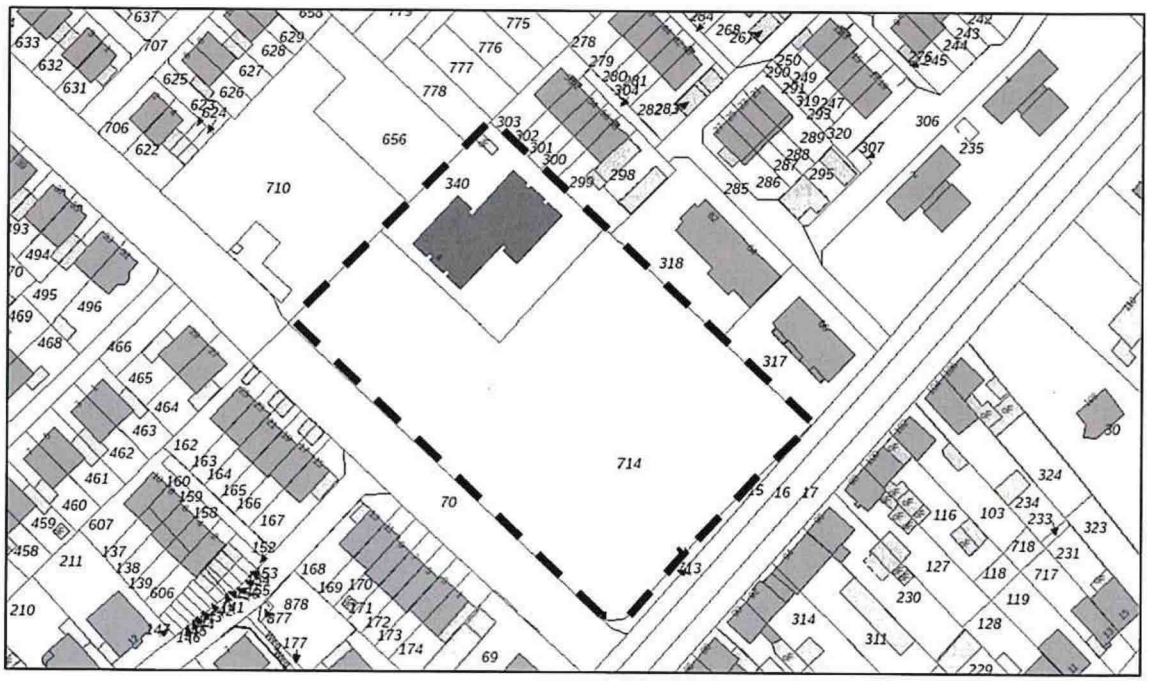
B e g r ü n d u n g
gemäß 9 Abs. 8 BauGB

Teil A - Städtebauliche Aspekte
zum Bebauungsplan Nr. 538
- Westlich Am Latourshof -

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

zum Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsanlass ..... - 4 -
2.0 Örtliche Verhältnisse ..... - 5 -
2.1 Lage des Plangebietes ..... - 5 -
2.2 Bestand ..... - 5 -
2.3 Umgebung ..... - 5 -
2.4 Erschließung ..... - 6 -
3.0 Gegenwärtiges Planungsrecht ..... - 6 -
3.1 Darstellungen im Landesentwicklungsplan 2018 ..... - 6 -
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 ..... - 8 -
3.5.4 Nachrichtliche Übernahme - Hochwasserrisikogebiete ..... - 8 -
4.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ..... - 8 -
4.1 Allgemeine Planungsziele und Verfahrenswahl ..... - 8 -
4.1.1 Demografie ..... - 10 -
4.2 Städtebauliches Konzept ..... - 10 -
5.0 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, Mindestwandhöhe, Bezugspunkte und Vollgeschosse ..... - 12 -
5.3 Stellplätze und Garagen ..... - 15 -
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... - 15 -
5.4.1 Bauweise ..... - 15 -
5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen ..... - 16 -
5.5 Nebenanlagen ..... - 17 -
5.6 Erschließung ..... - 18 -
5.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ..... - 18 -
5.6.2 Zu- und Abfahrtsverbot ..... - 19 -
5.7 Öffentliche Grünfläche und Spielplätze ..... - 20 -
5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen ..... - 22 -
5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..... - 24 -

5.10 Festsetzungen mit bedingender Wirkung ..... - 31 -
5.11 Gestalterische Festsetzungen ..... - 32 -
5.11.1 Einfriedungen ..... - 32 -
5.11.2 Dachform ..... - 32 -
5.11.3 Fassadengestaltung und -material ..... - 33 -
5.12 Ver- und Entsorgung ..... - 33 -
5.13 Nachrichtliche Übernahmen ..... - 34 -
5.14 Hinweise ..... - 34 -
6.0 Umweltbelange ..... - 34 -
6.1 Schutzgut Klima ..... - 35 -
6.2 Schutzgut Luft ..... - 35 -
6.3 Schutzgut Boden und Fläche ..... - 36 -
6.4 Schutzgut Wasser ..... - 38 -
6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... - 38 -
6.6 Schutzgut Mensch ..... - 39 -
6.7 Schutzgut Natur und Landschaft ..... - 42 -
6.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ..... - 42 -
6.9 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG) ..... - 42 -
7.0 Soziale Maßnahmen ..... - 44 -
8.0 Bodenordnende Maßnahmen ..... - 44 -
9.0 Anhang ..... - 44 -

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1.0 Planungsanlass

Die Stadt Dormagen profitiert als Wohnstandort von der Lage zwischen den dynamischen Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf und der guten verkehrlichen Anbindung. Der Wohnstandort Dormagen ist gerade für Familien attraktiv. Um diese Attraktivität zu halten bzw. zu steigern, ist neben der Bereitstellung entsprechender Infrastruktur (bspw. Kindertagesstätten (Kita)) auch die bedarfsorientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich. Im Dormagener Stadtteil Nievenheim besteht eine entsprechende Nachfrage. Nach der Entscheidung die Nutzung des sanierungsbedürftigen städtischen Hallenbades im Stadtteil Nievenheim an der Bismarckstraße aus wirtschaftlichen Überlegungen aufzugeben, liegt das das ca. 0,9 ha große Grundstück brach und steht planerisch zur Disposition. Es besteht nunmehr die Möglichkeit diesen Bedarf durch die Schaffung von Planrecht zu optimieren. Durch die Planung mehrere Mehrfamilienhäuser entlang der „Bismarckstraße" und der Straße „Am Schwimmbad" sowie im rückwärtigen Grundstücksteil sollen sowohl junge Familien mit Kindern als Nutzer/-innen angesprochen werden, um damit dem demographischen Wandel geringfügig positiv entgegen zu wirken, als auch altersgerechter barrierefreier Wohnraum für ältere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Dies entspricht auch den Bedarfen, die in der Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss aus dem Jahr 2017 nachgewiesen wurden. Neben der geplanten Wohnbebauung wird auch die Errichtung einer Kindertagestätte (KITA) angestrebt (vgl. a. Kapitel 4.1). Zur Realisierung der veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen ist es erforderlich, den rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 6 „Bismarckstraße", 1. Änderung aus dem Jahre 1976 durch eine Bebauungsplanneuaufstellung zu ersetzen. Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

In Zukunft sollen die zur Disposition stehenden Flächen überwiegend einer Wohnnutzung in Kombination mit einer Kindertagesstätte (Kita) zugeführt werden, um auch den Bedarf an Kita-Plätzen in Dormagen zu decken. Zur Realisierung der veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen ist es erforderlich den rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 6 „Bismarckstraße", 1. Änderung aus dem Jahre 1976 durch eine Bebauungsplanneuaufstellung zu ersetzen. Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt wird, ist angestrebt, die Lage der geplanten Bebauung insbesondere in Bezug auf die Errichtung einer möglichen sechszügigen Kita, möglichst flexibel zu gestalten. Dadurch ist gewährleistet, dass die Realisierung von verschiedenen Gebäudetypologien planungsrechtlich gesichert wird. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann somit der Bedarf je nach Nutzungsanspruch an verschiedene Bedürfnisse angepasst werden.

2.0 Örtliche Verhältnisse

2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,00 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Dormagener Stadtteils Nievenheim. Begrenzt wird es im Nordosten durch die Wohnbebauung am „Latourshof", im Südosten durch die „Bismarckstraße", im durch die Straße „Am Schwimmbad" und im Nordwesten an die Versorgungsfläche eines Regenrückhaltebeckens.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke:

- Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstück 714, 7.890 m², ehemaliger Standort eines Schwimmbades der Stadt Dormagen,
- Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstück 340, 1.920 m², Standort der Lebenshilfe des Rhein-Kreis-Neuss.

2.2 Bestand

Im Plangebiet befand sich ein außer Betrieb genommenes Schwimmbad der Stadt Dormagen, das Ende des Jahres 2018 zurückgebaut wurde. Im nordöstlichen rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich das „Haus der Lebenshilfe" des Rhein-Kreis-Neuss, in dem Bewohner/-innen mit Handicap wohnen, die von den Mitarbeitern/-innen des Rhein-Kreises Neuss begleitet werden. Das Grundstück wird über den vorgelagerten ehemaligen Schwimmbadparkplatz von der Straße „Am Schwimmbad" im Bestand erschlossen. Das Plangebiet war damit bereits im Bestand zu einem erheblichen Teil versiegelt.

Rund um das Gelände des ehemaligen Schwimmbades verläuft ein Gehölzstreifen mit verschiedenen Arten von Koniferen. Dazu zählen Kiefer, Lärche, Eibe sowie Laubbäume wie Ahorn, Hainbuche und Trompetenbaum. Zwischen den Bäumen befinden sich Sträucher wie Hartriegel und Feuerdorn. Südöstlich steht zudem eine Gruppe von Platanen. Der nordwestliche Abschnitt ist geprägt durch eine kleinere Wiesenfläche sowie diversen Ziersträuchern. Im Bereich des „Hauses der Lebenshilfe" befindet sich des Weiteren eine Hainbuchen-Zierhecke mit einzelnen kleineren Ahornbäumen.

Hinsichtlich der Topografie ist das Plangebiet insgesamt nur gering bewegt. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich zwischen 41,22 m ü. NHN und 41,96 m ü. NHN.

2.3 Umgebung

Nordöstlich des Plangebietes liegt das ringförmig erschlossene Wohngebiet „Am Latourshof" und das derzeit teilweise noch im Bau befindliche Wohnquartier „Cäciliengarten" mit 150 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnformen (EFH, RH und MFH). Die Gebäude sind hier II - III geschossig. Angrenzend befindet sich der Landwirtschaftliche Betrieb einer Obstplantage (Latourshof). Nordöstlich hinter der „Bismarckstraße" und Südöstlich in ca. 150 m Entfernung liegt die Bertha-von-Suttner-Gesamtschule, während nordwestlich hinter der Straße „Am Schwimmbad" Wohngebiete angrenzen. Die Gebäude sind hier II - III geschossig. Der nordwestliche Plangebietsrand grenzt an ein Regenrückhaltebecken.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird zurzeit über die die Straße „Am Schwimmbad" erschlossen (ehemaliger Hallenbadparkplatz). Die Erschließung des „Hauses der Lebenshilfe" erfolgt ebenfalls von der Straße „Am Schwimmbad" aus über den Parkplatz des ehemaligen Schwimmbadgrundstücks. Damit die Erschließung des Gebäudes („Haus der Lebenshilfe") gesichert ist, wird die Grundstückszufahrt zum Flurstück 340 Bestandteil des Bebauungsplanes, in dem im Bebauungsplangebiet ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 340 sowie für deren Besucher/-innen festgesetzt wird (vgl. a. Kapitel 5.6.1).

Der Stadtteil Nievenheim wird durch die Buslinien 884, 885, 886 und 887 mit den in der Nähe des Plangebietes liegenden Haltestellen „Nievenheim Bhf.", „Marie-Schlei-Straße", „Bismarckstraße" und „Am Damschenpfad" an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Der S-Bahn-Bahnhof „Nievenheim Bhf." liegt ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Von hier aus können die Dormagener und die Kölner Innenstadt im Süden sowie Neuss und Düsseldorf im Norden erreicht werden.

