

- 1. Ausfertigung -

1

Dormagen



Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Innenbereich Am Krausberg/ Hindenburgstraße“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung



erstellt durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro:
atelier rheinruhr | architektur + design, Revierstraße 17 in 46145 Oberhausen

Stand:
Ratsbeschluss
Dezember 2013



B E G R Ü N D U N G

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Innenbereich Am Krausberg / Hindenburgstraße“

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
1.1 Geltungsbereich des Plangebietes	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes	4
1.3 Planungsanlass	5
2 Verfahren	6
2.1 Grundlage des Verfahrens	6
2.2 Verfahrenswahl	6
2.3 Verfahrensablauf	7
3 Vorgaben der Planung	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
3.4 Landschaftsplan	8
4 Ziel und Zweck der Planung	8
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	9
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5 Stellung der baulichen Anlagen	10
5.6 Garagen und Stellplätze	10
5.7 Verkehrsflächen	10
5.8 Immissionsschutz	10
5.9 Grünflächen	11
5.10 Grünordnerische Festsetzungen	11
5.11 Gestalterische Festsetzung	11
6 Erschließung	12
6.1 Verkehrserschließung	12
6.2 Ver- und Entsorgung	12



7 Umweltbelage	13
7.1 Mensch/Immissionsschutz	13
7.2 Natur und Landschaft	14
7.3 Artenschutz	14
7.4 Wasser	15
7.5 Boden / Bodenschutz / Altlasten	15
7.6 Klima	15
7.7 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	16
7.8 Kampfmittel	16
8 Flächenverteilung	16
9 Bodenordnende Maßnahmen	16
10 Kosten	16
11 Gutachten	17



4

📁 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Innenbereich Am Krausberg / Hindenburgstraße“ liegt im Stadtteil Nievenheim unmittelbar an der Ortsdurchfahrtsstraße L35 / Hindenburgstraße. Es umfasst einen 4.634 m² großen Teilbereich der Grundstücke der Gemarkung Nievenheim, Flur 24, Flurstücke 269 und 270.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Verkehrsfläche „Am Krausberg“ begrenzt. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Flurstücke 339 und 340 – die westliche Grenze durch das Flurstück 659 gebildet. Während es sich im Osten um reine Privatgrundstücke handelt, befindet sich im Westen das Betriebs- bzw. Parkplatzgelände des „Gasthof Robens“ (Hindenburgstraße 28). Im Süden wird das Plangebiet von der straßenbegleitenden Bebauung der Hindenburgstraße (L35) begrenzt.



Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit Höhen um ca. 41,50 m ü.NN als fast eben zu bezeichnen. Es liegt derzeit brach bzw. wird als Wiese teilweise privater Nutzgarten genutzt.

Das Plangebiet ist dreiseitig umgeben von Wohngebieten. Überwiegend handelt es sich um Einfamilienhausgebiete, wobei auf den nördlich sowie östlich und westlich angrenzenden Flächen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser dominieren. Südlich verdichten sich die Bauformen mit einigen Reihenhäusern und mehreren zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhauskomplexen in Form einer teilweise durchgängigen Straßenbebauung zur Hindenburgstraße. Dieser südliche Abschluss des Plangebiets ist als Kleingewerbegebiet (C) ausgewiesen, was einem heutigen Mischgebiet entspricht.



5

Infrastrukturelle Versorgung

Infrastrukturelle Einrichtungen wie bspw. Schulen, Kindergärten und soziale Einrichtungen sind in fußläufiger Entfernung oder mit dem ÖPNV zu erreichen. Im Umkreis von 500 m befinden sich mehrere Kindertagesstätten - für Kinder im Grundschulalter befindet sich in ca. 500 m Entfernung die Salvator-Grundschule an der Neusser Straße, so dass eine sehr gute Grundversorgung vorhanden ist. Mit der Bertha-von-Sutter Gesamtschule ist auch eine weiterführende Schule im Ortsteil Nievenheim ansässig (Entfernung ca. 900 m). Darüber hinaus befinden sich weiterführende Schulen und das Berufsbildungszentrum in der Nähe des Bahnhofes Dormagen.

