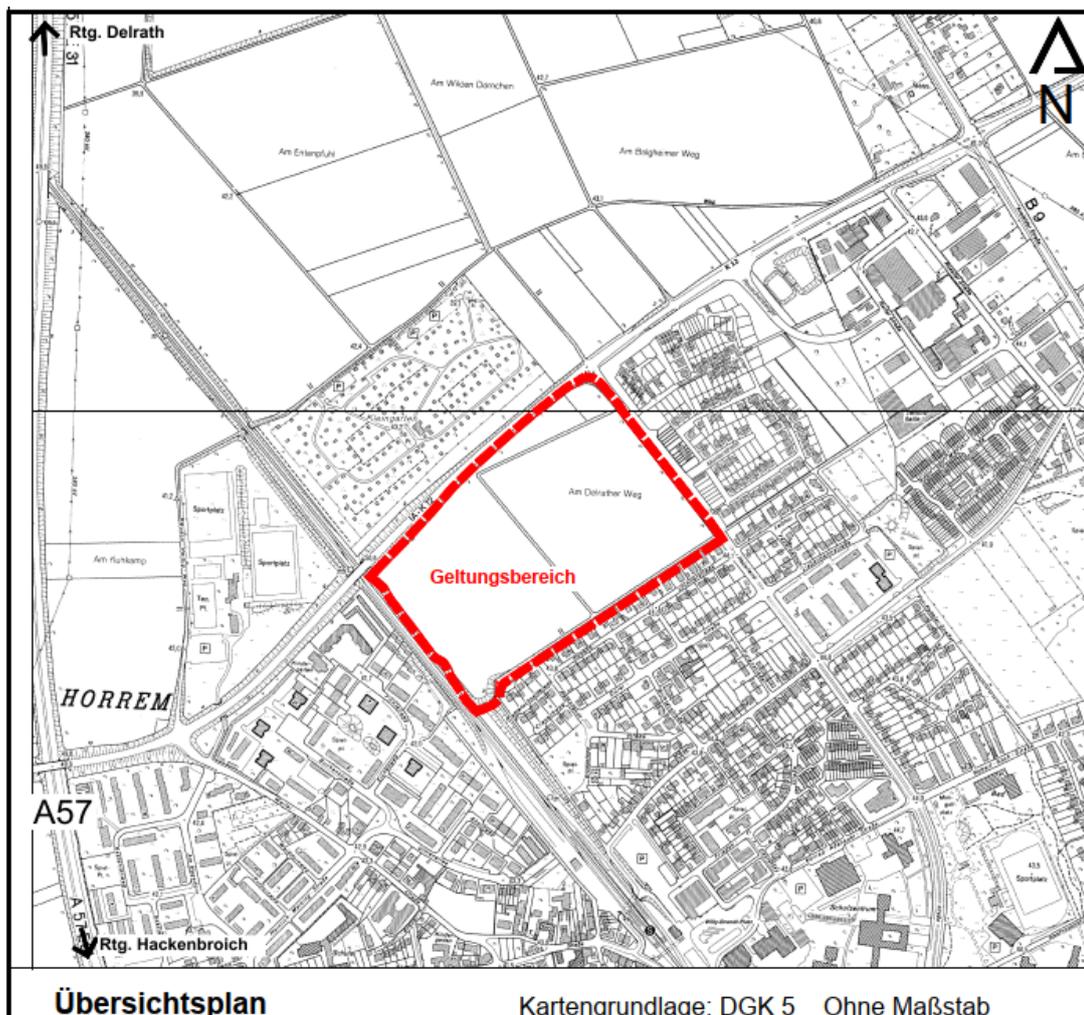


Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan Nr. 533 - „Nördlich der Rubensstraße“ - zu den frühzeitigen Beteiligungen



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans: Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung	4
1. Planungsanlass	4
1.1 Verfahrensart und -gegenstand	4
1.2 Verfahrensablauf, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
1.3 Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2. Örtliche Verhältnisse	5
2.1 Lage des Plangebiets	5
2.2 Bestand.....	5
2.3 Umgebung	6
2.4 Erschließung	6
3. Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	6
3.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	6
3.3 Flächennutzungsplan (FNP) Dormagen	7
3.4 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung	7
3.5 Sonstige Satzungen und Fachplanungen	7
3.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
3.5.2 Landschaftsplan	7
3.5.3 Wasserschutz.....	8
3.5.4 Denkmalschutz	8
3.6 Nachrichtliche Übernahmen.....	8
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	9
4.1 Allgemeine Planungsziele	9
4.2 Städtebauliches Konzept / Erläuterungen zum Rahmenplan	10
4.3 Baustruktur und Nutzung	11
4.4 Freiraumgestaltung	12
4.5 Erschließung und ruhender Verkehr	12
4.6 Planerfordernis.....	13
4.7 Alternativenprüfung	13
5. Inhalt des Bebauungsplans	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen	14
5.3 Bauweise.....	15
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.5 Verkehrstechnische Erschließung.....	16
5.6 Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen	17
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	19
5.8 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	19
5.9 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	19
5.10 Hochwasserschutz	20
5.11 Grünflächen und Bepflanzung	21

5.12	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz	21
5.13	Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien	24
5.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5.15	Flächenbilanz	26
6.	Umweltbelange.....	27
6.1	Artenschutzvorprüfung	27
6.2	Umweltbericht.....	28
6.3	Vermeidung und Ausgleich.....	28
6.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	28
6.3.2	Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Durchführungsbestimmungen.....	29
7.	Kennzeichnungen.....	29
7.1	Erdbebebenzone.....	30
8.	Hinweise	30
9.	Soziale Maßnahmen.....	31
10.	Bodenordnende Maßnahmen	31

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans: Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Planungsanlass

1.1 Verfahrensart und -gegenstand

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans (BP) liegt im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Bei einer Flächengröße von rd. 15 Hektar (ha) erfolgt die Aufstellung im Wege eines regulären, vollständigen Planverfahrens nach §§ 8 und 10 BauGB, mit Durchführung von zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des BP 533 wurde vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen in seiner Sitzung vom 07.09.2016 gefasst, die Anordnung eines Umlegungsverfahrens (§ 46 Abs. 1 BauGB) zur Bodenordnung vom Stadtrat am 08.09.2016 (Durchführung wurde nicht erforderlich, da die erforderlichen Flächen frei erworben werden konnten). Am 17.04.2018 wurden im Planungs- und Umweltausschuss Strukturpläne als Grundlage für die Erarbeitung eines Städtebaulichen Konzepts vorgestellt und beschlossen.

Freigabe von Mitteln für ein Kooperatives städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung folgte am 17.12.2020 (Rat) und Beschluss über einen Auslobungstext am 14.04.2021 (PI-A). Der Wettbewerb wurde in zwei Phasen durchgeführt im Zeitraum Juni bis Nov. 2021, die abschließende Preisgerichtssitzung fand am 01.12. statt. Der Rat hat dann am 16.12.2021 die Verwaltung beauftragt, auf Basis des Siegerentwurfs (Büro rheinflügel severin, Düsseldorf, und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, München) das formelle BP-Verfahren vorzubereiten. Als Basis für die weitere Konkretisierung stimmte der Planungsausschuss einer Mobilitätskonzeption in Form eines autoarmen Quartiers zu (23.02.2022).

Die öffentliche Ausschreibung der BP-Erstellung erfolgte am 19.01.2022, die Vergabe am 11.04. Eine weiter ausgearbeitete Fassung des Städtebaulichen Entwurfs, die i.W. als Grundlage für den BP-Vorentwurf gedient hat, datierte von Aug. 2022. In der Planungsausschuss-Sitzung am 28.02.2023 soll über den Vorentwurf beraten und die Durchführung der frühzeitigen, ersten Beteiligungsrunde der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen werden (§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB).

1.3 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Planaufstellung ist eine beabsichtigte Erweiterung und städtebauliche Abrundung des Stadtteils Horrem. Entsprechend dem bestehenden Bedarf soll hier ein zusätzliches Wohngebiet entstehen. Die Erforderlichkeit der Baugebietsausweisung wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Neuaufstellung des städtischen Flächennutzungsplans (FNP) belegt, der erst jüngst, Ende 2021, nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf durch Bekanntmachung wirksam geworden ist.

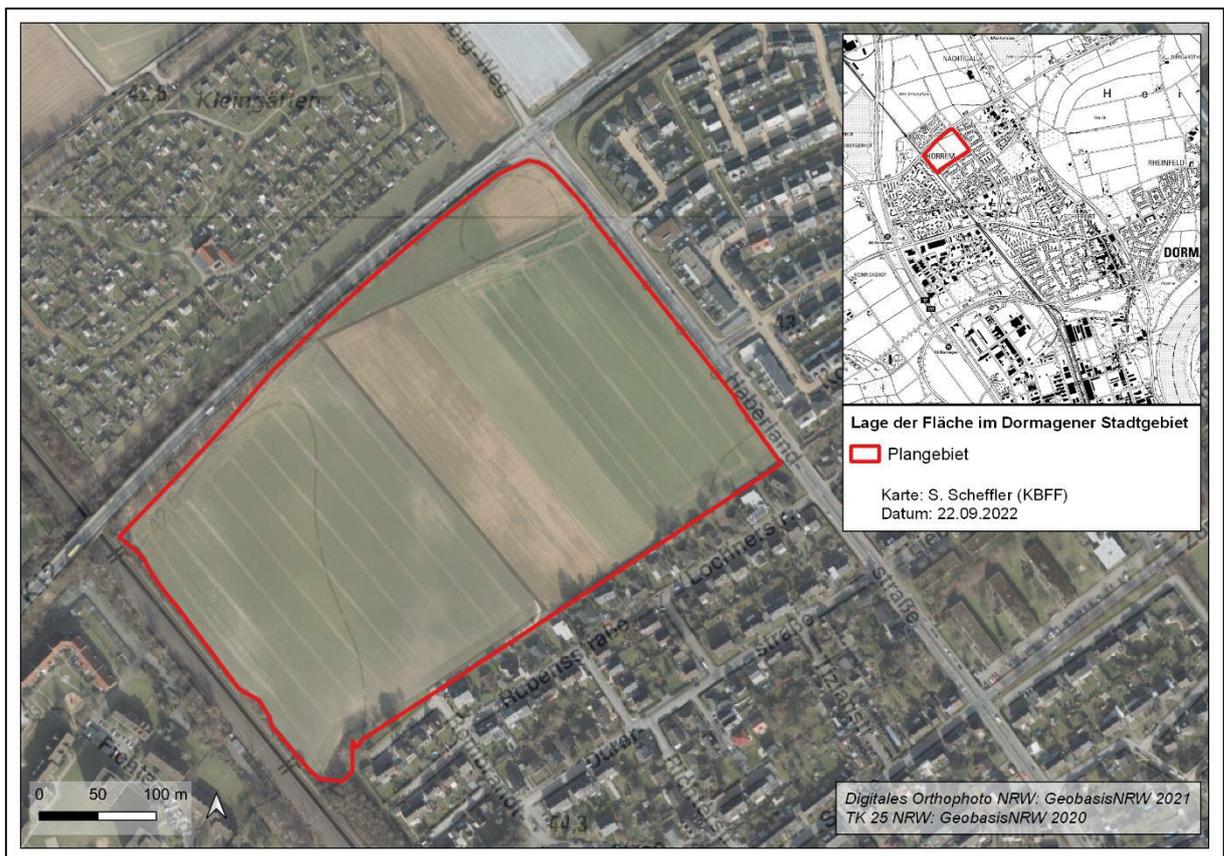
2. Örtliche Verhältnisse

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand des Dormagener Stadtteils Horrem. Es stellt eine Lücke im Bebauungszusammenhang dar, vollständig von Wohnbebauung bzw. einer Kleingartenanlage umgeben. Zu allen Seiten besteht eine klare Begrenzung: westlich durch die Bahnstrecke Köln-Neuss, im Norden durch eine Kreisstraße (K12), im Osten durch die Haberlandstraße (Ortsdurchfahrt) und südlich durch einen Wirtschaftsweg hinter dem Baugebiet Rubensstraße / Lochnerstraße („Malerviertel“), siehe Übersichtskarte.

Die Größe des Gebietsumgriffs beträgt insgesamt rd. 15,2 ha, gelegen in der Gemarkung Dormagen, Flur 18 (Fl.-St.-Nrn. 189., 194, 251, 257, 258, 274) und Flur 19 (Fl.-St.-Nr. 521). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der zeichnerischen Darstellung durch eine Randsignatur nach Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgelegt.