3.0 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Darstellungen im Landesentwicklungsplan 2018

Der Landesentwicklungsplan NRW (Stand 2016) 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Hallenbad" 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 "Wohnbaufläche" anstelle von "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Hallenbad" auf einer Plangebietsfläche von ca. 1,0 ha nicht zu erwarten. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der 24. Berichtigung angepasst. Die Berichtigung befasst sich mit dem nachfolgend zeichnerisch dargestellten, schwarz umrandeten Teilgebiet des Flächennutzungsplanes. Unter Zugrundelegung dieser Berichtigung sind die geplanten Fest-

setzungen 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 nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

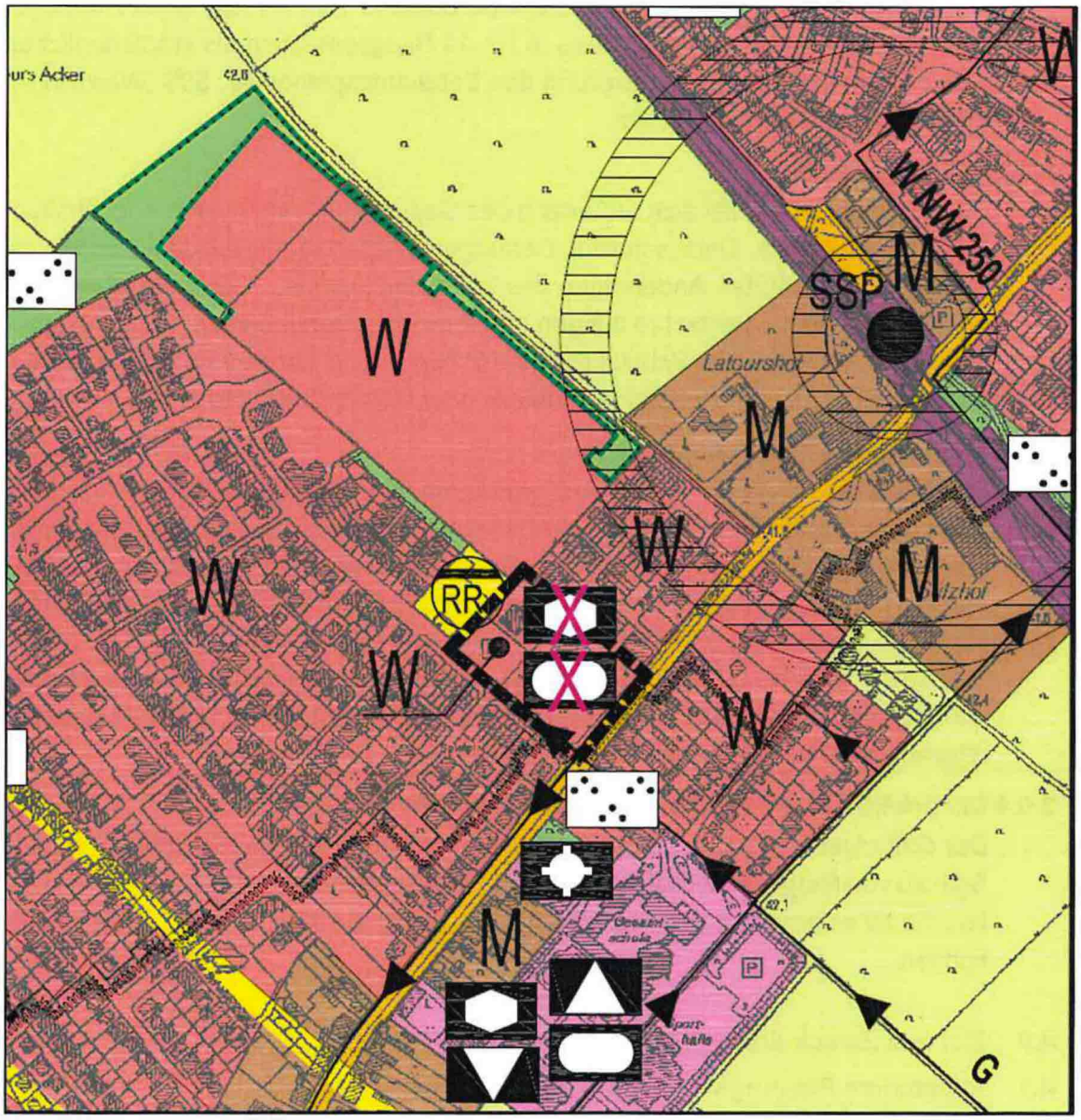


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen nach der Berichtigung

3.4 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 6 „Bismarckstraße“ vor. Mit der 1. Änderung des Durchführungsplanes sind 1976 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, das Schwimmbad in Nievenheim zu entwickeln. Mit der 2. Änderung des Durchführungsplanes sind 1994 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, das „Haus der Lebenshilfe“ auf

der Parzelle 340 zu entwickeln. Tritt der Bebauungsplan Nr. 538 „Westlich Am Latourshof" in Kraft, werden die 1. und 2. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 6 für diesen Teilbereich außer Kraft gesetzt.

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. 538 „Westlich Am Latourshof" 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 Festschreibungen somit für das Plangebiet zu landschaftsbezogenen Entwicklungszielen, Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile oder Vogelschutzgebiete.

3.5.3 Integriertes Entwicklungskonzept

Das Integrierte Entwicklungskonzept wurde am 07.09.2016 im Planungs- und Umweltausschuss beschlossen. Es beinhaltet die Leitlinien und Ziele sowie ein gesamträumliches Entwicklungskonzept mit den sektoralen Aussagen zur Siedlungs- und Zentrenstruktur und Grün- und Freiraumstruktur der Stadt Dormagen. Das Plangebiet ist im Intergierten 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. 538 „Westlich Am Latourshof" liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten, die ab einem Hochwasserereignis $HQ_{häufig}$ / HQ_{100} / HQ_{extrem} überschwemmt werden können.

4.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Planungsziele und Verfahrenswahl

Planungsziele

Im Bereich der Wohnraumversorgung bestehen u. a. Nachfragen im Stadtteil Nievenheim. Daher sollen die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden. Mit der Schaffung von Planrecht für mehrere Mehrfamilienhäuser entlang der „Bismarckstraße" und der Straße „Am Schwimmbad" sowie im rückwärtigen Grundstücksteil sollen sowohl junge Familien mit Kindern als Nutzer/-innen angesprochen werden, um damit dem demographischen Wandel geringfügig positiv entge-

gen zu wirken, als auch altersgerechter barrierefreier Wohnraum für ältere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Dies entspricht auch den Bedarfen, die in der Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss aus dem Jahr 2017 nachgewiesen wurden. Zusätzlich sollen für die Plangebietsflächen Festsetzungen zur Realisierung einer ggfls. sechszügigen Kindertagesstätte getroffen werden, da insbesondere aufgrund des neuen Wohngebietes nordöstlich des Plangebietes (BP 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV" der Bedarf an Kita-Plätzen in Zukunft steigen wird.

Seitens des „Hauses der Lebenshilfe" wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 538 mitgeteilt, dass die ursprünglich angedachten Erweiterungsabsichten nicht mehr aktuell sind. Das Grundstück könnte daher auch einer Wohnnutzung inkl. einer möglichen Kita-Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan verfolgt auch das Ziel, eine innerstädtische bereits teilversiegelte Fläche neu zu entwickeln, um den bisher unbeplanten Außenbereich zu schonen. Dabei wird Wert darauf gelegt, durch die neue Bebauung entlang der „Bismarckstraße" und teilweise auch entlang der Straße „Am Schwimmbad" die Raumkanten baulich zu schließen und so das Ortsbild aufzuwerten.

Um für die geplante Wohnentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Erschließung in einem ausreichenden Umfang zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich gewährleistet werden. Mit der Durchführung des öffentlich-rechtlichen Planverfahrens wird gleichzeitig eine gegenseitig gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gewährleistet.

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 m² sind für den Bebauungsplan Nr. 538 „Westlich Am Latourshof" gegeben.

Die Gesamtgröße des Baugebietes beträgt ca. 9.850 m². Damit liegt die insgesamt zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m². 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 m² 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. Die Realisierung des Bebauungsplanes kann in unterschiedlichen Zeitabschnitten realisiert werden.

4.1.1 Demografie

Der geplante Wohnraum soll allen Altersgruppen zur Verfügung stehen. Die Altersstruktur der Stadt Dormagen wird sich daher und durch die geringe Größe des Plangebietes voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der beiden angrenzenden Verkehrsflächen vor. Das vorhandene „Haus der Lebenshilfe" wird im Rahmen der Planung gesichert und wie im Bestand auch über eine Zufahrt auf den ehemaligen Parkplatzflächen an der Straße „Am Schwimmbad" erschlossen.

Die Wohnbebauung soll dreigeschossig zuzüglich eines abschließenden zurückspringenden Nichtvollgeschosses geplant werden, wobei in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet eine Reduzierung auf zwei Geschosse plus einem zurückspringenden Nichtvollgeschosses erfolgt, um einen Gebietsverträglichen Übergang zu der nordwestlich anschließenden kleinteiligen Wohnbebauung zu schaffen und die ausreichende Belichtung des „Hauses der Lebenshilfe" im rückwärtigen Grundstücksbereich zu gewährleisten.

Da der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt wird, soll die Lage der geplanten sechszügigen Kindertagesstätte flexibel sein. Das Baufenster wird daher in entsprechender Breite festgesetzt, um einen flexiblen und größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu sichern. Mit den Festsetzungen kann der Bedarf an Wohnbauflächen und der Bedarf für eine sechszügige Kindertagesstätte individuell städtebaulich gesteuert werden.

Das Baufeld umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8.000 m², Der ruhende Verkehr soll nach Möglichkeit über Tiefgaragen unter der Erde abgewickelt werden, um ein ansprechendes Erscheinungsbild der zu entwickelnden Fläche zu erreichen.

5.0 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes wird für das Plangebiet zur Realisierung eines neuen Wohnquartieres, ggfls. in Kombination mit einer Kindetagesstätte, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit der Festsetzung des WA 1, WA 2 und WA 3 im Plangebiet können neben der zulässigen Wohnbebauung weitere Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich in die vorhandenen Strukturen einfügen und von ihnen keine Störungen auf das Wohnen ausgehen. Als Beispiel wäre hier eine mögliche Kindertagesstätte zu nennen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für Verwaltungen sind im WA 1 bis WA 3 ausnahmsweise zulässig, um auf eventuelle zukünftige städtebauliche und gesellschaftliche Entwicklungen (bspw. Bedarf an Gewerbeflächen) reagieren zu können.

Dennoch soll im Rahmen der Stärkung des innerstädtischen Wohnens auch zukünftig die Wohnnutzung dominieren. Durch die Übernahme des Zulassungskatalogs gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO wird dieses Ziel gesichert. Der Nutzungskatalog stärkt die Wohnnutzung und lässt Spielraum einer Nutzungsmischung mit anderen wohnverträglichen Nutzungen.

Nach der BauNVO wären Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sollen im Bebauungsplan in den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 ausgeschlossen werden, da sie betriebsbedingt sehr flächenintensiv sind, von ihrer allgemeinen Baustruktur städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünscht sind und darüber hinaus ein gebietsunverträgliches und erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen können. Speziell bei einer Tankstellennutzung könnte zusätzlicher gebietsfremder Verkehr in das Plangebiet gezogen werden, welcher zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnte. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind genügend Alternativflächen im Stadtgebiet vorhanden.

Mit dem oben festgesetzten Nutzungskatalog bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO gewahrt.

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 (GH_{max}), der Mindestwandhöhe (WH_{min}) im Bereich der Baulinie und der Anzahl der Vollgeschosse, die zwingend bzw. mindestens realisiert werden müssen, bestimmt.