Zudem befindet sich die Bezirkssportanlage Nievenheim in ca. 300 m Entfernung sowie ein Hallenbad in ca. 1 km Entfernung im Ortsteil.

Die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs kann zum Teil fußläufig auf der Hindenburgstraße bzw. Neusser Straße (ca. 400 m) gedeckt werden. Lebensmittel - Discounter sind ebenfalls im Ortsteil Nievenheim an den Ausfallstraße ansässig. Das Stadtzentrum Dormagen, in dem alle Versorgungs-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt sind, ist ca. 5 km entfernt.

1.3 Planungsanlass

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes 2, Nievenheim-West, Blatt 1. Der Bauleitplan ist am 18.02.1957 in Kraft getreten. Zielsetzung des Bauleitplanes war es seinerzeit, die bereits vorhandene Siedlungsstruktur „Am Krausberg“ planungsrechtlich zu sichern und den Bereich der straßenbegleitenden Bebauung an der Hindenburgstraße zu einem Kleingewerbegebiet, das mit einem heutigen Mischgebiet vergleichbar ist, weiter zu entwickeln. Der durch die sehr lang gestreckten Grundstücke geprägten historisch gewachsene Innenbereich ist dabei Freifläche geblieben und von jeglicher Bebauung freigehalten worden.

Inzwischen haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen in Bezug auf die Wohnbauerschließung grundlegend geändert – heute wird im Hinblick auf den Schutz des Außenbereiches primär die bauliche Nachverdichtung von unbebauten Innenbereichen angestrebt. Auch vor diesem Hintergrund hat die Vorhabenträgerin bzw. Grundstücksbesitzerin den Wunsch, die derzeit noch größtenteils unbebauten Grundstücksflächen ihrer Grundstücke einer baulichen Nutzung mit Einfamilienhäusern in Form einer Atriumsbebauung bzw. genauer in Form von Kettenhäusern zuzuführen. Die Ausbildung dieses traditionellen Gebäudetypus beinhaltet je einen Licht- und Gartenhof.

Auch die Option einer nachträglichen Plangebietserweiterung wurde in der Planung berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern, hierdurch ergibt sich vielmehr die Möglichkeit, die bestehenden Erschließungs- und Siedlungsstrukturen „Am Krausberg“ nachzuverdichten und zu optimieren. Es wird ein neuer Wohn- und Lebensbereich geschaffen, der sich sinnvoll in das bestehende Stadtgefüge einbindet und den Stadtteil durch neuen Wohnraum stärkt.



Verfahren

2.1 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten“ vom 21.12.2006 besteht seit Beginn des Jahres 2007 die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen, wie z.B. die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m² sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Gesamtgröße des Baugebiets beträgt ca. 4.650 m². Somit ist sichergestellt, dass die insgesamt zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegen wird. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan steht auch nicht in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.2 Verfahrenswahl

Bei der Planung handelt es sich um ein konkret vorliegendes Vorhaben. Hierfür bietet das Planungsrecht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das geeignete Planungsinstrument. Bestandteile dieses Planungsinstruments sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag, die inhaltlich miteinander verbunden sind. Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

Zum Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan der den Lageplan sowie Grundrisse und Ansichten der geplanten Wohngebäude umfasst. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen (z.B. zu den geplanten Haustypen), die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrags und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag mit Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist befindet sich derzeit in Verhandlung.



2.3 Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 30.07.2012 hat der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 514 „Innenbereich Am Krausberg / Hindenburgstraße“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist der Öffentlichkeit im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung (31.01.-08.02.2013) vorgestellt worden. Die Behörden und sonstigen öffentlichen Träger wurden frühzeitig vom 23.01.-18.02. zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Weiterentwicklung des Vorhabens und die Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung hat zu folgenden wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs geführt:

- horizontale Spiegelung der Bebauung auf dem Grundstück, so dass die Gartenausrichtung sich nun östlich ausrichtet bzw. die Erschließung sich nun an der westlichen Grundstücksgrenze befindet.
- Errichten einer 2,30 m hohen Schallschutzmauer als Lärmschutz zu dem westlichen Nachbar-Flurstück 659 mit Betriebs- bzw. Parkplatzgelände des „Gasthof Robens“ (Hindenburgstraße 28)
- Verschiebung der geplanten Heizzentrale zur energetischen Versorgung der Bebauung ins südliche Planungsgebiet (nördlich der Stellplätze zu Haus 6)

