

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524

- Östlich Friedrich-Ebert-Straße -

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) -

zum Satzungsbeschluss



Inhalt

Inhalt	- 3 -
1. Planungsanlass	- 4 -
2. Örtliche Verhältnisse	- 4 -
2.1 Lage des Plangebietes	- 4 -
2.2 Bestand	- 5 -
2.3 Umgebung, Gebietszusammenhang	- 5 -
2.4 Erschließung	- 6 -
3. Gegenwärtiges Planungsrecht	- 6 -
3.1 Festlegungen im Regionalplan (RPD 2017)	- 6 -
3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP), Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	- 7 -
3.3 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne, bestehendes Baurecht	- 7 -
3.4 Sonstige Fachplanungen	- 7 -
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	- 8 -
4.1 Allgemeine Planungsziele	- 8 -
4.2 Verfahrensart	- 8 -
4.3 Städtebauliches Konzept, Freiraumgestaltung	- 9 -
4.4 Erschließung und ruhender Verkehr	- 10 -
4.5 Umweltbelange	- 11 -
5. Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans	- 12 -
5.1 Art der baulichen Nutzung	- 12 -
5.2 Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
5.2.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	- 13 -
5.3 Höhe baulicher Anlagen	- 14 -
5.4 Bauweise	- 14 -
5.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	- 14 -
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Spielplätze	- 16 -
5.7 Stellplätze	- 16 -
5.8 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung	- 16 -
5.9 Grünflächen und Bepflanzung	- 17 -
5.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 18 -
5.10.1 Verkehrslärm	- 18 -
5.10.2 Geräusche im Zusammenhang mit der Nutzung von privaten Stellplätzen	- 19 -
5.10.3 Geräusche aus dem Betrieb von Anlagen	- 20 -
5.11 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe	- 20 -
5.12 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)	- 20 -
5.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	- 22 -
5.14 Kennzeichnungen und Hinweise	- 22 -
5.14.1 Kampfmitteln im Plangebiet	- 22 -
5.14.2 Bodendenkmalpflege	- 22 -
5.14.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	- 23 -
5.14.4 Bepflanzungsaufbau für Dächer	- 23 -
5.14.5 Artenschutz	- 23 -
5.14.6 Anlagenbezogener Immissionsschutz	- 24 -
6. Soziale Maßnahmen	- 24 -
7. Bodenordnende Maßnahmen	- 25 -

1. Planungsanlass

Die Baugenossenschaft Dormagen eG, die Vorhabenträgerin der vorliegenden Planung gemäß § 12 BauGB, verfügt in der Innenstadt von Dormagen über umfangreiche Wohnungsbestände, die überwiegend aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg sowie den frühen 1950er Jahren stammen.

Trotz eines allgemein guten Erhaltungszustands weisen viele der betreffenden Wohngebäude erhebliche Erneuerungsbedarfe auf. Dies betrifft nicht allein technische Standards, wie z.B. die Wärmedämmung, sondern auch den Zuschnitt der dort vorhandenen Wohnungen, die inzwischen sowohl den heute bestehenden Bedarfen von Familien als auch der stetig wachsenden Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten nicht mehr entsprechen.

Eine durchgreifende Modernisierung der vorhandenen Gebäude zur teilweisen Behebung dieser Mängel wäre mit erheblichen Kosten verbunden, die von den Genossenschaftsmitgliedern aufgebracht werden müssten, ohne dass "im Gegenzug" Wohnraum, der den seit der Erbauung der betreffenden Häuser grundlegend veränderten Wohnbedürfnissen entspricht, neu geschaffen werden könnte.

Vor diesem Hintergrund hat die Baugenossenschaft Dormagen eG entschieden, einen Teil ihres Wohnungsbestandes östlich der Friedrich-Ebert-Straße, der für eine wirtschaftlich tragfähige Modernisierung nicht geeignet ist, zurückzubauen und an deren Stelle attraktive Neubauten für das genossenschaftliche Wohnen zu entwickeln. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 524 der Stadt Dormagen soll hierfür ein verbindlich einzuhaltender städtebaulicher Rahmen geschaffen werden.