Die Lage des Plangebiets kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, Quelle: „Artenschutzprüfung Stufe I“ (ASP I) (Kölner Büro für Faunistik, Köln, Sept. 2022), Anlage zur Planung.



2.2 Bestand

Topographisch hat das Gebiet seine höchsten Stellen (etwa 44 m ü NN) an der südöstlichen Begrenzung, in Richtung Rubensstraße und Lochnerstraße. Von dort aus fällt das Gelände sowohl in Richtung der nördlichen Plangebietsecke Haberlandstraße – K12 (Senke mit 41,5 m ü NN) als auch in Richtung Südwesten ab. Der tiefste Punkt liegt in der südlichen Plangebietsecke unterhalb des Holbeinwegs neben dem Bahndamm (Senke mit 39,5 m ü NN).

Beschreibung des ökologischen Bestands, übernommen aus dem Fachgutachten Artenschutzprüfung I, S. 10 f.:

„Beim Plangebiet (...) handelt es sich um eine strukturarme Ackerfläche. Östlich der Fläche, entlang der Haberlandstraße, befinden sich Alleebäume, nördlich an der Böschung zur K12 befinden sich straßenbegleitende heimische Gehölze. Die Böschung zu den Bahngleisen im Westen ist überwiegend von Brombeeren bewachsen. Ganz im Südwesten befindet sich eine kleinere Gehölzgruppe, die überwiegend aus Hainbuchen und verschiedenen Sträuchern besteht. Zwei ältere Kiefern sind vorgelagert auf dem Grünstreifen am Hohlbeinweg (...). Auf der Ackerfläche verlaufen zwei Feldwege, die teilweise ganz an die Ackerfläche heran reichen oder von einem sehr schmalen Feldrain begrenzt werden. Ein Flurstück im Norden lag zum Zeitpunkt der Begehung brach und war mit Gräsern und Stauden bewachsen.“

2.3 Umgebung

Das Plangebiet ist in südliche Richtungen von bestehenden Wohnbaugebieten des Ortsteils Horrem eingefasst. Nördlich der Kreisstraße liegt das Areal des Kleingartenvereins Horrem e.V., daran westlich angrenzend das Sportzentrum Horrem. Daran schließen sich dann Acker- und Auskiesungsflächen, mit mehreren Seen, an.

2.4 Erschließung

Die Haupterschließungsader des Horremer Nordens ist die Ortsdurchfahrt der Haberlandstraße, in südlicher Richtung zur Provinzialstraße und zum Stadtzentrum. Die übergeordnete Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die K12 (Horremer Straße) in Ost-West-Richtung zur Bundesstraße B9 bzw. zur Autobahn A57.

Die ÖPNV-Anbindung ist gewährleistet durch den Bahnhof Dormagen (Horrem). Dieser liegt Luftlinie rd. 700m von der Mitte des Plangebiets entfernt, also in etwa einer fußläufigen Erreichbarkeit wie bei Einzelhandels-Vorhaben. Hier verläuft die (S-) Bahn-Strecke Köln-Neuss-Düsseldorf (RE6, RE7; S11) und auch die Schnellbuslinie Dormagen-Brühl (SB91) startet am Bahnhof Dormagen-Horrem. Am unmittelbar angrenzenden Busbahnhof haben diverse innerstädtische Buslinien ihren zentralen Knotenpunkt, auch mehrere in Richtung Norden über die Haberlandstraße (886, 875, NE2/WE 2, WE4).

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan für NRW (Juli 2019) ist die Stadt Dormagen als Mittelzentrum eingestuft. Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im LEP NRW als „Siedlungsraum“ dargestellt, überlagert mit einem „Gebiet für den Schutz des Wassers“ (siehe dazu unten Ziff. 3.5.3).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der städtebaulichen Zielsetzung damit grundsätzlich nicht entgegen.

3.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der geltende Regionalplan Düsseldorf (Juli 2018 / Dateien von Febr. 2019) stellt den Planungsbe- reich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Damit stehen die regionalen Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung der Bebauungsplan-Aufstellung ebenfalls nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP) Dormagen

Das Plangebiet ist im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen (behördenverbindlich wirksam seit dem 04.12.2021) als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt, ferner entlang der Bahntrasse im Westen ein schmaler Streifen Grünfläche, dto. auf der Böschung der K12 in Norden.

Aus diesen FNP-Darstellungen wird die BP-Zeichnung entwickelt, eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

3.4 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung

Für das Plangebiet selbst gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan, angrenzend sind folgende rechtskräftig:

Südlich:	BP 8 „Malerviertel“ (1966)
Östlich der Haberlandstraße:	BP 334 „Nördliches Malerviertel, Teilbereich A“ (2006) BP 488 „Erweiterung Nördliches Malerviertel, Teilbereich A“ (2009)
Nördlich der K12:	BP 322 „Kleingartenanlage an der L35“ (1983)
Westlich der Bahnstrecke:	Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB (1978)

3.5 Sonstige Satzungen und Fachplanungen

3.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Dormagen wurde ab Dez. 2018 überarbeitet und die aktualisierte Neufassung in der Sitzung des Stadtrats am 05.11.2019 als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Nach Vorlage bei der Bezirksregierung Düsseldorf und deren Testat wurde es durch öffentliche Bekanntmachung vom 04.03.2020 in Kraft gesetzt. Es besitzt damit den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach §1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB, ist damit der weiteren Einzelhandelssteuerung zu Grunde zu legen und bildet Basis und Leitbild für Bauleitplanungen und Baugenehmigungsverfahren.

Als wesentliche Elemente enthält es vier sog. „Zentrale Versorgungsbereiche – ZVB“ (ein „Hauptzentrum“ (= Dormagen Innenstadt) sowie drei „Nahversorgungszentren“ (in Hackenbroich, Horrem (Knechtstedener Straße, Bahnhof) und Ückerath)), ferner eine auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittene Sortimentsliste („Dormagener Liste 2019“) und Handlungsempfehlungen zur künftigen EZH-Entwicklung und -Steuerung. Wichtigste Funktion Zentraler Versorgungsbereiche ist der Schutz der integrierten Standortlagen und der wohnungsnahen Versorgung.

3.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II - Dormagen des Rhein-Kreis-Neuss stellt am Rand des Plangebiets einen geschützten Landschaftsbestandteil - LB (Objekt 6.2.4.47) „wertvolle Böschungen mit Bewuchs entlang der K 12 am nördlichen Ortsrand von Horrem“ dar, und als großflächiges Entwicklungsziel (2K) bis in die freie Landschaft hinein die „Anreicherung einer überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft ohne natürliche oder naturnahe Elemente“. Eine flächige Unterschutzstellung, etwa als Landschaftsschutzgebiet (LSG), besteht für den Plangeltungsbereich nicht. Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden BP oder einer Satzung nach §34 Abs.4 S.1 Nr. 2 des BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat (§20 Abs.4 S.1 Landesnaturschutzgesetz NRW). Der Rhein-Kreis Neuss hat im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans keinen Widerspruch gegen die Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche eingelegt. Daher tritt die Rechtsfolge des

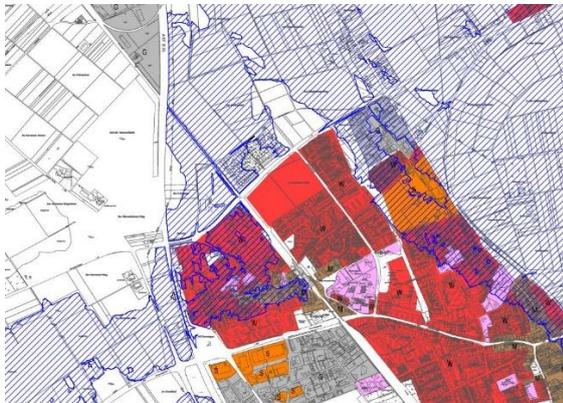
§20 Abs.4 LNatSchG ein, d.h., die Festsetzung des Landschaftsplans treten bei Inkrafttreten des BP außer Kraft und die geplanten Nutzungen und Bebauungen werden zulässig.

Nördlich, jenseits der K12 befinden sich Ausläufer des „LSG Rheinaue mit Altarmen und Vorland“, westlich das „LSG Niederterrasse mit landwirtschaftlichen Niederungsbereichen“. In einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern finden sich außerdem mehrere Naturschutzgebiete (NSG), nähere Beschreibung siehe in der „Artenschutzprüfung Stufe I“ (Kölner Büro für Faunistik, Köln, Sept. 2022), die der Planung als Anlage beigefügt ist.

3.5.3 Wasserschutz

Das BP-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ der Niederrheinisch-Bergischen Gemeinschaftswerk GmbH (nachrichtliche Übernahme, vgl. u.). Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ vom 06.03.2003 sind zu beachten und einzuhalten. Eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften ist zu vermeiden.

Nach der „Beikarte „Risikogebiete HQ_{Extrem}“ zum (neuen) FNP“ ist das Plangebiet von diesem Szenario nicht betroffen. Im Falle eines extremen Starkregenereignisses könnten allerdings gemäß „Hinweiskarte für Starkregen in NRW“ in bisher noch -bis zur anstehenden Geländemodulation- vorhandenen Mulden Wasserstände über der (bisherigen) natürlichen Geländeoberfläche auftreten, in einer Mulde im Norden bis zu ca. 1,3 m, an weiteren Senken bis zu ca. 0,85 m. Die Hinweiskarte für Starkregen in NRW ist zu beachten; sie kann beim Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) und beim Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV eingesehen werden.



Auszug „Beikarte Risikogebiete HQ-extrem zum FNP Dormagen“



Auszug „Hinweiskarte für Starkregen in NRW (extremer Starkregen)“

3.5.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und seiner angrenzenden Nachbarschaft sind keine Baudenkmäler bekannt.

Weitere zu beachtende übergeordnete Fachplanungen oder Satzungen (insbes. eine eigenständige bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung, Denkmalschutzsatzung, Sanierungsgebietsatzung o.a.) bestehen hier nicht.

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nicht dem planerischen Willen der Kommune entstammen, sondern nach anderen Vorgaben (z.B. Planfeststellungen, festgesetzte Über-

schwemmungsgebiete) oder rechtlichen Gegebenheiten gesetzt sind, sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen „nachrichtlich übernommen“ werden (gemäß § 9, Abs. 6 BauGB); in Aussicht stehende sollen „vermerkt“ werden. Zweck ist die Kenntlichmachung von Fremdplanungen oder Rechtsgrundlagen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung oder deren Verständnis auswirken (können).

Für diesen Bebauungsplan sind bisher nachrichtlich folgende Tatbestände zu nennen:

Anbaubeschränkung Kreisstraße:

Entlang Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten gilt gemäß § 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) eine sog. „Anbaubeschränkungszone“ von 40 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (s. nachrichtliche Darstellung durch eine Signatur in der Planzeichnung). Hier bedürfen Bau- und sonstige Genehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert, anders genutzt oder über Zufahrten / Zugänge angeschlossen werden sollen. Die Zustimmung darf allerdings nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn eine Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist, oder Ausbauabsichten oder Straßenbaugestaltung dies erfordern (Abs. 2). Von daher bestehen hier günstige Voraussetzungen aufgrund der Dammlage der Kreisstraße und des Verkehrsanschlusses nur über die innerstädtische Haberlandstraße. Nach § 25 (5) StrWG NRW entfällt die Anbaubeschränkung für BP-konforme Bauvorhaben, wenn dieser ordnungsgemäß unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Auch insgesamt sind die gesetzlichen Vorgaben des StrWG NRW zu beachten. Beeinträchtigungen der nördlich verlaufenden Kreisstraße K12 und der dortigen Verkehrsteilnehmer sind zu vermeiden. So sind z.B. Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb der nördl. Gebäudezeile so zu gestalten oder abzuschirmen, dass keine Blendwirkung entsteht.

Im Übrigen sind Anlagen der Außenwerbung am Verlauf von Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten baulichen Anlagen gleichgestellt und in einer 20m-„Werbeverbots“-Zone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn unzulässig. Diese fällt hier in den öffentlichen Grünstreifen zwischen K12 und nördlichem Baugebietsrand.

Geplante Rad-/Fußwege und Mulden in Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind Verläufe von Rad- und Fußwegen sowie Mulden zur Niederschlagswasserbeseitigung (Stand Aug. 2022) nachrichtlich durch Strichlinien angedeutet. Die spätere bauliche Umsetzung der Grün- und Parkanlagen, nebst integrierten baulichen Anlagen, erfolgt gemäß einer noch zu erstellenden konkreten Tiefbautechnischen und Grünordnerischen Genehmigungs- und Ausbauplanung.

