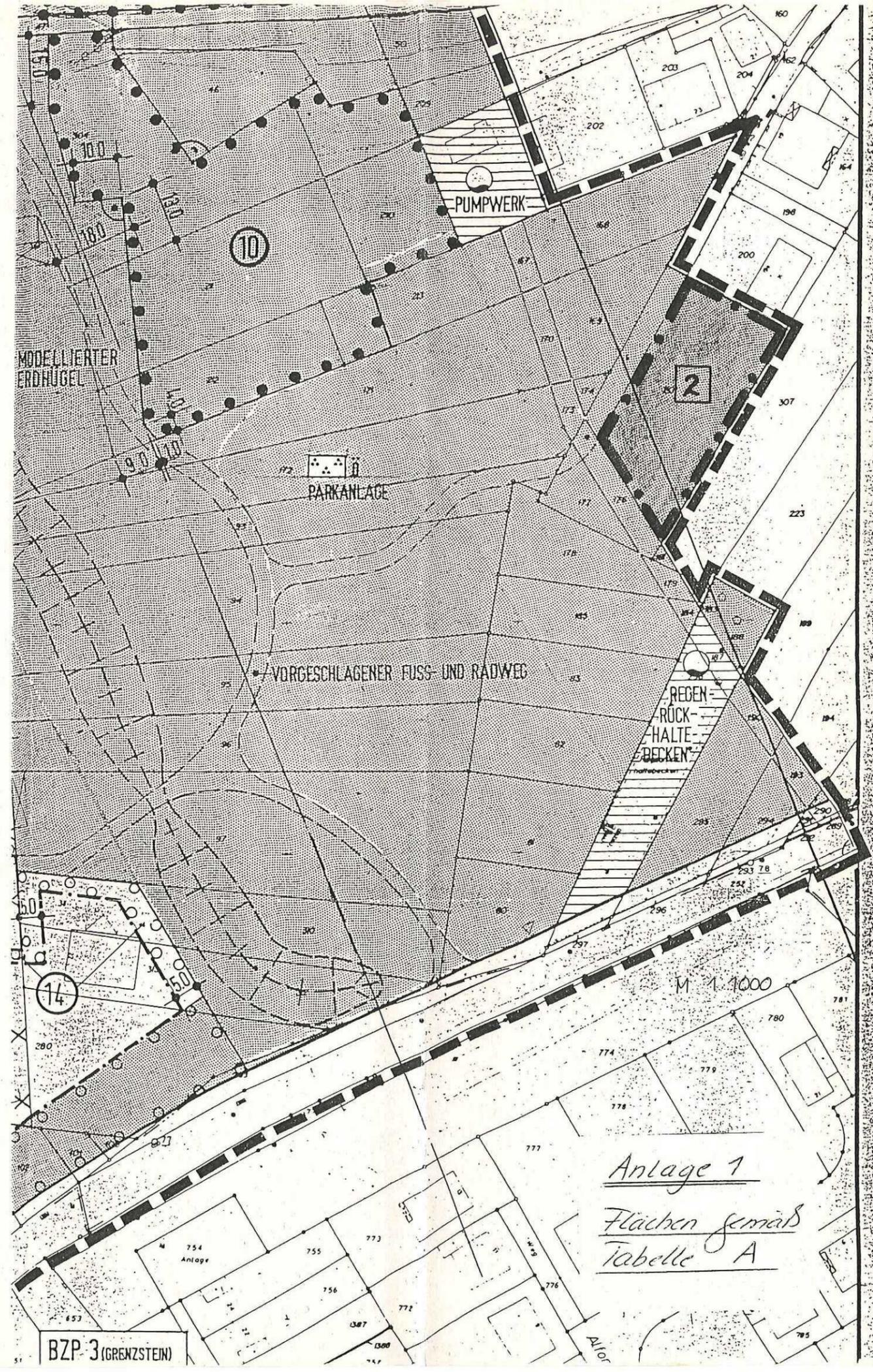
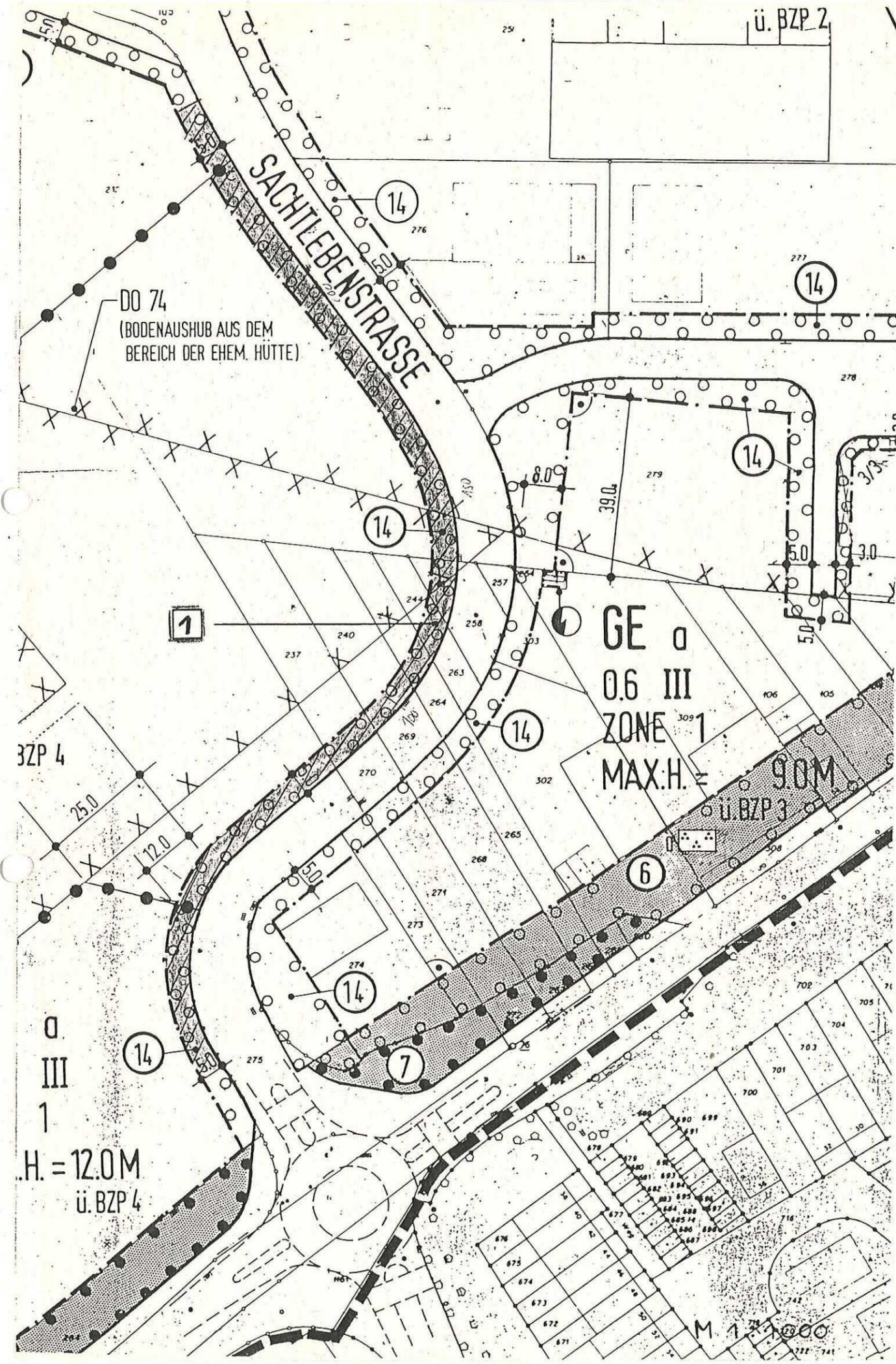
## B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß 3. u. 4. Änderung des BP-Nr. 401