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das WA 1, WA 2 und WA 3 als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) fest. Im WA 1, WA 2 und WA 3 setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Diese entsprechen den in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. In Verbindung mit den Festsetzungen der im Plangebiet zulässigen maximalen Gebäudehöhen ist eine zu stark verdichtete Bebauung des neu geplanten Wohngebietes ausgeschlossen und eine angemessene Weiterentwicklung der bestehenden benachbarten Wohnbebauung gewährleistet.

Eine weitere Steuerung der Bebauungsdichte soll mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens 0,6 (GRZ 2) betragen. Mit der Überschreitung der festgesetzten GRZ 1 von 0,4, werden die erforderlichen Flächen zur Erschließung der späteren Gebäude planungsrechtlich gesichert (bspw. Zuwegungen). Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) BauGB die Grundflächen von vollversenkten Tiefgaragen nicht mitzurechnen, um bei der Abwicklung des ruhenden Verkehres genügend Gestaltungsspielraum zuzulassen.

5.2.2 Maximale Gebäudehöhen, Mindestwandhöhe, Bezugspunkte und Vollgeschosse

Im WA 1, WA 2 und WA 3 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen, bei Satteldächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Bei Pultdächern (PD) die Oberkante des höchsten Punkt des Dachabschlusses.

Im WA 3 ist der obere Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten Mindestwandhöhe (WH min.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen, bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt zwischen der Oberkante Dachhaut und der aufgehenden Außenwand, bei Pultdächern (PD) die Oberkante des höchsten Punkt des Dachabschlusses.

Für das WA 1 ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 51,50 m ü. NHN. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im WA 1 als Höchstmaß (zwei Vollgeschosse) festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die neuen Baukörper im WA 1 städtebaulich in die Bestandsbebauung integriert werden und der Bestand „Haus der Lebenshilfe" gesichert wird. Mit den Festsetzungen soll in diesem Bereich vor allem auf die umliegende Bebauung reagiert werden. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann die Bebauung im WA 1 durch ein zusätzliches abschließendes Nichtvollgeschoss ergänzt werden, wenn die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden. Diese Nichtvollgeschosse müssen allseitig um 1,5 m zurückspringen.

Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung den nachgewiesenen Wohnungsbedarf unter Beachtung des bestehenden städtebaulichen Maßstabs der Bestandsbebauung im Wohnumfeld zeitnah gerecht zu werden, ohne das der Eindruck einer zu massiven Bebauung vermittelt wird.

Für das WA 2 ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 51,50 m ü. NHN. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im WA 2 als Höchstmaß (zwei Vollgeschosse) festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die neuen Baukörper im WA 2 städtebaulich in die Bestandsbebauung integriert werden und homogen auf die Reihenhausbebauung entlang der Straße „Am Schwimmbad" reagieren. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann die Bebauung im WA 2 durch ein zusätzliches abschließendes Nichtvollgeschoss ergänzt werden, wenn die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden. Diese Nichtvollgeschosse müssen allseitig um 1,5 m zurückspringen Diese Festsetzung erfolgt wie bereits Bebauung im WA 1mit der Zielsetzung, den nachgewiesenen Wohnungsbedarf unter Beachtung des bestehenden städtebaulichen Maßstabs der Bestandsbebauung im Wohnumfeld zeitnah gerecht zu werden, ohne das der Eindruck einer zu massiven Bebauung vermittelt wird.

Über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe und einer Anzahl von Vollgeschossen, die im WA 3 zwingend zu realisieren sind, soll eine Höhenbeschränkung festgesetzt und eine städtebauliche Qualität und eine homogene Einbindung des Quartiers in das Wohnumfeld erreicht werden. Für das WA 3 ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 55,00 m ü. NHN. Die Anzahl der Vollgeschosse, die zwingend realisiert werden müssen, werden auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich zu den zwingend zu realisierenden festgesetzten Vollgeschossen kann die Bebauung durch ein zusätzliches abschließendes Nichtvollgeschoss ergänzt werden, wenn die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden. Diese Nichtvollgeschosse müssen allseitig um 1,5 m zurückspringen. Auch diese Festsetzung erfolgt wie bereits für die

Bebauung im WA 1 und WA 2 mit der Zielsetzung, den nachgewiesenen Wohnungsbedarf unter Beachtung des bestehenden städtebaulichen Maßstabs der Bestandsbebauung im Wohnumfeld zeitnah gerecht zu werden, ohne das der Eindruck einer zu massiven Bebauung vermittelt wird.

Mit den Festsetzungen wird erreicht, dass sich die neuen Strukturen in die Umgebung einfügen und eine Raumkante zur „Bismarckstraße" gebildet wird. Mit den Festsetzungen soll in diesem Bereich vor allem auf die Bebauung reagiert werden, die höher ist, als im Bereich der Straße „Am Schwimmbad" (z.B. Hs. „Bismarckstraße" 107). Ergänzend wird im WA 3 im Bereich der Baulinie eine Mindestwandhöhe von 51,00 m ü. NHN festgesetzt, was einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 14,0 m entspricht. Mit der Festsetzung der Mindestwandhöhe in Kombination mit einer zwingend vorgegebenen III-geschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 55,00 m ü. NHN, ist gewährleistet, dass die angestrebte prägnante Raumkante entlang der Straßen „Bismarckstraße" und teilweise entlang der Straße „Am Schwimmbad" im städtebaulichen Sinn realisiert wird.

Mit der Entwicklung der städtebaulichen Raumkante wird gleichzeitig der Innenbereich des neuen Quartiers lärmtechnisch von der „Bismarckstraße" abgeschirmt. Die Innenbereiche können so als Ruhezone für die Nutzer/-innen vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe entlang der „Bismarckstraße" in Kombination mit einer zwingend zu realisierenden Vollgeschossigkeit (drei Vollgeschosse) wird auch aus Gründen der Lärmminderung getroffen. Ergänzend wird hierzu die zuvor angesprochene Mindestwandhöhe in Kombination mit einer Baulinie (s. Kap. 5.3.2) festgesetzt. Durch die Bebauung ergibt sich somit eine schalltechnisch günstige geschlossene, hohe Bebauung.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im WA 1 und WA 2 die maximalen Gebäudehöhen mit 51,50 m ü. NHN festgesetzt worden, was einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 10,50 m entspricht. Unter Beachtung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung -Entwicklung einer prägnanten Raumkante-, setzt der Bebauungsplan für das WA 3 die maximale Gebäudehöhe mit 55,00 m ü. NHN fest, was einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 14,00 m entspricht. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass sich das neue Wohnquartier in seine nähere Umgebung homogen einfügt. Des Weiteren wird späteren Projektentwicklern und Investoren die Möglichkeit eingeräumt, auf erhöhten Raumanspruch, bspw. bei der Realisierung einer Kindertagesstätte, reagieren zu können. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) im Bereich WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen 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.

5.3 Stellplätze und Garagen

Zur Abwicklung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr sind oberirdische Stellplätze (St) und Garagen (Ga) im WA 1, WA 2 und WA 3 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen muss zudem ein Abstand von 5,0 m zur angrenzenden Verkehrsfläche eingehalten werden, um weitere Stellplätze vor den Garagen zu ermöglichen. Mit der Festsetzung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert werden.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind in den mit gekennzeichneten Flächen auch ausnahmsweise Kurzzeitparkplätze in Längsrichtung (Kiss & Ride-Zonen) mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten für den Betrieb einer Kindertagesstätte zulässig. Mit der textlichen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass bei der Realisierung einer Kindertagesstätte ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen, um den morgendlichen und nachmittäglichen Hol- und Bringverkehr zu der Kindertagesstätte gebietsverträglich und verkehrssicher zu gestalten.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von unterirdische Stellplätzen in Form von vollversenkten Tiefgaragen mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten sowie einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Mit der textlichen Festsetzung soll unter Berücksichtigung und der Plangebietsgröße verträgliche Abwicklung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet gewährleistet werden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.4.1 Bauweise

Im WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird in diesem Bereich auf das Bestandsgebäude „Haus der Lebenshilfe" reagiert. Gleichzeitig wird ein Teil des WA 1 einer Neubebauung zugeführt. Hier soll die festgesetzte offene Bauweise dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in das Umfeld städtebaulich homogen einfügt.

Im WA 2 und WA 3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung einer zwingend III-geschossigen Bebauung mit vorgegebener Wandhöhe, soll eine dem Straßenverlauf folgende deutlich ablesbare Raumkante entstehen, um den öffentlichen Raum damit städtebaulich zu fassen. Mit der Entwicklung einer geschlossenen Raumkante soll gleichzeitig der Innenbereich des neuen Quartiers lärmtechnisch von der „Bismarckstraße" abgeschirmt werden. Die Innenbereiche können so als Ruhezone für die Nutzer/-innen vom Verkehrslärm der „Bismarckstraße" abgeschirmt werden.

Unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen ermöglichen die Festsetzungen eine schalltechnisch günstige geschlossene, hohe Bebauung, die dennoch eine dem Planungsziel entsprechende bauliche Verdichtung mit hoher Wohnqualität ermöglicht.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung setzt der Bebauungsplan auf den Baugrundstücken überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) BauNVO durch Festsetzung einer Baulinie sowie durch Baugrenzen fest.

Insgesamt ist im WA 1, WA 2 und WA 3 ein einzelnes großes Baufeld vorgesehen. Durch die Festsetzung des Baufensters können ca. 8.000 m² überbaut werden. Da derzeit kein konkretes Nutzungskonzept innerhalb des B-Plangebietes feststeht, sollen die Festsetzungen so flexibel wie möglich gehalten werden, was mit der Festsetzung eines Einzelnen großen Baufelds gegeben ist. Der Angebotsbebauungsplan kann dadurch auch in unterschiedlichen zeitlichen Stufen entwickelt werden. Die Festsetzung ermöglicht eine hohe Flexibilität in Bezug auf die Ausnutzbarkeit des Baufensters und der Grundrissgestaltung. Mit der Festsetzung eines großen Baufeldes soll darüber hinaus das bestehende „Haus der Lebenshilfe" im WA 1 sowie die potentielle Neubebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Im WA 3 wird entlang der Straße „Bismarckstraße" und für einen Teilabschnitt der Straße „Am Schwimmbad" eine Baulinie festgesetzt. Mit der Festsetzung der Baulinie soll zum einen städtebaulich die Errichtung einer Raumkante gesichert werden. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung der Baulinie gewährleistet werden, dass ein homogener Übergang der Neubebauung in die bestehende Bebauung sichergestellt ist. Die Baulinie läuft anschließend in eine Baugrenze im WA 3 über. Die Baulinie wird in Kombination mit der zuvor beschriebenen und festgesetzten Mindestwandhöhe (51,00 m ü. NHN) festgesetzt, um diese städtebauliche Wirkung zu erreichen.

Im WA 3 gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss, sowie für das erste und zweite Obergeschoss der geplanten Gebäude. Ein Überschreiten der Baulinie für die Unterkellerung der zukünftigen Gebäude, bspw. für die Realisierung einer Tiefgarage ist damit möglich. Gleichzeitig gilt die Baulinie nicht für das die Gebäude abschließende Nichtvollgeschoss. Um ein Zurückspringen des abschließenden Nichtvollgeschosses zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Baulinie nur für das Erdgeschoss und das erste und zweite Obergeschoss gilt.

Im WA 3 kann ein Vortreten gegenüber der Baulinie ausnahmsweise für Gebäudeerker bis zu einem Maß von maximal 0,50 m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Diese Festsetzung erfolgt, um den späteren Bauherren aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine flexible Gebäudegestaltung zu ermöglichen und um eine zu stringent wirkende Bebauung zu vermeiden.

Im WA 1und WA 2 kann ein Vortreten gegenüber der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen für Balkone und Altanen bis zu einem Maß von maximal 2,00 m und für Gebäudeerker bis zu einem Maß von maximal 1,60 m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch

nehmen. Diese Festsetzung erfolgt, um den späteren Bauherren aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine flexible Gebäudegestaltung zu ermöglichen.

