

## Begründung

**Teil A - Städtebauliche Aspekte  
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 394  
- An der Hauptschule / Bismarckstraße -**

**- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -**

**zum Satzungsbeschluss**



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass.....	- 4 -
2.	Örtliche Verhältnisse .....	- 4 -
2.1	Lage des Plangebietes.....	- 4 -
2.2	Bestand.....	- 5 -
2.3	Umgebung .....	- 5 -
2.4	Erschließung .....	- 5 -
3.	Gegenwärtiges Planungsrecht .....	- 5 -
3.1	Darstellungen im Landesentwicklungsplan 2018.....	- 5 -
3.2	Darstellungen im Regionalplan 2018.....	- 6 -
3.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) .....	- 6 -
3.4	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes .....	- 7 -
3.5	Sonstige Satzungen und Fachplanungen.....	- 8 -
3.5.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	- 8 -
3.5.2	Landschaftsplan .....	- 8 -
3.5.3	Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) .....	- 8 -
3.5.4	Nachrichtliche Übernahme - Hochwasserrisikogebiete .....	- 8 -
3.5.5	Nachrichtliche Übernahme - Trinkwasserschutzgebiet .....	- 8 -
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	- 8 -
4.1	Städtebauliches Konzept.....	- 8 -
4.2	Allgemeine Planungsziele und Verfahrenswahl.....	- 10 -
4.3	Demografie .....	- 11 -
5.	Inhalt des Bebauungsplans .....	- 11 -
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 11 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	- 12 -
5.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl .....	- 12 -
5.2.2	Maximale Gebäudehöhen, Bezugspunkte und Vollgeschosse .....	- 12 -
5.3	Stellplätze und Garagen.....	- 13 -
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	- 14 -
5.4.1	Bauweise .....	- 14 -
5.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	- 14 -
5.5	Erschließung .....	- 14 -
5.5.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	- 14 -
5.6	Fläche für Versorgungsanlagen .....	- 15 -

5.7	Nebenanlagen.....	- 15 -
5.8	Öffentliche Grünfläche.....	- 16 -
5.9	Flächen zum Anpflanzen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen	- 16 -
5.10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	- 16 -
5.11	Gestalterische Festsetzungen.....	- 20 -
5.11.1	Einfriedungen.....	- 20 -
5.11.2	Dächer / Dachaufbauten .....	- 20 -
5.11.3	Fassadengestaltung und -material .....	- 20 -
5.12	Ver- und Entsorgung.....	- 21 -
5.13	Hinweise .....	- 21 -
6.	Umweltbelange .....	- 22 -
6.1	Schutzgut Klima .....	- 22 -
6.2	Schutzgut Luft .....	- 23 -
6.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	- 23 -
6.4	Schutzgut Wasser.....	- 25 -
6.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	- 25 -
6.6	Schutzgut Mensch.....	- 26 -
6.7	Schutzgut Natur und Landschaft .....	- 29 -
6.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	- 29 -
6.9	Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG) .....	- 30 -
7.	Soziale Maßnahmen .....	- 31 -
8.	Bodenordnende Maßnahmen.....	- 31 -
9.	Anhang .....	- 31 -

## Teil A - Städtebauliche Aspekte

### 1. Planungsanlass

Die Stadt Dormagen profitiert als Wohnstandort von der Lage zwischen den dynamischen Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf und der guten verkehrlichen Anbindung. Gerade für Familien ist der Wohnstandort Dormagen attraktiv. Um diese Attraktivität zu halten bzw. zu steigern, muss eine entsprechende Infrastruktur bereitgestellt werden. Da im Ortsteil Nievenheim ein entsprechender Wohnraumbedarf besteht und derzeit bzw. in den letzten Jahren weitere Wohnbauflächen im näheren Umfeld entwickelt wurden, hat sich insbesondere die Nachfrage nach Kindertagesplätzen erhöht.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, die weder Spielflächen noch Sitzmöglichkeiten zum längeren Aufenthalt bietet. Durch die zentrale Lage des Plangebietes an der „Bismarckstraße“, die als Hauptdurchfahrtsstraße die überörtliche Anbindung des Ortsteils Nievenheim mit den umliegenden Ortsteilen darstellt, und durch die benachbarten Gemeinbedarfsnutzungen (evangelische Kirche, Bücherei, Gesamtschule) bietet sich die Fläche für die Entwicklung einer Kindertagesstätte (Kita) an. Gleichzeitig soll über den Bebauungsplan zur Verbesserung der Erschließungssituation in Zukunft eine direkte Wegeverbindung in einer Breite von 2,50 m (bzw. 3,00 m für die Umlegung der Versorgungsleitungen) zwischen der Bismarckstraße und dem Schulgelände an der Marie-Schlei-Straße ermöglicht werden. Zur Realisierung der veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen ist es erforderlich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ aus dem Jahre 1990 im Bereich des Plangebietes zu ändern. Diese 2. Bebauungsplanänderung soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

### 2. Örtliche Verhältnisse

#### 2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Dormagener Stadtteils Nievenheim. Begrenzt wird es im Nordwesten durch die „Bismarckstraße“, im Südwesten durch die evangelische Kreuzkirche Nievenheim, im Südosten durch die Sporthalle der angrenzenden Bertha-von-Suttner-Gesamtschule und im Nordosten durch die Wohnbebauung an der Marie-Schlei-Straße.

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück:

- Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Teil aus Flurstück 823 mit einer Fläche von ca. 3.329 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Teil aus Flurstück 51 mit einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Bestand**

Die Flächen des Plangebietes werden im Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ genutzt, auf der Fläche sind außerdem eine Trafostation und deren Zuwegung vorhanden. Geprägt wird das Grundstück durch die große ortsbildprägende, alte Blutbuche im vorderen Grundstücksbereich sowie weitere Einzelbäume und Sträucher, insbesondere entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und rund um die angrenzende Sporthalle. Im Süden verläuft zwischen der Grünfläche und der angrenzenden evangelischen Kirche eine Zufahrt, über die die Stellplätze auf dem Grundstück der Kirche sowie die von der Bismarckstraße zurückliegende Sporthalle der Gesamtschule erschlossen werden können. Hinsichtlich der Topografie ist das Plangebiet insgesamt nur gering bewegt. Von der Zufahrt aus fällt das Plangebiet in Richtung Norden leicht ab. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich zwischen 40,00 m ü. NHN und 42,30 m ü. NHN.

## **2.3 Umgebung**

Nordöstlich des Plangebietes schließt ein Wohngebiet an, nördlich liegen die Flächen des ehemaligen Hallenbades, die derzeit als Wohnbauflächen entwickelt werden. Hier ist neben Geschosswohnungsbau ebenfalls eine Kindertagesstätte geplant. Westlich der „Bismarckstraße“ liegen überwiegend Wohngebiete, die durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Südlich grenzt das Plangebiet an die evangelische Kreuzkirche Nievenheim sowie eine Bücherei. Weiter südwestlich schließt ebenfalls eine Wohnbebauung an. Östlich liegt die Bertha-von-Suttner-Gesamtschule, deren Sporthalle über das Plangebiet erschlossen werden kann.

## **2.4 Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichstraße erschlossen, die planungsrechtlich als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist und von der „Bismarckstraße“ abzweigt. Die Zufahrt dient der Erschließung der zur evangelischen Kirche gehörenden Stellplätze und der rückseitigen Erschließung der Sporthalle. In Zukunft soll auch die auf der Fläche geplante Kindertagesstätte auf diesem Weg erschlossen werden. Dazu werden ein Fußweg und eine Wendemöglichkeit geschaffen. Genau auf Höhe des Plangebietes liegt an der „Bismarckstraße“ die Bushaltestelle „Marie-Schlei-Straße“, die von den Linien 873, 880, 884 und 885 angefahren wird. Der S-Bahn-Bahnhof „Nievenheim Bhf.“ liegt ca. 450 m vom Plangebiet entfernt. Von hier aus können die Dormagener und die Kölner Innenstadt im Süden sowie Neuss und Düsseldorf im Norden erreicht werden.

## **3. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **3.1 Darstellungen im Landesentwicklungsplan 2018**

Der Landesentwicklungsplan NRW (Stand 2018) stellt für den Bereich des Plangebietes „Siedlungsraum“ dar. Die weitere unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls als „Siedlungsraum“ dargestellt. Es entsteht kein Konflikt zwischen der Planung und der Darstellung im Landesentwicklungsplan NRW.

