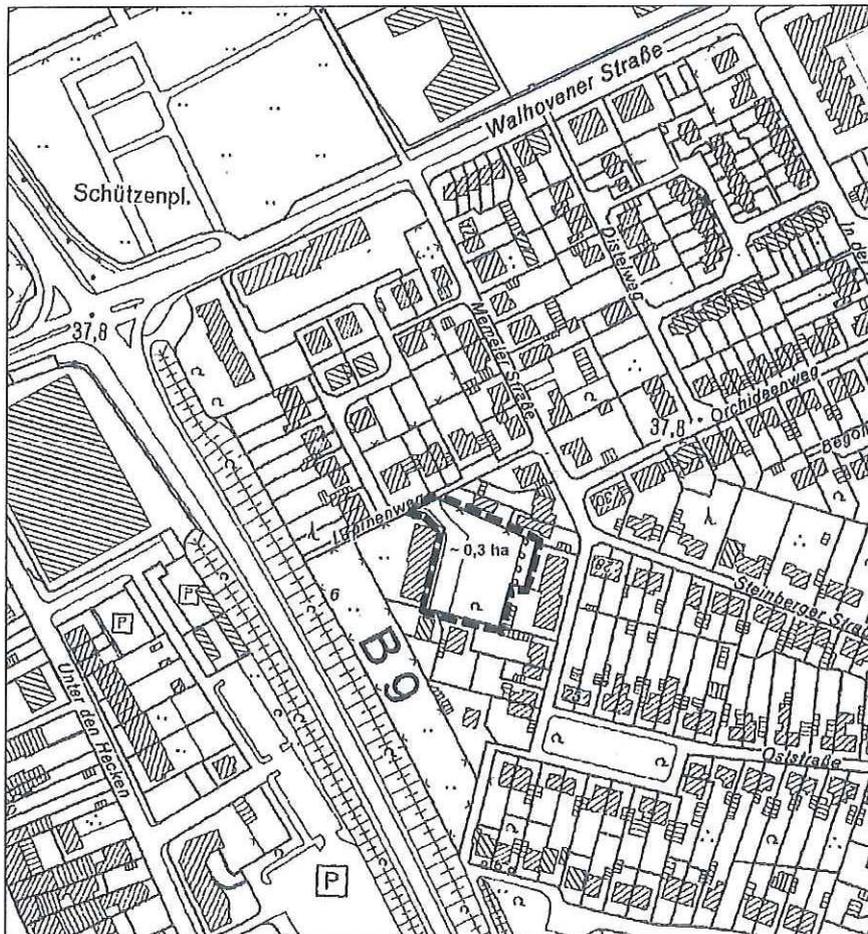


B e g r ü n d u n g
gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 301
„Rheinfeld Oststraße“, 3. Änderung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

zum Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	- 4 -
2	Örtliche Verhältnisse	- 4 -
2.1	Lage des Plangebietes	- 4 -
2.2	Bestand	- 4 -
2.3	Umgebung	- 4 -
2.4	Erschließung	- 4 -
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	- 5 -
3.1	Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD)	- 5 -
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	- 5 -
3.3	Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne	- 5 -
3.4	Sonstige Satzungen und Fachplanungen	- 5 -
3.5	Landschaftsplan	- 5 -
3.6	Versorgungsleitungen	- 5 -
3.7	Allgemeine Planungsziele	- 5 -
3.7.1	Demografie	- 6 -
3.8	Städtebauliches Konzept	- 6 -
3.9	Freiraumgestaltung und Wegeführung	- 6 -
3.10	Erschließung und ruhender Verkehr	- 6 -
3.11	Planerfordernis	- 6 -
4	Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans	- 6 -
4.1	Art der baulichen Nutzung	- 6 -
4.1.1	Reines Wohngebiet – WR	- 6 -
4.2	Maß der baulichen Nutzung	- 7 -
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	- 7 -
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	- 7 -
4.3	Höhe baulicher Anlagen	- 7 -
4.3.1	Höhe baulicher Anlagen	- 7 -
4.3.2	Zahl der Vollgeschosse	- 7 -
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	- 8 -
4.4.1	Bauweise	- 8 -
4.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	- 8 -
4.4.3	Baugrenzen	- 8 -
4.5	Stellplätze, Carports und Garagen	- 8 -
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 8 -
4.7	Bereiche für Ein- und Ausfahrten	- 9 -
4.8	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz	- 9 -
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	- 9 -