Die zuvor beschriebene Festsetzung einer Baulinie im WA 3 übernimmt neben der gestalterischen Funktion (u.a. Bildung einer Raumkante, homogenes Einfügen in die Nachbarbebauung) die Funktion einer städtebaulichen Lärmminderung. Mit der Festsetzung einer Baulinie in Kombination mit der festgesetzten Mindestwandhöhe und der Anzahl der zwingend zu realisierenden Vollgeschosse wird eine durchgehende schalltechnisch günstige geschlossene und hohe Bebauung festgesetzt. Die entstehende Bebauung sorgt dafür, dass ihre lärmabgewandten Gebäudeseiten und rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weitere Grundstücke wirksam vor Lärm geschützt sind. Eine derartige Planungskonzeption entspricht im vorliegenden Fall einer sachgerechten Abwägung im Rahmen der Lärmminderung.

Im weiteren Verfahren wurde das Baufeld im Bereich der „Bismarckstraße" weiter von der „Bismarckstraße" abgerückt. Dies wurde aufgrund der Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der „Bismarckstraße" durchgeführt. Das zukünftige Quartier soll so von der Verkehrslärmbelastung geschützt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche hat sich dadurch insgesamt von ca. 8.200 m² auf ca. 8.000 m² reduziert.

Aufgrund des Bedarfes an dringend benötigten Wohnbauflächen, der Ausprägung der Blockrandbebauung und der Realisierung einer städtebaulichen Raumkante im Kreuzungsbereich „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" wurde die überbaubare Fläche im Bereich der Platzsituation (A1) im Wohnabschnitt WA 3 nach der ersten öffentlichen Auslegung dahingehend verändert, dass das Baufeld in Richtung der „Bismarckstraße" erweitert wurde.

5.5 Nebenanlagen

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind in den mit gekennzeichneten Flächen (sog. Vorgartenbereich) Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle sowie Fahrradabstellplätze und Kurzzeitparkplätze in Längsparkrichtung für den Betrieb einer Kindertagesstätte ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und in Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, keine Bedenken bestehen.

Sofern aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht keine Bedenken bestehen, sind im WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Blockheizkraftwerke (BHKW), Trafostationen und Fahrradabstellplätze zulässig.

Die textlichen Festsetzungen werden getroffen, um ein geordnetes Erscheinungsbildes des neuen Wohnquartieres zu erreichen und eine zu starke Versiegelung der Vorgartenflächen zu verhindern.

5.6 Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Verkehrsflächen „Bismarckstraße" und „Am Schwimmbad" erschlossen. Die Erschließung des „Hauses der Lebenshilfe" erfolgt von der Straße „Am Schwimmbad" aus über den Parkplatz des ehemaligen Schwimmbadgrundstücks.

Damit die Erschließung des Gebäudes („Haus der Lebenshilfe") gesichert ist, wird die Grundstückszufahrt zum Flurstück 340 Bestandteil des Bebauungsplanes, in dem im Bebauungsplangebiet ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 340 sowie für deren Besucher/-innen festgesetzt wird (vgl. a. Kapitel 5.6.1).

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 09.11.2020 bis 09.12.2020 ist in der Planzeichnung eine parallel zur gesamten südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende, 0,60 m breite, öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden (vgl. Anlage 8). Damit wird die erforderliche Erweiterung des bislang nur ca. 2,00 m breiten Gehwegs „Am Schwimmbad" auf 2,50 m gesichert.

Durch die nachträglich vorgenommenen Planergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 4a (3), Satz 4 BauGB kann in diesem Fall die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschränkt werden. Eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ist somit in diesem Fall nicht mehr erforderlich. Vorliegend beschränkt sich die betroffene Öffentlichkeit auf die Grundstückseigentümer der Flurstücke Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstücke 714 (ehemaliges Hallenbadgrundstück) und 340 (Haus der Lebenshilfe) sowie des Rhein-Kreises Neuss und die Technischen Betriebe der Stadt Dormagen (TBD) als Träger öffentlicher Belange. Alle Beteiligten sind von den Änderungsabsichten unterrichtet worden und haben anschließend mitgeteilt, dass Sie mit der nachträglichen Festsetzung einer 0,60 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplanentwurf einverstanden sind.

5.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Im WA 1 dient das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) der Sicherung der versorgungstechnischen Erschließung des „Haus der Lebenshilfe" auf der Parzelle 340. Das 4,0 m breite GFL 1 wird festgesetzt, um die bestehende Trinkwasserleitung, ein bestehendes Stromkabel sowie einen Entwässerungskanal zu sichern und wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgesprochen.

Um die Erschließung des im Plangebiet liegenden rückwärtigen Bereich des Gebäudes („Haus der Lebenshilfe") zu sichern, wird zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten

der Anlieger/-innen des Flurstücks 340 sowie für deren Besucher/-innen festgesetzt (GFL 2). Für die Ver- und Entsorgungsträger werden ein Fahrrecht sowie ein Leistungsrecht festgesetzt. Ebenfalls ein Fahrrecht wird für Rettungsfahrzeuge ausgesprochen. Im Bereich des GFL 2 sind eine lichte Breite von 6,00 m und eine lichte Höhe von 5,00 m erforderlich, um eine Erschließung des „Hauses der Lebenshilfe" beispielweise durch Rettungsfahrzeuge sicherzustellen. Mit der Festsetzung wird die Erschließung des Baufeldes, auf dem sich das „Haus der Lebenshilfe" befindet, planungsrechtlich gesichert.

5.6.2 Zu- und Abfahrtsverbot

Im Bebauungsplan wird im Bereich der Bushaltestelle an der Bismarckstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die verkehrssichere Abwicklung des ÖPNV (Haltestelle „Bismarckstraße") gewährleistet werden. Die ÖPNV-Haltestelle wird in den nächsten zwei Jahren zudem barrierefrei ausgebaut. Des Weiteren wird das Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine verkehrliche Beeinträchtigung des Knotenpunktes „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad", bspw. durch ein rückwärtiges Heraussetzen von Pkw, zu unterbinden. Die Länge des Zu- und Abfahrtsverbot entlang der „Bismarckstraße" beträgt ca. 70 m, wodurch im verbleibenden ca. 15.00 m breiten Grundstücksbereich eine private Zu- und Abfahrt in das Bebauungsplangebiet planungsrechtlich noch zulässig wäre (s.a. Kapitel 5.6.2).

Mit der Erschließung über eine private Zu- und Abfahrt soll eine innenliegende Bebauung, bspw. Kindertagesstätte oder Wohnbebauung, ermöglicht werden und die Straße „Am Schwimmbad" entlastet werden. Aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.06.2020 bis 10.06.2020, wurde nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ein Leistungsfähigkeitsnachweis für eine solche private Zu- und Abfahrt gutachterlich durch das Ingenieurbüro Runge IVP (Stand 22.07.2020) untersucht. Als Worst-Case-Ansatz wurde die Erschließung einer geplanten Kindertagesstätte von der „Bismarckstraße" in Hinblick auf ihre verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Erschließung der geplanten Kindertagesstätte als einfache Einmündung unter „Vorfahrt gewähren!" realisiert werden kann. Abbiegespuren sind weder in der Erschließungseinmündung noch in der „Bismarckstraße" erforderlich.

Dabei wurden mit Hilfe von Verkehrssimulationen Einflüsse von Linksabbiegern aus der „Bismarckstraße" auf den Verkehrsfluss der Hauptrichtung untersucht. Durch etwa 39 Linksabbieger in der Morgenspitzenstunde von der „Bismarckstraße" in die Stichstraße kommt es zu 50 Halten im Geradeausfahrstrom. Das bedeutet, dass 13 % des Hauptstroms angehalten wird. In der nachmittäglichen Spitzenstunde kommt es durch 16 Linksabbieger von der „Bismarckstraße" zu 30 Halten (6 %) im Geradeausverkehr. Dies ist eine zumutbare Störung im Verkehrsfluss der „Bismarckstraße".

Die Leistungsfähigkeitsnachweise belegen für die Erschließungseinmündung zur geplanten Kindertagesstätte eine gute Verkehrsqualität der Stufe B in der Morgenspitze sowie in der Nachmittagsspitze. Morgens warten Linksabbieger aus der Erschließungs-

ausfahrt im Mittel 17 Sekunden auf die Zufahrt zur „Bismarckstraße". Nachmittags besteht für die Linksabbieger in der Erschließung eine mittlere Wartezeit von knapp 19 Sekunden.

Die Hauptströme der „Bismarckstraße" können während beider Spitzenstunden mit der sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A abgewickelt werden.

Die Erschließungseinmündung der geplanten Kindertagesstätte ist in den Spitzenstunden funktionsfähig und verkehrssicher. Sowohl morgens als auch nachmittags wird insgesamt eine gute Verkehrsqualität nachgewiesen.

5.7 Öffentliche Grünfläche und Spielplätze

Öffentliche Grünflächen

Unter Berücksichtigung des nur ca. 1,00 ha großen Plangebietes liegt die primäre städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Grünordnungsplanung nicht in der Neuplanung zusätzlicher Grünanlagen, sondern in dem Bestreben, dass geplante Wohnquartier räumlich homogen in sein städtebauliches Umfeld zu integrieren. Aufgrund der Plangebietsgröße setzt der Bebauungsplanentwurf im Plangebiet selbst keine öffentlichen Grünflächen fest. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits öffentliche Grünflächen:

- Friedhof Nievenheim westlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung,
- Ortsrandeingrünung Nievenheim nördlich und nordwestlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung.

Zudem befinden sich nachfolgende öffentliche Spielplätze im Umfeld des Plangebietes.

Spielplätze

Auf Grundlage der „Hinweise für die Planung von Spielflächen" des RdErl. d. Innenministers (Stand: 01.01.2003: MSWKS) ist die Spielflächensituation Bebauungsplangebiet untersucht worden (s. Abb. 1). Der Runderlass unterscheidet unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Altersstufen, zwischen den Spielbereichen der Kategorien A (alle Altersstufen), B (schulpflichtigen Kinder) und C (Kleinkinder und jüngere Schulkinder). Ferner gibt er unter Beachtung der Bebauungsdichte des Einzugsbereiches Richtwerte für den Spiel-flächenbedarf an und spricht mit Hinweis auf den Forschungsbericht „öffentliche Spielplätze", herausgegeben im Auftrag des Innenministers durch das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Empfehlungen für die Flächenaufteilung, Ausstattung und Gestaltung der einzelnen Spielflächenarten aus. Der durchgeführte darauf fußende Nachweis für den Spielflächenbedarf (s. Abb.1) des Bebauungsplangebietes kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

Spielbereich A

Der Spielflächenbedarf für den „Spielbereich A" soll gemäß Runderlass d. Innenministers allen Altersstufen dienen, eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen und eine maximale Entfernung von den zugeordneten Wohngebieten von 1.000 m nicht überschreiten. Dieser Spielbereich wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 538 durch nachstehende Spielplätze nachgewiesen:

- Spielplatz „Roncalliplatz" nordöstlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung,
- Spielplatz an der Straße „An der Pannesfuhr" bzw. „An der Kirschfuhr" nordwestlich des Plangebietes in ca. 700 m Entfernung.

Die beiden Spielplatzflächen entsprechen der geforderten Richtliniengröße des Ministerialerlasses und erfüllen den geforderten Ausstattungsstandard -ausgelegt für alle Altersstufen-. Vor diesem Hintergrund wird der Spielflächenbedarf für den „Spielbereich A" durch die beiden zuvor genannten Spielplätze für das Bebauungsplangebiet Nr. 538 abgedeckt (s. Abb. 1).