### **3.2 Darstellungen im Regionalplan 2018**

Der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD) wurde am 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW bekannt gemacht und ist damit wirksam. Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)**

In dem seit dem 14.03.1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen sind die Flächen des geplanten Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der östliche Bereich des Geltungsbereichs als „Fläche für den Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen von Schule, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB kann für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ von einem vorherigen bzw. parallel zum Bebauungsplan durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Stadtgebiets von Dormagen nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies ist vorliegend der Fall. Eine Beeinträchtigung der (gesamt-) städtebaulichen Ordnung ist durch die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ anstelle von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf einer Plangebietsfläche von ca. 0,15 ha nicht zu erwarten, insbesondere durch den räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden „Flächen für den Gemeinbedarf“. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung befasst sich mit dem nachfolgend zeichnerisch dargestellten, schwarz umrandeten Teilgebiet des Flächennutzungsplanes. Unter Zugrundelegung dieser Berichtigung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und es ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet entsprechend der beabsichtigten Nutzung im Bebauungsplan nunmehr als „Fläche für den Gemeinbedarf“ für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der derzeit zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegt, ist das Plangebiet bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Sollte der neue Flächennutzungsplan vor dem Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ rechtswirksam werden, ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

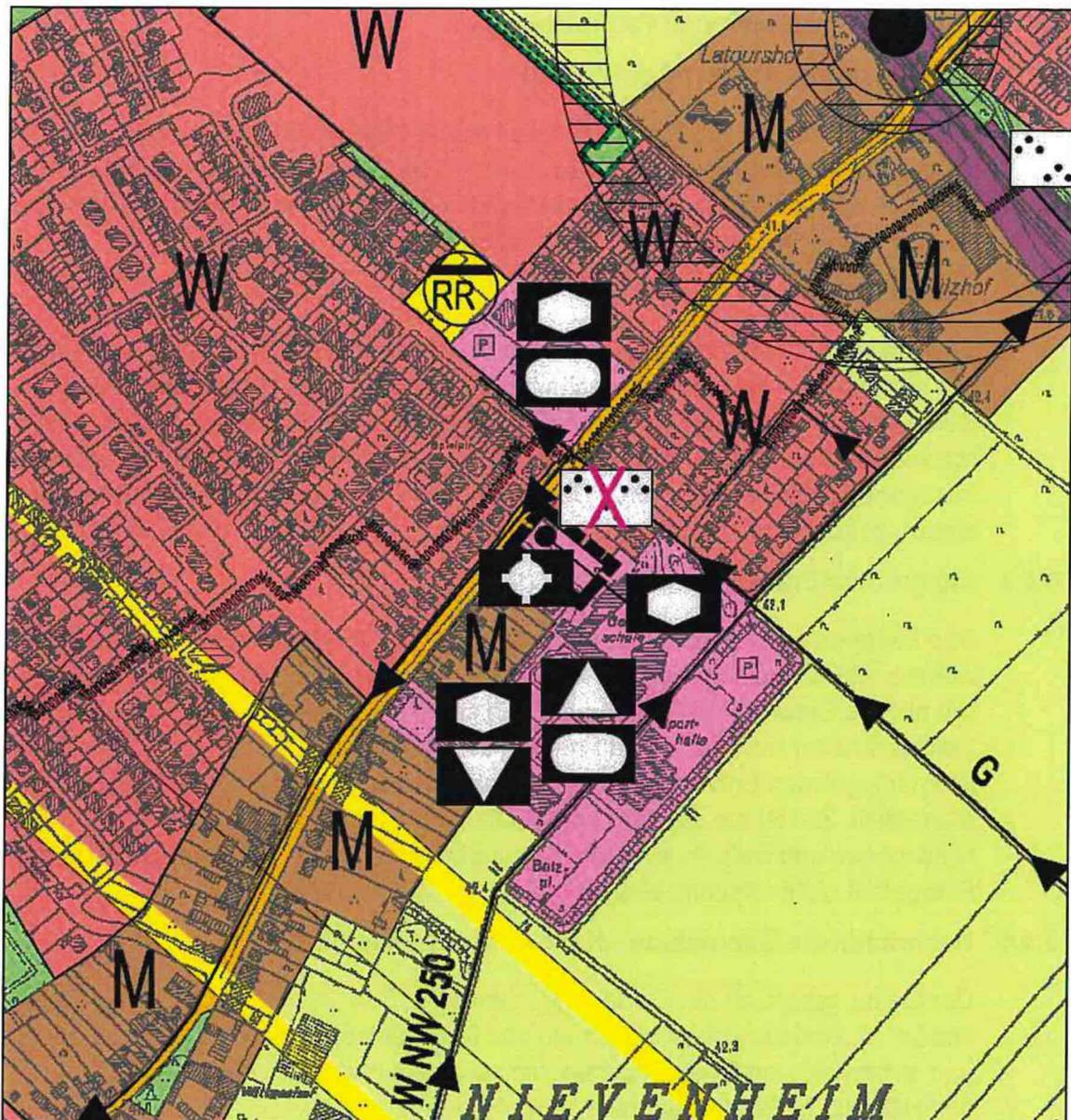


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen nach der Berichtigung

### 3.4 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“. Dieser setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (VB), eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) fest.

### **3.5 Sonstige Satzungen und Fachplanungen**

#### **3.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde 2013 vom Rat der Stadt Dormagen beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ berücksichtigt worden.

#### **3.5.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt II, Dormagen“. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil der durchgeführten Änderungen des Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan enthält somit keinerlei Festsetzungen für das Plangebiet zu landschaftsbezogenen Entwicklungszielen, Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebieten, geschützten Biotopen, Landschaftsbestandteilen oder Vogelschutzgebieten.

#### **3.5.3 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)**

Das Integrierte Entwicklungskonzept wurde am 07.09.2016 im Planungs- und Umweltausschuss beschlossen. Es beinhaltet die Leitlinien und Ziele sowie ein gesamt-räumliches Entwicklungskonzept mit den sektoralen Aussagen zur Siedlungs- und Zentrenstruktur und Grün- und Freiraumstruktur der Stadt Dormagen. Das Plangebiet ist im Integrierten Entwicklungskonzept als städtisch orientierter Siedlungsbereich dargestellt. Ziel ist die stärkere infrastrukturelle Verknüpfung der Stadtteile Ückerath, Nievenheim und Delrath. Weitere Satzungen sind für den Bebauungsplan und das Plangebiet nicht relevant, bzw. befinden sich nicht im Plangebiet.

#### **3.5.4 Nachrichtliche Übernahme - Hochwasserrisikogebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“, 2. Änderung liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten, die ab einem Hochwasserereignis HQhäufig / HQ100 / HQextrem überschwemmt werden können.

#### **3.5.5 Nachrichtliche Übernahme - Trinkwasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ liegt innerhalb der festgesetzten Trinkwasserschutzzone 3B.

### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße, 2. Änderung, sieht die Erhaltung der sehr dominanten ortsbildprägenden, alten Blutbuche im vorderen Bereich des Plangebietes vor, was durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden soll. Das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> liegt daher im rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Die vorhandene Trafostation soll erhalten bleiben, die Flächen der Trafostation einschließlich der Zuwegung (3,0 m Breite) werden durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers im Bebauungsplan gesichert. Der im Plangebiet liegende Gedenkstein steht nicht unter Denkmalschutz. Ob der Stein an seiner derzeitigen Position bestehen bleiben kann oder an eine andere Stelle innerhalb des Plangebietes umgesetzt wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird außerhalb des Verfahrens entschieden. Erschlossen wird die Kindertagesstätte über die vorhandene und im bestehenden Bebauungsplan bereits gesicherte öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, die zukünftig im südlichen Bereich um eine Wendeanlage mit 4 öffentlichen Parkplätzen sowie einem dem angrenzenden Haus Bismarckstraße 74 zugehörigen festgesetzten Parkplatz erweitert wird.

Geplant ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche von ca. 5,30 m auf 6,50 m Breite. Die Erschließung soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Dadurch soll eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden, um sowohl eine gefahrlose Kreuzung von Fußgängern und Radfahrern im Einfahrtsbereich von der Bismarckstraße aus zu gewährleisten, als auch eine sichere fußläufige Erschließung der geplanten Kindertagesstätte zu erreichen. Sowohl die öffentlichen Parkplätze als auch die notwendigen privaten Stellplätze für den Kitabetrieb werden im Bereich an der Wendeanlage angrenzend mit 5,50 m Tiefe vorgesehen. Der Haupteingang der Kindertagesstätte soll weiter westlich liegen, so dass Konflikte zwischen rangierenden PKWs, Fußgängern und Radfahrern nicht zu erwarten sind.