Wasserschutzgebiet „Auf dem Grind“

s.o. Kap. 3.4.3 „Wasserschutz“

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

4.1 Allgemeine Planungsziele

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht in der planungsrechtlichen Bereitstellung eines neuen Wohngebietsquartiers, um die überplanten Flächen zur Deckung des Bedarfs verwenden zu können. Dabei soll den Anforderungen an eine zeitgemäße, urbane Planung Rechnung getragen werden.

Durch die Nähe der prosperierenden Wirtschaftszentren Düsseldorf und Köln herrscht auch im Stadtgebiet von Dormagen eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, belegt z.B. durch eine Be-

darfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss. Handlungsbedarf besteht insbesondere auch für die Segmente des öffentlich geförderten und des seniorengerechten Wohnungsbaus. Durch die räumliche Nähe zum Dormagen-Horremer Bahnhof mit seiner Regional- und S-Bahnanbindung und den vorhandenen städtischen Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen gute Standortvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Weitere Aspekte, denen Rechnung zu tragen ist, sind die allseitige Einfassung durch bereits bestehende Baugebiete und emittierende Verkehrsanlagen zu drei Seiten, das Ziel einer zeitgemäß verdichteten, und dennoch gegliederten, durchgrüntem Baugebietsstruktur, Integration zumindest grundlegender Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie zukunftssträchtige Lösungen für eine lokale Mobilitätswende, für Gebietsent- und -bewässerung, Energieversorgung und Klimaresilienz. Im Zusammenwirken aller Faktoren soll die Basis gelegt werden für ein lebenswertes, attraktives Wohnumfeld und Verbesserungen für den gesamten nördlichen Stadtteil Horrem.

Städte sind von den Auswirkungen des Klimawandels besonders betroffen. Hohe Versiegelungsgrade führen bei großen Regenmengen zu Überflutungen, hohe bauliche Dichte zu deutlichen Temperaturunterschieden gegenüber dem Umland (Wärmeinseleffekt). Vor diesem Hintergrund misst die Stadt Dormagen dem Klimaschutz schon mindestens seit 2009 (Vergabe integriertes Klimaschutzkonzept) eine besondere Priorität für die weitere Stadtentwicklung bei. Beschlossene Leitlinie ist, die CO²-Emissionen zu reduzieren und neue Siedlungsgebiete emissionsarm und möglichst klimaneutral zu gestalten. Darauf sollte hier von Beginn der Planungsüberlegungen ein Hauptaugenmerk liegen. Der Wärmeenergiebedarf soll folgerichtig durch die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie) gedeckt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept / Erläuterungen zum Rahmenplan

Zur Realisierung der städtischen Zielsetzungen wurde dem Bebauungsplan-Verfahren, als verbindlicher Bauleitplanung, ein zweiphasiges städtebauliches Wettbewerbsverfahren vorgeschaltet, in dem auch die Öffentlichkeit frühzeitig und aktiv am Planungsprozess beteiligt wurde. Wettbewerbsziel war, auf der letzten Außenbereichsinsel im Dormagener Norden ein lebendiges, zukunftssträchtiges Stadtquartier zu schaffen. Wohnraum sollte sowohl in Form von Miet- und Eigentumswohnungen als auch in Kombination mit urbanen Einfamilienhausstrukturen, eingebettet in baulich und sozial gemischte Nachbarschaften entstehen können. Das Gesamtgebiet sollte durch einen hohen Grünflächenanteil freiraumplanerisch und gestalterisch aufgewertet und gegliedert werden. Der prämierte Siegerentwurf (Büro rheinflügel severin, Düsseldorf, und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, München) wurde anschließend planvertiefend zu dem Städtebaulichen Entwurf konkretisiert, der nunmehr dem BP-Vorentwurf zugrunde liegt.

Den Erläuterungen zum Siegerentwurf im Wettbewerbsverfahren (rheinflügel severin, Nov. 2021) sind folgende konzeptionelle Grundüberlegungen zu entnehmen: *„Der Entwurf sieht eine kompakte wie integrative bauliche Struktur vor, welche das Malerviertel selbstverständlich ergänzt und den Nordrand Dormagens baulich vervollständigt. Ein System grüner Korridore tritt als signifikantes Gliederungselement in Erscheinung. Die Korridore teilen das neue Quartier in überschaubare Einheiten und sorgen zugleich für eine optimale Vernetzung mit der Umgebung. Im Süden schließen die Korridore an den bahnbegleitenden Grünstreifen und die Rembrandtstraße an, wodurch attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zum Bahnhof Dormagen hergestellt werden. (...) vom Bahnhof kommend, mündet der zentrale Korridor in einen Quartiersplatz mit Anschluss an die Haberlandstraße. Mit seinem Einzelhandels- und Gastronomiebesatz, der Anbindung an den großzügigen Grünraum und der zentralen Lage stellt der Platz eine neue Mitte für das gesamte Malerviertel dar.“*

4.3 Baustruktur und Nutzung

Die bauliche Struktur ist geprägt von drei großen Untereinheiten, eine Richtung Haberlandstraße, eine im Nordwesten Richtung K12 und Bahntrasse und eine dritte im Südosten, angrenzend an das ursprüngliche Malerviertel der I. Bauphase. Miteinander verbunden sind die Einheiten durch eine Hauptverkehrsschleife mit zwei Anbindepunkten an die Haberlandstraße, als Haupteerschließungsachse.

Die erste Einheit beherbergt in ihrem Kern großformatigere Baukörper mit Unterbringung zentraler Funktionen für Versorgung, Gastronomie und soziale Einrichtungen (v.a. in den Erdgeschossen) um einen zentralen Quartiersplatz mit raumbildender Randbebauung und dosierter Urbanität. Im Übrigen setzt die Baustruktur sich jeweils aus einem Verbund von Wohnhöfen zusammen. Die Gebäudeanordnung erfolgt in Form einer Blockbebauung, durch die alle Wohnnutzungen auf weitestgehend vom Kfz-Verkehr befreite, begrünte Innenhöfe mit Aufenthaltsqualität und/oder die umgebenden Grünanlagen schauen sollen. Um die Höfe herum erfolgt eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien, Bauformate und Eigentumsformen. Geschosswohnungsbauten finden sich wegen ihrer Volumina verstärkt in dem zentraleren Quartier im NW sowie in Richtung Kreisstraße, aber ansonsten auch gezielt verteilt über die übrigen Teilflächen. Das Nutzungskonzept prognostiziert eine daraus folgende soziale Mischung innerhalb der drei Teil-Quartiere und auch heruntergebrochen auf die Wohnhöfe. Durch die Strukturierung können eigenständige Wohnnachbarschaften abschnittsweise erschlossen, vergeben und realisiert werden.

Lt. dem ausgearbeiteten Städtebaulichen Entwurf sind knapp 700 Wohneinheiten (WE) geplant; bei einer Belegung von durchschnittlich 2,3 Personen entspricht dies einer künftigen Bewohnerzahl von rd. 1.600 Personen.

In dem Baublock Nr. 13, am Quartiersplatz, soll im EG eine Kindertagesstätte mit 85 Plätzen eingerichtet werden, und auf der gegenüberliegenden Seite, im Block 11, ein Senioren-Wohnheim mit ca. 55 Wohneinheiten.

Im Norden des Stadtteils Horrem liegt ein einzelhandelstechnisch unterversorgter Bereich vor. Dies wurde auch bereits bei Erstellung des Einzelhandelskonzepts festgestellt, s. Abb. 32: Karte des vorh. Lebensmittel-Einzelhandels mit ihren fußläufigen Versorgungsradien von jew. 700m. Hinzu kommt im Falle Horrem die Zäsur gegenüber dem ZVB an der Knechtstedener Straße durch die Bahnstrecke. Dementsprechend wurde eine bedarfsgerechte Ergänzung der vorhandenen ZVB's um Vorhaben zur Optimierung einer flächendeckenden Nahversorgung offengehalten (EZH-Konzept S. 93). Die im EZH-Konzept aufgeführten Kriterien für Standorte außerhalb von ZVB's (S. 94) können erfüllt werden. Die bereits vorhandene, und nun noch weiter wachsende Wohnbevölkerung ist mit ihrer Kaufkraft in der Lage, die Ansiedlung eines eigenen Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes zu tragen, also erfolgte die Einplanung eines geeigneten Standorts im Städtebaukonzept.

Die konkrete Verortung des gepl. EZH-Nahversorgers ist, basierend auf dem städtebaulichen Entwurf, vorgesehen im Baublock WA12 an der Haberlandstraße, mit einer Größenordnung der Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² (eing geplante BGF etwa 1.560 m²). Hier besteht Lagegunst zur Versorgung auch der südöstlich angrenzenden Wohnquartiere und eine optimale verkehrstechnische Erreichbarkeit, sowohl fußläufig wie per Fahrrad (mit neuem, baulich abgetrenntem Wegeverlauf neben der Ortsdurchfahrt) und per Kfz. In dem Block selbst wird eine der Quartiersgaragen liegen; eing geplamt ist weiterhin zwischen Gebietszufahrt und Baukörper eine oberirdische Stellplatzanlage mit ca. 25 Kfz-Abstellplätzen, zur teilweisen Erfüllung des Stellplatz-Nachweises.

Die Ansiedlung soll der Versorgung des Gebiets dienen, im Sinne der einschlägigen Bestimmungen formell nicht großflächig und jedenfalls nicht zentrenschädlich werden; zu den Kriterien ist insbes. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Einzelhandelserlass NRW (in der Z.Zt. geltenden Fassung, MBl. NRW S. 227) zu beachten. Sie ist dann auch in der Gebietskategorie „WA“ (ohne Sonder- oder Kerngebietsausweisung) umsetzbar – und gleichzeitig durch die gel-

tenden Bestimmungen in Verkaufsflächengröße und Sortiment so eingegrenzt, dass schädlichen Auswirkungen auf die EZH- und Zentrenstruktur, auch in anderen Kommunen, oder auf sonstige Belange vorgebeugt wird. Der Nachweis der städtebaulichen Atypik und der versorgungsstrukturellen Verträglichkeit nach EZH-Erlass ist im späteren Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabenträger durch Vorlage einer Auswirkungsanalyse eines qualifizierten Einzelhandelsgutachters nachzuweisen. Die Ausweisung eines zusätzlichen ZVB ist hier nicht erforderlich.

4.4 Freiraumgestaltung

Das Freiraumkonzept sieht für die Grün- und Parkflächen multifunktionale Funktionen vor für Ökologie, Naherholung, Spielflächen, Wegeverbindungen, Immissionsschutz, Regenwassermanagement und Mikroklima. Deren Flächenanteil, ca. ein Drittel des Plangebietes, ist dadurch nicht als Verlust an Ausnutzungsgrad, sondern als Zugewinn an Lebens- und Umweltqualität zu verbuchen.

Das Gesamtgebiet wird durch eine Struktur aus parkartig gestalteten Grünräumen durchzogen, welche die Siedlungsflächen vernetzen und in das übergeordnete Gefüge einbinden. Ein feinmaschiges Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer soll motorisierte Verkehrsanteile in Richtung Bahnhof möglichst weitgehend ersetzen. Die topografische Gestaltung der Bauflächen soll das dort anfallende Regenwasser über offene Rinnen in die Grünzüge weiterleiten, wo es dezentral zurückgehalten, zur Bewässerung dienen und auch versickert werden kann. Bei Starkregenereignissen sollen weitere Mulden als eingestreute Wasserretentionsflächen hinzukommen („Schwammstadt-Prinzip“) und Überflutungen vorbeugen. Platz-, Spiel- und Sportanlagen sollen zum Aufenthalt einladen, v.a. an den zentralen Achsen, ruhigere Bereiche zur Erholung. In Richtung Bahntrasse wird durch einen Erdwall eine Verbesserung für den Lärmschutz sichergestellt, welcher sich landschaftlich in die Freiraumstruktur einfügt.

Die parkartig durchgrüneten Korridore werden mit klimaverträglichen Baumsolitären und Gehölzen bepflanzt. Eingestreute Obstgehölze können die Biodiversität erhöhen und offene Grünflächenanteile mit einem großen Anteil artenreicher Blühwiesen Insekten Nahrung und Lebensraum bieten, Naherholungsaufenthalt und Spielflächen fördern Naturerfahrung und Naturverständnis.