Spielbereich B

Der Spielbereich B, soll gemäß Runderlass d. Innenministers eine maximale Entfernung zu Wohngebieten von 500 m nicht überschreiten und eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Dieser Spielbereich wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 538 durch nachstehende Spielplätze nachgewiesen:

- Spielplatz „Am Latourshof" östlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung,
- Spielplatz im Neubaugebiet Nievenheim 4 nordöstlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung,
- Spielplatz an der Straße „Im Springfeld" nordwestlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung,
- Spielplatz „Dörerweg" westlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung,
- Spielplatz „An der Kultzkuhle" westlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung,
- Spielplatz „Auf dem Kappus" westlich des Plangebietes in ca. 400 m Entfernung,
- Spielplatz „An der Bicker Hecke" westlich des Plangebietes in ca. 450 m Entfernung,
- Spielplatz „Am Werres" westlich des Plangebietes in ca. 480 m Entfernung.

Die benannten Spielplatzflächen entsprechen der geforderten Richtliniengröße des Ministerialerlasses und erfüllen den geforderten Ausstattungsstandard -ausgelegt für schulpflichtige Kinder-. Vor diesem Hintergrund wird der Spielflächenbedarf für den „Spielbereich B" durch die zuvor genannten Spielplätze für das Bebauungsplangebiet Nr. 538 abgedeckt (s. Abb. 3).

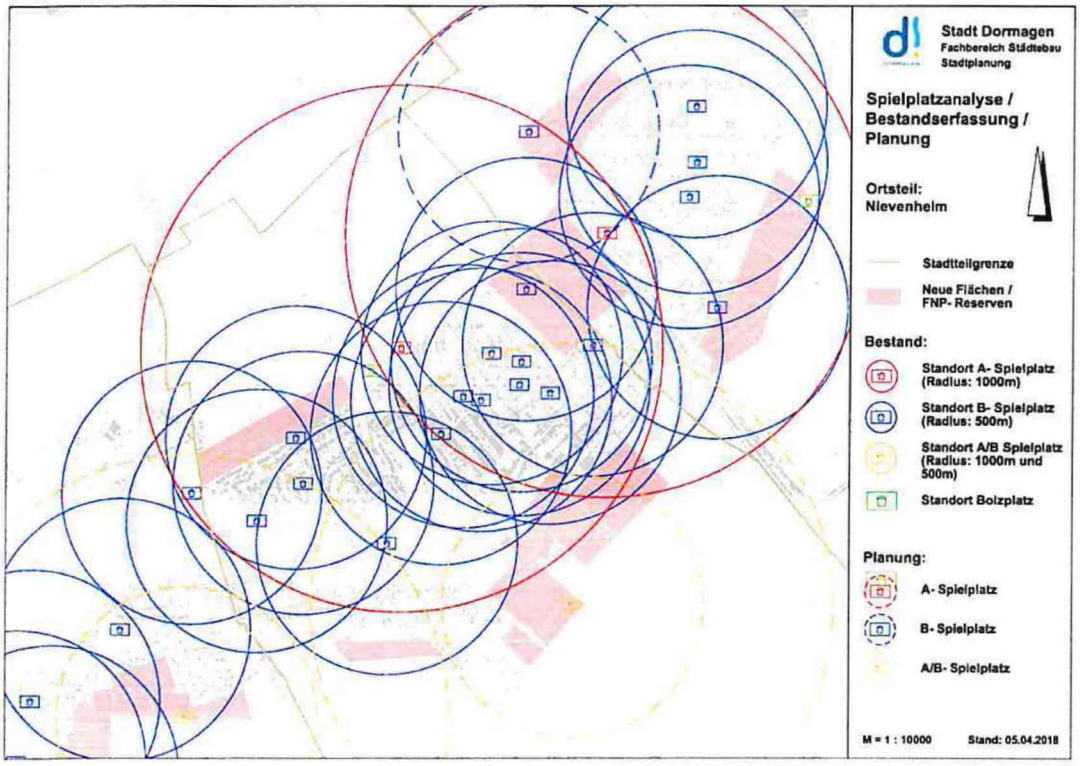


Abbildung 3 Spielflächenübersicht Quelle: Stadt Dormagen

Spielbereich C

Unter Hinweis auf die Grundstücksgrößen des neu geplanten Wohnquartieres und vor allem den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Spielbereichen A und B, besteht ein ausreichendes Angebot an Freiflächen, die von Kleinkindern und jüngeren Schulkindern des geplanten Wohnquartieres wohnungsnah und unter Aufsicht der Eltern zum Spielen genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes der Kategorie C im Bebauungsplangebiet verzichtet.

5.8 Flächen zum Anpflanzen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

Bepflanzung der Baugebiete

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind die mit gekennzeichneten Flächen mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtbereiche, der notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen, der Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle sowie der erforderlichen Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge als bepflanzte Grünfläche anzulegen. Die Bepflanzung der Flächen ist in Form einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

Mit der Begrünung von Vorgärten soll einer hohen Bodenversiegelung vorgebeugt werden sowie positive Effekte auf das Ortsbild als auch auf die Umwelt erreicht werden.

Vorplatzgestaltung

Im WA 3 ist in der mit gekennzeichneten Fläche zur Gestaltung eines Platzes ein Versiegelungsgrad von maximal 80 % der gesamten Grünfläche zulässig. Die Festsetzung wird getroffen, um der Gestaltung der Platzfläche einen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Mit der Gestaltung eines Platzes beispielsweise im Eingangsbereich einer KITA kann die Raumkante entlang der „Bismarckstraße" gestalterisch aufgewertet werden.

Neupflanzung

Die im WA 3 im Einmündungsbereich der Straßen „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" festgesetzten zwei hochstämmigen Laubbäume, sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Diese textliche Festsetzung trägt einerseits zur Begrünung des Plangebietes bei und entspricht zum anderen der städtebaulichen Zielsetzung eine städtebauliche Raumkante im Knotenpunkt der Straßen „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" auszubilden.

Wie in Punkt 5.4.2 bereits beschrieben, ist aufgrund des Bedarfes an dringend benötigten Wohnbauflächen, der Ausprägung der Blockrandbebauung und der Realisierung einer städtebaulichen Raumkante im Kreuzungsbereich „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Platzfläche A1 innerhalb des Wohnabschnitts WA 3 nach der öffentlichen Auslegung dahingehend verändert worden, dass diese in Richtung der „Bismarckstraße" erweitert wurde. In Folge dessen wird auf zwei der ursprünglich vier festgesetzten Baumneupflanzungen auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche verzichtet. Der ebenfalls auf dieser Fläche (A1) im Bestand zu erhaltenden Trompetenbaum wird nunmehr nur durch die Neupflanzung von zwei hinzukommenden Neupflanzungen ergänzt.

Erhaltenswerter Baumbestand

Im WA 3 ist im Bereich des Knotenpunktes „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" ein Bestandsbaum (Trompetenbaum) als erhaltenswert in der Planzeichnung festgesetzt. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist eine gleichwertige standortgerechte Nachpflanzung vorzunehmen. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum trägt untergeordnet zu Begründung des Plangebietes bei und ist Ausgangspunkt für zwei Neupflanzungen. Mit den Festsetzungen soll die angestrebte Raumkante gestalterisch betont werden.

Dachbegründung

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Flach- (FD) und Pultdächer (PD) bis max. 10° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer stand-

ortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. III. Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 ist auf Tiefgaragendecken oder auf unter der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018 entsprechen.

Der Klimawandel wird in Zukunft Extremwetter- und Starkregenereignisse verstärken. Bereits heute mehren sich langanhaltenden Hitzeperioden, welche in innerstädtischen Bereichen besonders extrem ausfallen. Aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vereinen Maßnahmen zur Dachbepflanzung dabei eine Vielzahl an positiven Wirkungen (Mikroklimaverbesserung, Wasserrückhaltung, Luftschadstofffilterung, Luftschalldämmung, Insektenschutz etc.). Eine Dachbepflanzung leistet daher einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Verbesserung des lokalen Stadtklimas. Bepflanzte Dächer stellen außerdem einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar, sodass die biologische Vielfalt in der Stadt geschützt und gesteigert wird. Mit der Begrünung werden zudem auch die Attraktivität des Stadtbilds und die dortige Lebensqualität gesteigert.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßen-, Schienen- sowie Gewerbegeräuschquellen. In einem Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH zum Bebauungsplan ist auf der Basis des aktuellen Bebauungsplanentwurfs die zu erwartende Verkehrs- sowie Gewerbegeräuschsituation 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 niedergeschriebenem Hinweis Rechnung getragen werden.

Verkehr

Durch das Ingenieurbüro Runge IVP wurde im Mai 2019 ein Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Das Verkehrsgutachten ist die Grundlage für die Erstellung des Schallschutzgutachtens.

Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurde die Verkehrsprognose 2030 erstellt, welche auch die Mehrverkehre berücksichtigt, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Das Verkehrsgutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Ohne Berücksichtigung des Planungsvorhabens des Bebauungsplans Nr. 538 wurde im Prognose-Nullfall für die „Bismarckstraße" aufgezeigt, dass durch die allgemeine Nutzungs- und Verkehrsentwicklung die Kfz-Verkehrsmengen moderat ansteigen werden. Unter Berücksichtigung der derzeit diskutierten Ortsumgehung 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 des Bebauungsplans Nr. 538 „Westlich Am Latourshof" ist eine zusätzliche Kfz-Verkehrserzeugung von bis zu 600 Kfz am typischen Wochentag zu berücksichtigen. Dabei wurde im Verkehrsgutachten bei der Verkehrserzeugungsrechnung „konservativ" mit dem durchschnittlichen Verkehrsmittelwahlverhalten der Dormagener Bevölkerung und einem Kfz-Anteil von 60 % an allen Wegen gerechnet. Die Lage des Bauvorhabens zum Bahnhof lassen jedoch eine geringere Autonutzung und einen höheren Anteil von Fußgängern/-innen, Radfahrern/-innen und ÖPNV-Nutzern/-innen erwarten, sodass die angenommene Kfz-Verkehrserzeugung den schlechtesten Fall („worst-case") beschreibt.

Der Bebauungsplan Nr. 538 sieht u.a. eine Erschließung von der Straße „Am Schwimmbad" vor, die in die „Bismarckstraße" einmündet. Die vorfahrtsgeregelte Einmündung kann kompakt (ohne Abbiegespuren) ausgebildet werden. Ohne Berücksichtigung der Ortsumgehung Nievenheim wird für den Knotenpunkt „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" eine ausreichende Verkehrsqualität in den Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens nachgewiesen. Die bestehende vorfahrtsgeregelte Knotenpunktform ist ausreichend leistungsfähig und für alle Verkehrsteilnehmer/-innen verkehrssicher.

Die Länge des Zu- und Abfahrtsverbot entlang der „Bismarckstraße" beträgt vom Knotenpunkt „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" / „Marie-Schlei-Straße" ausgehend ca. 70 m, wodurch im verbleibenden ca. 15.00 m breiten Grundstücksbereich eine private Zu- und Abfahrt in das Bebauungsplangebiet planungsrechtlich noch zulässig ist. Mit der Erschließung über eine private Zu- und Abfahrt soll damit eine innenliegende Bebauung, bspw. Kindertagesstätte oder Wohnbebauung ermöglicht werden.

Bei Realisierung der derzeit diskutierten Ortsumgehung im Süden von Nievenheim nehmen die Abbiegebeziehungen zwischen der nördlichen „Bismarckstraße" und der „Marie-Schlei-Straße" deutlich zu. Das führt dazu, dass die Wartezeiten in den untergeordneten Straßen „Am Schwimmbad" und „Marie-Schlei-Straße" deutlich zunehmen, sodass eine Verkehrsabwicklung mit ausreichender Verkehrsqualität nicht mehr gewährleistet ist. Da bei verlängerten Wartezeiten auch die Risikobereitschaft der Verkehrsteilnehmer/-innen wächst, ist der Knotenpunkt nicht mehr als verkehrssicher zu bewerten. Dies betrifft insbesondere den Schülerverkehr der Bertha-von Suttner-Gesamtschule an der „Marie-Schlei-Straße".