Um die Erschließung im Plangebiet und auch die Anbindung der südlich liegenden Gesamtschule an die Bismarckstraße insgesamt zu verbessern, wird in der Planung eine fußläufige Verbindung und Fahrradverbindung über das Grundstück entlang der Turnhalle bis zur Marie-Schlei-Straße in einer Breite von 2,50 m geplant und als Geh- und Radfahrweg für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die Grünfläche im Bereich der „Bismarckstraße“ und unter der Blutbuche sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und in der östlichen Ecke des Plangebietes bleibt, bis auf den Verbindungsweg zur Marie-Schlei-Straße, als private Grünfläche erhalten und dient der Kita in Zukunft als Spielfläche mit einer Größe von ca. 1.280 m<sup>2</sup>. Der Bereich um den Trafo steht nicht als Spielfläche zur Verfügung, unter der Blutbuche sollen außerdem zum Schutz des Wurzelraumes keine Spielgeräte errichtet werden. Sollten sich im weiteren Verfahren darüber hinaus Konflikte zwischen der Erhaltung der Blutbuche und der Nutzung als Spielfläche abzeichnen, sind Maßnahmen zum Schutz der Wurzeln zu ergreifen.

Der Baukörper wird zweigeschossig mit Flachdach geplant und soll Raum für 5 Gruppen bieten.

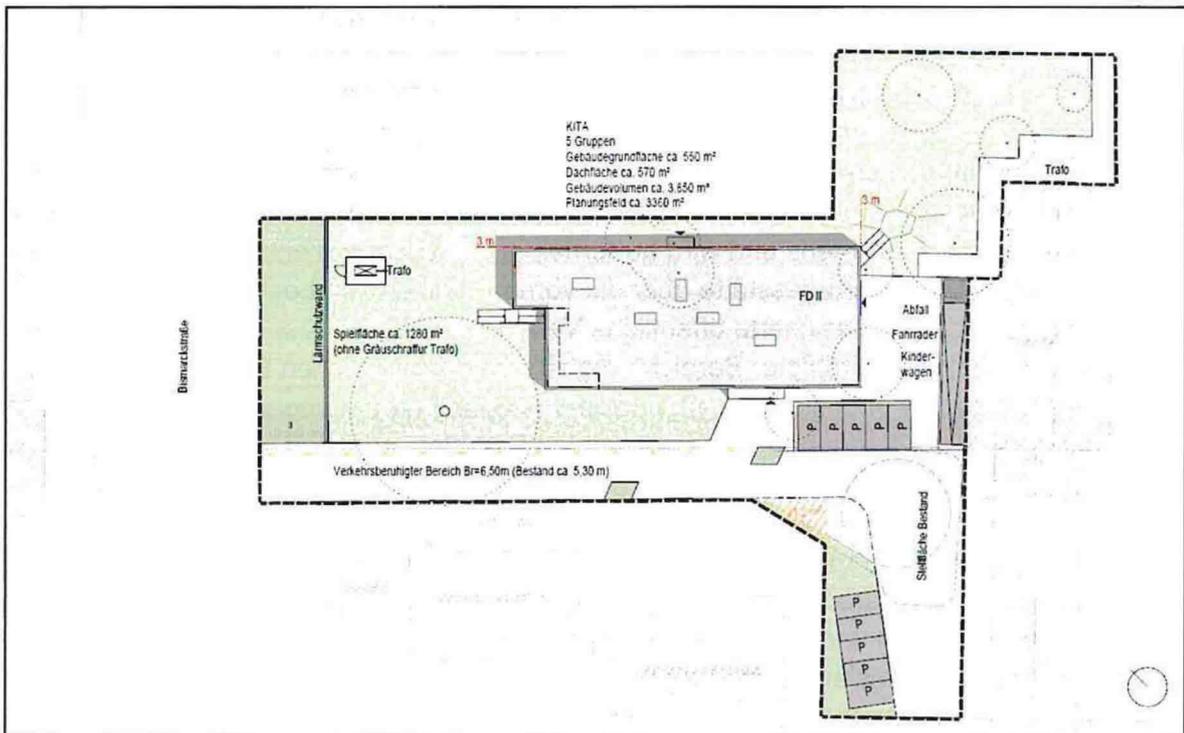


Abbildung 2 Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Maier + Hollenbeck Architekten

## 4.2 Allgemeine Planungsziele und Verfahrenswahl

### Planungsziele

Der Wohnstandort Dormagen ist gerade für junge Familien attraktiv, so dass mit der Entwicklung von neuem Wohnraum u. a. im Stadtteil Nievenheim auch gleichermaßen die Nachfrage nach Kindertagesplätzen steigt. Daher sollen die Flächen des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden. Der Bebauungsplan verfolgt auch das Ziel, eine bisher ungenutzte Fläche im Innenbereich zu entwickeln, um den bisher unbeplanten Außenbereich zu schonen. Dabei wird Wert auf die Erhaltung der dominanten ortsbildprägenden, alten Blutbuche im vorderen Grundstücksbereich gelegt. Die Erschließung erfolgt über eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Um für die geplante Kindertagesstätte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

### Verfahrenswahl

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in der zurzeit geltenden Fassung. Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten“ vom 21.12.2006 besteht seit Beginn des Jahres 2007 die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen,

wie z.B. die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sind für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ gegeben.

Die Gesamtgröße des Baugebietes beträgt ca. 3.350 m<sup>2</sup>. Damit liegt die insgesamt zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht auch nicht in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> erreicht werden könnte. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet soll demnach mit dem Bebauungsplanverfahren als Angebotsplanung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt werden.

#### **4.3 Demografie**

Durch die Entwicklung von Wohnbauland in der näheren Umgebung des Plangebietes, die insbesondere für junge Familien attraktiv ist, ergeben sich voraussichtlich geringfügig positive Auswirkungen auf die Altersstrukturen in Dormagen. Die geplante Kindertagesstätte soll helfen, den dadurch steigenden Bedarf an Kindertagesplätzen zu decken. Das Vorhaben selber hat keine Auswirkungen auf die Altersstrukturen in Dormagen.

### **5. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der geplanten Nutzung wird zur Realisierung einer Kindertagesstätte im Plangebiet eine „Fläche für den Gemeinbedarf 1“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die „Fläche für den Gemeinbedarf 1“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegen eine Rampe zur Erschließung des Untergeschosses der angrenzenden Turnhalle sowie ein Hausanschlusskasten für die Hausanschlüsse der Turnhalle. Zur Sicherung dieser Bestandsbebauung wird entsprechend der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ eine „Fläche für den Gemeinbedarf 2“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient der Unterbringung von Schulen sowie Gebäuden und Einrichtungen, die sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienen.

Durch die Festsetzung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ fügt sich das Plangebiet gut in die nähere Umgebung ein. Die südlich liegenden Flächen der Schule sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt, die südwestlich angrenzende evangelische Kirche ebenfalls. Da eine Kindertagesstätte auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig ist, sind keine Konflikte mit der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

An der Wendeanlage ist ein notwendiger Stellplatz für das Wohngebäude Bismarckstraße 74 vorzusehen. Aufgrund der Zugehörigkeit zur angrenzenden Schule wird die Fläche für den Stellplatz ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf 2“ festgesetzt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

### **5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Der Bebauungsplanentwurf setzt für die „Fläche für Gemeinbedarf 1“ eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Da § 17 Abs. 1 BauNVO keine Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für „Flächen für den Gemeinbedarf“ festlegt, wurden die Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen, in dem eine Kindertagesstätte allgemein zulässig ist. In Verbindung mit den Festsetzungen der im Plangebiet zulässigen maximalen Gebäudehöhen ist eine zu starke Nachverdichtung im Plangebiet ausgeschlossen.

In diesem Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis höchstens 0,6 (GRZ 2) zulässig. Mit der Überschreitung der festgesetzten GRZ 1 werden die erforderlichen Flächen zur Erschließung des geplanten Gebäudes, sowie für notwendige Stellplätze und Fluchttreppen etc. planungsrechtlich gesichert.

Die „Fläche für Gemeinbedarf 2“ dient der Sicherung der im südöstlichen Bereich vorhandenen Bestandsbebauung der angrenzenden Turnhalle. Für diesen Bereich werden die Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ übernommen. Auch für diesen Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis höchstens 0,6 (GRZ 2) zulässig.

### **5.2.2 Maximale Gebäudehöhen, Bezugspunkte und Vollgeschosse**

Für die „Fläche für Gemeinbedarf 1“ wird eine maximale Gebäudehöhe GHmax festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhen-null (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GHmax) gilt der obere Ab-

schluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen. Für die „Fläche für Gemeinbedarf 1“ ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 50,50 m ü. NHN. Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß (zwei Vollgeschosse) festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass der geplante Baukörper städtebaulich in die umgebende Bestandsbebauung integriert wird und der städtebauliche Maßstab der geplanten Kita dem umliegenden Wohnumfeld an der Bismarckstraße und der Marie-Schlei-Straße gerecht wird. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 50,50 m ü. NHN entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 9,00 m. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen sind einzuhalten.