4.9.1	Profilgleiche Doppelhäuser.....	- 9 -
4.9.2	Baukörpergestaltung	- 9 -
4.9.3	Satteldach / Firstrichtung	- 10 -
4.9.4	Fassadengestaltung und –material	- 10 -
4.9.5	Dächer/ Dachaufbauten.....	- 10 -
4.9.6	Einfriedung	- 10 -
4.10	Artenschutz	- 10 -
4.11	Ver- und Entsorgung.....	- 11 -
4.12	Niederschlagswasserbeseitigung.....	- 11 -
4.12.1	Gehydrologisches Gutachten.....	- 11 -
4.13	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 12 -
4.13.1	Verkehrslärm/ Schallschutz / Immissionsschutz	- 12 -
4.14	Störfallbetriebe	- 12 -
4.15	Kampfmittel im Plangebiet	- 14 -
4.16	Altlasten.....	- 14 -
4.17	Klimaschutz.....	- 14 -
4.18	Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikomanagement.....	- 14 -
4.19	Hinweise	- 15 -
4.19.1	Niederschlagswasserbeseitigung	- 15 -
4.19.2	Grundwasser	- 15 -
4.19.3	Bodenschutz.....	- 15 -
4.19.4	Artenschutz	- 15 -
4.19.5	Ver- und Entsorgungsleitungen	- 15 -
4.19.6	Löschwasserversorgung.....	- 15 -
4.19.7	Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikomanagement	- 16 -
4.19.8	Erdbebengefährdung.....	- 16 -
4.19.9	Haustechnische, ortsfeste Anlagen	- 16 -
5	Bisheriges Planungsrecht	- 17 -
6	Umweltbelange	- 17 -
6.1	Schutzgut Mensch.....	- 17 -
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	- 18 -
6.3	Schutzgut Boden und Flächen	- 18 -
6.3.1	Schutzgut Boden	- 18 -
6.3.2	Schutzgut Flächen.....	- 18 -
6.4	Schutzgut Wasser	- 19 -
6.5	Schutzgut Klima und Luft.....	- 19 -
6.6	Auswirkungen aus das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter.....	- 19 -
6.7	Schutz Landschaftsbild	- 19 -
7	Soziale Maßnahmen	- 20 -
8	Bodenordnende Maßnahmen	- 20 -

1 Planungsanlass

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 „Rheinfeld – Oststraße“ umfasst einen Teil des festgesetzten „Reinen Wohngebietes“ eines Flurstückes, das keine überbaubare Grundstücksfläche ausweist. Das Baugrundstück ist derzeit in der Baulückenerfassung als nicht bebaubar berücksichtigt, städtebaulich aber dafür besonders geeignet. Anlass der 3. Bebauungsplanänderung ist die Vorlage 8/1051, mit der am 08.02.2012 im Jugendhilfeausschuss – Ausschuss für soziale Angelegenheiten (JHA), die allgemeinen Ausführungen zum aktualisierten Spielplatzentwicklungsplan unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und die zur Diskussion gestellten Spielplatz-Standorte zur Kenntnis genommen wurden. Mit der Vorlage 8/1133 wurde in der Sitzung des Unterausschusses „Jugendplanung“ des JHA vom 25.04.2012 der Rückbau des im Plangebiet bestehenden Spielplatzes beschlossen.

Da der Änderungsbereich in der Innenbereichslage des Stadtteils Rheinfeld, angrenzend an Wohngebiete sowie an einer ausgebauten Erschließungsstraße liegt und sämtliche Infrastruktureinrichtungen in der Nähe wie auch im weiteren Umfeld vorhanden sind, soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um dort Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der Teilgrundstücksgröße von rd. 1.681 m² sind zwei Doppelhäuser und ein freistehendes Wohnhaus mit der vorliegenden Planung realisierbar. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach dem angrenzenden Wohngebiet und sollen entsprechend festgesetzt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ befindet sich im Stadtteil Rheinfeld, am Lupinenweg, westlich der Memeler Straße und beschränkt sich auf die Flur 38, Teil aus Flurstück 906. Das Flurstück wird über die öffentliche Verkehrsfläche „Lupinenweg“ auf einer Breite von ca. 6,20 m und der daran anschließenden, im Bebauungsplan festgesetzten und ausgebauten Straßenverkehrsfläche erschlossen. Im Plangebiet liegt ein rechtlich nicht gesicherter Kinderspielplatz. Die Fläche des Plangebietes beträgt rd. 0,26 ha.

2.2 Bestand

Die städtische Fläche wird derzeit als Spielfläche genutzt, ist aber im Ursprungsbebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ ohne eine Festsetzung der überbaubaren Flächen festgesetzt.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Wohngebäuden umgeben. Neben Mehrfamilienwohnhäusern überwiegt die Zahl der Doppelhäuser und freistehenden Wohnhäuser. In der Umgebung sind am Lupinenweg sowie an der Oststraße jeweils ein Spielplatz vorhanden.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird vom Lupinenweg über eine öffentlich festgesetzte und ausgebaute, noch nicht gewidmete Verkehrsfläche erschlossen und ist Teil des Flurstücks 906. Auf dieser Fläche sind derzeit zwei Baulasten eingetragen. Diese regeln, dass diese Fläche von jeglicher Bebauung im Bereich der Zuwegung freizuhalten ist, als Zufahrt für den Lupinenweg 6, 4 und 4a dient und unterirdisch für jederzeitige Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen zur Verfügung steht. Mit dem weiteren Ausbau bzw. der Widmung der Fläche zu einer öffentlichen

Verkehrsfläche werden diese Baulasten von Amts wegen gelöscht. Die Straßen- und bebaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend ausparzelliert werden. Die Verkehrsfläche soll auf ein verkehrstechnisch ausreichendes Maß von 5,50 m Breite reduziert werden. Im Kreuzungsbereich zum Lupinenweg soll eine Fahrbahnbreite von 6,20 m Breite entstehen, die als ausreichender Radius für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge notwendig ist. Am Ende der Stichstraße soll ein Wendehammer für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge realisiert werden. In der Verkehrsfläche soll städtebaulich die Möglichkeit bestehen, parallel zu den Grundstücksgrenzen vereinzelt öffentliche Stellplätze herzurichten. Damit der Ausbau der Straße flexibel gestaltet werden kann und da die Realisierung öffentlicher Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanes sind, werden keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum dargestellt. Sie werden aber im Rahmen der Erschließungsplanung der Straße durch die Technischen Betriebe Dormagen (TBD) berücksichtigt.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan Düsseldorf, in Kraft getreten am 13.04.2018, weist im Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Dormagen verfügt seit dem 13.03.1980 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche darstellt, sodass es keiner Anpassung an den Flächennutzungsplan bedarf.