Bei einer Realisierung der Ortsumgehung Nievenheim ist der Knotenpunkt „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" / „Marie-Schlei-Straße" zu signalisieren. Abbiegespuren für den Linksabbieger sind in der „Bismarckstraße" sowie in der „Marie-Schlei-Straße" erforderlich. Der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt kann verkehrsmengenabhängig in einer Einzelsteuerung betrieben werden, da keine direkt benachbarten Lichtsignalanlagen bestehen. Es werden gute Verkehrsqualitäten für die Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens nachgewiesen.

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 Wohngebietes entsprechen, heranzuziehen. Für WA-Gebiete ergeben sich tags Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche von 55 dB(A) und nachts von 45 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	$L_{m,E}$ Tag / Nacht in dB(A)
„„Am Schwimmbad"	3.255	191 / 24	5,1 / 1,6	30	54,3 / 43,5
„Bismarckstraße" Nordost	9.998	587 / 75	6,5 / 2,1	50	62,3 / 51,1
„Bismarckstraße" Nordost	8.184	481 / 61	8,2 / 2,6	50	62,0 / 50,5

„Marie-Schlei-Straße"	3.600	216* / 40*	10* / 3*	30	56,5 / 46,5

Tabelle 1: Schallemissionswerte Straßenverkehr
Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, Stand August 2020

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch eventuelle Mehrverkehre durch eine Realisierung der Ortsumgehung Nievenheim in Ansatz gebracht. Die oben stehende Tabelle enthält die potentiellen Mehrverkehre. Ebenso werden in der schallschutztechnischen Berechnung die Immissionen des Schienenverkehres durch den Bahnhof Nievenheim berücksichtigt. Das Schallschutzgutachten bildet damit den lärmtechnischen „Worst-Case-Ansatz" für das Bebauungsplangebiet.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass entlang der „Bismarckstraße" bzw. entlang der dort angrenzend verlaufenden Baulinie auf Erdgeschosshöhe Beurteilungspegel von aufgerundet bis zu 70 dB(A) (Absolutpegel) tags zu erwarten sind, was entlang dieser Baulinie einer Überschreitung der geltenden Orientierungswerte um bis zu 15 dB entspricht. Auf Höhe des 1. OG bis einschließlich zum 3. OG sind Lärmeinwirkungen in Höhe von 71 dB(A) (Absolutpegel) zu erwarten, wobei dies eine Überschreitung der Orientierungswerte von 16 dB beinhaltet.

Innerhalb der Nachtzeit sind entlang der „Bismarckstraße" bzw. entlang der dort angrenzend verlaufenden Baugrenze auf Höhe des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses Beurteilungspegel von aufgerundet bis zu 60 dB(A) (Absolutpegel) zu erwarten, was entlang der Baulinie einer Überschreitung der geltenden Orientierungswerte um bis zu 15 dB entspricht. Auf Höhe des 2. OG und 3. OG sind Lärmeinwirkungen in Höhe von 61 dB(A) (Absolutpegel) zu erwarten, wobei dies eine Überschreitung der Orientierungswerte von 16 dB beinhaltet.

Aufgrund der Rechtsauffassung ist bei einer Überschreitung der Grenzwerte von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts für Wohngebiete ein Bereich erreicht, in dem Lärmeinwirkungen unzumutbar sein können. Aufgrund dessen wurden im weiteren Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung städtebauliche Anpassungen vorgenommen, um eine lärmverträgliche Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen, damit dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Nievenheim Rechnung getragen werden kann.

<u>Anpassungen nach der frühzeitigen Beteiligung</u>
In einem ersten Schritt wurde im WA 3 die bislang parallel zur „Bismarckstraße" festgesetzte Baugrenze / Baulinie um 3,0 m nach Norden verschoben, um den Abstand zwischen der Lärmquelle und der Neubebauung zu erhöhen. Gleichzeitig wurde die für einen Teilbereich zuvor festgesetzte Baugrenze durchgehend als Baulinie festgesetzt.

Nach der Anpassung des Baufeldes im Bereich der „Bismarckstraße" kommt das fortgeschriebene Schallschutzgutachten zu dem Ergebnis, dass entlang der „Bismarckstraße" Orientierungswerte zur Tagzeit auf Höhe des 1. OG bis einschließlich zum 3. OG zwischen 65 - 70 dB (A) erreicht werden. Zur Nachtzeit ergeben sich Orientierungswerte zwischen 55 - 60 dB (A). Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (Tag > 70 dB(A), Nacht > 60 dB(A)) wird damit nicht mehr überschritten. Im Zuge der Anpassung soll eine Wohnnutzung nach Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange ermöglicht werden.

Die Verlängerung der bisherigen Baulinie im WA 3 parallel zu den Straßen „Bismarckstraße" und der Straße „Am Schwimmbad", erfolgt aus Gründen der städtebaulichen Lärmminderung. Die Baulinienverlängerung erfolgt in Kombination mit der Festsetzung einer vorgegebenen Mindestwandhöhe / Bauhöhe (WHmin: 51,00 m ü. NHN, drei zwingende Vollgeschosse), mit der gewährleistet ist, dass durch die gleichzeitig festgesetzte geschlossene Bebauung auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten und rückwärtigen Flächen dieser Grundstücke und gegebenenfalls auch weitere Grundstücken wirksam vor Lärm geschützt sind. Eine derartige Planungskonzeption führt im Ergebnis zu einer sachgerechten Abwägung.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden aufgrund der Verkehrslärmimmissionen weitere Schallschutzmaßnahmen geprüft. Einleitend wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die schalltechnische Untersuchung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Plangebiet mit dem Ziel die vorhandenen Überschreitungen der maßgebend einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche ausgehend der Bismarckstraße komplett bzw. entsprechend wirksam abzuschirmen, sind hier aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar und daher nicht vorzusehen (Verhältnismäßigkeit bzw. Machbarkeit aufgrund der vorhandenen geringen Abstände zwischen Emissionsquelle und dem Plangebiet bzw. der möglichen Bauhöhen und der somit erforderlichen Lärmschutzwand-Abmessungen (es wären sehr hohe aktive Maßnahmen erforderlich, um die vorgesehenen Gebäudehöhen zu schützen). Es kann aus schalltechnischer Sicht orientierend davon ausgegangen werden, dass die Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) nahezu äquivalent in der baulichen Höhe auszuführen wäre, wie es die jeweils betrachtete schutzbedürftige Geschosshöhe vorgibt, um eine oben aufgeführte Abschirmung zu realisieren."

Lärmpegelbereiche
Aufgrund dieser Ergebnisse wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Zuge der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan müssen innerhalb des Plangebietes die mindestens im Bereich der Baufenster vorkommenden Lärmpegelbereiche gemäß den Lärmpegelbereichskarten des Schallschutzgutachtens nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB flächenmäßig festgesetzt werden. Dabei sind zum Schutz des Nachtschlafes für

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (vgl. DIN 4109) innerhalb des Plangebietes mindestens die vorkommenden Lärmpegelbereiche III bis V auf Erdgeschosshöhe bis einschließlich zum 2. Obergeschoss, sowie die vorkommenden Lärmpegelbereiche IV und V auf Höhe des 3. Obergeschosses festzusetzen. Für sonstige Aufenthaltsräume sollten innerhalb des Plangebietes mindestens die Lärmpegelbereiche II bis V auf Erdgeschosshöhe und auf Höhe des 2. Obergeschoss, sowie die vorkommenden Lärmpegelbereiche III bis V auf Höhe des 2. und 3. Obergeschosses festgesetzt werden.

Zum Schutz vor Außenlärm wird somit im Bebauungsplan die Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" getroffen. In der Planzeichnung werden die Lärmpegelbereiche IV und V als passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

Lüftungsanlagen
Ab der Anforderung eines maßgeblichen Außenlärmpegels La = 60 dB(A) bzw. ab dem Lärmpegelbereich III ist für Räume schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01, Ziff. 3.16, der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger mechanischer, schallgedämmter Lüftungsanlagen vorzusehen, 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.

Bei den dadurch möglichen durchgesteckten Grundrissen kann so gewährleistet werden, dass auch ein Teil der schutzbedürftigen Nutzungen, unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung, an den lärmzugewandten Gebäudefronten zur Bismarckstraße und zur Straße Am Schwimmbad möglich sind.

Außenwohnbereiche
An der „Bismarckstraße" sind nach den Angaben der schalltechnischen Untersuchung Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen) auszuschließen. Dort sind Tageswerte von 62 dB(A) durchweg nicht eingehalten. Der Wert von 62 dB(A) markiert die Schwelle, bis zu der die unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Im Bebauungsplan werden im WA 3 entsprechend Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen an den südöstlichen und südwestlichen Gebäudefronten der parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen „Bismarckstraße" und „Am Schwimmbad" festgesetzten Baulinie ausgeschlossen. Außenwohnbereiche sind durch architektonische Selbsthilfe der lärmabgewandten Seite zuzuordnen. Mit der textlichen Festsetzung sollen Anwohner/-innen vor gesundheitsschädlichen Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

Gewerbelärm

Innerhalb des zu berücksichtigenden Bebauungsplanes wurden im Bereich der nächstgelegenen Baugrenzen Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) gemäß TA Lärm durch den Betrieb der am nördlichen Plangebietsrand gelegenen Pumpanlage festgestellt. Diese Überschreitungen beziffern sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung auf bis zu 9 dB innerhalb der „lautesten Nachtstunde". Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich bei der hier zugrunde gelegten Berücksichtigung um eine anzunehmende „worst case"-Situation handelt. Dies belegt die Information der Technischen Betriebe Dormagen, wonach die Pumpe üblicherweise in der gesamten Nacht von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ca. 7mal für jeweils etwa 1,5 Minuten anspringt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde bei den Technischen Betrieben Dormagen angefragt, ob eine Schallminderungsmaßnahme an der Pumpanlage möglich ist. Aus sicherheitstechnischen Gründen (u.a. Explosionsgefahr, Zugänglichkeit der Anlage für Wartungsarbeiten) sowie kostentechnischen Gründen (Kosten-Unverhältnismäßigkeit), ist eine Schallminderungsmaßnahme nicht möglich ist. Aufgrund der vorliegenden anlagenbezogenen Immissionsrichtwertüberschreitung gemäß TA Lärm, werden zur Konfliktlösung i. V. m. dem Einbau entsprechender Lüftungsanlagen im Bebauungsplan nachfolgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Innerhalb des im Bebauungsplan mit xxx gekennzeichneten Bereichs sind je Geschosshöhe für die Fassadenbereiche mit Ausrichtung Nordwest / West bzw. in Richtung Pumpwerk nicht öffenbare Fenster vorzusehen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Prallscheiben, Vorsatzfassaden oder verglaste Balkone / Loggien, durch einen anerkannten Sachverständigen auf Grundlage der TA Lärm der Nachweis geführt wird, dass erhebliche Belästigungen durch Geräusche nicht entstehen.

Eine Änderungsschneiderei an der Straße „Am Schwimmbad 5" und der Landwirtschaftsbetrieb „Edelobst Latourshof" werden für den zu berücksichtigenden Bebauungsplan Nr. 538 „Westlich Am Latourshof" als schalltechnisch nicht beurteilungsrelevant eingestuft, da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Betriebe. Das „Haus der Lebenshilfe" wurde bereits planungsrechtlich über einen Bebauungsplan gesichert. Für das „Haus der Lebenshilfe" wird daher eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit

mit der nordöstlich angrenzend, vorhandenen Reinen Wohngebietsstruktur vorausgesetzt.

Mögliche zukünftig anzusiedelnde gewerbliche Nutzungen und Tiefgaragen (TG), innerhalb des Plangebietes, müssen einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen. Dies ist erforderlich, da im Bebauungsplan kein konkretes Nutzungs- und Raumkonzept festgesetzt wird. Auf der Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sind daher entsprechende schallschutztechnische Nachweise zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis wird unter III. Hinweise, Punkt Schallschutz aufgenommen.