4.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Zur Erschließung des Plangebiets wurden bereits im Auslobungstext zum Wettbewerbsverfahren Vorgaben gemacht, die im daraus hervorgegangenen Siegerentwurf ihren Niederschlag gefunden haben. Als Leitlinie für die weitere Ausarbeitung stimmte der Planungsausschuss einer Mobilitätskonzeption in Form eines „Autoarmen Quartiers“ zu (23.02.2022). Dies führte in der ergänzten Version von August 2022 u.a. zu einer zusätzlichen Quartiersgarage.

Ausgehend von zwei Kreisverkehrsplätzen auf der Haberlandstraße sieht das Konzept eine Hapterschließungsschleife für den motorisierten Verkehr durch den gesamten Entwicklungsbereich vor. Deren Verlauf ist so gewählt, dass alle Wohnhöfe und Großgaragen hierüber erreicht werden können. Eine Erschließungsebene darunter stellt der öffentliche Quartiersplatz, auf den sich alle wesentlichen Gemeinschaftseinrichtungen konzentrieren, Bindeglied und Schwerpunkt der gebietsinternen Wegebeziehungen dar.

Neben der Busanbindung an der Haberlandstraße und der guten Erreichbarkeit des Bahnhofs setzt das Verkehrskonzept auf privilegierte Car-Sharing-Parkplätze mit Ladestationen, Abstellflächen für Fahrräder und E-Bikes sowie Abwicklung des ruhenden Verkehrs über die drei im Gebiet verteilten Quartiersgaragen als „Mobility-Hubs“. Die Garagen sollen alle privaten und einen Teil der öffentlichen Stellplätze aufnehmen, während im Verkehrsraum lediglich Kurzzeitparkplätze zu finden sein werden, vor allem für Pflege und Lieferdienste. Für Fußgänger und Radfahrer hingegen soll ein dichtes, gut ausgebautes Wegenetz mit Anschlüssen in Richtung Bahnhof optimale Bedingungen für eine lokale Verkehrswende schaffen.

4.6 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die wohnungswirtschaftliche Zielsetzung und der dazu entwickelte Städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf ansonsten nicht in Baurecht (nach § 30 BauGB) umgesetzt werden können.

4.7 Alternativenprüfung

Bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine umfangreiche, grundlegende Alternativenprüfung zur Auswahl geeigneter Bauflächen und Abwägung der Belange nach § 1 BauGB erfolgt. Die daraus resultierende Wohnbauflächenausweisung ist daher dem Grunde nach abgeprüft und soll daher auch mit der Aufstellung des BP 533 umgesetzt werden.

Nächster Schritt im Abschichtungsprozess war dann der Wettbewerb zum Städtebaulichen Entwurf. In diesem Zuge erfolgte die Entwicklung und Prüfung verschiedener Alternativen für die Grundzüge, Gliederung, Gestaltung und Einbindung des Baugebiets selbst. Der Siegerentwurf, in dessen finalisierter Fassung, bildet jetzt das Gerüst für BP-Zeichnung und textliche Festsetzungen.

Eine weitere Ebene folgt jetzt noch einmal im Zuge des BP-Verfahrens in Gestalt der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, v.a. auch aus der anstehenden Behörden- und Öffentlichkeits-Beteiligung. Die zusammengefasste Alternativenprüfung, v.a. auch der umweltbezogenen Aspekte, erfolgt im (noch zu erstellenden) sog. „Umweltbericht“ bis zur Entwurfsfassung für die 2. Beteiligungsrunde (vgl.u. Ziff. 6.2).

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen werden die Bauflächen des Plangebiets als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Sie sind durch zwischengeschaltete und ummantelnde Grünflächen in drei Cluster unterteilt, einer an der Haberlandstraße, der auch die zentralen und sozialen Funktionen beinhalten wird, ein weiterer im Südosten, Richtung „Malerviertel“, und der dritte im Nordwesten, Richtung K12. Im Inneren sind die sich so herausbildenden Quartiere dann gegliedert und aufgelockert durch Wohnhöfe, hineinragende Grünflächenarme oder den Quartiersplatz.

Mit der Gebietskategorie WA werden auch die Voraussetzungen geschaffen, das Wohnen durch eingestreute, nicht störende gewerbliche „Nebennutzungen“ an exponierter Stelle der Quartiere zu beleben, z.B. durch kleine Läden, Restaurants oder Cafés - mit Ansatzpunkten hierfür vor allem in den drei Baublocks, die den Quartiersplatz einfassen werden.

Die Wohngebietsflächen gliedern sich festsetzungstechnisch in die Baugebietsteile WA 1 bis WA 13, mit jeweils etwas anderen Nutzungs(unter)arten, Parametern der baulichen Dichte und Höhe oder Bauweise.

Die Baugebietsteilflächen werden unter Beachtung der städtebaulichen Konzeption zunächst einmal hinsichtlich ihrer Art der Nutzung wie folgt definiert:

Für die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO soll gelten:

- Wohngebäude sind nicht zulässig in den Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa).
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden werden zulässig in den Baugebietsteilflächen WA11, WA12 und WA13 und ansonsten nur ausnahmsweise zulassungsfähig in den Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa).

-Schank- und Speisewirtschaften werden zulässig nur in den Baugebietsteilflächen WA11, WA12 und WA13.

-Nicht störende Handwerksbetriebe werden zulässig in den Baugebietsteilflächen WA11 bis WA13 und in den Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und ansonsten nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zulässig in den Baugebietsteilflächen WA11 und WA13 und ansonsten nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ist folgendes vorgesehen:

-Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

-Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausschließlich zulässig in den Baugebietsteilflächen WA11 bis WA13.

-Anlagen für Verwaltungen werden ausschließlich zulässig in den Baugebietsteilflächen WA11 und WA13.

Und als Sonderbestimmung für Einzelhandelsnutzungen: Diese müssen die einschlägigen Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses NRW (in der z.Zt. geltenden Fassung, MBl. NRW S. 227) einhalten.

Bezweckt ist mit den vorstehenden Einschränkungen zunächst einmal, Nutzungsarten aus dem Gesamtgebiet auszuschließen, für die hier keine geeigneten Ansiedlungs- oder Umgebungs Voraussetzungen bestehen. In zweiter Linie sollen die gewerblichen und gemeinbedarfsorientierten „Nebenfunktionen“ in dem nordöstlichen Quartier Haberlandstraße gebündelt werden, um sich dort möglichst gegenseitig zu stützen und in ihrer Existenz zu stärken. In den dahintergelegenen Bereichen soll sich der Anteil der Wohnnutzung gebietsverträglich stetig vergrößern und die gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen abnehmen. Drittens sollen die Gemeinschaftsgaragen „subzentrale“ Funktionen übernehmen können, für Handwerks- und Mobilitätsleistungen („Mobility-Hub“), Energieversorgung („Energy-Hub“), Car-Sharing, E-Bike-Station, und so auch als Nachbarschaftstreffpunkt fungieren.

Die als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen können (und sollen) ergänzend nur dann zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich in die Baustruktur integrieren und wenn von ihnen keine Störungen auf die vorherrschende Wohnfunktion ausgehen. Prüfkriterium ist diesbezüglich primär das hervorgerufene Verkehrs- und Immissionsaufkommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 6 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die jeweiligen Baugebietsteilflächen ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen, in Verbindung mit den jeweiligen Nutzungsschablonen in der Planzeichenerklärung.

Die Spanne der vorkommenden Grundflächenzahlen (GRZ) reicht dabei von 0,4 bis 0,7, Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 bis 2,4 und bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) von I bis V, je nach der städtebaulich gewollten Verdichtung und Höhenentwicklung. Ein oberstes Nicht-Vollgeschoss (o N-VG; siehe § 2 (6) Landesbauordnung NRW (LBauO)) ist nur bei den Baugebietsflächen WA2 bis WA4 zulässig. Der BP greift hier den zu Grunde liegenden Städtebaulichen Entwurf auf. In der Gesamtschau ergibt sich eine Abstufung vom Zentrum im Nordosten (4- bis 5 Vollgeschosse) in südliche Richtungen, die den Zentralitätsgrad der Nutzungsarten spiegelt. Ein höherer Bebauungsriegel ist daneben entlang der K12 allein schon aus Schallschutzgründen von Nöten. Daher wird bei den Baugebietsflächen WA8 bis WA10 die Geschossigkeit als zwingend festgesetzt. Bei diesen Baublocks wird das oberste Geschoss zu den inneren Wohnhö-

fen hin um mindestens 3 Meter zurückversetzt, entsprechend dem Rahmenplan, zwecks optischer Verringerung der Höhenentwicklung an der Innenseite der Blocks. Bezüglich der Parameter Geschossigkeit, oberste Nicht-Vollgeschosse bzw. Rücksprünge im obersten Geschoss erfolgt vor Erstellung des BP-Entwurfs nochmals eine Feinplanung, im Zusammenhang mit ergänzender Festsetzung von maximalen Höhen der baulichen Anlagen (mit / ohne o N-VG (vormals „Staffelgeschoss“), wenn dann auch die Ausbauplanung der Verkehrsflächen und der Grünanlagen als Basis für die Geländehöhen der Bauplateaus vorliegt. Dabei werden dann pro Geschoss ca. 3 Meter kalkuliert, plus Dachaufbau, plus Sockelhöhe.

Mit den vorgesehenen Grund- und Geschossflächenzahlen ist sichergestellt, dass die künftigen Gebäude über ausreichend große Wohnflächen verfügen werden, um eine bedarfsgerechte Grundrissgestaltung zu ermöglichen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen. Die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO findet in dem Fall hier ihre Rechtfertigung aus der Zielsetzung, das Wohnungsangebot bedarfsgerecht zu erhöhen, dem städtebaulichen Konzept von urbanen und dennoch durchgrünten Bauquartieren und der gleichzeitigen Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden i.S.v. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a (2) BauGB). Als quasi Gegengewicht für die erhöhten Werte werden ausgedehnte Freiflächen, mit diversen unterstützenden Funktionen, angelegt, das Gebiet von der Dominanz des Kfz-Verkehrs befreit und energietechnisch zukunftsorientiert aufgestellt. Damit wird die Konzeption in der Gesamtbetrachtung nicht nur vertretbar, sondern städtebaulich attraktiv.

Die maximal zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird für die Baublocks WA1 bis WA5 auf zwei limitiert, um den dort städtebaulich gewünschten Charakter klassischer freistehender Gebäude, Doppel- oder Reihenhäuser zu stützen.

5.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird festgesetzt zum Teil die „offene Bauweise“ (o) (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO), und zwar für die Baugebietsteilflächen WA1 bis WA5, und zum Teil „geschlossene Bauweise“ (g) (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO), für die Baugebietsteilflächen WA6 bis WA13.

Teilweise werden auch die zulässigen Hausformen in der offenen Bauweise vorgegeben (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen (in Form von Reihenhäusern)); sie sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Bei der Bauweise erfolgt ebenfalls die unmittelbare Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs mit seinen Zielen einer Durchmischung von Wohngebietstypologien und zu den Rändern hin abnehmender Verdichtung.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) dargestellt primär durch Baugrenzen und abschnittsweise durch Baulinien. Letztere wurden dort gesetzt, wo Raumkanten aus dem Städtebaulichen Entwurf sichergestellt und gefasst werden sollen, z.B. an der Haberlandstraße bis zum nördl. Kreisverkehrsplatz. Andererseits bieten überwiegende Baugrenzbeziehungen den künftigen Bauherren Flexibilität in Bezug auf Baukörpergestaltung, -position und Grundrissgestaltung. Der Abstand der Baufenster von den Verkehrsflächen beträgt i.d.R. 3 m, punktuell auch 4 bis 6 m an den größeren Baublocks oder im Blockinneren.

Insgesamt soll die hochbautechnische Überbauung eingefasst und vom unbebauten Flächenanteil, möglichst groß, deutlich abgegrenzt werden. Städtebauliche Ziele sind klare Strukturierung, Erhalt von Freiraum, Belichtung und Durchlüftung.

Zugelassen werden kann ein Vortreten über die dargestellten Baugrenzen gemäß Festsetzungsteil ausnahmsweise für:

- Balkone, Loggien und Altane sowie Aufzugsanlagen bis zu einem Maß von max. 2,0 m Tiefe,
- Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Maß von max. 3,0 m Tiefe.