3.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ bestehen für den Geltungsbereich der 3. Änderung folgende Festsetzungen: „Reines Wohngebiet“ und „öffentliche Straßenverkehrsfläche“. Um die vorgenannte Planung umsetzen zu können, soll der am 29. Juni 1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ in einem Änderungsverfahren geändert werden.

3.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen

Das Vorliegen sonstiger Satzungen oder Fachplanungen ist nicht bekannt.

3.5 Landschaftsplan

Für das Plangebiet trifft der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss Teilabschnitt II Dormagen in der Fassung der 3. Änderung vom 06.05.2001 keine Festsetzungen, da der Bereich durch den verbindlichen Bebauungsplan überplant ist und der Landschaftsplan nur Regelungen im planungsrechtlichen Außenbereich trifft.

3.6 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen. Die Schutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten. Diese sind der Begründung als Anlage beigefügt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.7 Allgemeine Planungsziele

Die Fläche soll im Zuge der Innenentwicklung als Reines Wohngebiet (WR) mit überbaubaren Flächen festgesetzt und veräußert werden. Des Weiteren werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO getroffen.

3.7.1 Demografie

Die Altersstruktur der Stadt Dormagen wird sich durch die mögliche Bebauung von 2 Doppelhäusern und einem freistehenden Haus nicht wesentlich verändern.

3.8 Städtebauliches Konzept

Die Innenverdichtung soll durch eine lockere Wohnbebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern erfolgen und der Kubatur der nördlich und südlich des Plangebietes bestehenden Doppelhäuser und freistehenden Gebäuden angepasst werden.

3.9 Freiraumgestaltung und Wegeführung

Der Freiraum soll überwiegend durch die privaten Gartenflächen, dem kleinen Spielplatz und der Freifläche (teils Stellplätze) vor dem Mehrfamilienwohnhaus geprägt werden. Neben der Erschließungsstraße gibt es keine weitere Wegeführung.

3.10 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung soll über eine sackgassenförmige Erschließungsstraße erfolgen. Am Ende dieser Straße ist ein Wendehammer für Müllfahrzeuge, Feuerwehr-, Lieferantenfahrzeuge etc. vorgesehen. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und nur oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken zulässig. Im Straßenraum sollen, entsprechend der technischen und realen Möglichkeiten, öffentliche Stellplätze vorgesehen werden.

3.11 Planerfordernis

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da der entwickelte städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf auf der Basis des bislang bestehenden Baurechtes nicht umgesetzt werden kann. Die Planung erfolgt insbesondere, um die bisher nicht bebaubare Fläche im Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 soll nach den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Nach diesen Vorschriften können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, z. B. Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird. Die Fläche des Plangebietes beträgt rd. 2.558 m². Somit ist eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Entsprechend der Auskunft nach der Landschaftsinformationssammlung (Linfos) des Landesamtes Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz NRW (LANUV) liegen keine Erhaltungsziele oder kein Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzes vor. Planungsrelevante Arten werden in Linfos nicht angezeigt.

4 Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und 3 BauNVO)

4.1.1 Reines Wohngebiet – WR

(§ 3 Bau NVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 301 ist die Fläche als „Reines Wohngebiet“ (WR) ohne überbaubare Fläche und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Plangebiet ist zu

klein, um einen eigenen Gebietscharakter zu entwickeln, daher soll entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 301 und der angrenzenden Wohnbauflächen auch das vorliegende Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ mit überbaubarer Fläche und mit Verkehrsfläche festgesetzt werden. Städtebauliches Ziel ist es, flächensparend die Innenentwicklung zu forcieren, neuen Wohnraum in Stadtnähe an den vorhandenen Infrastrukturen zu realisieren und dadurch den Außenbereich zu schonen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, § 17, § 19 BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Damit eine städtebaulich sinnvolle und zeitgemäße Ausnutzung des Plangebietes erfolgen kann, soll für das Plangebiet der Höchstwert gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Damit eine städtebaulich sinnvolle und zeitgemäße Ausnutzung des Plangebietes erfolgen kann, soll für das Plangebiet der Höchstwert gemäß § 17 BauNVO mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Die damalige BauNVO von 1977 legt in § 17 das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Reine Wohngebiete mit einer GFZ von höchstens 0,8 fest. Die Novellierung der BauNVO 1990 erhöht die Obergrenze der GFZ auf 1,2.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und § 20 BauNVO)

4.3.1 Höhe baulicher Anlagen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) in Meter über Normalhöhennull (NHN) bei Satteldächern (SD) ist der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, damit die maximale Ausnutzung der Flächen für regenerative Energieanlagen genutzt werden kann.