III Vorgaben der Planung

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan, stellt für das Plangebiet und die nördlich, westlich und östlich gelegenen Flächen „Wohnbaufläche“ dar. Südlich an das Plangebiet angrenzend – zur Hindenburgstraße orientiert - wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

Zum Schutz der bestehenden Strukturen und des beplanten Wohngebietes sowie zur Klärstellung soll die im Mischgebiet liegende geringfügige Teilfläche des Plangebietes (ca. 30 cm Tiefe) von „Mischgebiet“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Daher wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des B-Planverfahrens gem. § 13 a (2) BauGB für diesen Teilbereich des Plangebietes im Wege der Berichtigung angepasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), Verkehrsgrün und Verkehrsflächen festsetzen. Diese Festsetzungen sind aus den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes 2, Nievenheim-West, Blatt 1. Der Bauleitplan ist am 18.02.1957 in Kraft getreten. Zielsetzung des Bauleitplanes war es seinerzeit, die bereits vorhandene Siedlungsstruktur „Am Krausberg“ planungsrechtlich zu sichern und den Bereich der straßenbegleitenden Bebauung an der Hindenburgstraße zu einem Kleingewerbegebiet, das mit einem heutigen Mischgebiet vergleichbar ist, weiter zu entwickeln.

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 treten die Festsetzungen des oben aufgeführten Bauleitplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurück.





3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Neuss Teilabschnitt II – Dormagen – in der Fassung der 3. Änderung vom 06.05.2001. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet innerhalb des städtischen Siedlungsbereichs Nievenheim dar. Dadurch ist das Plangebiet von keinen Entwicklungsmaßnahmen der Festsetzungskarte betroffen.

Ziel und Zweck der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 514 „Innenbereich Am Krausberg/Hindenburgstraße“ wird, insbesondere im Hinblick auf den Schutz des Außenbereiches, aufgestellt, um eine geordnete bauliche Nachverdichtung von unbebautem Innenbereich im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Dormagen zu gewährleisten. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Nachverdichtung eines unbebauten Innenbereichs in einer bestehenden Siedlungsstruktur mit überwiegend straßenbegleitender Bebauung.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept soll die Errichtung von sechs freistehenden, zweigeschossigen Atriumshäusern als Kettenhäuser mit einem Gartenhof sowie einer großzügigen Dachterrasse ermöglichen. Eine in das Haus integrierte Doppelgarage mit Zugang zum Wohnbereich im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für PKW und Fahrräder.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers soll von der Straße „Am Krausberg“ aus erfolgen und in einer Wendeanlage enden. Die Querschnittsbemessung des Straßenraumes ist so gewählt, dass die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkierungsflächen für den Besucherverkehr möglich ist. Der neue Erschließungsstich wird, entsprechend seiner Funktion als Wohnweg mit gleichberechtigter Behandlung aller Verkehrsteilnehmer, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Grundsätzlich werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer gehobenen, an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Wohnbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört neben einer energieeffizienten Bauweise auch die Ausbildung der Gebäude als geothermische Effizienzhäuser. Durch die konsequente Gebäudeausrichtung und die Flachdachstruktur sind optimale Voraussetzungen für die Installation von Photovoltaik-Modulen auf den Häusern geschaffen. Zur technischen Ausstattung gehören ferner eine gesamtheitliche Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung, ein Hauswasserkraftwerk sowie eine drahtlose Gebäudeautomatisierung für die Elektrik.

Eine 2,30 m hohe Lärmschutzwand zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Grundstück wird nicht nur aus lärmschutztechnischen Gründen, sondern auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll angesehen:

Die erhöhte Grundstücksmauer würde die Bauhöhe einer existierenden Grenzbebauung (Carport) an der nordwestlichen Grenze des Grundstückes Hindenburgstraße 22 aufgreifen und sinnvoll in nördlicher Richtung weiterführen. Höhenversprünge an der Grenzmauer würden eliminiert und ein ästhetisch ruhigeres und ansprechenderes Bild entstehen. Etwaige Sichtverbindungen zwischen dem Plangebiet und der gewerblichen Nutzung des Nachbarn, bzw. des Parkplatzes, würden ebenfalls konsequent unterbunden.