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. s. Anlage 2	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp  (lt. Biototypenwertliste)	Fläche  m <sup>2</sup>	Grund- wert  (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert  (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert  (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Radweg	620	0			0
2	8.2	Baumreihe	412	6			2.472
3	4.2	Grünfläche	311	3			933
4	1.1	Gebäude/Pflaster	445	0			0
5	1.3	Schotterfläche	250	1			250
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	3.655

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-

5.555

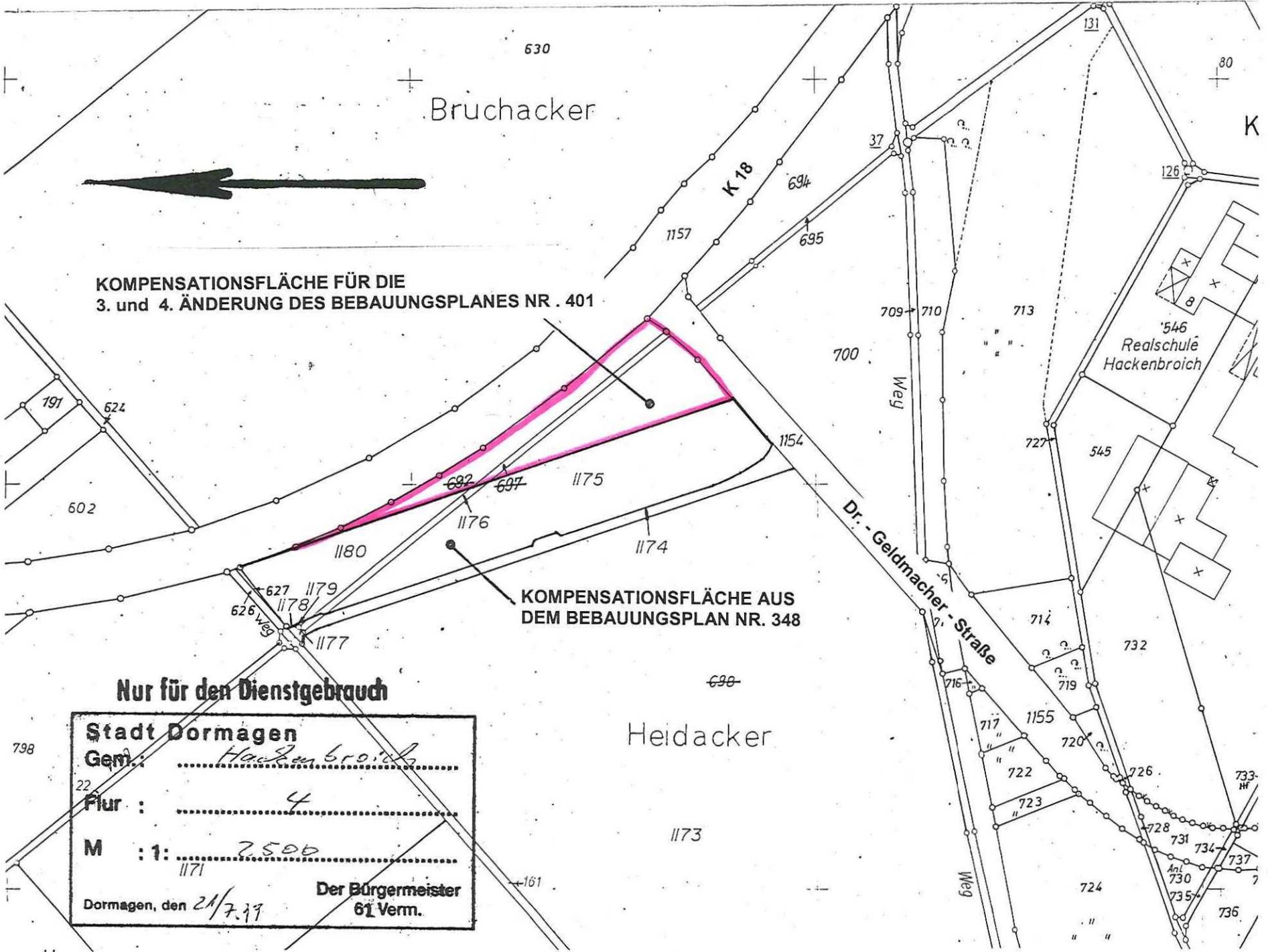


Anlage 1  
Flächen gemäß  
Tabelle A



Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die  
3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401

Lage der Kompensationsflächen



KOMPENSATIONSFLÄCHE FÜR DIE  
3. und 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 401

KOMPENSATIONSFLÄCHE AUS  
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 348

Nur für den Dienstgebrauch

Stadt Dormagen	
Genf.:	Hackenbroich
Flur:	4
M : 1:	2500
	1171
Dormagen, den 21/7.99	
Der Bürgermeister 61 Verm.	