Im WR gilt als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen die in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegebene mittlere Höhenlage des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Lupinenweges (Oberkante des Abschlusses der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum anschließenden Baugrundstück). Für die im WR zulässigen Doppelhäuser gilt hierbei der Mittelwert aus den beiden Grundstückshälften.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH max.) in Meter über Normalhöhennull (NHN) ist bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse soll mit zwingend zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt werden. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung der Geschossigkeit der nördlich

und südlich umliegenden Doppelhäuser städtebaulich anpasst. Städtebauliches Ziel ist es, flächensparend die Innenentwicklung zu forcieren. Dabei soll eine gute aber maßvolle Ausnutzung von Flächen in integrierter Lage mit guter Infrastruktur (Innen- vor Außenentwicklung) erfolgen. Das Plangebiet ist zu klein für einen eigenen Gebietscharakter und das Umfeld wird stärker durch die umliegenden Doppelhäuser als durch die westlich und östlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser geprägt. Daher orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse an den vorhandenen Doppelhäusern.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

4.4.1 Bauweise

Im Plangebiet soll eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt werden. Sie ist ein wesentliches städtebauliches Element, welches u. a. der Gestaltung des Orts- und Straßensbildes dient. Die vorhandenen benachbarten Gebäude sind in offener Bauweise teilweise mit Grenzabstand errichtet. Daher soll aus städtebaulichen Gründen für den Geltungsbereich der 3. Änderung ebenfalls die offene Bauweise (Hausformen mit höchstens 50 m Länge) festgesetzt werden.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Reinen Wohngebiet kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile und Bauteile sowie Vorbauten gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise überdachte Hauseingangstreppen, Treppenanlagen, Erker, bis zu einem Maß von maximal 1,50 m zugelassen werden. Die Gesamtbreite der Vorbauten darf - unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe - 1/3 der Länge der betroffenen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Das Vortreten von Balkonen und Altane kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von maximal 2,00 m zugelassen werden.

4.4.3 Baugrenzen

Die künftige überbaubare Fläche soll durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die Abstandsflächenregelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach § 6 BauO NRW.

4.5 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

Das Plangebiet liegt in mitten einer vorhandenen Bebauung. Damit das Verkehrsaufkommen durch die geringfügige Bebauung im Innenbereich nicht wesentlich erhöht wird, sind im festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) Stellplätze, Carports und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Für eine harmonische Freiraumgestaltung sind die privaten Stellplätze bzw. Carports oder Garagen oberirdisch nur auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der mit „Ga“ gekennzeichneten Fläche vorgesehen. Die Aufstellfläche vor den Garagen/Carports soll gemessen von der Straßenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche mindestens 5,50 m betragen, damit sichergestellt werden kann, dass die öffentliche Verkehrsfläche nicht durch den privaten ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet verlaufen vorhandene Gas-, Wasser- und Stromleitungen sowie ein Abwasserkanal 300 DN teilweise außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, über städtische und private Grundstücke. Zur Sicherung der Versorgungsleitungen soll planungsrechtlich ein

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB für die bestehenden Leitungen mit einem seitlichen Schutzstreifen von je 1,50 m Breite zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Die im Plan mit GFL 1, GFL 2 und GFL 3 festgesetzten Flächen sind daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die GFL 3 festgesetzte Fläche für den privaten Abwasserkanal DN300B; (Länge ca. 23 m) ist zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer Memeler Str. 10-12 (Flurstück 904 sowie Flurstück 905) zu belasten.

4.7 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Abfahrten von Stellplätzen des vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses Lupinenweg Nr. 8 und 10 zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Die Bereiche der Ein- und Ausfahrten zu den oberirdischen Stellplätzen sollen festgesetzt werden, damit die einzelnen Stellplätze nicht senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet werden können und dadurch einerseits der fließende Verkehr durch ein- und ausparkende Fahrzeuge beeinträchtigt und andererseits die Realisierung öffentlicher Besucherstellplätze entlang der Straße verhindert werden könnte. Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

4.8 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen Struktur und der vorhandenen Mehrfamilienhäuser soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz von rd. 98 m² hergestellt werden. Es sind zwar ausreichend Spielplatzflächen in näherer Umgebung vorhanden. Da bei den Bewohnern der vorhandenen Mehrfamilienwohnhäuser verstärkt von kinderreichen Familien ausgegangen werden kann, soll jedoch als zusätzliches Angebot eine kleine öffentlich zugängliche Spielfläche in der Nähe dieser Wohnhäuser, auch auf Anregung der Öffentlichkeit wiederhergestellt werden. Das Mehrfamilienwohnhaus an der Memeler Straße benötigt zudem einen Spielplatz nach BauO NRW mit einer Spielfläche von 65 m². Diese Fläche soll zentral an der neuen Planstraße angeordnet werden, damit sie gut erreichbar, unterhaltbar und einsehbar ist. Das vorhandene Mehrfamilienwohnhaus am Lupinenweg bietet auf eigenem Grundstück zusätzlich hinreichend private Spielflächen.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. § 86 BauO NRW)

4.9.1 Profilgleiche Doppelhäuser

Im Plangebiet sind unter anderem Doppelhäuser vorgesehen. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind die Doppelhäuser entlang der Verkehrsflächen jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Gebäudehöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.

4.9.2 Baukörpergestaltung

Aus gestalterischen Gründen sind die Doppelhaushälften mit einer gemeinsamen Bautiefe, Gebäude-, Wand- und Sockelhöhe zu errichten.