Eine Ausnahmeregelung vom geltendem Nachbarschaftsrecht, dass Grundstücksmauern auf H= 2,00 m begrenzt, wird für eine Grundstückswand zwischen Plangebiet und dem Grundstück Hindenburgstraße 24 (Flurstück 659) beantragt.



Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen wird für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiete auf WA 4 (Kettenhäuser) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen in ihrer Art - nicht überwiegend der Versorgung des Gebietes zu dienen - und in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschtem städtebaulichen Charakter.

Letztendlich könnten die Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu unverträglichen Lärmbelastungen führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den in der BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze und der in der Umgebung vorzufindenden Baudichte. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen entspricht ebenfalls der vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse der umgebenden Wohnbebauung. Es wird zudem eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Höhenentwicklung zu dem nördlich anschließenden Wohngebäuden „Am Krausberg“ wird für die Baufelder entlang des neuen Erschließungsstraße im Planungsgebiet eine absolute Gebäudehöhe (GH) von maximal 6,65 m für zweigeschossige Bauteile und 3,35 m für eingeschossige Bauteile (gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche) festgesetzt. Ausnahmen sind massiv ausgebildete Absturzsicherungen, die die zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfen. Die Höhen der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gliedern sich in die umgebende Bestandsbebauung ein und Überschreiten diese i.M. nicht, sie tragen somit zu einer homogeneren Höhenentwicklung im gesamten Wohngebiet bei.

5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzelhaus (Kettenhaus) begrenzt. Damit dient diese Festsetzung dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung - durch Verhinderung von Mehrfamilienhäusern - zur Begrenzung der Besiedlungsdichte bei.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die abweichende Bauweise von ausschließlich Kettenhäusern für alle Bauflächen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, soll der Charakter einer Atriumsbebauung mit Hofsituation zum privaten Bereich (Garten) hervorgehoben werden. Zur Straße bildet ein Haus, das mit einem weiteren gleichwertig gestalteten Haus und dazwischenliegender Garage verbunden ist eine geschlossene Reihung.

Um diese vor beschriebene Reihung gestalterisch zu gewährleisten, werden die seitlichen Grundstücks- und somit gleichzeitig Gebäudegrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baulinien festgesetzt. Die Abstandsflächen entfallen hier abweichend.





Straßenseitig und in den privaten Gartenbereich werden gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO Baugrenzen festgelegt, die den gewünschten Charakter der Kettenhäuser einheitlich vordefinieren.

Die Baufelder entsprechen in ihren Abmessungen der wechselnden Tiefe von 15,0 m im zweigeschossigen Bereich bzw. 7,0 m im eingeschossigen Bereich gemäß den vom Investor geplanten Haustypen.

Städtebaulich wird straßenseitig ein geschlossenes durchgängiges Bild erzeugt, das rückseitig zu einer Atriumsbebauung mit privaten Hofbereichen aufbricht.

Im südlichen Bereich zur Hindenburgstraße hin, wird der Gebäudetyp und damit die definierten Baulinien um 90° gedreht sowie - zur besseren Abschottung der Hofsituation zum Nachbarflurstück 659 - gespiegelt.

Negative Auswirkungen auf das Gesamtkonzept ergeben sich dadurch nicht - vielmehr gelingt ein selbstverständlicher Abschluss der Stichstraße, die sich hier zu einer Wendeanlage ausweitet.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um die Kettenhäuser einer einheitlichen Gestaltung zuzuführen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur Hausgruppen (Kettenhäuser) auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite (straßenseitig) jeweils profilgleich (Attikahöhe Erdgeschoss und Obergeschoss) zulässig gemäß § 9 (4) BauGB i.V. § 86 BauO NW und durch Baugrenzen eindeutig definiert.

Weiter wird gestalterisch festgelegt, dass nur Flachdächer zulässig sind, wobei Dachterrassen nur auf den eingeschossigen Baukörpern gestattet sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind als Dachaufbauten zulässig.