Der Hochbauentwurf sieht an der nördlichen Fassade im Bereich der Blutbuche einen Rücksprung des Erdgeschosses von der festgesetzten Baugrenze vor. Die Baugrenze orientiert sich jedoch an der Außenkante des oberen Geschosses, da hier ein Fluchtbalkon von ca. 9 m Breite vorgesehen ist. Die Baugrenze schließt diesen Fluchtbalkon mit ein, damit seine Zulässigkeit eindeutig klargestellt ist. Die Regelung nach Punkt 3.1 über die Zulässigkeit von Rettungswegen und Fluchttreppen betrifft Bauteile in untergeordneter Größe.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) darf ausnahmsweise überschritten werden durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Mit der Festsetzung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert werden.

Für die „Fläche für Gemeinbedarf 2“ erfolgt keine Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe. Die Festsetzungen dienen lediglich der Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Anlagen. Diese sind über die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend gesichert.

### **5.3 Stellplätze und Garagen**

Zur Abwicklung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr sind oberirdische Stellplätze (St) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die mit „St“ gekennzeichnete Fläche in der „Fläche für Gemeinbedarf 1“ bietet Platz für 5 Stellplätze, die bei einer geplanten fünfzügigen Kindertagesstätte gemäß Landesbauordnung NRW (BauO NRW) mindestens notwendig sind. Im Bereich der Wendeanlage sind darüber hinaus weitere 4 öffentliche Parkplätze sowie ein dem Haus Bismarckstraße 74 zugeordneter privater Stellplatz vorgesehen. Mit der Festsetzung und Verortung der Stellplätze und Parkplätze soll sichergestellt werden, dass ausreichend Raum zur Verfügung steht, um den morgendlichen und nachmittäglichen Hol- und Bringverkehr zu der Kindertagesstätte gebietsverträglich und verkehrssicher zu gestalten.

## **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für die „Fläche für Gemeinbedarf 1“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies ergibt sich aus der Positionierung des geplanten Baukörpers, da die Kindertagesstätte zur Sicherung der vorhandenen Blutbuche freistehend im rückwärtigen Bereich des Grundstücks realisiert werden soll.

Für die „Fläche für Gemeinbedarf 2“ wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ keine Bauweise festgesetzt.

### **5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen fest.

Durch die Festsetzung des Baufensters in der „Fläche für Gemeinbedarf 1“ können ca. 735 m<sup>2</sup> überbaut werden. Das Baufenster wird so flexibel wie möglich gehalten, um für das Gebäude später einen gestalterischen Freiraum in Bezug auf Ausnutzbarkeit und Grundrissgestaltung zu lassen. Daher wird es im hinteren Bereich des Grundstücks als großes Rechteck festgesetzt. Es erfolgen zwei Einschnitte für die Stellplatzanlage vor dem Gebäude und zur Sicherung des Kronentraufbereiches der zum Erhalt festgesetzten Blutbuche. Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze und zu der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird jeweils ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten.

In der „Fläche für Gemeinbedarf 2“ wird eine Baugrenze festgesetzt zur Sicherung der im Bestand vorhandenen Rampeanlage der angrenzenden Turnhalle.

Rettungswege und Fluchttreppen werden bei einer zweigeschossigen Kindertagesstätte zur Entfluchtung des Obergeschosses in jedem Fall notwendig. Um die Grundrissgestaltung nicht zu weit einzugrenzen erfolgt keine genaue Verortung dieser Bauwerke, sondern sie werden in untergeordneter Größe auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

## **5.5 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Bismarckstraße“ und die im Plangebiet befindliche Stichstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird, erschlossen. Eine weitere fußläufige und fahrradmäßige Erschließung ist über den geplanten Weg von der Mari-Schlei-Straße zum Wendehammer der Bismarckstraße möglich.

### **5.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Hausanschlüsse der östlich angrenzenden Turnhalle verlaufen derzeit teilweise durch das geplante Baufeld und müssen daher im Rahmen der Neubaumaßnahme verlegt werden. Durch die Festsetzung des GFL 1 ist sowohl eine Umlegung der Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungen in die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und entlang der Turnhalle oder optional über einen Stich von der Marie-Schlei-Straße aus möglich. Damit ist ein Korridor für die Leitungen vorgegeben. Im Baugenehmigungsverfahren ist die genaue Lage der Leitungstrassen mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Zusätzlich wird auf den Flächen ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit soll planungsrechtlich die Möglichkeit gesichert werden, entlang der angrenzenden Gebäude der Gesamtschule eine Durchwegung zwischen der Stichstraße im Plangebiet und der Marie-Schlei-Straße zu ermöglichen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten des Versorgungsträgers der hier befindlichen Trafostation festgesetzt. Es umfasst die hier im Bestand vorhandenen Kabel zwischen der Bismarckstraße und dem Trafogebäude sowie das Trafogebäude selber. Aus Gründen des aktiven Lärmschutzes ist parallel zur Bismarckstraße eine Lärmschutzwand notwendig. Diese wird durch die Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gesichert. Die vorhandenen Leitungen müssen durch die festgesetzte Lärmschutzwand gequert werden. Daher wird das GFL auch im Bereich der durch die Lärmschutzwand überbauten Fläche festgesetzt. Gleichzeitig kann eine Zugänglichkeit des Trafos von dieser Seite aus nicht in jedem Fall gewährleistet werden. Das GFL 2 verläuft daher auch parallel zu der festgesetzten Fläche in einer Breite von 3,0 m in Richtung öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

#### **5.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Sie dient der Sicherung der im Plangebiet bereits im Bestand vorhandenen Trafostation, die auch in Zukunft erhalten bleiben soll. Die Zugänglichkeit und die notwendigen Arbeitsflächen werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert (siehe Punkt 5.5.1).

#### **5.7 Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Nebenanlagen (z.B. Abstellflächen für Abfallbehälter, Fahrrad- und Kinderwagenabstellflächen, Spielgeräte, Gartenhäuschen) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung erfolgt, da der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt wird und eine genaue Gestaltung der Außenanlagen und der Spielfläche noch nicht vorliegt.

## 5.8 Öffentliche Grünfläche

Die heutige Grünfläche vor der Turnhalle wird als öffentliche Grünfläche aufgegeben und mit einer Kindertagesstätte bebaut. Wesentliche Anteile der Grünfläche zur Bismarckstraße mit der ortsbildprägenden Blutbuche und zur Marie-Schlei-Straße bleiben als Grünfläche mit Baumbestand erhalten. Die Lärmschutzwand zur Bismarckstraße wird ebenfalls begrünt, gleichzeitig bleibt zwischen der LSW und dem Gehweg Bismarckstraße ein breiter Grünstreifen erhalten. Durch die künftige Verbindung Marie-Schlei-Straße und Bismarckstraße kann die Fläche durch die Allgemeinheit weiterhin als Grünfläche wahrgenommen werden.

## 5.9 Flächen zum Anpflanzen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

### Erhaltenswerter Baumbestand

In der „Fläche für Gemeinbedarf 1“ ist im westlichen Bereich ein Bestandsbaum, die ortsbildprägende Blutbuche, als erhaltenswert in der Planzeichnung festgesetzt. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei möglichem und unvermeidbarem Abgang ist eine ökologisch gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung in Abstimmung mit der Stadt Dormagen und den Technischen Betrieben (TBD) vorzunehmen. Das Baufeld wird zur Erhaltung des Baumes bewusst in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks verschoben.

Der Hochbauentwurf sieht im nördlichen Bereich des Baukörpers entlang der Blutbuche einen Rücksprung des Erdgeschosses von der festgesetzten Baugrenze vor, um hier möglichst viel Abstand zwischen dem Baukörper und dem Wurzelbereich der Blutbuche einzuhalten. Die Baugrenze orientiert sich an der geplanten Außenkante des oberen Geschosses sowie des hier vorgesehenen Fluchtbalkons.

Zum Schutz der Blutbuche ist während der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Dabei sind Maßnahmen zu entwickeln und durchzuführen, durch die Beeinträchtigungen für die Blutbuche, insbesondere für den Wurzelbereich des Baums, ausgeschlossen werden können.

Parallel wird derzeit durch einen Baumsachverständigen ein Gutachten erarbeitet. Sollten dabei weitergehende Maßnahmen notwendig erscheinen, sind diese umzusetzen. Das Gutachten ist spätestens bis zur Baugenehmigung bzw. Satzung des Bebauungsplanes vorzulegen.

## 5.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßen-, und Schienengeräuschquellen. In einem Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH zum Bebauungsplan (Stand 09.03.2021) ist auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs die zu erwartende Verkehrs- sowie Gewerbe- und Industrie- Geräuschsituation im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt worden. Hierzu soll für das Bebauungsplanverfahren die Berechnung und Beurteilung nach DIN 18005 bzw. der TA Lärm sowie der anschließenden Bestimmung des passiven Lärmschutzes gemäß

DIN 4109 im Rahmen einer freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Im Schallschutzgutachten ist im Zuge der Berechnungen nach DIN 4109, abweichend der Norm, kein 5 dB-Abzug von der auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrsgeräuschsituation erfolgt. Hiermit wird im Sinne der Lärmvorsorge dem im Januar 2019 in NRW bauordnungsrechtlich niedergeschriebenen Hinweis Rechnung getragen.