4.9.3 Satteldach / Firstrichtung

Das Plangebiet ist zu klein um eigenständige städtebauliche Dachformen und Firstrichtungen zu entwickeln. Die umliegende Bebauung ist durch Satteldächer und einer nord-südlich ausgerichtete Firstrichtung geprägt. Daher werden die Dachform „Satteldach“ und die Firstausrichtung festgesetzt sodass ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung ermöglicht werden kann.

4.9.4 Fassadengestaltung und –material

Aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Doppelhäusern sind aus gestalterischen Gründen die Außenwandflächen von Doppelhaushälften entlang der öffentlichen Verkehrsflächen materialgleich auszuführen. Damit soll ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild vom öffentlichen Raum aus, realisiert werden.

4.9.5 Dächer/ Dachaufbauten

Im WR sind Dachaufbauten in zweiter Ebene (Spitzboden) unzulässig, da diese auch nicht in der umliegenden Bebauung vorhanden sind und das Plangebiet zu klein ist, um einen eigenen Gebietscharakter zu entwickeln.

4.9.6 Einfriedung

Im Reinem Wohngebiet sind Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (sog. Vorgartenbereich) aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen sind als stadtgestalterisches Ziel Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig, sofern sie in der Heckenbepflanzung integriert sind.

4.10 Artenschutz

Zur Sicherstellung des Artenschutzes liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor (Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung Planwerk, vom 24.08.2015). Zusammenfassend hat die Prüfung ergeben, dass belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht vorliegt; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, den bereits vollzogenen Eingriffen durch die langjährige Nutzung als strukturarme Grünfläche und der allgemein stark anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten. Eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen- MUNLV 2009), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Mindermaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden, ist nicht erforderlich. Das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG (Stufe III der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen – MUNLV 2009) entfällt entsprechend. Soweit die Schutzzeiten für die Rodung von Gehölzen eingehalten werden, ergeben sich auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die nicht planungsrelevanten Vogelarten. Eine Befreiung von den Schutzzeiten bedarf gegebenenfalls einer erneuten Überprüfung zur Betroffenheit der nicht planungsrelevanten Brutvogelarten.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), sind Baufeldräumungen und Gehölzarbeiten wie vorgesehen nur außerhalb der

Brutzeiten durchzuführen, das heißt, nicht zwischen 1. März und 30. September. Die Bauzeitenregelung wird in den textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, ist über eine ökologische Baubegleitung die Beeinträchtigung aktuell genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäisch geschützter Arten auszuschließen.

4.11 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein neuer Abwasserkanal DN300 mit Anschluss an die örtliche Mischwasserkanalisation im Lupinenweg vorgesehen werden. An diesen Kanal sollen die Abwässer der geplanten und der bereits bestehenden Bebauung (Privatgrundstücke, Flurstücke, 903, und 1002) angeschlossen werden. Der Abwasserkanal DN300 des Grundstücks, Flurstücke 904 und 905 (Memeler Str. 10 und 12) ist an den neuen Straßenkanal anzuschließen. Die bestehende Grundwasserleitung des Gebäudes Lupinenweg 6 soll an den Endschacht des Straßenkanals angebunden werden. Der in diesem Bereich nicht mehr benötigte Abschnitt der vorhandenen privaten Grundleitung DN300 soll abgebrochen werden. Die gemeinsame Abwasserleitung der Gebäude Lupinenweg 4 und 4a sollen an den vorhandenen Schacht Nr. 59620104 umgelegt werden.

Die Straßenabläufe sollen an den neuen Straßenkanal angebunden werden. Die alten Straßenablaufleitungen sollen fachgerecht verdämmt werden.

Der in der geplanten GFL3-Fläche liegende Abwasserkanal (DN300B; Länge ca. 22 m) soll nach dem Verkauf der städtischen Fläche zum privaten Anschlusskanal des Grundstücks Memeler Str. Nr. 10-12 (Gem. Dormagen, Flur 38, Flurstück 904 und 905) werden. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 zugunsten der Memeler Str. Nr. 10-12 (Gem. Dormagen, Flur 38, Flurstück 904 und 905). Die privatrechtliche Regelung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies sollte jedoch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt sein, da die Leitung bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens auf dem städtischen Grundstück vorhanden, jedoch nicht privatrechtlich gesichert war.

In der Planstraße ist ein Anschlusskanal geplant, der ~~aber aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes~~ neben den Sanitärabflüssen nur die Abflüsse von den befestigten Weg- und Straßenflächen aufnehmen und ins städtische Kanalnetz ableiten soll. Eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse der Dachflächen der Neubauten, auch im Sinne des § 51a LWG, soll auf dem Grundstück erfolgen. Das Grundstück liegt nicht in einer Grundwasserschutzzone.

4.12 Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 44 Abs. 1 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke muss auf eigenem Grundstück entwässert werden.