Die vortretenden Bauteile dürfen dabei insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Ausnahme gilt nicht in Richtung der in der Planzeichnung dargestellten, zu bepflanzenden „Vorgarten“-Flächen (s. Festsetzung B.4.1).

Zugelassen werden kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber den dargestellten Baulinien ausnahmsweise zum Zweck der Gliederung der Fassade bis zu einem Maß von maximal 1,0 m Tiefe. Die vor- und/oder zurücktretenden Bauteile dürfen dabei insgesamt nicht mehr als ein Viertel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Ausnahme des Vortretens gilt nicht in Richtung der in der Planzeichnung dargestellten, zu bepflanzenden „Vorgarten“-Flächen (siehe Festsetzung B.4.1).

Dies bezweckt wiederum ein gewisses Maß an Flexibilisierung für die Gebäudegestaltung, unter gleichzeitiger Limitierung zugunsten des Freiflächenanteils.

5.5 Verkehrstechnische Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Grundlage für die weiterführende Tiefbauplanung wurde parallel zum Bauleitplanungsstrang ein Verkehrsgutachten (Büro VIA) erstellt. Auch aufgrund der Nähe zu Bahnhof und Stadtzentrum wird bei der Verkehrsprognose von einem reduzierten Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 50% ausgegangen. Für den ÖPNV werden 15 % angesetzt, für Rad- und Fußverkehr 35 %. Die Zusammenfassung lautet:

„Die Haberlandstraße ist eine der wichtigsten Straßen im Zentrum von Dormagen und wird sowohl von Anliegern also auch von Durchfahrenden benutzt. Die Verkehrsbelastung ist auf dem südlichen Abschnitt am höchsten und nimmt dann kontinuierlich ab. Neben dem neuen Beethovenviertel wird auch das neue „Malerviertel III“ zu deutlichem Mehrverkehr führen. Durch die Umgestaltung der Haberlandstraße können die Auswirkungen jedoch etwas abgemildert werden, zum einen durch eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die Umgehungsstraßen, zum anderen durch eine Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs. Selbst im ungünstigsten Fall können die erwarteten Verkehrsmengen in der Haberlandstraße problemlos abgewickelt werden. Für die Entwürfe der Knotenpunkte wurden Verkehrsqualitätsstufen von A bzw. B ermittelt. Lediglich der Knotenpunkt Haberlandstraße - K 12 weist eine Verkehrsqualität von D für den KFZ-Verkehr (Linksabbieger K12 -> Haberlandstraße) und E für den Fuß- und Radverkehr auf. Hier sollte die zukünftige Verkehrsentwicklung beobachtet und bei Bedarf die LSA-Steuerung angepasst werden.“

Das autoarme Mobilitätskonzept beinhaltet jetzt drei Quartiersgaragen, je eine pro Baugebiets-„Cluster“. Diese Quartiersgaragen dienen vollumfänglich dem Nachweis der für die Bauvorhaben notwendigen Stellplätze. Einhergehend damit ist ein Verbot von Garagen und Stellplätzen auf den Privatgrundstücken (mit wenigen Ausnahmen, wie z.B. einigen oberirdischen Stellplätzen für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung) und der Abstufung des Großteils der Verkehrsflächen zu beruhigten Bereichen, bzw. Fuß- und Radwegen (s.u.). Ergänzend zu den Festsetzungen des BP wird das autoarme Mobilitätskonzept umgesetzt durch die tiefbautechnische Gestaltung der Verkehrsräume mit limitierten Abstellmöglichkeiten für PKW, geschwindigkeitsreduzierendem Ausbau etc. sowie die Nutzung der Verkehrsräume einschränkende Beschilderungen nach Straßenverkehrsrecht. Die Fußgängerbereiche werden später eine Beschilderung erhalten, die das vorübergehende Befahren für Feuerwehrfahrzeuge, Rettungswagen, Umzugs-LKW und Pflegedienste erlaubt. Sofern erforderlich ist für die spätere örtliche Praxis ein konsequentes ordnungsbehördli-

ches Vorgehen gegen Falschparker vorgesehen, auch und besonders in den angrenzenden, älteren Baugebieten.

Folgerichtig sind auch die Verkehrsflächenqualitäten in ihrer Intensität hier im Vergleich zu anderen Baugebieten herabgesetzt: Nur die beiden Hauptzufahrten, für guten Verkehrsfluss mit Kreisverkehrsplätzen an die Haberlandstraße angebunden, sind als „normale“ „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt (Straßenquerschnitt Gesamtbreite 11,0 m), alle anderen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“: die Schlaufe des inneren Erschließungsringes als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Verkehrsflächenbreite 11,0 m), die Wohnhöfe, Querverbindungen und rückwärtigen „Mistewege“ als „Fußgängerbereiche“ (Wegebereiten abgestuft nach Bedeutung von 5,5 bis 2,0 m) und eine neue baulich abgetrennte Wegeführung parallel zur Haberlandstraße als „Fuß- und Radweg“. Zwischen den Baublöcken 11, 12 und 13, mit ihren angedachten Funktionen hinsichtlich Einzelhandels-Nahversorger und Gemeinbedarf, und der angrenzenden öffentlichen Grünanlage wird ein Quartiersplatz als zentraler Aufenthaltsort und Treffpunkt eingerichtet (Signatur „Q“). Der Verkehrsflächenanteil im Plangebiet beträgt summiert 17,1 %, Aufschlüsselung siehe unter Ziffer 5.15.

Dabei stellt der Bebauungsplan mit seinen Signaturen nur die äußeren Begrenzungslinien und Breiten der Verkehrsflächenquerschnitte sowie die Flächen für Aufweitungen zu Wohnhöfen und Plätzen dar. Die Ausgestaltung der Verkehrsräume innerhalb dieser Flächenzuweisungen bleibt der nachfolgenden tiefbautechnischen Ausbauplanung vorbehalten. Dabei werden dann sämtliche einzubauenden Elemente festgelegt, wie Fahrbahnhöhen, Schwellen, eingestreute (limitierte) Besucher-Stellplätze (auf dem verkehrsberuhigten Innenring), Fahrradabstellplätze für Besucher (Ringstraße und Höfe), Baumscheiben etc. Grundzug wird in jedem Fall eine Anlage als Mischflächen mit Aufenthaltsqualität und dafür erheblich reduzierter Verkehrsgeschwindigkeit sein, entsprechend dem autoarmen, aber lebenswerteren Quartierscharakter.

An den mit Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Verkehrsflächenabschnitten dürfen keine Zufahrten von der Straßenverkehrsfläche zu den angrenzenden Baugebietsflächen und keine Ausfahrten auf die Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Dies dient dazu, den Benutzungszwang der Quartiersgaragen zu unterstützen und die Anlage privater Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken zu unterbinden. Nur an dem Baublock für den angedachten EZH-Markt ist mit einer eigenen Signatur die geplante Zu- und Ausfahrt für Anlieferfahrzeuge dargestellt, weitere Ausnahmen sind die Zu-/Ausfahrtsbereiche für Quartiersgaragen.

Nachrichtlich dargestellt sind auch die Fuß- und Radwege innerhalb der ausgedehnten Grünflächenbereiche – die idealerweise schon einen relevanten Anteil der Personenbewegungen aufnehmen werden. Die Wegeverbindungen durch die Parkanlagen werden sich durch eine gute Vernetzung und hohe Sicherheit auszeichnen, da über weite Strecken kein Kontakt zum Pkw-Verkehr bestehen wird. Querungsstellen müssen gesichert werden und/oder Vorrang für den Nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) erhalten. Eine Querungsmöglichkeit über die K12 ist vorgesehen an der Einmündung Haberlandstraße im Nordosten.

5.6 Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Die für die Bauvorhaben nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind, mit oben bereits dargelegter Begründung, innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Flächen für Gemeinschaftsgaragen“ (GGa) unterzubringen, zwei davon als eigenständige Bauflächen (III-geschossig) und eine integriert in die Baugebietsteiffläche WA12 (bis IV Geschosse), jeweils mit zusätzlichem Untergeschoss. Für letztere wird mit einer Kapazität von bis zu rd. 390 Stellplätzen kalkuliert, für die beiden anderen mit je rd. 240 (allerdings ohne Flächenabzug für evtl. sonstige Nutzungen). Es besteht flächendeckende Erreichbarkeit von allen Baugrundstücken des Quartiers aus.

Dagegen sind Garagen, Carports, und Kfz-Stellplätze (gem. §12 BauNVO und als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO) innerhalb der Baugebietsteilflächen WA1 bis WA 13 ausgeschlossen, sowohl oberhalb als auch unterhalb der Geländeoberfläche - ausgenommen in/an dem Baublock WA 12 die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Stellplätze (St) und die im Baufenster integrierte Gemeinschaftsgarage (GGa).

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. Festsetzungsvorschlag auf den Baugebietsflächen einzelne Stellplätze für Pflegedienste und behinderte Personen. Deren Bedarf und fehlende anderweitige Verortbarkeit sind bei Antragstellung nachzuweisen. Die Ausnahme dient der Erreichbarkeit für Personenkreise, die ständiger Unterstützung bedürfen. Für Fahrzeuge mit öffentlicher Funktion, z.B. Notarzt- oder Rettungswagen, Polizei, Feuerwehr, wird später ein Befahren und kurzfristiges Abstellen durch Beschilderung mit entspr. Verkehrszeichen ermöglicht.

Bzgl. sonstiger untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind folgende Einschränkungen angedacht:

- Müllbehälter für die Baugebietsflächen WA6 bis WA13 sind auf den dafür in der Planzeichnung eingetragenen Standplätzen (mit Signatur „Abfall“) unterzubringen. Ansonsten ist dort das Aufstellen von Müllbehältern auf den Freiflächen der Baugrundstücke unzulässig.
- Zulässig ist pro Baugrundstück eine (1) bauliche Nebenanlage mit max. 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume (gem. § 6 Abs. 8 Ziff. 1 LBauO, z.B. Abstellschuppen), allerdings nicht in den in der Planzeichnung dargestellten, zu bepflanzenden „Vorgarten“-Flächen (s. Festsetzung B.4.1). Im Übrigen müssen derartige Nebenanlagen den Anforderungen der BauO NRW entsprechen.
- Unzulässig sind gebäudeunabhängige Solaranlagen.
- Zulässig sind Flächen für das Abstellen von Fahrrädern. In den zeichnerisch dargestellten „Vorgarten“-Flächen gilt dies allerdings nur bei Einhaltung der zugehörigen Festsetzung B.4.1.

Zweck der vorstehenden Regelungen sind eindeutige Vorgaben zu sonstigen baulichen Nebenanlagen, die ansonsten Verunstaltungen des Gebietscharakters (v.a in den Vorgärten) und eine Erhöhung des Versiegelungsgrads erwarten ließen, was hier vermieden werden soll. Insbesondere mit der Bestimmung zu zentralen Müllbehälterabstellplätzen soll Einfluss auf das Straßenbild genommen werden. -Bemessung erfolgte durch studiovolkan in Abstimmung mit der Müllentsorgungsfirma und der EGN, mit 2,5 Personen pro Wohneinheit.- Die Aufstellplätze liegen innerhalb der Baugebietsflächen, sollen im Fall der größeren Geschosswohnungsblocks bei deren Bauträger bleiben oder aber Gemeinschaftseigentum werden, jedenfalls kein öffentliches Eigentum. Dieselbe Zielsetzung wird mit der Einschränkung bei Zahl und Umfang von baulichen Nebenanlagen verfolgt. Fahrradabstellmöglichkeiten sollen auch im öffentlichen Verkehrsraum mit eingeplant werden (Bestandteil der tiefbautechnischen Ausführungsplanung), um die Privatflächen zu entlasten.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind; dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 1 a Anwendung findet. Satz 1 gilt insbesondere auch für die Flächen, innerhalb derer die Gemeinschaftsgaragen geplant sind, da dort z.B. auch die Unterbringung technischer Versorgungsinfrastruktur wie z.B. e-Lade-Stationen vorgesehen ist. Ausgenommen sind die in der Planzeichnung dargestellten, zu bepflanzenden „Vorgarten“-Flächen, da sie auch von solchen Anlagen freigehalten werden sollen. Nachbarliche Interessen dürfen nicht beeinträchtigt werden und im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche oder stadtgestalterische Zielsetzungen, dürfen keine Bedenken bestehen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der südöstlichen Begrenzung des Geltungsbereichs wird auf dem Flurstück Gemarkung Dormagen; Flur 19, Fl.-St. Nr. 521 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Planzeichen-Signatur „GFL“) zu Gunsten der Stadt Dormagen, der Ver- und Entsorgungsträger und deren Beauftragter sowie ein Gehrecht für die Allgemeinheit eingetragen. Damit wird die Führung erforderlicher Ver- und Versorgungsleitungen und die Nutzung als Weg abgesichert.