5.6 Garagen und Stellplätze

Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig und haben einen Abstand von mindestens 5,5m Tiefe (im südlichen Abschluss von mindestens 3,0 m Tiefe) zur Verkehrsfläche einzuhalten, in dem eine Abgrünung durch Heckenpflanzung gemäß § 86 BauO NW zu erfolgen hat.

Auf den Grundstücken können im Vorgartenbereich zwei weitere offene Stellplätze zugelassen werden.

Die restliche Vorgartenfläche ist mit Ausnahme der festgelegten Pflanzbereiche gemäß § 86 BauO NW zu begrünen. In dem festgesetzten Pflanzbereich ist eine Hecke und ein Baum zu pflanzen, die Artenbestimmung ist im Bebauungsplan festgelegt. Dadurch kann eine angemessene optische Qualität im Straßenraum sichergestellt werden. Die vorgenannten Festsetzungen dienen dazu die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicher zu stellen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Tiefe der vor den Garagen anzulegenden Stellplätze, wird festgesetzt, dass die Tiefe der Vorfläche zwischen den Garagen und der jeweiligen Erschließungsfläche mindestens 5,50 m betragen muss. Eine Ausnahme bilden die südlichen, um 90° gedrehten Bebauungen zur Hindenburgstraße. Hier wird die Vorfläche auf 3 m reduziert und die Stellplätze werden auf der gegenüberliegenden Straßenseite nachgewiesen.

Zudem werden fünf öffentliche Stellplätze auf den zugewiesenen Flächen zwischen der Planstraße und der Heckenbepflanzung nachgewiesen.

5.7 Verkehrsflächen

Der neue Erschließungsstich in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird, entsprechend seiner Funktion als Wohnweg mit gleichberechtigter Behandlung aller Verkehrsteilnehmer, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestim-



mung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. In Bezug auf die Straßengestaltung wird auch auf Punkt 5.10 dieser Begründung verwiesen.

Die Verkehrsflächen werden vom Vorhabenträger erstellt und gehen anschließend per Durchführungsvertrag in das Eigentum der Stadt Dormagen über.

5.8 Immissionsschutz

Wie unter Punkt 7.1 beschrieben wirkt auf das Plangebiet Gewerbelärm von dem unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Gasthofs Robens. Diesbezüglich wurde von der TOHR Bauphysik GmbH & Co. KG eine schalltechnische Beurteilung mit Datum vom 05.09.2013 durchgeführt. Danach werden durch den Parkplatz und die Festsaalnutzung (mit Kleinkaliber-Schießstand) der Gaststätte die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie der TA Lärm für gewerbliche Anlagen (Parkplatz) innerhalb des südlichen Plangebietes überschritten.

Mit Errichtung einer 2,30 m hohen und 50 m langen hoch-absorbierenden Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß ≥ 25 dB(A) kann nachgewiesen werden, dass die angestrebten Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden.

Einzige Ausnahmen bilden die Westfassade und der Punkt IP2.1 an der Südfassade von Haus 5 (Überschreitung der Immissionsrichtwerte).

An der Westfassade sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109) unzulässig. Hier wird über die textliche Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt, dass in dem vorgenannten Bereich kein Immissionsort entstehen kann.

Ferner ist sicherzustellen, dass Fenster im EG in der Südfassade (IP2.1) im Nachtzeitraum zur Raumbelüftung nicht geöffnet werden müssen. Die Lüftung des Raumes im Nachtzeitraum, sofern ein Schlafraum vorliegt, muss durch Fenster in der Ostfassade erfolgen können.

5.9 Grünflächen

In dem Plangebiet befinden sich keine bestehenden Gehölzstreifen oder öffentliche Grünflächen, die planerisch zu berücksichtigen wären.

Auf Grund der Plangebietgröße werden keine neuen öffentlichen Grünflächen festgesetzt. In Bezug auf die festgesetzten privaten Pflanzflächen wird auf Folgepunkt 5.10 verwiesen.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden:

- Zur Gestaltung des Straßenraums und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Erschließungsstiches Straßenbäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. In Abstimmung mit der Stadt sind Abweichungen bezüglich alternativer Standorte möglich.
- Ebenso wird das Anpflanzen von Hecken an der Grenze zum westlichen Nachbargrundstück 659 sowie auf dem Plangebiet selbst als Abgrenzung zu Parkplatzflächen und dessen Abfahrt oder Abgrenzung zur Zuwegung der Heizzentrale planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB gesichert. Im Durchführungsvertrag wird die private Pflege dieser Pflanzflächen gesichert.