2. Örtliche Verhältnisse

2.1 Lage des Plangebietes

Das Vorhabengebiet umfasst die im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Grundstücke in Dormagen, Friedrich-Ebert-Straße 22-34. Es handelt sich um Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Dormagen Nrn. 68, 134, 138, 140, 150. Im Plangebiet liegt außerdem als öffentliche Verkehrsfläche eine Teilfläche aus dem Flurstück 163, die Helbüchelstraße.

Das Vorhabengebiet liegt östlich der Friedrich-Ebert-Straße beiderseits der Helbüchelstraße und ist durch diese in einen nördlichen Bereich, der an das Gelände der Theodor-Angerhausen-Schule angrenzt, sowie einen südlichen Bereich unterteilt,

der durch seine Lage an einer platzartigen Aufweitung der Friedrich-Ebert-Straße gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet ist ca. 0,7 ha groß.

2.2 Bestand

Im Baugebiet (BG 1 bis BG 4) waren zweigeschossige Mehrfamilienhäuser für jeweils vier Parteien vorhanden, die in den 1950er Jahren errichtet worden sind. Diese bildeten eine aufgelockerte Blockrandbebauung und waren untereinander durch gemeinschaftlich zu nutzende Gärten miteinander verbunden. Sie verfügten über keine privaten Stellplätze. Im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahme wurden der innerhalb des Areals vorhandene Baumbestand teilweise beseitigt und die Mehrfamilienhäuser abgerissen.

2.3 Umgebung, Gebietszusammenhang

Die Innenstadt von Dormagen ist außerhalb des relativ eng umgrenzten zentralen Bereichs beiderseits der Kölner Straße wesentlich durch ihre Funktion als Wohnstandort gekennzeichnet. Heute leben im Stadtteil Dormagen-Mitte über 10.000 Personen. Der Stadtteil verfügt über eine hervorragende Ausstattung z.B. mit Schulen und Kindergärten, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen. Diese Angebotsvielfalt trägt wesentlich zur Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort bei.

Der Wohnstandort Innenstadt ist im Wesentlichen durch eine aufgelockerte Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern mittlerer Höhe sowie Einfamilienhäusern – zumeist in Doppelhaus- oder Reihenhausbauweise – geprägt. Charakteristisch sind die stark begrünten Blockinnenbereiche, die überwiegend als private Hausgärten, teilweise aber auch als Gemeinschaftsgärten, die mehreren Häusern zugeordnet sind, genutzt werden.

Die Bebauung zwischen der Römerstraße, die den zentralen Bereich der Innenstadt im Westen begrenzt, der Eisenbahnlinie Köln – Neuss, dem Straßenzug Bahnhofstraße – Florastraße und der Europastraße nördlich der alten Zuckerfabrik ist im Wesentlichen in den 1920er und 1930er Jahren sowie in den 1950er Jahren entwickelt worden.

Innerhalb dieses Bereichs ist die engere Umgebung des Plangebiets durch eine platzartige Aufweitung der Friedrich-Ebert-Straße gekennzeichnet, die in der Zeit ihrer Erbauung den städtebaulichen Rahmen für ein Nahversorgungszentrum mit einem Wochenmarkt und einigen kleinen Geschäften gebildet hat. Diese Funktionen sind in den vergangenen Jahrzehnten im Wesentlichen verloren gegangen. Die

Aufweitung in der Friedrich-Ebert-Straße ist heute durch eine breite Straßenanlage in Anspruch genommen, deren Randbereiche für Stellplätze genutzt werden. Auf der Westseite der Straße ist ein Restaurant ansässig. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt in der Nachbarschaft des weitläufigen Schulgeländes der Theodor-Angerhausen-Schule. Andere Versorgungseinrichtungen oder gewerbliche Betriebsanlagen bestehen in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt in einer Tempo-30-Zone. Es ist über die Friedrich-Ebert-Straße, die die Innenstadt in nordsüdlicher Richtung durchzieht, mit dem Hauptstraßennetz in Dormagen verknüpft. Über den Straßenzug Bahnhofstraße – Florastraße im Norden bzw. die Europastraße im Süden der Innenstadt sind die Bundesstraße B 9 sowie die Autobahn A 57 auf kurzen Wegen zu erreichen. Über die Helbüchelstraße besteht eine fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Stadtzentrum. Die Helbüchelstraße ist in Höhe der Sporthalle verkehrstechnisch abgepollert und erschließt das Baugebiet hier als Sackgasse.