### Verkehr

Durch das Ingenieurbüro Runge IVP wurde im September 2020 ein Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Das Verkehrsgutachten ist die Grundlage für die Erstellung des Schallschutzgutachtens.

Im Verkehrsgutachten wurde eine Verkehrsprognose für 2030 erstellt, in der auch die durch das Vorhaben ausgelösten Mehrverkehre berücksichtigt werden. Das Verkehrsgutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Ohne Berücksichtigung des Planungsvorhabens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 wurde im Prognose-Nullfall für die „Bismarckstraße“ aufgezeigt, dass durch die allgemeine Nutzungs- und Verkehrsentwicklung die Kfz-Verkehrsmengen moderat ansteigen werden. Die geplante Ortsumgehung Nievenheim und die geplante Signalisierung am Knotenpunkt Bismarckstraße / Am Schwimmbad / Marie-Schlei-Straße wurden dabei bereits berücksichtigt, genauso die derzeit in der Entwicklung befindlichen Wohnbauflächen der Bebauungspläne Nr. 538 „Westlich am Latourshof“ und Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ und die großflächigen Entwicklungen im Wohn- und Gewerbebau im Norden von Dormagen. Durch das Planungsvorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ ist eine zusätzliche Kfz-Verkehrserzeugung von bis zu 300 Kfz an einem typischen Wochentag zu berücksichtigen. Dabei wurde im Verkehrsgutachten bei der Verkehrserzeugungsrechnung der fünfgruppigen Kindertagesstätte mit 100 Kindern gerechnet, von denen ca. 75% mit dem Kfz gebracht werden, bei einem Besetzungsgrad von ca. 1,1 Kindern pro Pkw, zuzüglich etwa jeweils 25 PKW-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr durch Erzieherinnen und Erzieher. Diese Zahlen ergeben sich aus Erfahrungen aus ähnlichen Projekten.

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Stichstraße von der Bismarckstraße aus erschlossen. Diese wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Zufahrt kann wie im Bestand auch als einfache, untergeordnete Erschließungseinmündung als Gehwegüberfahrt ausgebildet werden, wobei sowohl der Kfz-Verkehr auf der Bismarckstraße als auch der Radverkehr auf dem benutzungspflichtigen Radweg und der Fußgängerverkehr Vorrang haben. Eine gegenseitige, negative Beeinflussung der Zufahrt und des nördlich liegenden Knotenpunktes durch Rückstauungen kann ausgeschlossen werden.

Am nördlich des Plangebietes liegenden Knotenpunkt Bismarckstraße / Am Schwimmbad / Marie-Schlei-Straße können die Verkehrsmengen bei einer Signalisierung auch unter Berücksichtigung des zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens verträglich mit einer guten Verkehrsqualität in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde abgewickelt werden. Dabei sind Abbiegespuren in der Bismarckstraße sowie der Marie-Schlei-Straße notwendig. Diese Erfordernis ergibt sich unabhängig von der geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet auch durch die allgemeine prognostizierte Zunahme der Verkehrszahlen in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehung sowie andere Bauvorhaben in der näheren Umgebung und wurde bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 538 - Westlich am Latourshof - thematisiert. Gleichzeitig wird durch die Signalisierung am Knotenpunkt die Straßenquerung für Fußgänger, insbesondere Schülerinnen und Schüler der an das Plangebiet angrenzenden Gesamtschule sowie Besucher der geplanten Kindertagesstätte, verbessert.

#### Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmvorbelastungen und der Schallsituation im Hinblick auf die aktuelle Bauleitplanung sind grundsätzlich die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die der Ausweisung des geplanten Gebietscharakters entsprechen, heranzuziehen. Da für „Flächen für den Gemeinbedarf“ keine Orientierungswerte vorgegeben werden, wird für das Plangebiet der Charakter eines Mischgebietes angenommen. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass westlich und nördlich ebenfalls Mischgebiete liegen und das Plangebiet an einer viel befahrenen Haupterschließungsstraße des Ortsteils Nievenheim liegt. Darüber hinaus sind in einem Mischgebiet Anlagen für soziale Zwecke, damit auch eine Kindertagesstätte, allgemein zulässig. Für MI-Gebiete ergeben sich tags Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A).

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 538 setzt die nachfolgenden Parameter aus der Tabelle als Ausgangsdaten (Prognosewerte) hinsichtlich der Straßenverkehrsaufkommen sowie der zugrunde gelegten Geschwindigkeit in Ansatz.

Straße	DTV in Kfz / 24 h	Mittlere stündliche Verkehrsstärke Tag / Nacht in Kfz/h	Lkw-Anteil Tag / Nacht in %	Zulässige Höchstgeschwindigkeit in km/h	L <sub>m,E</sub> Tag / Nacht in dB(A)
Stichstraße Bismarckstraße	301	19 / 0	0,8 / 0	30	42,0 / 0,0
„Bismarckstraße“ Nordost	10.091	593 / 76	6,5 / 2,1	50	62,3 / 51,1
„Bismarckstraße“ Südwest	8.324	489 / 62	8,0 / 2,6	50	62,0 / 50,5
„Am Schwimmbad“	2.999	176 / 22	5,4 / 1,7	30	54,1 / 43,2

„Marie-Schlei-Straße“	3.418	207 / 13	5,7 / 10,8	30	54,9 / 44,5
-----------------------	-------	----------	------------	----	-------------

Tabelle 1: Schallemissionswerte Straßenverkehr nach RLS-90

Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 09.03.2021

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die geplante Ortsumgehung Nievenheim und dadurch ausgelöste eventuelle Mehrverkehre berücksichtigt. Ebenso werden in der schallschutztechnischen Berechnung die Immissionen des Schienenverkehrs durch den Bahnhof Nievenheim berücksichtigt. Das Schallschutzgutachten bildet damit den lärmtechnischen „Worst-Case-Ansatz“ für das Bebauungsplangebiet. Aufgrund der Nähe zur vielbefahrenen Bismarckstraße und der nördlich liegenden Bahntrasse wurde bereits im Vorfeld parallel zur Bismarckstraße eine Lärmschutzwand geplant, diese wird bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt. Im Bereich des Baufensters ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 64 bis 66 dB(A) auf Höhe des Erdgeschosses und von 64 bis 68 dB(A) auf Höhe des 1. Obergeschosses. Die Werte sind als Lärmpegelbereiche dem Rechtsplan zu entnehmen. Zugrunde gelegt wurden als „Worst-Case“ die Berechnungen für das 1. Obergeschoss zur Tageszeit, da hier höhere Pegel erreicht werden als im Erdgeschoss. Eine Nachtnutzung ist durch die Kindertagesstätte nicht vorgesehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Ergebnis um bis zu 8 dB(A) zur Tageszeit überschritten. Zusätzlich zu der vorgesehenen Lärmschutzwand wird daher festgesetzt, dass im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Der Nachweis ist auf Ebene des Bauantragsverfahrens zu führen. Die für die Berechnung notwendigen maßgeblichen Außenlärmpegel können der Planzeichnung entnommen werden.

Ab der Anforderung eines maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a = 60$  dB(A) müssen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, zusätzlich fensterunabhängige mechanische Schalldämmklappen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine Belüftung nach DIN 1946 gewährleistet werden kann.

#### Gewerbelärm

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind von Kindertageseinrichtungen ausgehende Lärmemissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Im Rahmen des Gutachtens wurden jedoch die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre schalltechnisch untersucht. Die angesetzten ca. 300 zusätzlichen Fahrten pro Tag fahren über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in das Plangebiet und verteilen sich voraussichtlich gleichmäßig auf die 5 der Kindertagesstätte zugeordneten Stellplätze und die 4 öffentlichen Parkplätze an der Wendeanlage. Letztere werden daher im Rahmen der Untersuchung auch als der Kindertagesstätte zugehörig eingestuft. Für die umliegenden maßgeblichen Immissionsorte Wohngebäude Bismarckstraße 74 und Katarina-von-Bora-Haus

wird eine Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) angenommen, für das südlich angrenzende Schulgebäude mit Aufenthaltsräumen im 1. OG erfolgt die Annahme einer Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die jeweiligen Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit werktags an allen Immissionsorten eingehalten.