Die zu pflanzenden Baum- und Straucharten sind mit den technischen Betrieben der Stadt Dormagen einvernehmlich abzustimmen.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird über Regelungen in dem vor Satzungsbeschluss mit dem Investor zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert.



5.11 Gestalterische Festsetzung

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird eine Bauvorschrift zur gestalterischen Festsetzung der Bebauung (siehe Punkt 5 im Bebauungsplan) gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschrift wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Eigentümern der Bebauung ein möglichst großer Freiraum für die individuelle Gestaltung offen bleibt.

Die Festsetzung der Profildigkeit von Attikahöhen (sowohl im eingeschossigen als auch im zweigeschossigen Bereich) sollen für ein städtebaulich ansprechendes Bild sorgen. Ebenso verhält es sich mit der Definition der Fassadengestaltung als Putzfassade und der Vordächer.

8 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die ÖPNV-Haltestellen auf der Sabastianusstraße und der Hindenburgstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

Individualverkehr

Über die Straße „Am Krausberg“, auf die die neue Verkehrsfläche am nördlichen Plangebietsrand (besondere Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich) einmündet, ist das Plangebiet an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die Straße „Am Krausberg“ mündet unmittelbar in die L35 / Hindenburgstraße. Diese sowie die in ca. 500 m Entfernung kreuzende L380 / Neusser Straße stellen den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz her.

Innere Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar über die angrenzenden Verkehrsflächen „Am Krausberg“ erschlossen.

Zur Erschließung der inneren Baugrundstücke ist ein 5,0 m breiter Erschließungsstich mit einer Wendemöglichkeit für PKW's, Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge geplant, der als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll. Zur Kenntlichmachung der neuen Verkehrsfläche wird der neue Straßenbelag in die bestehende Verkehrsfläche „Am Krausberg“ hineingeführt.

Insgesamt fünf Besucherstellplätze sind entlang des neuen Erschließungsstichs angeordnet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen. Es stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert festgesetzten Flächen zur Verfügung, um im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachweisen zu können.

Der Ausbau des geplanten Erschließungsstichs einschließlich der erforderlichen Änderungen bzw. Anpassungen im Straßenraum „Am Krausberg“ (Bordsteinabsenkungen, Markierungsarbeiten etc.) wird über die vor Satzungsbeschluss mit dem Investor zu schließenden Durchführungs- oder Erschließungsverträge geregelt (derzeit in Verhandlung).



13

6.2 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet wird unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen „Am Krausberg“ angeschlossen.

Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über das bestehende Leitungsnetz in den Verkehrsflächen „Am Krausberg“ erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen städtischen Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Die Ver- und Entsorgung wird durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswasser oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Die Straßenfläche und die Dachterrassenfläche wird komplett entwässert und in den Mischwasserkanal „Am Krausberg“ geleitet. Das anfallende Regenwasser auf den nichtöffentlichen Flächen wird innerhalb der Grundstücksflächen gemäß dem Hydrogeologisches Gutachten von der C. Wollgien GmbH vom 20. Mai 2013 zur Versickerung gebracht.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichende Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung. Durch den neuen Erschließungsstich (Planstraße) mit Wendemöglichkeit, ausgelegt auch auf die Ver- und Entsorgungsträger, kann eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Dormagen wird durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG – sichergestellt.

Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt und im weiteren Verfahren ergänzt.

7.1 Mensch / Immissionsschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Nachverdichtung im Innenbereich (Hinterland) einer bestehenden Siedlungsstruktur handelt, ist durch die geschützte Lage das Plangebiet keine Belastung durch Straßenverkehrslärm (beispielsweise Durchfahrtsstraßen) vorhanden.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das Betriebsgelände eines Gasthofs – Gasthof Robens – an. Der Parkplatz der Gaststätte liegt nicht straßenseitig, sondern es besteht





eine Zufahrt von der Hindenburgstraße auf das Grundstück des Gasthofs Robens, die Abfahrt des Parkplatzes verläuft zur Straße „Am Krausberg“ parallel zum Plangebiet.