4.12.1 Geohydrologisches Gutachten

Die Stadt hat zur Klarstellung ein geohydrologisches Gutachten erstellen lassen, das sowohl mit den Technischen Betrieben Dormagen als auch mit dem Rhein-Kreis Neuss, untere Wasserbehörde, abgestimmt wurde (Gutachten des Ingenieurbüros für Wasserwirtschaft, Tiefbau und Verkehrstechnik Rupprechter und Kröber Az.399/01b vom 30.11.15). Der Gutachter schlägt die Niederschlagswasserversickerung in Form von Rigolen vor, da eine Muldenversi-

ckerung ca. 15 m² der Gartenfläche beansprucht und der erforderliche Bodenaustausch erheblich aufwendiger ist. Die technische Realisierung der Versickerung wurde durch die Berechnung und den Zeichnungen dargestellt. Die Umsetzung zeigt, dass mit erheblichen Aufwand (Bodenaustausch) nur eine grenzwertige Versickerung möglich ist und dies auch nur, weil als Bemessungsgrundlage der mittlere Hochwasserstand zugelassen wird. Der für die Versickerung maßgebende Grundwasserstand ist entsprechend dem Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (2. korrigierte Auflage, April 2005) der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW). Im Pkt. 3.1.3 Qualitative Anforderungen heißt es: „Die Mächtigkeit des Sickertraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten“. Man muss davon ausgehen, dass bei Eintritt des derzeit bekannten höchsten Hochwassers (NN +37,55+/-0,50 m) die Funktion der Anlage zeitweise aussetzt.

Aus diesen Gründen wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen, dass eine Niederschlagsentwässerung gemäß § 44 Abs. 1 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG erfolgen muss. Des Weiteren muss in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände unterkellerte Gebäude gegen Grundwasser (z. B. weiße Wanne) zu sichern sind.

4.13 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.13.1 Verkehrslärm/ Schallschutz / Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt ca. 70 – 100 m östlich der freien Strecke der Bundesstraße 9, Abschnitt 48 und außerhalb der Bereiche, für die im ursprünglichen Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind. Entlang der B9 sind die im Bebauungsplan Nr. 301 festgesetzten Lärmschutzwälle errichtet worden. Die Lärmschutzprüfung im Rahmen des Lärmaktionsplans von November 2015, erstellt von den Büros BüroStadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG und Accon Environmental Consultants Köln GmbH, hat ergeben, dass die Schallschutzwerte eingehalten und für das Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

4.14 Störfallbetriebe

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

Die Stadt Dormagen ist ein traditioneller Chemiestandort mit ausgeprägten Gemengelage zwischen schützenswerten Gebieten wie beispielsweise Wohngebieten und öffentliche Freizeitbereichen einerseits und Industriegebieten mit teilweise störfallsensiblen Bereichen mit entsprechenden Abstandserfordernissen andererseits. Ein Störfall- Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden oder vorgesehen sind oder bei außer Kontrolle geratenen Prozessen im Rahmen der vernünftigen Vorhersehbarkeit anfallen können. Im Stadtgebiet von Dormagen und in direkt angrenzenden Nachbarkommunen gibt es mehrere zu beachtende derartige Störfall-Betriebsbereiche, die solche Gebiete betreffenden Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen haben können.

Bei Planungen ist dem Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG Rechnung zu tragen. Dieser sieht vor, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ... hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ Es muss folglich ein „angemessener Sicherheitsabstand“ zwischen schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten einerseits sowie Störfall-Betriebsbereichen andererseits gewahrt bleiben.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Sicherheitsabstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen (pauschale) „Achtungsabstände“ ermittelt.

Diese „Achtungsabstände“ sind im kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eingetragen. Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Störfall-Betriebsbereiches und dem Rand eines schutzbedürftigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem „Achtungsabstand“ ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der „Achtungsabstand“, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann. In dem Fall sind die „angemessenen Sicherheitsabstände“ der Störfall-Betriebsbereiche im Rahmen einer gutachterlichen Detailbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

Da nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) die vorliegende Planung innerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben liegt, hat die Stadt Dormagen zur Ermittlung der „angemessenen Sicherheitsabstände“ von Störfall-Betriebsbereichen ein gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten durch Sachverständige nach § 29a BImSchG der, durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH erstellen lassen (vgl. TÜV-Süd Gutachten Nr. 232421 vom 09.11.2017). Diese Detailermittlung erfolgte ebenfalls auf Grundlage bzw. in Anlehnung an den „Leitfaden - Empfehlungen für Abständen zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) einschließlich Korrekturen und Arbeitshilfen.

Nach dem genannten Gutachten liegt das Plangebiet außerhalb der im Gutachten ermittelten „angemessenen Sicherheitsabstände“ von Störfall-Betriebsbereichen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist somit Rechnung getragen.

4.15 Kampfmittel im Plangebiet

Verdachtsflächen mit Kampfmittel sind nicht bekannt. Sofern Kampfmittel gefunden werden sollten, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4.16 Altlasten

Verdachtsflächen mit Altlasten sind nicht bekannt.

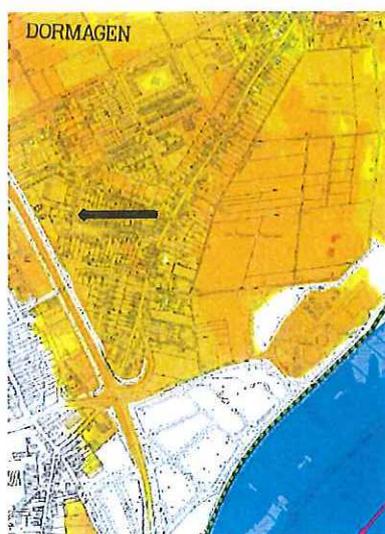
4.17 Klimaschutz

Die zusätzliche Bebauung besteht aus zwei Doppelhäuser und einem freistehenden Gebäude. Aufgrund der geringfügigen Bebauung werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet (s. auch Ziffer 6.5 Schutzgut Klima und Luft).