Bei der Ansiedlung möglicher zukünftiger schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Plangebietes, ist einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob durch das Heranrücken einer geplanten schutzbedürftigen Nutzung an bestehende gewerbliche Nutzungen und Tiefgaragen ein Lärmkonflikt ausgelöst wird. Da im Bebauungsplan kein konkretes Nutzungs- und Raumkonzept festgesetzt wird, ist auch diese Festsetzung ist erforderlich damit der erforderliche Schallschutz für das Bebauungsplangebiet hinreichend gewährleistet ist und gesundheitliche Beeinträchtigungen für die künftigen Bewohner ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird unter III. Hinweise, Punkt Schallschutz aufgenommen.

5.10 Festsetzungen mit bedingender Wirkung

Denkmalschutz

Im WA 3 liegt in der mit ▦ gekennzeichneten archäologischen Konfliktfläche ein vermutetes Bodendenkmal vor (§ 29 DSchG NRW). Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen nur dann zulässig, wenn Erdarbeiten unterhalb von einem Meter unter bestehendem Gelände vorab mit archäologischer Begleitung nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NRW mit einer wissenschaftlichen Untersuchung, der Bergung eventueller Funde und der Dokumentation der Befunde erfolgen.

Die eventuelle Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde ist somit sichergestellt sein, die mögliche Betroffenheit eines möglichen Bodendenkmals und Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden damit hinreichend berücksichtigt.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Vor der Entnahme des Gehölzbestandes und vor einer Aufnahme von Schachtarbeiten im Bebauungsplangebiet, ist eine Überprüfung der Militäreinrichtung (zwei Laufgräben im Bereich Bismarckstraße) vorzunehmen. Die Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst (KBD) abzustimmen.

Mit dieser Festsetzung ist die eventuelle Bergung möglicher Kampfmitteln und damit die sichere Erschließung des Bebauungsplangebietes gewährleistet.

5.11 Gestalterische Festsetzungen

Eine weitere 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

Vorgärten

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen innerhalb der mit gekennzeichneten Flächen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (sog. Vorgartenbereich) ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen zulässig. 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.

Hauptgärten

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen die höher als 1,00 m sind an Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen sowie von Drahtzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert werden.
Diese textliche Festsetzung soll ebenfalls zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen und einen Beitrag zum Umweltschutz im Hinblick auf die Verbesserung des Mikroklimas und des Insektenschutzes leisten.

5.11.2 Dachform

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind als Dachform nur Satteldächer (SD), Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) zulässig. Mit den festgesetzten zulässigen Dachformen wird auf eine einheitliche städtebauliche Gestaltung des Wohnquartieres abgezielt. Gleichzeitig soll möglichen späteren Investoren/-innen und Bauherren/-innen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Dachaufbauten in zweiter Dachebene (Spitzboden) der Satteldächer (SD) unzulässig. Damit soll ein ungeordnetes Erscheinungsbild des Quartieres verhindert werden.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 müssen oberste Nichtvollgeschosse mit Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig. Die Giebelwände von Satteldächern (SD) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Mit den Festsetzungen zu den Dachformen wird eine gestalterische Qualität gesichert. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich die Neuplanung unter Beachtung des bestehenden städtebaulichen Maßstabs der Bestandsbebauung homogen in das bestehende Wohnumfeld einfügt. Damit entspricht sie auch der städtebaulichen Zielsetzung, den nachgewiesenen Wohnungsbedarf unter Beachtung des bestehenden städtebaulichen Maßstabs der Bestandsbebauung im Wohnumfeld zeitnah gerecht werden zu können, ohne das der Eindruck einer zu massiven Bebauung zu vermitteln.

5.11.3 Fassadengestaltung- und -material

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind an Fassaden entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und für Fassaden, die im Winkel bis zu 90° dazu stehen, ausschließlich Vormauerziegel, Klinker, Ziegel- und Klinkerriemchen zulässig. Davon abweichend ist bei Wandflächen von obersten Nichtvollgeschossen (ehemals Staffelgeschoss) als Fassadenmaterial Putz zulässig. Die Festsetzung ist mit dem Ziel getroffen worden den Charakter der straßenbegleitenden gewachsenen Bestandsbebauung aufzunehmen, die überwiegend (ca. 80 %) durch Klinkerbauten geprägt ist und im Bebauungsplan weiter fortzusetzen. Dieser Klinker geprägte gewachsene Straßenraum zieht sich von der Kreuzung der „Bismarckstraße" / „Neusser Straße" bis zum S-Bahnhof Nievenheim und setzt sich in Teilen im benachbarten Stadtteil Delrath fort. Damit ist gewährleistet, dass sich die Neuplanung stadtgestalterisch homogen in sein vorhandenes städtebauliches Umfeld einfügt. Mit der gestalterischen Festsetzung zu den Nichtvollgeschossen wird den Bauherren ein zusätzlicher Gestaltungsspielraum gegeben.

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 im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in die Mischwasserkanäle in den Straßen „Am Schwimmbad" und ggf. „Bismarckstraße" einzuleiten.

Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen, Hauszugänge, Gehwege, Fahrradstellplätze etc. ist gemäß der allgemein geltenden Sollvorschrift des § 55 Abs. 2 WHG innerhalb des Plangebietes auf den Privatgrundstücken zu versickern. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Schicht 3 (Terrassensedimente), sind im geotechnischen Bericht der M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.12.2018 hinreichend nachgewiesen.

Die Errichtung von Tiefgaragen im Plangebiet darf die geforderte Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nicht verhindern. Ein Anschluss dieser Oberflächenwässer an das örtliche Mischwassernetz ist aufgrund von starken hydraulischen Überlastungen im Anschluss- und Folgebereichen ausgeschlossen.

Das verschmutzte Regenwasser der restlichen Fahrflächen, PKW-Stellplätze sowie Balkone und Altane kann wegen eines unverhältnismäßig hohen Behandlungsaufwandes ausnahmsweise in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden (s. a. Kapitel 6.3 Schutzgut Boden).

Da kein konkretes Nutzungskonzept vorliegt, wird darauf hingewiesen, dass das Entwässerungskonzept je nach Nutzungskonzept ins Baugenehmigungsverfahren übererertragen wird und ggf. ein alternatives Entwässerungskonzept mit der ULB abzustimmen ist, unabhängig von der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege

Im WA 3 liegt in der mit ▦ gekennzeichneten archäologischen Konfliktfläche ein vermutetes Bodendenkmal vor (§ 29 DSchG NRW). Im Zuge der textlichen Festsetzungen wird dieses in Form einer nachrichtlichen Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Der Lage des vermuteten Bodendenkmals ist im Bebauungsplan geometrisch Eindeutig dargestellt worden. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind damit hinreichend berücksichtigt.

5.14 Hinweise

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sind Hinweise auf Besonderheiten in Bezug auf Erdbebenzone, Kampfmittel, Bodendenkmalpflege, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung - Versickerung, Schallschutz, Löschwasserversorgung, Boden, Artenschutz, Vegetationsaufbau für Tiefgaragen und Dächer, Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen, haustechnische und ortsfeste Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen aufgrund ihrer Relevanz für die anschließende Realisierung des Bebauungsplanes in den Bebauungspanentwurf aufgenommen worden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. III „Hinweise").

6.0 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 des Bebauungsplanes Nr. 538 - Westlich Am Latourshof - beträgt ca. 8.200 m². 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 m² 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 Landschaftraum 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 bewegt sich um 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 Planung wird der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöht. 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 abgestrahlt wird. Durch zielführende Festsetzungen im Bebauungsplan wird dieser Effekt jedoch abgemildert. So werden unter der Nr. 9.3 Vorgaben zur Bepflanzung von Dächern und Tiefgaragendecken festgesetzt. Barrierewirkungen gegenüber Luftaustauschbewegungen sind nicht zu befürchten, da dieser Bereich keine durchgängige Schneise für Luftbewegungen darstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohnquartiers zu keinen merkbaren klimawirksamen Emissionen führen wird. Die Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung 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 allen vier Seiten von einer Bestandsbebauung gefasst. Die Luftqualität in der neuen Siedlung wird sich somit nicht merkbar von der umgebenden Bestandsbebauung unterscheiden. Durch die Realisierung der Bebauungsabsichten 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

Boden

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 anthropogene Einflüsse vorgeprägt. Im Plangebiet sind versiegelte Flächen durch Gebäudebestand („Haus der Lebenshilfe") als auch durch den Parkplatz des mittlerweile zurückgebauten Hallenbads vorzufinden.

Entsprechend der von der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Baugrundvorerkundung (Stand Dezember 2018) sind im Plangebiet bis in eine Tiefe von ca. 0,50 m bis 1,40 m u. GOK heterogene nichtbindige Auffüllungen aus kiesigen Sanden, schwach schluffigen bis schluffigen Feinsanden sowie feinsandigen Schluffen vorhanden. Unterhalb der Auffüllung befindet sich ein Hochflutlehm in einer Schichtstärke von 0,50 m bis 1,20 m, der aus feinsandigem bis stark feinsandigem, schwach tonigem bis tonigem Schluff gebildet wird. Unterhalb des Hochflutlehms befinden sich die Terrassensedimente des Rheins, überwiegend bestehend aus kiesigen bis stark kiesigen Sanden und stark sandigen Kiesen. Diese haben für das Bauvorhaben eine ausreichende Tragfähigkeit und erlauben eine direkte Einleitung der Gebäudelasten mit Flachgründungen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude liegen die Baukörper innerhalb dieser Bodenschicht. Bei einer Nichtunterkellerung der Gebäude ist ggf. ein voller oder teilweiser Austausch der mittleren Bodenschicht unterhalb der Gründungselemente erforderlich.

Bei einer einfachen Unterkellerung befindet sich der höchste anzunehmende Grundwasserstand erst ca. 2,50 m unter dem Gebäude und ist für die Bauausführung nicht relevant.

Altlasten

Auf den Plangebietsflächen liegt ein dreigeteilter Profilaufbau aus Auffüllung, Lehm und Kies vorliegt. Das an der Geländeoberfläche liegende flächenendeckende Auffüllungsmaterial hat eine Tiefe von 0,50 m bis maximal 1,40 m u. GOK und hat im Mittel eine Mächtigkeit von 1,10 m. Für die Auffüllungsmaterialien liegt ausweislich der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Überschreitung der zur orientierenden Beurteilung herangezogenen, nutzungsbezogenen Prüfwerte nach BBodSchV (Wirkungspfad Boden Mensch) vor, sodass eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch nicht zu befürchten ist. Eine Nutzungseinschränkung besteht nicht. In den Auffüllungsmaterialien lässt sich ausweislich der vorliegenden Gehalte der organischen Parameter sowie der Eluatkonzentrationen der untersuchten Schwermetalle eine Gefährdung des Grundwassers nicht ableiten. Es besteht keine Nutzungseinschränkung.

Im Gutachten wird empfohlen, im Hinblick auf eine fachgerechte Separation und ordnungsgemäße Deklaration der Aushubmassen die Arbeiten temporär gutachterlich begleiten zu lassen.

Entwässerungskonzept

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen, Hauszugänge, Gehwege, Fahrradstellplätze etc. ist gemäß der allgemein geltenden Sollvorschrift des § 55 Abs. 2 WHG innerhalb des Plangebietes auf den Privatgrundstücken zu versickern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dazu eine von der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführten Baugrundvorerkundung (Stand Dezember 2018) erstellt. Überprüft wurde, ob die Voraussetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in der Schicht der Terrassensedimente des Rheins 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 kf = 1 x 10-3 m/s und kf = 1 x 10-6 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 3 gegeben. Die Genehmigungsfähigkeit einer Versickerung in den Auffüllungen ist aus umwelttechnischer Sicht im weiteren Bebauungsplanverfahren noch zu prüfen. Die technisch erforderlichen Abstandsmaße zu Kellern sowie die behördlich geforderten Abstandsmaße zur Grundstücksgrenze sind zu beachten.