Darüber hinaus liegen südlich in ca. 300 m Entfernung Sportplatzanlagen.

Verkehrslärm

Auf Grund der o.a. geographischen Innenbereichssituation des Plangebiets ist das Grundstück nicht vom allgemeinen Straßenverkehrslärm betroffen.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen wurden in einer Verkehrsprognose durch das Büro H. Vössing GmbH betrachtet. Das bereits vorhandene hohe Verkehrsaufkommen von derzeit 7.500 PKW/Tag auf der Hindenburgstraße und der zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärm wurde bewertet und zeigt, dass sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben.

Gewerbelärm

Die gewerblichen Nutzungen wie Heizung-Sanitärbetrieb, Dachdeckerbetrieb, Fahrschule, Kunst- und Kleinhandel haben gemäß der Einschätzung des Schallschutzgutachtens der Firma TOHR Bauphysik GmbH & Co. KG vom 02.07.2013 keine Relevanz für das Plangebiet.

Dies trifft auch auf die im Umfeld gelegenen Nutzungen also den Gasthof Robens, den Schießstand und die Bestandsschlosserei zu, wenn eine 2,30 m hohe und 50 m lange hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß ≥ 25 dB(A) errichtet wird.

Durch die Errichtung dieser Lärmschutzwand kann nachgewiesen werden, dass die angestrebten Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB ist die Lärmschutzwand im VEP 514 festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert worden.

Freizeitlärm

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 514 durchgeführten schalltechnischen Messungen und Berechnungen haben die Sportplatzanlagen, die sich in ca. 300 m Entfernung (Luftlinie) befinden, unberücksichtigt gelassen, da sich bereits mehrere straßenbegleitende Wohnbebauung zwischen der Sportplatzanlage und dem Plangebiet befinden.

Anderweitiger Freizeitlärm ist nicht bekannt, so dass sich keine Relevanz für das Plangebiet ergibt.

7.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist sehr strukturarm. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend von artenarmen Wiesen eingenommen. Vereinzelt sind Baum- und Straucharten (unterschiedliche Obstbäume) vereinzelt vorhanden. Dabei handelt es sich um jüngere Gehölze - ältere Gehölze mit Stammdurchmessern von 50 – 65 cm sind nicht vorhanden.

Daher ist sichergestellt, dass durch das Vorhaben kein zusätzlicher, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 514 hinausgehender Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt. Im Übrigen gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich ist.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben bzw. zur gestalterischen Aufwertung sollen jedoch, wie unter Punkt 5.10 beschrieben, Einzelbaumpflanzungen und das Anlegen von Hecken entlang der neuen Planstraße erfolgen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft zu rechnen.





7.3 Artenschutz

Im Vorfeld des Verfahrens wurde durch das Büro Hamann & Schulte, Umweltplanung - Angewandte Ökologie im November 2012 (fortgeschrieben im Januar 2013) eine Artenschutzprüfung hinsichtlich des Vorkommens streng oder besonders geschützter Tierarten (sog. Planungsrelevante Arten) und weiterer europäischer Vogelarten (nicht gefährdete Vogelarten) durchgeführt.

Die im Rahmen der Artenschutzprüfung durchgeführte Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Umfeld vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten sind bzw. sehr unwahrscheinlich sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. Ruhestätten durch das Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 514 entgegenstehen könnten, sind daher nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung demnach gemäß den Planungshinweisen aus der o.a. artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ausgeführt (Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen).

7.4 Wasser

Gemäß der Kartierung der Rheinüberschwemmungsgebiete der Bezirksregierung Düsseldorf, Stand 27.04.2007, befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen vom 24.02.2003 sind zu beachten und einzuhalten. Den Text der Ordnungsbehördlichen Verordnung wird gefunden auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf. Die Adresse lautet:
<http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/gewaesserschutz/wasserschutzgebiete901.html>

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

7.5 Boden / Bodenschutz / Altlasten

Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes vor.