Der belastete Flächenstreifen ist von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, die dort verlegte Leitungen oder deren Zugänglichkeit beeinträchtigen könnten.

5.8 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom, Telekommunikation und die Entsorgung des Abwassers ist durch den Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen im Umfeld grundsätzlich umsetzbar. Der Netzausbau und bei Bedarf ergänzende bauliche Anlagen werden im Rahmen der Tiefbauplanung konzipiert.

Die Wärmeversorgung soll zentral gelöst werden; von einer/mehreren Energiezentrale/n aus ließe sich z.B. ein Nahwärmenetz speisen. Art und Ausführung werden derzeit noch von der evd - energieverorgung dormagen gmbh im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. In Frage käme u.U. die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) durch Anlegen eines Grundwasser-Brunnensystems in / unter den öffentlichen Grünflächen für ein kaltes Nahwärmenetz. Die Regelung dieses Punkts erfolgt spätestens bis zum BP-Entwurf.

Photovoltaik- und Solaranlagen sollen zu einem erheblichen Teil der Strom- und Wärmeversorgung beitragen, auf den Dächern besteht Pflicht zum Anbringen von PV-Anlagen. Blockheizkraftwerke könnten insbes. auf den Flächen der Gemeinschaftsgaragen mit untergebracht werden (Klärung bis zum Entwurf).

Zur Löschwasserversorgung wird ein Mindest-Bedarf von 800 bis 1600 l/min. als öffentlicher Grundschutz bestehen (kommunale Aufgabe). Die übrige Versorgung für den je nach Brandlast erweiterten -privaten- Objektschutz muss der jeweilige Bauträger selbst realisieren (etwa durch einen Löschteich, eine Zisterne o.a.) und im Baugenehmigungsverfahren nachweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“).

Feuerwehruzufahrten, Schleppkurven, Aufstell- und Bewegungsflächen sind anhand der Endversion des städtebaulichen Konzepts abgeprüft worden und können gewährleistet werden, wenn zusätzlich noch entlang der nordwestlichen Baugebietsbegrenzungen in Richtung K12 das Anlegen von Grundstückseinfriedungen ausgeschlossen wird, da die Feuerwehr dort eine ausreichend breite Fläche für das Aufstellen der Fahrzeuge benötigt. Konkrete Brandschutzauflagen, Rettungspläne, etc.. sind dann in den noch nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Die erforderlichen Feuerwehrumfahrten müssen natürlich von Hindernissen freigehalten werden.

5.9 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation -ohne Vermischung mit Schmutzwasser- in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll konventionell über ein separates Schmutzwassernetz der vorhandenen (Mischwasser-)Kanalisation zugeführt und das anfallende Niederschlagswasser versickert werden.

Gemäß dem Zwischenstand der hydrogeologischen Untersuchungen (HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, Dez. 2022) „haben die bisher durchgeführten Versickerungsversuche eine gute Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Untergrunds ergeben, so dass die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet grundsätzlich möglich ist. / Gründung von Gebäuden mit konventionellen Gründungsverfahren möglich.“

In dem Plangebiet soll das Gelände so moduliert werden, dass das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrs- und sonstigen öffentlichen Flächen oberflächennah über Pflaster- bzw. Entwässerungsrinnen im Verkehrsflächenverlauf in möglichst flache, multifunktionale Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden kann. Dazu sollen die Parkkanten -nach bisherigem Grobhöhenkonzept- auf eine Höhe von 43 m ü NHN ausgebildet werden und der Erschließungsring auf einer Höhe von etwa 43,6 m liegen. Abschnittsweise wird er dann auf die Höhe des Parks geführt, um das anfallende Wasser in die Rückhalte- und Versickerungsflächen zu leiten. Rings um die Bauflächen wird das Oberflächenwasser dann in den de-zentralen Mulden zurückgehalten, gespeichert und über die belebte Bodenschicht versickert („Schwammstadt-Prinzip“). Für diese sind (Vorplanung) insgesamt 8.650 m² an Fläche eingeplant, das entspricht rd. einem Sechstel der Grünflächen. Das Volumen wird auf ein 100-jähriges Ereignis abgestellt. Sofern anfallende Wässer von Straßen, Zuwegungen und Stellplätzen als verschmutzt einzustufen sind, wäre eine Vorreinigung zwischenschalten. Details werden in einer nachfolgenden tiefbautechnischen Entwässerungsplanung geregelt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser sollen die Eigentümer auf ihren Grundstücken über unterirdische Rigolen versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis-Neuss einzuholen.

Die Wasserrückhaltung, in Kombination mit extensiver Begrünung, hat positive Effekte auf das Gebiet selbst in puncto Bewässerung der Parkanlagen oder Verdunstungskühle für das Kleinklima und beugt gleichzeitig Überflutungen bei Starkregen vor, auch über das Plangebiet hinaus an den Kanal- und Gewässerverläufen der Stadtentwässerung.

Für die Park- und Grünanlagen, mit ihren Geländehöhen, eingestreuten Mulden, Wegeverläufen etc., wird basierend auf dem städtebaulichen Entwurf eine tiefbautechnische Fachplanung durchgeführt. Diese soll dann neben der Verkehrsanlagenplanung die Basis bilden für die genauen Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans.

Empfohlen wird in den Hinweisen des textlichen Teils noch, anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung der Gebäude in einem auf dem Baugrundstück gelegenen Regenwischenspeicher zu sammeln (z.B. Zisterne, naturnaher Teich) und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen.

5.10 Hochwasserschutz

Geplant ist, mit Hilfe der vorstehend schon erläuterten Geländehöhenumgestaltung und Anlegen von Senken in den Grünflächen, der Gefahr einer Überflutung der künftigen Wohnbebauung vorzubeugen.

Weitere Vorkehrungen gegen potentielle Folgen von Starkregenereignissen sind daneben von den Bauträgern zu treffen, als private Vorsorge. Auf die „Hinweiskarte für Starkregen in NRW“, vgl. oben Kap 3.5.3, wird nochmals verwiesen.

5.11 Grünflächen und Bepflanzung

Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt ein Drittel (5,1 ha), Flächenbilanz s. in Kap. 5.15. Relevante Flächenanteile werden auf die Mulden für die Niederschlagswasserrückhaltung und auf den Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke (s.u.) entfallen, andere Teile erfüllen die ebenfalls wichtige Erholungs- oder Ausgleichsfunktion. Oben wurde bereits erläutert, dass die Park- und Grünanlagen hinsichtlich ihrer Geländetopographie und den Wegeverläufen tiefbautechnisch durchgeplant werden.

Für die spätere Bepflanzung und die Bestückung mit Parkmobiliar, Spielgeräten, Fahrradabstellmöglichkeiten u.s.w. wird es ebenfalls noch eine landschaftspflegerische Fachplanung geben. Hand in Hand damit geht die Konzeption des ökologischen Ausgleichs für den anstehenden baulichen Eingriff: Es bietet sich an, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch Anpflanzungen in den Grünflächen zu erbringen und diese bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen (s. Kap. 6.3.2 weiter unten).

5.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb von „angemessenen Sicherheitsabständen“ zu Störfall-Betriebsbereichen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) nach dem gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein diesbezüglicher Konflikt hervorgerufen wird.

Vorbemessungen und -berechnungen zum Schallimmissionsschutz liegen vor (Fa. ACCON Köln GmbH, Köln) und wurden mit ihrem aktuellen Bearbeitungsstand von Dez. 2022 in den BP-Vorentwurf eingearbeitet. Für ein finales Schallgutachten fehlen allerdings derzeit noch bestimmte Voraussetzungen (z.B. die Berücksichtigung der im Verkehrsgutachten ermittelten gebietsinternen Verkehrsmengen auf Straßen und an den Quartiersgaragen). Es wird also für die zweite Stufe des Bauleitplanverfahrens fertiggestellt werden und dann die bisher vorläufigen Regelungen ersetzen bzw. konkretisieren.

Fest steht allerdings als Ausgangssituation, dass durch Lärmeinwirkung der umgebenden Verkehrsanlagen, Bahnstrecke Köln-Neuss (südwestlich angrenzend), Kreisstraße K12 (nordwestlich) und Haberlandstraße (Ortsdurchfahrtsstraße, nordöstlich), allein schon die „Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) im Bebauungsplangebiet flächig überschritten werden (für WA-Gebiete: tagsüber 55 dB(A), nachts -für Verkehrslärm- 45 dB(A)).

Ferner steht fest, dass diesbezüglich Schallminderungsmaßnahmen zu treffen sind, um annehmbare, gesunde Wohnumfeldbedingungen zu schaffen. Hierzu ist eine Kombination von aktiven und passiven Maßnahmen geeignet, bestehend aus Schallschutzwänden / -wällen an den Gebietsrändern als aktiv angelegte Schutzvorkehrungen, und Festsetzungen zur akustischen Qualität von Bauteilen als passiver Schutz unmittelbar an der Gebäudekonstruktion.

Die positiven Auswirkungen eines Schallschutzwalls entlang der Bahnstrecke im Westen auf die Geräuschsituation im Plangebiet, etwa für die bodennahen Außenaufenthaltsbereiche (Freiflächen, 2 m über Grund, tags) verdeutlichen im unmittelbaren Vergleich sehr anschaulich die beiden nachfolgenden Abbildungen, mit bzw. ohne Wall (Quelle: ACCON Köln GmbH, Köln, 15.12.2022). Dieser wurde für die Ausbreitungsdarstellungen -beispielsweise- mit einer Kronenhöhe angesetzt wie bei dem südlich anschließend bereits vorhandenen Wall = etwa 47,6 m ü NHN; damit läge die Wallkrone etwa 3,75 m über der bei den Berechnungen angenommenen Geländehöhe innerhalb des Plangebiets.

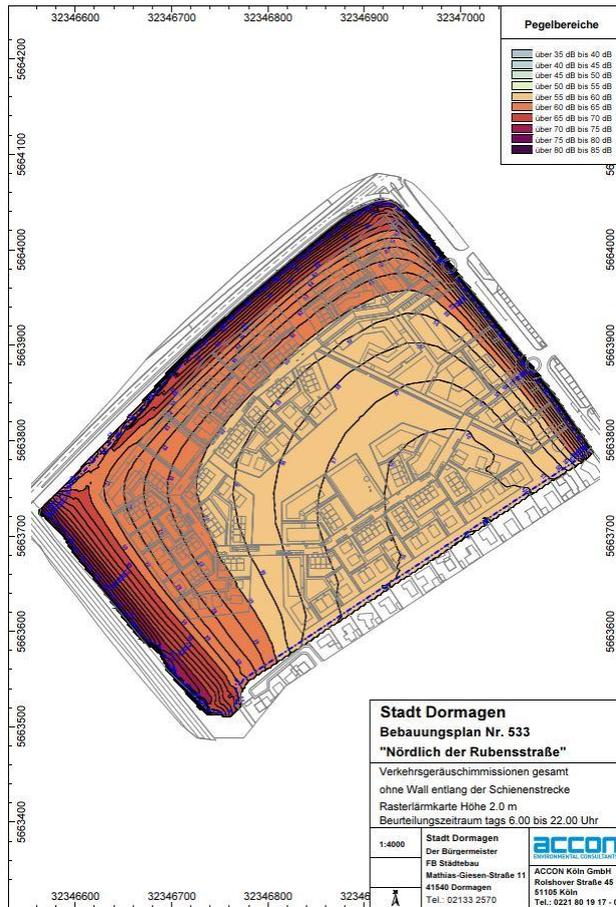


Abb. 1 Verkehrsgerausche gesamt, Höhe 2,0 m über Grund ohne Wall entlang der Bahnstrecke, tags