Die Errichtung von Tiefgaragen im Plangebiet darf die geforderte Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nicht verhindern. Ein Anschluss dieser Oberflächenwässer an das örtliche Mischwassernetz ist aufgrund von starken hydraulischen Überlastungen im Anschluss- und Folgebereichen ausgeschlossen. Das verschmutzte Regenwasser der restlichen Fahrflächen, PKW-Stellplätze sowie Balkone und Altane kann wegen eines unverhältnismäßig hohen Behandlungsaufwandes ausnahmsweise in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

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 der prosperierenden 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. Für Dormagen Nievenheim, zu dem auch das Plangebiet zählt, besteht dabei bereits heute, aber auch künftig ein hoher Handlungsbedarf insbesondere für die Segmente des altersgerechten- und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Potentielle Wohnbauflächen auf denen dieser Wohnungsbedarf entwickelt werden könnte, stehen im Ortsteil Nievenheim in dieser Größenordnung derzeit nicht zur Verfügung. Der ermittelte Bedarf an für den Stadtteil kann somit nicht in ausreichendem Umfang bedient bzw. generiert werden. Durch die Aufgabe der bisherigen Hallenbadnutzung besteht nunmehr die Möglichkeit hier ein neues urbanes Wohnquartier zu entwickeln, mit dem das Wohnungsangebot in diesen unterversorgten Segmenten bedarfsgerecht gesteuert und gestärkt werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, den Versiegelungsgrad der gegenwärtigen Flächenversiegelung im Aufstellungsbereich künftig zu erhöhen. Da im Bebauungsplan kein konkretes Nutzungs- und Raumkonzept festgesetzt wird, kann eine exakte Flächenbilanzierung der versiegelten Flächen, differenziert nach Bestand und Planung nicht erfolgen. Da das Plangebiet bereits heute als Bestandteil eines verdichteten Siedlungsraum (SSP) hoch verdichtet ist, erfolgt keine zusätzliche umweltunverträgliche Flächeninanspruchnahme im landschaftsoffenen Raum.

6.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß der Grundwasserstandsauskunft des LANUV liegt der höchste Grundwasserstand (HGW) im Änderungsbereich bei ca. 35,5 m NHN und der mittlere Höchstwert (MHGW) bei 34,1 m NHN und der niedrigste Grundwasserstand bei 32,1 m NHN. Der Änderungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone.

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 gemäß0 § 78 WHG gelten, noch in einem Hochwasserrisikogebiet, dass bei Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeirichtungen überschwemmt werden könnte.

6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro ökoplan im November 2018 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 Berück-

sichtigung vorhandener Daten wurde eine Potentialanalyse zur Einstufung der Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten durchgeführt. Bei Arten, für die ein Vorkommen im Wirkraum 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 von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist demnach nicht erforderlich. Zu den Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zählen:

Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsarbeiten
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist die Baufeldräumung (Gehölzrodung, Gebäudeabbruch) 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 einen Fachbiologen / eine Fachbiologin auf ein aktives Brutgeschehen 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 im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.6 Schutzgut Mensch

Verkehr
Durch das Ingenieurbüro Runge IVP wurde im Mai 2019 ein Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt, mit dem der Leistungsfähigkeitsnachweis der bestehenden Knoten 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 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"	900 Kfz/h	1.100 Kfz/h

Quelle: Verkehrsuntersuchung Ingenieurbüro Runge IVP

Die Nachmittagsspitze ist am Knotenpunkt „Bismarckstraße / „Am Schwimmbad" damit um knapp 18 % höher als die Morgenspitze. Insgesamt weist der Knotenpunkt „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" damit in den Spitzenstunden eine befriedigende 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 des Bebauungsplans Nr. 538 wurde im Prognose-Nullfall für die „Bismarckstraße" aufgezeigt, dass durch die allgemeine Nutzungs- und Verkehrsentwicklung die Kfz-Verkehrsmengen moderat ansteigen werden. Unter Berücksichtigung der derzeit diskutierten Ortsumgehung 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 des Bebauungsplans Nr. 538 „Westlich Am Latourshof" ist eine zusätzliche Kfz-Verkehrserzeugung von bis zu 600 Kfz am typischen Wochentag zu berücksichtigen. Dabei wurde im Verkehrsgutachten bei der Verkehrserzeugungsrechnung „konservativ" mit dem durchschnittlichen Verkehrsmittelwahlverhalten der Dormagener Bevölkerung und einem Kfz-Anteil von 60 % an allen Wegen gerechnet. Die Lage des Bauvorhabens zum Bahnhof lassen jedoch eine geringere Autonutzung und einen höheren Anteil von Fußgängern/-innen, Radfahrern/-innen und ÖPNV-Nutzern/-innen erwarten, sodass die angenommene Kfz-Verkehrserzeugung den schlechtesten Fall („worst-case") beschreibt.

Der Bebauungsplan Nr. 538 sieht u.a. eine Erschließung von der Straße „Am Schwimmbad" vor, die in die „Bismarckstraße" einmündet. Die vorfahrtsgeregelte Einmündung kann kompakt (ohne Abbiegespuren) ausgebildet werden. Ohne Berücksichtigung der Ortsumgehung Nievenheim wird für den Knotenpunkt „Bismarckstraße" / „Am

Schwimmbad" eine ausreichende Verkehrsqualität in den Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens nachgewiesen. Die bestehende vorfahrtsgeregelte Knotenpunktform ist ausreichend leistungsfähig und für alle Verkehrsteilnehmer/-innen verkehrssicher.

Das entlang der „Bismarckstraße" festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot vom Knotenpunkt „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" / „Marie-Schlei-Straße" endet nach ca. 70 m entlang der „Bismarckstraße", wodurch eine private Zu- und Abfahrt planungsrechtlich zulässig wäre. Mit der Erschließung über eine private Zu- und Abfahrt soll eine innenliegende Bebauung, bspw. Kindertagesstätte oder Wohnbebauung, ermöglicht werden. Die Verträglichkeit wurde nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durch einen entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Ingenieurbüro Runge IVP (Stand 22.07.2020) nachgewiesen (s. a. Kapitel 5.6.2).

Bei Realisierung der derzeit diskutierten Ortsumgehung im Süden von Nievenheim nehmen die Abbiegebeziehungen zwischen der nördlichen „Bismarckstraße" und der „Marie-Schlei-Straße" deutlich zu. Das führt dazu, dass die Wartezeiten in den untergeordneten Straßen „Am Schwimmbad" und „Marie-Schlei-Straße" deutlich zunehmen, sodass eine Verkehrsabwicklung mit ausreichender Verkehrsqualität nicht mehr gewährleistet ist. Da bei verlängerten Wartezeiten auch die Risikobereitschaft der Verkehrsteilnehmer/-innen wächst, ist der Knotenpunkt nicht mehr als verkehrssicher zu bewerten. Dies betrifft insbesondere den Schülerverkehr der Bertha-von-Suttner-Gesamtschule an der „Marie-Schlei-Straße".

Bei einer Realisierung der Ortsumgehung Nievenheim ist der Knotenpunkt „Bismarckstraße" / „Am Schwimmbad" / „Marie-Schlei-Straße" zu signalisieren. Abbiegespuren für den Linksabbieger sind in der „Bismarckstraße" sowie in der „Marie-Schlei-Straße" erforderlich. Der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt kann verkehrsmengenabhängig in einer Einzelsteuerung betrieben werden, da keine direkt benachbarten Lichtsignalanlagen bestehen. Es werden gute Verkehrsqualitäten für die Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens nachgewiesen.

Schallschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßen-, Schienen- sowie Gewerbegeräuschquellen. In einem Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH zum Bebauungsplan ist auf der Basis des aktuellen Bebauungsplanentwurfs die zu erwartende Verkehrs- sowie Gewerbegeräuschsituation im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt worden.

Aus den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens wurden textliche Festsetzungen getroffen. Dazu zählen u.a. die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die Festsetzung von Lüftungsanlagen und der Ausschluss von Außenwohnbereichen entlang der „Bismarckstraße" im Zuge des Verkehrslärms. Aus den Gewerbelärmimmissionen werden nicht öffenbare Fenster für einen Bereich festgesetzt.

Die detaillierten Auswirkungen aus dem Schallschutzgutachten und die daraus resultierenden textlichen Festsetzungen werden in Kapitel 5.9 beschrieben.

6.7 Schutzgut Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes in bebauter Lage des Stadtteil Nievenheim. Schutzbetroffene Gebiete wie Landschaftsschutzgebiet (LSG), geschützter Landschaftsbestandteile (LB) oder Naturschutzgebiete (NSG) befinden sich nicht in direkter Nachbarschaft.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs wird durch die vorhandene geprägt. Bei Errichtung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohnbebauung wird sich das vorhandene Landschaftsbild nicht wesentlich verändern, da das Plangebiet bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind damit als nur gering zu beurteilen.

6.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Dezember 2018 führte die Fa. Archaeonet eine Sachverhaltsermittlung auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbades in Dormagen-Nievenheim durch. Dabei wurden im Osten des Areals insgesamt sieben hochmittelalterliche Befunde, unterteilt in vier Pfostengruben und drei Gruben, angetroffen. Sie sind als Teil mindestens eines Gebäudegrundrisses mit begleitenden Gruben zu interpretieren.

Das gesamte Areal war mit rezenten Auftragsschichten bis zu einer Tiefe von rund 1,20 m bedeckt. Die Befunde lagen unter dem ehemaligen Oberboden (Ah-Horizont) im Bv-Horizont. Die Befunderhaltung ist als durchschnittlich bis mäßig zu bezeichnen. Das Keramikinventar datiert die Befunde in das 10. bis 13. Jahrhundert. Das Spektrum umfasst hart gebrannte Irdenware karolingisch bis ottonischer Zeit, darunter mit Rollrädchenverzierung, vergesellschaftet mit Grauware des 10. bis 13. Jahrhunderts sowie helle Irdenware des 10. bis 11. Jahrhunderts. Eine Grube enthielt insgesamt 27 Keramikscherben des 10. bis 11. Jahrhunderts: helle, hart gebrannte Irdenware und Grauware, zwei Wandscherben und eine Bodenscherbe eines Wackelbodens sowie eine Wandscherbe mit roter Bemalung aus Pingsdorfer Produktion. Naheliegend ist, dass sich die rund 100 m nordwestlich unter der Aktivitätsnummer OV 2015/1058 erschlossene hochmittelalterliche Besiedlung bis in das Plangebiet fortsetzte. In ungestörten Bereichen ist daher insbesondere nördlich bis westlich der dokumentierten Siedlungsreste mit weiteren Befunden zu rechnen. In östlicher Richtung reichten die Befunde bis an die Flächengrenze. Dagegen war die südlich angrenzende Fläche befundleer.

Sachgüter sind in Form der Grundstücke vorhanden.

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

Die Stadt Dormagen ist ein traditioneller Chemiestandort mit ausgeprägten Gemengelagen zwischen schützenswerten Gebieten wie beispielsweise Wohngebieten und öf-

fentliche 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 bleibt.

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 Bundesimmissionsschutzgesetzt (BImSchG) ist Rechnung getragen.

7.0 Soziale Maßnahmen

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

8.0 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.

9.0 Anhang

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 538 „Westlich Am Latourshof" in Dormagen, Ökoplan (Stand: November 2018)
- Stellungnahme zur orientierenden Altlastenuntersuchung, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: Dezember 2018)
- Abschlussbericht Archäologie zum B-Plan Nr. 538 „Westlich am Latourshof", Archaeonet GbR (Stand: Januar 2019)
- Baugrundvorerkundung, Überprüfung der Versickerungsfähigkeit, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: Dezember 2018)
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 538 „Westlich Am Latourshof" in Dormagen-Nievenheim, Ingenieurbüro Runge IVP (Stand: Mai 2019)
- Ergänzungsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 538 „Westlich Am Latourshof" in Dormagen - Nievenheim, Ingenieurbüro Runge IVP (Stand: Juli 2020)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 538 - Westlich Am Latourshof -Stadt Dormagen, Kramer Schalltechnik GmbH (Stand: August 2020)