Die Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche führt auf Grund der Schädigung des vorhandenen Bodengefüges, die mit der Versiegelung und der Umlagerung von Böden sowie den erforderlichen Geländeaufschüttungen und –abgrabungen verbunden sind, teilweise zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Regelungsfunktion des Wasser- und Stoffhaushaltes (z.B. Wasserspeicherpotential, Schadstoffrückhaltevermögen und Grundwasserneubildung). Ggf. geht die Schutzfunktion der Deckschichten für das Grundwasser in diesem Teilbereich vollständig verloren, wenn bspw. zum Bau von Kellern tiefer in den Boden eingegriffen wird. Da es sich allerdings um eine bauliche Verdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mäßig erheblich betrachtet werden. Darüber hinaus soll Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Einzugsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des





Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten 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 die Einlagerung von Abfällen.

7.6 Klima

Aufgrund der vorgesehenen Nachverdichtung des Innenbereichs „Am Krausberg / Hindenburgstraße“ wird sich die Klimafunktion kleinräumig hin zu einem mäßig verdichteten Siedlungsbereich verändern. Durch die geplante Bebauung wird es zu einer geringfügigen Verschlechterung des Luftaustauschs kommen. Durch die geplante Bauweise mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern (als Kettenhäuser) verbleiben jedoch ausreichend große Freiräume, die die negativen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse minimieren. Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr am „Am Krausberg“ und Hausbrand ist nicht zu erwarten. Ebenso werden keine geruchemittierenden Betriebe angesiedelt. Insgesamt werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

7.7 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Besondere Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung sind ebenfalls keine Baudenkmale vorhanden. Auch sind keine Archäologische Bodenfunde oder konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmalen bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Beachtung des § 15 DSchG NW (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und des § 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

7.8 Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen. Hierauf wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,4 ha mit folgender Unterteilung:

Wohnbauflächen:	Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,276 ha	73 %
	davon Baufläche	ca. 0,105 ha	27 %
Erschließungsflächen:	Verkehrsflächen	ca. 0,098 ha	25 %
	Verkehrsberuhigte Bereiche	ca. 0,098 ha	25 %
Grünflächen:	Grünfläche im Straßenraum	ca. 0,007 ha	2 %





📌 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich, da sich die Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans im Eigentum bzw. in der Verfügbarkeit des Investors befinden.

📁 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Dormagen keine Kosten, da diese von dem Investor übernommen werden.

Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden der Stadt Dormagen ebenfalls keine Kosten entstehen, da diese nicht von ihr ausgeführt werden.

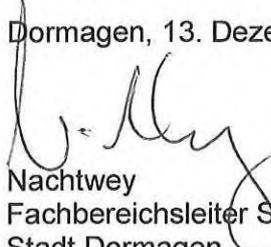
Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Erschließungsflächen geplant. Die neu geplanten Verkehrsflächen (Stichstraße mit Wendemöglichkeit) mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ werden von dem Investor hergestellt und gehen anschließend per Durchführungsvertrag in das Eigentum der Stadt Dormagen über.

📁 Gutachten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 514 wurden bisher folgende Gutachten erarbeitet:

- **Schalltechnische Bearbeitung** zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 Innenbereich „Am Krausberg / Hindenburgstraße“ in Dormagen von der Ingenieurgesellschaft Tohr Bauphysik GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach vom 02. Januar 2013 fortgeschrieben am 02. Juli 2013, fortgeschrieben am 05. September 2013, fortgeschrieben am 13. Dezember 2013
- **Verkehrsprognose** zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 Innenbereich „Am Krausberg / Hindenburgstraße“ in Dormagen vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Vössing GmbH, Düsseldorf vom 31.10.2012
- **Artenschutztechnische Potenzialanalyse** zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 - Innenbereich „Am Krausberg / Hindenburgstraße“ in Dormagen vom Ingenieurbüro Hamann & Schulte, Gelsenkirchen vom 07. November 2013 fortgeschrieben am 30. Januar 2013
- **Hydrogeologisches Gutachten** zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 - Innenbereich „Am Krausberg / Hindenburgstraße“ in Dormagen von der C. Wollgien GmbH, Velbert vom 20. Mai 2013

Dormagen, 13. Dezember 2013


Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
Stadt Dormagen





Kempkens
atelier rheinruhr | architektur + design
Oberhausen