### **5.11 Gestalterische Festsetzungen**

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung bei der Umsetzung des Bebauungsplanes liegt in einer qualitätsvollen Gestaltung des zukünftigen Ortsbildes bei gleichzeitiger Beibehaltung der Flexibilität für die Belange der künftigen Bauherren. Zudem soll sich die Neubebauung behutsam und homogen in die bestehende Bebauung einfügen. Dieser Intention folgend, trifft der Bebauungsplan nachfolgende gestalterische Festsetzungen:

#### **5.11.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen oder Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Zäune sind dabei nur in nicht-geschlossener Ausführung zulässig, die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt. Diese textliche Festsetzung soll zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen und einen Beitrag zum Umweltschutz im Hinblick auf die Verbesserung des Mikroklimas und des Insektenschutzes leisten.

Am 17.06.2021 fand ein Ortstermin mit Vertretern der Verwaltung und den betroffenen Nachbarn statt. Bei dem Ortstermin wurde unter den Beteiligten vereinbart, dass eine Errichtung eines 2,00 m hohen, ansehnlichen und undurchsichtigen Zauns vor dem Grundstück des betroffenen Nachbarn errichtet wird. Die Vereinbarung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

#### **5.11.2 Dächer / Dachaufbauten**

Im Bereich der „Fläche für Gemeinbedarf 1“ sind nur Flachdächer (FD) zulässig. Durch die Festsetzung soll die Höhenentwicklung des Baukörpers auf das notwendige Minimum reduziert werden, um eventuelle Konflikte mit der zur Erhaltung festgesetzten Blutbuche zu vermeiden. Gleichzeitig fügt sich der Baukörper damit in seiner Höhe homogen in das bestehende Umfeld, insbesondere in Bezug auf die nordöstlich liegende Wohnbebauung, ein, ohne dass der Eindruck einer zu massiven Bebauung vermittelt wird.

Für die „Fläche für Gemeinbedarf 2“ werden entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ keine Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen getroffen. Die Baugrenze dient lediglich der Sicherung der vorhandenen Zufahrtsrampe der angrenzenden Turnhalle.

#### **5.11.3 Fassadengestaltung und -material**

An den Fassaden entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und für Fassaden,

die im Winkel bis zu 90° dazu stehen, sind ausschließlich Vormauerziegel, Klinker, Ziegel- und Klinkerriemchen zulässig. Davon abweichend ist bei Wandflächen von obersten Nichtvollgeschossen (ehemals Staffelgeschoss) als Fassadenmaterial Putz zulässig. Mit der gestalterischen Festsetzung soll eine städtebauliche und homogene Einbindung der neuen Gebäude in das Planumfeld erreicht werden. Im Umfeld des Plangebietes sind vorwiegend Fassaden mit Klinkerbauten vorhanden. Mit der gestalterischen Festsetzung zu den Nichtvollgeschossen wird den Bauherren zusätzlicher späterer Gestaltungsspielraum eingeräumt.

## **5.12 Ver- und Entsorgung**

### Versorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Versorgungsnetz der Stadt Dormagen sichergestellt.

### Entsorgung

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in den vorhandenen Kanal in der Bismarckstraße einzuleiten.

#### Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser gemäß Runderlass des MUNLV „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.5.05 („Trennerlass“) ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers sind im geotechnischen Bericht der M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 31.07.2020 hinreichend nachgewiesen, nur im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung aufgrund der hier vorliegenden Bodenverhältnisse weitestgehend nicht möglich. Das Plangebiet wird im Bereich zwischen Baufenster und Bismarckstraße durch verschiedene Rahmenbedingungen (Blutbuche inklusive Wurzelbereich, Trafostation, Lärmschutzwand) stark begrenzt, zum derzeitigen Planungsstand können daher noch keine konkreten Aussagen zur Dimensionierung, Art und genauen Lage der Versickerungsanlagen getroffen werden. Der Nachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geführt.

Das belastete Niederschlagswasser der Fahrflächen und PKW-Stellplätze muss in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden (s. a. Kapitel 6.3 Schutzgut Boden und Fläche). Ob eine Drosselung vor Einleitung in den Mischwasserkanal erforderlich ist, wird im Zuge der Genehmigung geprüft und mit den Technischen Betrieben Dormagen als Betreiber der Kanalisation abgestimmt.

## **5.13 Hinweise**

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sind Hinweise auf Besonderheiten in Bezug auf Erdbebenzone, Kampfmit-

tel, Bodendenkmalpflege, Löschwasserversorgung, Boden, Unterkellerung, Artenschutz, Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie das Wasserschutzgebiet „Auf dem Grind“ aufgrund ihrer Relevanz für die anschließende Realisierung des Bebauungsplanes in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. II „Hinweise“).

## **6. Umweltbelange**

Dieser Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB. Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 - An der Hauptschule / Bismarckstraße - beträgt ca. 735 m<sup>2</sup>. Grundflächen benachbarter Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind vorliegend nicht zu beachten.

Im entsprechenden beschleunigten Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, die ermöglichten Vorhaben von sich heraus keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete bestehen. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch Bauleitpläne entstehen könnten, gelten für innenstadtnahe Wohnbauvorhaben als ausgeglichen und unterliegen keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Lage schließt auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete aus.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben. Im Rahmen der Abwägung aller Belange gemäß § 1 BauGB ist die Umweltrelevanz der geplanten Vorhaben aber immer - unabhängig von formalen Vorgaben wie einem Umweltbericht - einzustellen und das Vorhandensein oder Fehlen von Anhaltspunkten für Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter im Einzelfall zu prüfen, zu belegen und zu bewerten.

### **6.1 Schutzgut Klima**

Der Landschaftsraum im Rhein-Kreis Neuss, in dem auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt, zeichnet sich durch mäßig warme Sommer und milde, meist schneearme Winter aus. Die mittlere Tagestemperatur liegt bei ca. 10°C. Die Menge des Jahresniederschlags beträgt rund 700-750 mm. Das Maximum liegt im Juni/Juli, ein Nebenmaximum im Nov/Dez. Durch die Realisierung der Kindertagesstätte wird der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeitigen Zustand im Plangebiet erhöht, da die Fläche derzeit als öffentliche Grünfläche überwiegend unversiegelt ist. Hierdurch sind geringe Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet (Mikroklima) und dessen unmittelbarem Umfeld möglich, da versiegelte Flächen eine erhöhte Aufheizung gegenüber vegetationsbedeckten Flächen erfahren und somit die Wärme länger halten, die nachts wieder ab-

gestrahlt wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup>, daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten. Das Mikroklima wird wegen dem Teilerhalt der Grünfläche und der Begrünung der Lärmschutzwand nicht beeinflusst. Barrierewirkungen gegenüber Luftaustauschbewegungen sind nicht zu befürchten, da dieser Bereich keine durchgängige Schneise für Luftbewegungen darstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Kindertagesstätte und die dadurch ausgelösten Verkehrsbewegungen in Zukunft zu keinen merkbar klimawirksamen Emissionen führen werden. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind somit als geringfügig einzustufen.

## **6.2 Schutzgut Luft**

Das Bebauungsplangebiet liegt in keiner durchgängigen Schneise für Luftbewegungen (Frischluftschneise) der Stadt Dormagen. Er wird an drei Seiten von einer Bestandsbebauung eingefasst, nördlich liegt die viel frequentierte Bismarckstraße mit weiterer Wohnbebauung auf der anderen Straßenseite. Die Luftqualität im Plangebiet wird sich somit nicht merkbar von der umgebenden Bestandsbebauung unterscheiden. Durch die Realisierung der Bauabsichten sind aufgrund der damit verbundenen Bautätigkeiten vorübergehende erhöhte Belastungen der Luft durch die Abgase der intensiv zu betreibenden Baumaschinen möglich.

## **6.3 Schutzgut Boden und Fläche**

### Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

In der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW wird der im Planbereich anstehende Boden unter der Kennziffer L4906\_L421 als Parabraunerde verzeichnet. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird nicht bewertet. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Stichstraße sowie die umliegend angrenzenden Bebauungen anthropogen vorgeprägt.

Entsprechend der von der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Baugrundvorerkundung (Stand 31.07.2020) sind im Plangebiet bis in eine Tiefe von ca. 1,40 m bis 2,50 m u. GOK gemischtkörnige und lagenweise bindige Hochflutablagerungen vorhanden, die oberflächlich mit geringen Anteilen an Beton- und Ziegelbruch durchmischt sind. Unterhalb befinden sich Terrassenablagerungen aus kiesigem Sand, deren Schichtunterkante bei den Bohrungen nicht erreicht wurde.

Da eine Unterkellerung nach aktuellem Stand nicht vorgesehen ist, geht das Gutachten von einer Gründung des Baukörpers in den Hochflutablagerungen aus. Diese haben eine mäßige Tragfähigkeit gegenüber Punktlasten und Plattenrandspannungen, zur Verringerung von Setzungen wird daher der Einbau eines Bodenpolsters aus verdichtungsfähigem Fremdmaterial empfohlen.