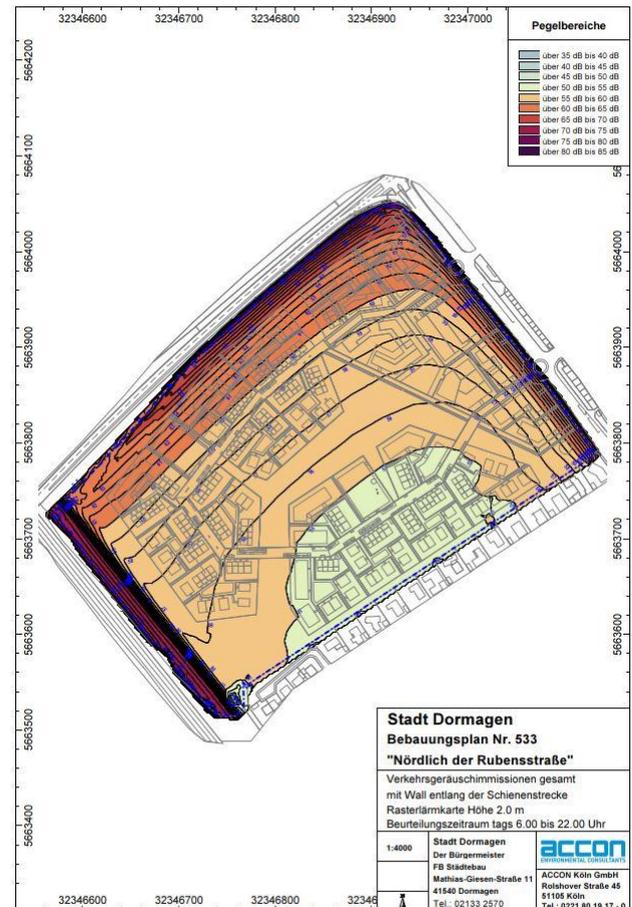


Abb. 2 Verkehrsgerausche gesamt, Höhe 2,0 m über Grund mit Wall entlang der Bahnstrecke, tags

Für den aktiven Schallschutz ist daher, Stand Vorentwurf, folgendes per Planzeichnungs-Signaturen und zugehörigen Text-Festsetzungen zum Schallschutz des Gebiets eingplant:

-Am südwestlichen Rand des Plangebiets ist auf der durch Signatur für Schallschutzmaßnahmen und Planeinschrieb „Lärmschutzwall“ gekennzeichneten Teilfläche, integriert in die dortige öffentliche Grünfläche, eine aktive Lärmschutzeinrichtung parallel zur angrenzenden Bahnstrecke Köln-Neuss-Düsseldorf zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Kronenhöhe des Walls hat mindestens 47,6 m über NHN zu betragen.

Der Wall (Stand 01/2023) fällt dabei auf der Gleisseite in einem Verhältnis von 1:1 ab und setzt bei einem Abstand von 4 Meter von DB-Grundstück an. Auf der östlichen Seite, zum Quartier hin, läuft er mit einem geringeren Gefälle aus.

-Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind die durch Signatur für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Baukörper als aktive Lärmschutzeinrichtung in Richtung der Kreisstraße K12 zu errichten und dauerhaft so zu erhalten. Drei der Lücken dazwischen werden nicht als Feuerwehrdurchfahrten benötigt und können daher in die Schallschutzvorkehrung einbezogen werden. Sie sind vom Bauträger jeweils durch eine Verglasung mit einer Höhe von mindestens 6,0 m über Baugeländehöhe zu schließen, um so den aktiven Lärmschutz sicherzustellen.

Und für den passiven Schallschutz sind, gemäß den Berechnungen und Vorlagen des Schallgutachters, die sich ergebenden Lärmpegelbereiche (LBP) III bis V für die Nachtzeit in 10,9 m Höhe über Grund (das entspricht dem 3. OG, mit den ungünstigsten Verhältnissen für die geplante Bebauung) in der Planzeichnung dargestellt und die zugehörigen Festsetzungen übernommen:

„Zum Schutz von Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 (-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'w, ges$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$R'w_{ges} = La - K_{Raumart}$.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'w, ges$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'w, ges$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches (LPB) festgesetzt. Es gilt die folgende Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (gemäß Tabelle 7 der DIN 4109):

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]
III	65
IV	70
V	75

Räume, die der Schlafnutzung dienen und deren Fenster in Fassadenabschnitten liegen, die einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber), sind mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass

- der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper und / oder aktiver Schallschutzmaßnahmen am / im Plangeltungsbereich tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung dargestellt oder
- der Nachweis geführt, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs ausreichend ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'w, ges$ zulässig und auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann im Einzelfall verzichtet werden.

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien in durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.“

Anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche können die genauen Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Wand/Fensterkombinationen für den konkreten Einzelfall für das Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden. Der Wert von 62 dB(A) markiert die Schwelle, bis zu der in Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen) unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.

Vor Baubeginn ist der Bauaufsichtsbehörde ein Nachweis über die Einhaltung des Schallschutzes vorzulegen (Schallschutzberechnung nach DIN 4109).

Ferner ist zum Schallschutz der jew. Umgebungsbebauung noch folgendes zu beachten:

-Die drei Quartiersgaragen sind so zu planen und baulich umzusetzen, dass das abgestrahlte Schallemissionskontingent die Richtwerte nach der TA-Lärm einhält, um die im Gebäude erzeugten Geräusche gegenüber der benachbarten Wohnbebauung abzuschirmen. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Quartiersgaragen zu erbringen.

-Der vorgesehene Einzelhandelsmarkt (in Baugebietsteil WA12) ist so zu planen und baulich umzusetzen, dass die verursachten Schallemissionen die Richtwerte nach der TA-Lärm einhalten. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren für den EZH-Markt zu erbringen.

Eine erste Vorabschätzung bezüglich der potenziellen Gewerbegeräusche durch den geplanten Nahversorgungsmarkt (Quelle: ACCON Köln GmbH, Köln, 02.08.2022) hat ergeben, „dass an den nächstliegenden Immissionsorten, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Spitzenpegel (...), Beurteilungspegel von maximal ca. 67 dB(A) auftreten. (...) Im Beurteilungszeitraum nachts werden die zulässigen Spitzenpegel um 7 dB(A) überschritten.“ Damit wäre „eine gewerbliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze nachts nicht möglich. Aufgrund der geringen Abstandsverhältnisse von potenziellen Anlieferungsbereichen und den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sind zudem Anlieferungen im Zeitraum nachts (zwischen 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ebenfalls nicht möglich, da ansonsten Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.“ Ansonsten wäre es ggf. erforderlich, die Anlieferzone einzuhausen.

Ein genau zutreffendes Schallgutachten wird allerdings erst für einen fertig durchgeplanten Markt, samt Außenbereich und Anlieferzone, mit Betreiberkonzept, Öffnungs- und Anlieferzeiten, möglich sein – also nach dem BP-Verfahren. Der Betreiber muss dann den Nachweis der Nachbarschaftsverträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren vorlegen.

5.13 Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Festgesetzt wird: Die Dachflächen der innerhalb der Baufenster gelegenen Gebäude sind zu mindestens 50 % Flächenanteil mit Solar- oder Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Verpflichtung zur extensiven Dachflächenbegrünung -unter Festsetzungsziffer B.2.- bleibt davon unberührt.

Die Anlagen müssen um mindestens 0,5 m von der Attika zurückversetzt werden. Im Übrigen müssen sie den Anforderungen der BauO NRW und den brandschutztechnischen Bestimmungen entsprechen.

Die Festsetzung dient der Umsetzung des energiepolitischen Ziels der Stadt Dormagen, den Anteil der erneuerbaren Energien zu erhöhen.

5.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Verbindung der §§ 9 Abs. 4 BauGB und 89 LBauO NRW können bestimmte bauordnungsrechtliche Regelungen aus dem Landesrecht in Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden. Dies ist auch für das Gebiet Nr. 533 aus baugestalterischen Gründen vorgesehen, um Einfluss auf die Ausführung der späteren Baukörper und ihrer Nebenanlagen zu nehmen. dann in eine Gestaltungssatzung überführt werden kann.

Einstweilen, bis zur Fertigstellung des Gestaltungsleitfadens, werden auf Vorentwurfsebene Festsetzungen bzgl. nachfolgend aufgeführter Sachverhalte vorgeschlagen. Diese -groben- Vorentwurfs-Regelungen werden dann in der Folge noch einmal überarbeitet und ergänzt werden.

Dachform und Dachneigung

Zugelassen werden sollen nur Flachdächer (FD), mit einer Dachneigung von max. 5°.

Die Festlegung dient einer einheitlichen Formgebung, Beruhigung der Dachlandschaft, Identitätsstiftung im Quartier und der explizit gewünschten Förderung von Dachbegrünung und PV-Anlagen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Dachflächen sind mit standortgerechter Vegetation extensiv gemäß Textl. Festsetzung zu bepflanzen, ausgenommen sind verglaste Flächen, nicht bepflanzbare technische Aufbauten und Dachterrassen; diese Elemente sind zusammen nur auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche zulässig. PV-Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig. Brandschutztechnische Bestimmungen sind zu beachten.

Auch Fassadenbegrünungen werden ausdrücklich für zulässig erklärt.

Von beiden Begrünungselementen werden positive ökologische wie Klimaschutzeffekte erwartet und daher aufgegriffen; Begrünung fördert ein angenehmes Mikroklima.

Fassadengestaltung

Als Farbgebung der Fassadenmaterialien sollten nur helle, die Sonneneinstrahlung reflektierende Farbtöne zugelassen werden, um der Aufheizung des Gebiets in den Sommermonaten entgegenzuwirken.

(Genauere Festlegung anhand des Gestaltungsleitfadens bis zur Entwurfsfassung)

„Vorgarten“-Flächen

Aufgrund ihrer Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus kommt den sog. „Vorgärten“ eine hohe Bedeutung für eine ansprechende Gestaltung der Wohnhöfe und des Gebietscharakters insgesamt zu. Da es sich nicht um einen feststehenden Rechtsbegriff mit eindeutiger Abgrenzung handelt, wurden in der Planzeichnung mit einer eigenen Signatur diejenigen Bereiche eingetragen, die (mindestens) dazuzählen sollen. Sodann soll für deren Gestaltung folgendes gelten:

-Die in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur dargestellten „Vorgarten“-Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell- oder Aufstellflächen genutzt werden. Sie dürfen ferner nicht überkragend überbaut, befestigt, versiegelt, abgedichtet oder als Kies-/Stein-/Splittflächen (sog. „Schottergärten“) hergerichtet werden.

- Ausgenommen von Absatz 1 sind Standplätze für -private- Müllbehälter in einer Größe von jeweils max. 2 m² auf den Grundstücken der Baugebietsteilflächen WA2 und WA3.

-Ausgenommen von Absatz 1 sind erforderliche Gebäudezugänge in einer Breite bis zu 1,5 m. Ausnahmsweise zugelassen werden können darüberhinausgehende Fahrrad-Abstellflächen, soweit der Bedarf und mangelnde anderweitige Verortbarkeit bei Antragstellung nachgewiesen werden können.

-Die „Vorgarten“-Flächen sind ansonsten flächendeckend mit standortheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen (konkrete Bepflanzungsfestsetzung durch den Gestaltungsleitfaden bis zur Entwurfsfassung).

Einfriedungen

Auch Einfriedungen haben eine hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild und sollen daher einheitlich und gleichzeitig ökologisch ausgerichtet werden: Einfriedungen der Baugrundstücke in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung, sind nur in Form

von Heckenpflanzungen standortgerechter Laubgehölze und nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Auf der grundstückszugewandten Seite dieser Bepflanzung sind ergänzend nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,8 m Höhe über vorhandener Geländeoberfläche zulässig. Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzbretterzäune, Holzflechtzäune, Matten- oder Folienbespannungen, künstliche Rankpflanzenimitationen etc.) sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Für die in Richtung der Kreisstraße K12 gelegenen Baugebietsteilflächen gilt folgende Einschränkung (vgl. o.): Entlang der nordwestlichen Baugebietsbegrenzungen ist das Anlegen von Grundstückseinfriedungen jeglicher Art verboten, da die Zugänglichkeit dieser Grundstücksgrenzen bzw. der dort geplanten Baukörper für die Feuerwehr und sonstige Rettungskräfte ansonsten nicht sichergestellt werden kann.