Dormagen-Mitte wird durch verschiedene Linien der Stadtbus Dormagen GmbH bedient. Der nordwestlich der Innenstadt gelegene Bahnhof Dormagen mit S-Bahn- und Regionalverkehrsverbindungen u.a. nach Köln, Neuss und Düsseldorf ist fußläufig erreichbar.

Gesonderte Anlagen für Fahrradfahrer bestehen in den das Plangebiet umschließenden Straßen nicht. In der nördlich gelegenen Vom-Stein-Straße verläuft eine Strecke des Radverkehrsnetzes NRW, etwa zwischen dem Stadtzentrum (Knoten 42) und dem westlichen Vorland der Stadt Dormagen (Knoten 44).

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Festlegungen im Regionalplan (RPD 2017)

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2017) als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Südlich der Europastraße, die als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße (Bestand und Planung) gekennzeichnet ist, ist für den Bereich des südlich der Innenstadt gelegenen Chemparks ein Gewerbe- und Industriebereich (GIB) festgelegt. Die Eisenbahnstrecke Köln – Neuss, die der westlichen Grenze der Innenstadt von Dormagen entspricht, ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr angelegt.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP), Neuauaufstellung des Flächennutzungsplans

Der Bereich des Plangebiets ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dormagen als Teil einer Wohnbaufläche (W) dargestellt, welche den überwiegenden Teil der Innenstadt von Dormagen westlich der Römerstraße umfasst. Das Grundstück der dem Plangebiet benachbarten Theodor-Angerhausen-Schule ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude" dargestellt.

Im Rahmen der derzeitigen Neuauaufstellung des Flächennutzungsplans sind aufgrund der Bestandsorientierung keine für das Plangebiet relevanten Änderungen von Flächendarstellungen geplant. Der Vorentwurf, der als Grundlage für die öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligungen 02.05.2018 bis 04.06.2018 diente, enthielt keine relevanten Änderungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3.3 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne, bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtliche Beurteilungen haben zurzeit unter Zugrundelegung des § 34 BauGB zu erfolgen.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Nach dem kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung (KABAS) liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des Achtungsbereichs von Betriebsbereichen, von denen im Fall von Störfällen Umweltgefahren ausgehen können. Zur Vorsorge gegen solche Gefahren sind bei städtebaulichen Planungen für entsprechende Bereiche planerische Vorkehrungen zur Sicherung sogenannter schutzbedürftiger Nutzungen – zu denen insbesondere auch Wohnungen zu zählen sind – gegen in Betracht zu ziehende Störfallauswirkungen zu treffen.

Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung hat die Stadt Dormagen ein gesamtstädtisches Seveso III-Gutachten erarbeiten lassen, das nach den Vorgaben der KAS 18 anhand der örtlichen Gegebenheiten angemessene Sicherheitsabstände ermittelt, die Grundlage der Bauleitplanung sind (vgl. Nr. 5.12).

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Planungsziele

Die Innenstadt von Dormagen weist im Hinblick auf ihre städtebaulichen Qualitäten ebenso wie auf ihre infrastrukturelle Ausstattung und verkehrliche Anbindung ausgezeichnete Standorteigenschaften als Wohnstandort auf. In der Innenstadt werden insbesondere modern ausgestattete Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie für junge Familien verstärkt nachgefragt. Dem insoweit bestehenden Bedarf steht ein nur geringes Angebot an verfügbaren, angemessen ausgestatteten Wohnungen in den betreffenden Gebieten gegenüber.

Die Stadt Dormagen trägt diesem Sachverhalt Rechnung, indem sie eine schrittweise Ersetzung von einfach ausgestatteten und für eine Sanierung ungeeigneten Mietwohnungsbeständen in der Innenstadt unterstützt. Durch eine behutsame Nachverdichtung von Siedlungsarchitekturen der 1920er bis 1950er Jahre soll dabei gleichzeitig eine Ausweitung des Angebots attraktiver Mietwohnungen in innerstädtischen Lagen erreicht werden.