Aus den vorliegenden Unterlagen und Erkundungsergebnissen zum Grundwasserstand sind in dem Baufeld Wasserstände bis 35,6 m ü. NHN bekannt. Auch bei Zunahme eines Zuschlags von 0,50 m, da zwischen den Beobachtungszeitpunkten ggfs. aufgetretene Grundwasserhöchststände nicht erfasst wurden, steht der höchste

anzunehmende Grundwasserstand erst in größerer Tiefe unter dem Gebäude an und ist für die Bauausführung nicht relevant.

#### Altlasten

Ein Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nach derzeitigem Stand nicht gegeben.

#### Entwässerungskonzept

Das unbelastete Niederschlagswasser gemäß Runderlass des MUNLV „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.5.05 („Trennerlass“) ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dazu eine von der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführte Baugrundvorerkundung (Stand 31.07.2020) erstellt. Überprüft wurde, ob die Voraussetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gegeben sind. Im Ergebnis hält das Gutachten fest, dass gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138 die Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser als geeignet anzusehen sind, die eine Wasserdurchlässigkeit zwischen  $k_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$  und  $k_f = 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  aufweisen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sohlen der Versickerungsanlagen grundsätzlich mindestens 1 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) liegen sollten und ausreichende Abstandsmaße zu Bauwerken und Nachbargrundstücken aufweisen (i.d.R. > 6 m). Die Voraussetzungen für eine Versickerung im Baufeld sind demnach innerhalb der Schicht 2 knapp gegeben. Die Auswertung der Sieblinie in KRB 01 hat jedoch gezeigt, dass an anderen Standorten auch größere Durchlässigkeiten möglich sind.

Das belastete Niederschlagswasser der Fahrflächen und PKW-Stellplätze kann sowie das anfallende Schmutzwasser sind in das vorhandene Mischwasserkanalnetz einzuleiten.

#### Erdbebenzone

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C. Die erforderlichen bautechnischen Maßnahmen sind der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ zu entnehmen.

#### Fläche

Durch die Nähe Dormagens zu den Wirtschaftszentren Düsseldorf und Köln besteht auch im Stadtgebiet von Dormagen eine sehr hohe Nachfrage von Wohnbauland. Nach der Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss (InWis) wird für Dormagen bis zum Jahre 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 6,7 % prognostiziert. Damit einher geht auch ein steigender Bedarf an Kindertagesplätzen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 - An der Hauptschule / Bismarckstraße - besteht die Möglichkeit, auf einer bisher ungenutzten Fläche im innerstädtischen und

bereits vollständig erschlossenen Bereich von Dormagen Nievenheim eine Kindertagesstätte zu errichten. Gleichzeitig sollen durch die räumliche Nähe zur angrenzenden evangelischen Kirche Synergieeffekte erzeugt werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 werden die Voraussetzungen geschaffen, den Versiegelungsgrad der gegenwärtigen Flächenversiegelung im Geltungsbereich künftig zu erhöhen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf 1 in Zukunft eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 925 m<sup>2</sup> ermöglicht. Darüber hinaus werden die Verkehrsflächen im Plangebiet erhöht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte in der Fläche für Gemeinbedarf 2 werden die vorhandenen baulichen Anlagen gesichert, zusätzliche Versiegelungen sind hier nicht vorgesehen. Da das Plangebiet innerhalb eines bereits heute hochverdichteten Siedlungsraumes liegt, erfolgt keine zusätzliche umweltverträgliche Flächeninanspruchnahme im landschaftsoffenen Raum.

#### **6.4 Schutzgut Wasser**

##### Grundwasser

Gemäß der Grundwasserstandsauskunft des LANUV liegt der höchste Grundwasserstand (HGW) in der Nähe des Änderungsbereiches (Messstelle Nievenheim 167 080200801) bei ca. 35,62 m NHN aus dem Jahr 2003, der durchschnittliche Wasserstand bei 34,13 m NHN und der niedrigste Grundwasserstand bei 32,54 m NHN im Jahr 1977. Der Änderungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Auf dem Grind“. Die Zone III (weitere Schutzzone) dient dem Schutz des Grundwassers vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.02.2003 sind zu beachten. Durch die Errichtung einer Kindertagesstätte und der notwendigen Erschließungsanlagen sind im Plangebiet keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

##### Hochwasser

Das Plangebiet liegt weder in einem ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß § 76 WHG für das besondere Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG gelten, noch in einem Hochwasserrisikogebiet, das bei Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte.

#### **6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro ökoplan im Juli 2020 eine Artenschutzprüfung 1 (ASP Stufe 1) durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Auf der Grundlage einer Ortsbegehung und unter Berücksichtigung vorhandener Daten wurde eine Potentialanalyse zur Einstufung der Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten durchgeführt. Bei Arten,

für die ein Vorkommen im Wirkungsraum des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden kann, wurde geprüft, inwieweit unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit möglich ist.

Im Ergebnis hält die ASP I fest, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der im folgenden benannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahme mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist demnach nicht erforderlich:

#### Zeitfenster für Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist im Plangebiet die Baufeldräumung (Gehölzrodung, Gebäudeabbruch, Bodenarbeiten) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die entsprechenden Strukturen (Gebäude, Gehölze) kurz vor Entfernung durch eine Fachbiologin / einen Fachbiologen auf ein aktives Brutgeschehen und ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Gegebenenfalls sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss artentsprechende, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu veranlassen, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern können.

Ein entsprechender Hinweis ist unter den Hinweisen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die im Plangebiet vorhandene Blutbuche wird über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Bei möglichem und unvermeidbarem Abgang ist eine ökologisch gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung in Abstimmung mit der Stadt Dormagen und den Technischen Betrieben (TBD) vorzunehmen. Während der Baumaßnahme soll eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden, um negative Auswirkungen auf die Blutbuche, inklusive ihres Kronentraufbereiches und Wurzelraumes, auszuschließen. Sollte eine Beeinträchtigung des Baumes erkennbar sein, sind durch den Sachverständigen Maßnahmen zur Vermeidung zu benennen, die umgesetzt werden müssen.

Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Bäume müssen überwiegend entfallen, da sie im Bereich des Baufensters liegen, nur die im Südosten liegenden Bäume können voraussichtlich erhalten werden. Die Flächen außerhalb des Baufensters werden in Zukunft als Spielfläche für die Kindertagesstätte genutzt, so dass die Begrünung hier zu einem Großteil erhalten bleiben wird.

## **6.6 Schutzgut Mensch**

### Verkehr

Durch das Ingenieurbüro Runge IVP wurde im September 2020 ein Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt, mit dem der Leistungsfähigkeitsnachweis der bestehenden Zufahrt sowie des nördlich an der Bismarckstraße

liegenden Knotenpunktes geführt wird. Aufbauend auf einer Zustandsanalyse und der Abschätzung der zukünftigen Kfz-Verkehrserzeugung der neuen Nutzungen wird eine Verkehrsprognose erarbeitet. Die verkehrlichen Auswirkungen werden untersucht. Im Bestand bestehen im Umfeld des Plangebietes folgende Kfz-Verkehrsmengen:

- Auf der „Bismarckstraße“ verkehren südlich des Knotenpunktes mit der Straße „Am Schwimmbad“ rund 7.900 Kfz/24h. Die Verkehrsbelastung steigt auf der „Bismarckstraße“ in Richtung Norden auf bis zu 8.300 Kfz/h an.
- Die Straße „Am Schwimmbad“ weist an einem typischen Wochentag eine Verkehrsmenge von ca. 2.800 Kfz/24h auf.
- Die „Marie-Schlei-Straße“ wird von rund 1.500 Kfz/24h befahren.

Im Verkehrsgutachten wurde auch die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde im Bestand untersucht. Die nachstehende Tabelle stellt die Ergebnisse dar:

Knoten	Morgendliche Spitzenstunde (7:30-8:30 Uhr)	Nachmittägliche Spitzenstunde (15:15-16:15 Uhr)
„Bismarckstraße“ / „Am Schwimmbad“ / „Marie-Schlei-Straße“	900 Kfz/h	1.100 Kfz/h

Tabelle 2: Verkehrsuntersuchung

Quelle: Ingenieurbüro Runge IVP, Stand September 2020

Die Nachmittagsspitze ist am Knotenpunkt „Bismarckstraße / „Am Schwimmbad“ / „Marie-Schlei-Straße“ damit um knapp 18 % höher als die Morgenspitze. Insgesamt weist der Knotenpunkt „Bismarckstraße“ / „Am Schwimmbad“ / „Marie-Schlei-Straße“ damit in den Spitzenstunden eine gute Verkehrsqualität der Stufe B, an der Grenze zu einer befriedigenden Verkehrsqualität der Stufe C auf. Zum Analysezeitpunkt konnten keine Mängel der Verkehrsqualität festgestellt werden. Trotz fehlender Abbiegespuren im Knotenpunkt besteht ein zumindest befriedigender Ablauf.

Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurde die Verkehrsprognose 2030 erstellt, welche auch die Mehrverkehre berücksichtigt, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Mit der Verkehrsprognose soll untersucht werden, ob das umliegende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um etwaige durch das Planvorhaben verursachte Mehrverkehre aufzunehmen. Das Verkehrsgutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Ohne Berücksichtigung des Planungsvorhabens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 wurde im Prognose-Nullfall für die „Bismarckstraße“ aufgezeigt, dass durch die allgemeine Nutzungs- und Verkehrsentwicklung die Kfz-Verkehrsmengen moderat ansteigen werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Ortsumgehungen Nievenheim zeigt der Prognose-Nullfall im Verkehrsgutachten eine Entlastung der

südlichen „Bismarckstraße“, jedoch eine Zunahme der Verkehrsstärke auf der „Marie-Schlei-Straße“. Durch das Planungsvorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 „An der Hauptschule / Bismarckstraße“ ist eine zusätzliche Kfz-Verkehrserzeugung von bis zu 300 Kfz an einem typischen Wochentag zu berücksichtigen. Dabei wurde im Verkehrsgutachten bei der Verkehrserzeugungsrechnung der fünfgruppigen Kindertagesstätte mit 100 Kindern gerechnet, von denen ca. 75% mit dem Kfz gebracht werden, bei einem Besetzungsgrad von ca. 1,1 Kindern pro Pkw, zuzüglich etwa jeweils 25 PKW-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr durch Erzieherinnen und Erzieher. Diese Zahlen ergeben sich aus Erfahrungen aus ähnlichen Projekten.

Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über die vorhandene Stichstraße von der „Bismarckstraße“ aus vor. Diese wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Zufahrt kann wie im Bestand auch als einfache, untergeordnete Erschließungseinmündung als Gehwegüberfahrt ausgebildet werden, wobei sowohl der Kfz-Verkehr auf der Bismarckstraße als auch der Radverkehr auf dem benutzungspflichtigen Radweg und der Fußgängerverkehr Vorrang haben. Eine gegenseitige, negative Beeinflussung der Zufahrt und des nördlich liegenden Knotenpunktes durch Rückstauungen kann ausgeschlossen werden.

Am nördlich des Plangebietes liegenden Knotenpunkt Bismarckstraße / Am Schwimmbad / Marie-Schlei-Straße können die Verkehrsmengen bei einer Signalisierung auch unter Berücksichtigung des zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens verträglich mit einer guten Verkehrsqualität in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde abgewickelt werden. Dabei sind Abbiegespuren in der Bismarckstraße sowie der Marie-Schlei-Straße notwendig. Diese Erfordernis ergibt sich unabhängig von der geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet auch durch die allgemeine prognostizierte Zunahme der Verkehrszahlen in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehung sowie andere Bauvorhaben in der näheren Umgebung. Gleichzeitig wird durch die Signalisierung am Knotenpunkt die Straßenquerung für Fußgänger, insbesondere Schülerinnen und Schüler der an das Plangebiet angrenzenden Gesamtschule sowie Besucher der geplanten Kindertagesstätte, verbessert.

#### Schallschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßen-, und Schienen Geräuschquellen. Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen durch das Büro Kramer Schalltechnik GmbH zum Bebauungsplan wurde auf der Basis des aktuellen Bebauungsplanentwurfs die zu erwartende Verkehrsgeräuschsituation im Plangebiet im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens wurden textliche Festsetzungen getroffen. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird eine Lärmschutzwand parallel zur Bismarckstraße in einem Abstand von ca. 7,00 m und einer Höhe von 2,50 bis 3,00 m festgesetzt. Durch den Bau der Schallschutzwand werden die Plangebietsflächen von der Bismarckstraße aus in Zukunft nicht mehr einsehbar sein. Durch

das Zurücktreten von der Straße kann straßenseitig vor der Wand eine Eingrünung erfolgen, mit der die optische Wirkung der Wand reduziert werden kann.

Außerdem werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche zur Zuordnung der jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet darstellt. Auf dieser Grundlage ist das jeweilige erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile gemäß DIN 4109 zu ermitteln. Für schutzbedürftige Schlafräume wird darüber hinaus eine Festsetzung von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen bei stark belasteten Schlafräumen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von über 60 dB(A) getroffen.

### **6.7 Schutzgut Natur und Landschaft**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsraumes des Stadtteils Nievenheim. Schutzbetroffene Gebiete wie Landschaftsschutzgebiete (LSG), geschützter Landschaftsbestandteile (LB) oder Naturschutzgebiete (NSG) befinden sich nicht im Plangebiet oder der näheren Umgebung.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs ist durch die auf allen Seiten angrenzende Bebauung bereits anthropogen vorgeprägt und wird besonders durch die im Plangebiet vorhandene sehr dominante Blutbuche dominiert. Die Blutbuche wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt, das Baufenster für die geplante Kindertagesstätte wird im rückwärtigen Grundstücksteil festgelegt. Parallel zur Bismarckstraße ist zur Reduzierung der durch den Verkehr erzeugten Schallimmissionen eine Lärmschutzwand zu errichten. Im Schallgutachten wird die Wand ca. 7,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt berücksichtigt, im Bebauungsplan wird die Lärmschutzwand in einem Bereich in einer Breite von 8,00 m parallel zur Bismarckstraße zugelassen. Dadurch wird ein gewisser Spielraum für die Gestaltung der Wand ermöglicht, z.B. durch eine Begrünung der Wand auf der Straßenseite. Durch die Lärmschutzwand wird das Plangebiet in Zukunft nicht mehr frei einsehbar sein, so dass sich das Erscheinungsbild des Plangebietes verändern wird. Die Blutbuche wird aufgrund ihrer Größe auch in Zukunft oberhalb der Wand sichtbar bleiben.

Aufgrund der innerstädtischen Lage wird die Veränderung des derzeit schon anthropogen geprägten Landschaftsbildes nicht als gravierend angesehen. Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind damit als nur gering zu beurteilen.

### **6.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Hinweise auf Sachgüter oder Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Sollte es im Rahmen der Baumaßnahme trotzdem zu Funden kommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Dormagen als Untere Denkmalbehörde oder der LVR (Landschaftsverband Rheinland) – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu kontaktieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gedenkstein. Der Stein steht nicht unter Denkmalschutz. Somit ist der Gedenkstein nicht Regelbestandteil

des Bebauungsplanverfahrens. Wie mit dem Gedenkstein weiter verfahren wird, ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

#### **6.9 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)**

Die Stadt Dormagen ist ein traditioneller Chemiestandort mit ausgeprägten Gemengelage zwischen schützenswerten Gebieten wie beispielsweise Wohngebieten und öffentlichen Freizeitbereichen einerseits und Industriegebieten mit teilweise störfallsensiblen Bereichen mit entsprechenden Abstandserfordernissen andererseits. Ein „Störfall-Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Im Stadtgebiet von Dormagen und in direkt angrenzenden Nachbarkommunen gibt es mehrere zu beachtende Störfall-Betriebsbereiche, die Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen haben können. Bei Planungen ist der Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG Rechnung zu tragen. Dieser sieht vor, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ Es muss folglich ein „angemessener Sicherheitsabstand“ zwischen schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten und Störfall-Betriebsbereichen gewahrt bleiben.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen (pauschale) „Achtungsabstände“ ermittelt. Diese „Achtungsabstände“ sind im kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eingetragen. Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Betriebsbereiches und dem Rand eines schutzbedürftigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem „Achtungsabstand“ ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der „Achtungsabstand“, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann. In dem Fall sind die „angemessenen Sicherheitsabstände“ im Rahmen einer gutachterlichen Einzelfallbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS liegt die vorliegende Planung außerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben gemäß dem kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Daher führt die vorliegende Planung nicht zu einem Konfliktpotenzial im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Den immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Rechnung getragen.

**7. Soziale Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Umkreis des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**8. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten sind. Sofern Änderungen der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.

**9. Anhang**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Neubau einer Kindertagesstätte an der Kreuzkirche Nievenheim, Bismarckstraße in Dormagen, Ökoplan (Stand: Juli 2018)
- Baugrundvorerkundung BV KiTa Bismarckstraße, Dormagen, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 31.07.2020)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 394 2. Änderung - An der Hauptschule / Bismarckstraße, Stadt Dormagen, Kramer Schalltechnik GmbH (Stand: 09.03.2021)
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau der KiTa Bismarckstraße in Dormagen-Nievenheim, Runge IVP (Stand: September 2020)