4.18 Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikomanagement

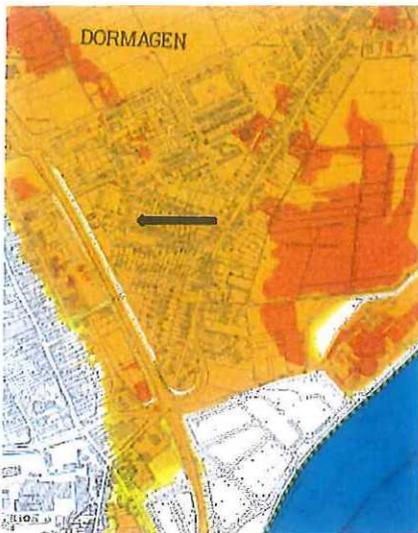
Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ liegt in den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf. Die Gefahrenkarten informieren über das mögliche Ausmaß der Überflutung, das für ein häufiges (HQ häufig; im Mittel alle 10 bis 20 Jahre, also relativ häufig), mittleres (HQ 100; im Mittel alle 100 Jahre) und seltenes (HQ extrem; extremes, im Mittel seltener als alle 100 Jahre) Hochwasserereignis zu erwarten ist.

Auf der Karte HQ-häufig liegt das Plangebiet in mittel-gelb eingefärbten Flächen. Die unterschiedlichen Farben auf den Karten zeigen, wie hoch die Überflutung wäre, wenn die Einrichtungen (z. B. Deich) versagen oder ihre Bemessungsgrenzen überschritten werden. Dies bedeutet, dass diese Fläche durch die Schutzeinrichtung, z. B. Deich geschützt wäre. Bei Versagen der Schutzeinrichtungen würde für ein häufiges Hochwasserereignis (HQ häufig) die dargestellte mittel-gelbe Wassertiefe 1 – 2 m betragen. Die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten sind beim Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einsehbar.



HQ-häufig

Legende



HQ-100



HQ-extrem

4.19 Hinweise

4.19.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke muss auf eigenem Grundstück entwässert werden.

4.19.2 Grundwasser

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände sind unterkellerte Gebäude gegen Grundwasser zu sichern.

4.19.3 Bodenschutz

Bei Auffälligkeiten, die im Rahmen von Erdbauarbeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch Einlagerung von Abfällen.

4.19.4 Artenschutz

Auf die Einhaltung der erforderlichen Bauzeitenregelung (Gehölzarbeiten nicht zwischen dem 01.02. und dem 30.09.) wird hingewiesen. Ist die Beeinträchtigung auf diesen Zeitraum nicht möglich, ist über eine ökologische Baubegleitung die Beeinträchtigung aktuell genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäisch geschützter Arten auszuschließen.

4.19.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen. Die Schutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten. Diese sind der Begründung als Anlage beigefügt.

4.19.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

4.19.7 Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikomanagement

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM), als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes, sind durch die Bezirksregierung Düsseldorf Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert worden, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Das Plangebiet des Bbauungsplanes liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen eines Hochwasserereignisses mit niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ-häufig, HQ-100, HQ-extrem) des Rheins. Die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten sind beim Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einsehbar.

4.19.8 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 (2005-04) innerhalb der Erdbebenzone 1 der Untergrundklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C. Die Gefährdung innerhalb jeder Erdbebenzone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen ergeben.

4.19.9 Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013 wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 und 3 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Schalleistungspegel LWA [dB]	Abstand [m] WA	Abstand [m] WA
36	0,1	0,8
39	0,5	1,2
42	0,9	1,9
45	1,4	3,0
48	2,2	4,5
51	3,4	6,7
54	5,2	9,1
57	7,6	13,9
60	10,9	19,7
63	15,6	25,4
66	22,2	31,8

69	27,3	40,8
72	34,4	53,6
75	44,6	71,7
78	58,9	97,1
81	79,2	132,7
84	107,7	182,2
87	145,5	250,4
90	202,6	343,3

5 Bisheriges Planungsrecht

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ und seine 1. Änderung.

Hinweis:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ (Aufstellungsbeschluss vom 17.09.1995, Offenlagebeschluss 07.09.1995) ist noch im Verfahren.

6 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a Bau GB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden als gegeben angesehen. Für den Bebauungsplan sind eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB damit nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

6.1 Schutzgut Mensch

Der vorhandene Spielplatz an dem Lupinenweg soll aufgegeben und die Fläche stattdessen mit zwei Doppelhäusern und einem freistehenden Gebäude bebaut werden. Aufgrund der geringen Gebäudeanzahl und dadurch geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, der Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer sowie der vorhandenen unmittelbaren Anbindung an den Lupinenweg und mittelbar an die Memelerstraße, kann die geringe zusätzliche Verkehrsbelastung von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Das Plangebiet liegt ca. 70 – 100 m östlich der freien Strecke der Bundesstraße 9, Abschnitt 48 und außerhalb der Bereiche, für die im ursprünglichen Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind. Entlang der B9 sind die im Bebauungsplan Nr. 301 festgesetzten Lärmschutzwälle errichtet worden. Daher ist eine weitere schallschutztechnische Untersuchung entbehrlich.