In diesem Sinn soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Errichtung eines architektonisch hochwertig gestalteten Wohnquartiers in der Innenstadt von Dormagen städtebaurechtlich vorbereitet werden. Geplant sind durch Rücksprünge und Einschnitte reich gegliederte, zwei- bis dreigeschossige Mehr- und Einfamilienhäuser, die untereinander zu zwei in sich geschlossenen Gesamtanlagen verbunden sind.

Der Rückbau der innerhalb des Plangebiets vorhandenen, für eine bedarfsgerechte und energetisch hochwertige Sanierung nicht geeigneten Wohnungen zugunsten des durch die Wohnungsbaugenossenschaft Dormagen eG geplanten Wohnquartiers entspricht dieser Zielsetzung.

4.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB auf der Grundlage eines durch die Vorhabenträgerin Baugenossenschaft Dormagen eG vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) aufgestellt. In dem VEP werden sämtliche für die städtebauliche Planung relevanten Einzelheiten des Vorhabens festgelegt. Die Vorhabenträgerin wird in dem gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Realisierung des insoweit geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da durch die Aufstellung

eines Bebauungsplans in dem hier gegebenen Gebiet die Wiedernutzung bzw. die Nachverdichtung von bereits zuvor entwickelten, dem Innenbereich zuzurechnenden Flächen erfolgt und mit der geplanten Bebauung auf einer Grundfläche von deutlich unter 4.000 m² Grundfläche die für solche Pläne geltende Obergrenze für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wesentlich unterschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 BauGB). Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Des Weiteren bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung (besondere) Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind (vgl. dazu Abschnitt 3.4 dieser Begründung).

Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich und nicht beabsichtigt. Ebenso besteht kein gesetzliches Erfordernis zur Sicherung des Eingriffs-Ausgleichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

4.3 Städtebauliches Konzept, Freiraumgestaltung

- 4.3.1** Für das Areal nördlich der Helbüchelstraße sind ein zwei Mehrfamilienhäuser sowie zwei Einfamilienhäuser umfassender Riegel entlang der Friedrich-Ebert-Straße und insgesamt vier Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise an dessen nördlichen und südlichen Rändern geplant.

Für das Areal südlich der Helbüchelstraße sind eine parallel zu dieser verlaufende Reihe von sechs Stadthäusern mit teils zwei und teils drei Geschossen sowie insgesamt vier Mehrfamilienhäuser geplant, die zwei in nord-südlicher Richtung orientierten Zeilen angeordnet sind.

Insgesamt soll innerhalb des Plangebiets Wohnraum für bis zu 60 Haushalte neu geschaffen werden.

Die geplanten Gebäudekomplexe im Südteil des Plangebiets sind durch das Wechselspiel zwischen drei- und zweigeschossigen Abschnitten sowie die Bildung von Vor- und Rücksprüngen gegenüber den "Außenkanten" des Grundstücks gekennzeichnet, so dass ein aufgelockerter und lebendiger städtebaulicher Gesamteindruck entsteht. Die zweigeschossigen Gebäudeteile sollen teilweise begrünte Flachdächer erhalten.

In beiden Gebietsteilen ist die Materialität der geplanten Architektur als eine Kombination der ortsüblichen Fassadenmaterialien Klinker mit weißen und farbigen Putzflächen vorgesehen.

4.3.2 Das dem Planstand zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zugrundeliegende städtebaulich-freiräumliche Konzept unterscheidet sich in einzelnen Punkten von dem durch den Stadtrat bereits im Jahr 2015 anlässlich des Beschlusses über Einleitung des Verfahrens und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren behandelten Stand des VEP. Die insoweit erfolgte Fortentwicklung der Planung geht u.a. auf Anregungen der Stadtverwaltung sowie die Ergebnisse der zwischen dem 10.07.2015 und dem 10.08.2015 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Ämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange zurück.