Eingrünung Müllbehälter

Die Standplätze für die Müllsammelbehälter (Signatur: „Abfall“) und für Müllbehälter in den Vorgärten der Baugebietsgrundstücke WA2 und WA3 sind mit Hecken abzapflanzen. Alternativ können auch Pergolen oder Holzgitter mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen als Eingrünung angelegt werden, Begründung: wie oben.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ebenfalls in besonderem Maße geeignet, einen angestrebten Gebietscharakter zu konterkarieren. Sie sollen daher nur am Ort der Leistung und nur an Fassadenflächen des untersten Vollgeschosses zulässig werden. Die Höhe (d.h. das senkrechte Maß) der Werbeanlagen darf 0,8 m nicht überschreiten. Das Aufstellen und Anbringen betriebsfremder Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

An Fassadenflächen der Obergeschosse oder von Nichtvollgeschossen sowie an/auf Dachflächen sollten aufgrund potentieller Fernwirkung generell keine Werbeanlagen zulässig werden. Aus dem gleichen Grund und wegen optischer Belastung des Umfelds keine Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen, Projektoren, Monitore aller Art mit einer Anzeigefläche, angestrahlte Anlagen mit bewegter Lichtquelle oder Helligkeitsänderung, Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen, Fahnenmaste und Werbepylone.

Beleuchtungsanlagen in Richtung Kreisstraße

Bei den in Richtung Kreisstraße K12 gelegenen nordwestlichen Baugebieten sind Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb der Gebäude so zu gestalten oder abzuschirmen, dass keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der K12 entsteht. Der Grund hierfür liegt in der zu gewährleistenden Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der stark frequentierten Straße, zumal in Dammlage wegen der Bahnüberfahrt.

Die vorstehenden Regelungen schränken zwar in gewisser Weise die freie Verfügung über die Baugrundstücke ein, dennoch sind für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ausreichend große Spielräume gegeben, so dass die Einschränkungen gerechtfertigt erscheinen – insbesondere bei einem Projekt, das eine besondere städtebauliche Qualität erreichen soll.

5.15 Flächenbilanz

Die Flächenanteile im Geltungsbereich verteilen sich wie folgt auf die Nutzungskategorien:

Nutzungsart	Fläche (ha)	Anteil (%)
Allg. Wohngebiete (WA)	7,6	49,6
Straßenverkehrsflächen	0,3	2,0
Verkehrsberuhigter Bereich	0,7	4,6
Fußwege u. Radwege	1,5	9,8
Quartiersplatz	0,1	0,7
Grünflächen, öffentl.	5,1	33,3
Summe	15,3	100,0

Die 15,3 ha Einwurfsfläche werden somit rd. zur Hälfte zu Netto-Baugebietsflächen, Kategorie „WA“, zu einem Drittel Park- und Grünflächen, mit integrierten Nebenfunktionen, und zu einem Sechstel Verkehrsflächen.

6. Umweltbelange

Nach § 1, Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Bodens, der Fläche, des Wassers, der Luft und des Klimas, der Tiere und der Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie potentielle Auswirkungen durch Störfallbetriebe berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind zuerst auf bauleitplanerischer Ebene des FNP, und anschließend im BP (im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Allerdings ist die grundsätzliche Abwägungsentscheidung hier bereits mit Einplanung in den städtischen Flächennutzungsplan zugunsten der Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.

6.1 Artenschutzvorprüfung

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit einer Bauleitplanung ist deren artenschutzrechtliche Durchführbarkeit, ansonsten wäre sie obsolet. Die Artenschutz-Belange werden in zwei Schritten untersucht: zuerst die grundsätzliche Umsetzbarkeit in Gestalt einer sog. „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung - ASP der Stufe I“ und bei Bedarf weiterführende Aspekte zu potentiell berührten Arten in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II - ASP II“.

Die Vorprüfung zum Plangebiet 533 liegt vor (Kölner Büro für Faunistik, Köln, Sept. 2022, ges. 42 Seiten) und kommt zu folgenden Resultaten (s. Kap. Zusammenfassung, S. 38f.):

„Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen einiger artenschutzrechtlich relevanter Arten im Bereich der Vorhabenfläche denkbar sind. (...)

Für die potentiell denkbaren Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Brutvogelladen, quartier-nutzender Fledermäuse und Reptilien werden Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien vorgegeben, die (...) das Eintreten des Zugriffsverbots gem. BNatSchG ausschließen. Auch eine Störwirkung ist für diese Tiergruppen ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist für mehrere planungsrelevante Vogelarten eine potenzielle Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten je nach Ausgestaltung des Eingriffs nicht sicher auszuschließen (...). Das Vorkommen planungsrelevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für die eine potenzielle Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht sicher auszuschließen ist, beschränkt sich (...) auf die Zwergfledermaus und das Braune Langohr.

Bei einem Vorkommen (...) könnte durch die Schaffung funktionserhaltender Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte vermieden werden. Zur Klärung der Notwendigkeit zur Durchführung dieser Maßnahmen ist eine Erfassung der Arten zu empfehlen (...). Anhand der Erfassungsergebnisse kann dann eine abschließende Aussage zur tatsächlichen Betroffenheit sowie zur Notwendigkeit weiterer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und funktionserhaltender Maßnahmen getroffen werden.“

Die tiefere Untersuchung der potentiell berührten Vogel- und Fledermausarten durch die Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II wird im Frühjahr 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse fließen dann in die Entwurfsfassung des BP ein, ggf. in Gestalt zusätzlicher artspezifischer Vermeidungs-, CEF- und / oder Ausgleichsmaßnahmen.

6.2 Umweltbericht

Angaben zur Umweltprüfung des Gebiets in Gestalt des sog. „Umweltberichts“ nach §§ 2a u. 2 (4) BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB werden ebenfalls bis zur Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung (gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) von dem damit beauftragten Planungsbüro noch erarbeitet. Der Umweltbericht bildet dann einen gesonderten Teil (B) der Begründung.

Parallel dazu oder in den Umweltbericht integriert wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Bilanzierung des ökologischen Eingriffs und dessen Ausgleich erstellt.

6.3 Vermeidung und Ausgleich

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Auf derzeitigem Stand des BP-Vorentwurfs und der ASP I sind lediglich einige grundlegende Maßnahmen ausformulierbar. Als Konsequenz aus ASP II und Umweltbericht werden bis zum 2. Beteiligungsschritt ggf. noch weitere, konkrete Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen folgen. Die Maßnahmen gliedern sich in allgemeine und artenschutzrechtliche.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

-Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm von Bäumen durch die Baumaßnahmen geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen.

-Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.

-Die Dacheindeckungen der Gebäude dürfen keine oxidierenden Beläge aufweisen. Metaldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle

Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

--Vermeidungsmaßnahme V1

Die Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Planflächen (Entfernen der Vegetation) müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h., außerhalb des Zeitraums 1. März bis 31. September.

-Verminderungsmaßnahme V2

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

-Verminderungsmaßnahme V3

Die potentiell beanspruchten Gehölzbestände im Plangebiet müssen vor Beginn von Rodungsarbeiten auf das Vorkommen von Baumhöhlen und deren Besatz mit Fledermäusen hin untersucht werden. Beim Verlust von Baumhöhlen oder Nistkästen muss ein Ausgleich erfolgen, um einen Ausweichlebensraum zu schaffen.

-Maßnahme V4

Bei Verwendung großer Glasflächen an den zukünftigen Gebäudefassaden ist ein sachverständiger Gutachter einzubeziehen, um ein erhöhtes Risiko für den Vogelschlag zu vermeiden.

6.3.2 Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Durchführungsbestimmungen

Da durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ausgelöst werden, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes bilanziert (im LBP) und durch Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (sog. „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“), vorzugsweise innerhalb der Grünflächen des Plangebiets, bei Bedarf für einen evtl. verbleibenden Rest durch Ökokonto-Maßnahmen außerhalb (Einbau in dem Fall als Hinweis).

Die Erhaltung / Pflege / Unterhaltung ist auf Dauer zu gewährleisten, die ökologischen Ausgleichspflanzungen sind bei Ausfällen stetig nachzuzergänzen. Zur Absicherung der tatsächlichen Durchführung werden ergänzende Bestimmungen erlassen, im Fall hier vor dem späteren Offenlagebeschluss.

Der vorliegende BP-Vorentwurf enthält mangels LBP bisher lediglich zwei allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen im Gebiet:

-Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann bei Bedarf um bis zu 5m abgewichen werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume muss (mindestens) eingehalten werden.

-Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Stellplätze (St) ist pro angefangener sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche), als Hochstamm, Mindestumfang 18-20 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche am Standort), anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Kennzeichnungen

Nach § 9, Abs. 5 BauGB sollen solche Flächen „gekennzeichnet“ werden, i.S. einer Hinweisfunktion, an deren spätere Bebauung besondere Sicherheitsstandards anzulegen sind, z.B. bei Gefahr

von äußeren Einwirkungen, unterirdischem Bergbau oder Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen.

7.1 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassg. April 2005).“ Die in der DIN (bzw. den Teilen 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) genannten bautechnischen Maßnahmen sind –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des jew. Bauwerks- bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu beachten.

8. Hinweise

Folgende sonstigen Hinweise sind zu berücksichtigen:

Bodenbelastungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises unverzüglich zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise oder Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

Kampfmittel

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der späteren Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem Merkblatt des KBD für Baugrundeingriffe empfohlen. Diese soll noch vor Rechtskraft des BP erfolgen, für das gesamte Plangebiet. Dabei unter Umständen aufgefundene Kampfmittel werden entfernt.

Baugrunduntersuchung

Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen und zu bewerten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020; DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass Tragfähigkeit des Untergrunds gegeben ist.

Grundwasser

Bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen (z.B. Abdichtung) zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Bodendenkmalpflege

Lt. Kartenwerk des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege besteht zunächst einmal kein Anfangsverdacht auf ein Vorkommen von archäologischen Bodendenkmalen. Sollten bei Bodenbewegungen dennoch archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese der Stadt Dormagen oder dem LVR unverzüglich zu melden. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW sind zu beachten.

Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Starkregenereignisse

Vgl. Ausführungen oben

Straßenendausbau

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betonrückenstützen der Randsteine sich auf den angrenzenden Baugrundstücken befinden werden. Bis zum Straßenendausbau ist ein Arbeitsstreifen von 0,30 m freizuhalten.

Haustechnische Anlagen

Sollten auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luftwärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

Vorhandene Leitungen

Vorhandene zu erhaltende Leitungsverläufe im Plangeltungsbereich (und den angrenzenden Verkehrsflächen) sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es ist darauf zu achten, dass im Zuge der Baumaßnahmen Beschädigungen an Leitungen vermieden werden. Die Ausführenden haben sich vor Baubeginn in deren genaue Lage einweisen zu lassen.

9. Soziale Maßnahmen

Nach einer Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss wird für Dormagen bis 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 6,7 % prognostiziert. Hoher Handlungsbedarf besteht insbesondere für die Segmente des seniorengerechten und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Vor diesem Hintergrund hat der Planungs- und Umweltausschuss für Neubaugebiete einen Mindestanteil an förderfähigem Wohnungsbau beschlossen.

Fester Bestandteil der anspruchsvollen städtebaulichen Konzeption war es von Beginn, einen erheblichen Anteil im geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Der Vorentwurf der Textfestsetzungen enthält daher die Forderung, in den Baublöcken WA6 bis WA13 mindestens 40% der neu entstehenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichten zu lassen. Da sich die Flächen des Bebauungsplangebiets i.W. in städtischem Eigentum befinden, ist vorgesehen, dies in die Grundstückskaufverträge als Klausel aufzunehmen. Eine Konkretisierung der Bestimmungen zur Wohnraumförderung erfolgt ggf. bis zum BP-Entwurf.

Durch den Bebauungsplan werden keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der am Plangebiet lebenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen für den Bestand sind also nicht erforderlich.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung ist bereits vollzogen: Die Stadt Dormagen ist fast vollständig im Eigentum der beplanten Flächen – und kann durch diesen Flächenzugriff auch ihre zukunftsbezogenen Vorstellungen in großer Bandbreite zur tatsächlichen Umsetzung bringen (lassen): Es ist vorgesehen, die Bautätigkeit für den Geschosswohnungsbau vorzugsweise per Erbbaurecht blockweise an Bauträger zu vergeben. Dabei erfolgt die Absicherung der städtebaulichen und umweltrelevanten Zielset-

zungen auch über städtebauliche Verträge. Die Gebäudekonzepte sollen unter Energie- und Kostenaspekten optimiert werden.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht auf Bebauungsplanebene nicht. Für die Ausführung von Verkehrsanlagen und Entwässerung schließt sich noch eine tiefbautechnische Fachplanung an, ebenso für die Grünanlagen eine Freiraumplanung. Details zur Realisierung des Bauprogramms, wie z.B. bauordnungsrechtliche Abstandsflächen, Brandschutzauflagen, Stellplatznachweis etc. sind bei der Hochbauplanung zu beachten und in den jew. Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Stand:

Vorentwurf, Febr. 2023

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Dormagen

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40