Das gesamtstädtische Seveso-III-Gutachten des TÜV-Süd Nr. IS-US3-STG vom 09.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet außerhalb von den „angemessenen Sicherheitsabständen“ von Störfallbetrieben liegt.

Im Ergebnis sind keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Siedlungsbereich und das Plangebiet werden durch Nutz- und Ziergärten gegliedert. Hochwertige Lebensraumstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld – Oststraße“ 3. Änderung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, mit dem Ergebnis, dass belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht vorliegen; ein solches Vorkommen bei der vorliegenden Habitatstruktur, den bereits vollzogenen Eingriffen durch die langjährige Nutzung als strukturarmer Grünfläche und der allgemein stark anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten ist. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Gebot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird in den textlichen Festsetzungen der Hinweis über entsprechende Rodungszeiten aufgenommen.

Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

6.3 Schutzgut Boden und Flächen

6.3.1 Schutzgut Boden

Der Großteil des Plangebietes ist heute unversiegelt. Die unversiegelte Fläche besteht aber bereits aus vollzogenen Eingriffen durch die langjährige Nutzung als strukturarmer Grünfläche und der allgemein stark anthropogen überformten Umgebung. Besonders schützenswerter Boden wird nicht überplant. Durch die geplante Bebauung des Grundstücks wird dabei die Bodenfunktion negativ beeinflusst, aber durch die bereits bestehende anthropogene Veränderung ist die geplante Bebauung als unerheblich anzusehen. Aufgrund der Beschränkung der überbaubaren Fläche auf 60% der Grundstücksfläche (GRZ von 0,4 mit möglicher Überschreitung von 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich nach Umsetzung der Planung eine Versiegelungsrate von 60 %. Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Flächen im Siedlungsgefüge für eine Wohnbebauung vorbereitet, dabei werden diese Flächen einer Neuausweisung von Baugebieten am Siedlungsrand im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorgezogen.

Durch die geplante Bebauung gehen zunächst unversiegelte Flächen verloren, was sich negativ auf das Schutzgut Boden auswirkt, aber die ausreichend verbleibenden Flächen können in strukturreiche Nutz- und Gartenflächen umgewandelt werden, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

6.3.2 Schutzgut Flächen

Der Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ überplant 2.558 m² unbebaute Fläche im Innenbereich mit langjährige Nutzung als strukturarme Grünfläche und ermöglicht eine Neuversiegelung von ca. 1.008 m². Aufgrund der geringen Größe des Eingriffsbereiches und der bereits vollzogenen Eingriffe sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, grundsätzlich die Verpflichtung, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Demnach ist, wie auch das geohydrologische Gutachten in Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss aufzeigt, eine Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück erforderlich, auch wenn dies nur mit erheblichem Aufwand möglich ist. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände sind unterkellerte Gebäude gegen Grundwasser (z. B. weiße Wanne) zu sichern. Im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen zu beantragen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Durch die zusätzliche Bebauung von zwei Doppelhäuser und einem freistehenden Gebäude im direkten Anschluss an die vorhandenen Strukturen im Umwelt werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Der strukturarme Spielplatz, der als Rasenfläche ausgebildet ist, wird aufgegeben. Gleichwohl kommt es durch die geplante Bebauung zu einer Zunahme der Versiegelung. Die maximale Versiegelung wird durch die festgesetzte GRZ jedoch begrenzt. Erhebliche klimatische Auswirkungen sind weder durch die Gebäudedepositionierungen, noch durch die zunehmende Versiegelung, zu erwarten. In den geplanten Wohngärten sind nutzungsreichere private Grünflächen zu erwarten, als derzeit die Fläche des Spielplatzes hergibt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

6.6 Auswirkungen aus das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Es sind weder Baudenkmäler noch konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

6.7 Schutz Landschaftsbild

Das Landschaftsbild rund um das Plangebiet wird von unterschiedlichen Wohngebäuden geprägt. Neben Mehrfamilienwohnhäusern überwiegt die Zahl der Doppelhäuser und freistehenden Wohnhäuser. Dieser Siedlungsbereich wird durch Nutz- und Ziergärten gegliedert, die teils Bäume und Sträucher aufweisen.

Die Planung sieht die Realisierung von 2 Doppelhäusern und einem freistehenden Wohnhaus mit entsprechenden Nutz- und Ziergärten vor. Damit wird sich die vorliegende Planung harmonisch in das Umfeld einfügen.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Abböschung zur B9 mit Grünzugcharakter, einer Anhäufung von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen, die hinreichend Raum für Flora und Fauna bieten. Diese Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung der Planung entstehen daher für das Landschaftsbild keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

7 Soziale Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Bodenordnende Maßnahmen

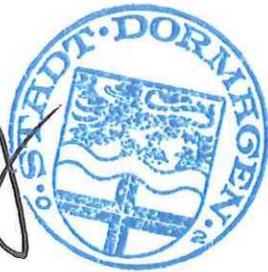
Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten sind. Sofern Änderungen der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.

Dormagen, den 10.09.2018

Im Auftrag



Nachtwey



Fachbereichsleiter Städtebau