- Sie betreffen zum einen die Organisation und Verteilung der privaten Stellplätze innerhalb des Plangebiets, die so angepasst wurde, dass an der als Schulweg dienenden Helbüchelstraße keine Stellplätze mehr direkt über Gehwegüberfahrten erschlossen sind.
- Zum anderen wurden zusätzliche Informationen, etwa zu den Standorten der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Rigolen, in den VEP aufgenommen.
- Schließlich sind geringfügige Fortschreibungen der architektonischen Planung erfolgt, die dazu geführt haben, dass die Lage einzelner Gebäudevor- und Rücksprünge geringfügig verändert wurde. Erforderliche Bewegungszonen für die Feuerwehr und Rettungsdienste wurden an allen brandschutztechnisch relevanten Positionen gesichert; diese sind im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu konkretisieren.

Der zur öffentlichen Auslegung vorgelegte Stand der Bebauungsplanzeichnung spiegelt die insoweit erfolgten Weiterentwicklungen der Vorhabenplanung wider. Grundsätzliche Änderungen der städtebaulich-freiräumlichen Konzeption haben sich dadurch nicht ergeben.

4.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Freiflächen im Nordteil des Plangebiets sollen für die innere Erschließung der Gesamtanlage, einen für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehenen Aufenthaltsplatz, privat zu nutzende Gärten sowie eine über die Helbüchelstraße erschlossene Stellplatzanlage genutzt werden. Ein vorhandener Großbaum im Norden des Areals soll in die Gestaltung der Gesamtanlage einbezogen werden.

Mehrfache Zu- und Durchgänge zu inneren Grün- und Innenhofflächen gewährleisten eine gute freiräumliche Integration der geplanten Anlagen in ihre Umgebung.

Eine im Innenbereich des Nordteils geplante "Promenade" liegt in der Verlängerung des dem Südteil vorgelagerten öffentlichen Gehwegs und erlaubt somit eine Verknüpfung der beiden Gebietsteile. Ausgehend von dem Freiraum im Inneren des Südteils sind mehrere Verknüpfungen zu den das Gebiet umgebenden Straßen und Wegen geplant.

Während der Innenbereich des Ensembles im Südteil des Plangebiets gemeinschaftlichen und privat zu nutzenden Gartenflächen vorbehalten bleibt, sollen die geplanten Stellplätze entlang der Ränder des Plangebiets in kleinen Gruppen angeordnet und dezentral erschlossen werden. In die Freianlagen sollen drei zur Erhaltung vorgesehene wertvolle Bestandsbäume integriert werden.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb des Baugebiets 60 Stellplätze nachgewiesen.

4.5 Umweltbelange

Voraussichtlich von der Planung berührt sind Belange des Lärm-, des Baum- und des Artenschutzes. Des Weiteren wird durch die Planung eine Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Plangebiets vorbereitet. Die durch die Planung berührten Umweltbelange sind im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ermittelt und bewertet worden. Als maßgeblich von der Planung betroffener Umweltbelange wurden dabei der durch eine erhöhte Versiegelung betroffene Boden sowie die auf die innerhalb des Plangebiets zukünftig wohnhaften Menschen einwirkenden Verkehrsgeräusche angesehen. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der potenziell planungsbetroffenen Umweltschutzgüter sind im Abschnitt 5. dieser Begründung benannt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die folgenden Gutachten und Stellungnahmen erstellt:

- Hamann & Schulte Umweltplanung, Gelsenkirchen: Artenschutzprüfung, Juli 2014;
- Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss: Gutachten über geotechnische Untersuchungen, Oktober 2014, nebst ergänzenden Stellungnahmen vom 18. und 25. Januar 2018;
- Dipl.-Ing. Wolfgang R. Müller + Partner, Willich: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Friedrich-Ebert-Straße Dormagen, März 2018;
- Peutz Consult GmbH, Düsseldorf: Schalltechnische Untersuchungen zum geplanten Bauvorhaben an der Friedrich-Ebert-Straße in Dormagen, Stand 28. Februar 2018;

- Peutz Consult GmbH, Düsseldorf: Stellungnahme zu den Immissionen aus Gewerbelärm an der geplanten Wohnbebauung in der Friedrich-Ebert-Str. durch die Betriebe Ineos Köln GmbH und Chempark, Stand 17.08.2018.

5. Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der innerhalb des Vorhabengebiets zulässigen Nutzungen ergibt sich vorliegend (ausschließlich) aus den entsprechenden Inhalten des der Bebauungsplanaufstellung zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt in dem gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verbindlich zu schließenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach dem VEP sind innerhalb der geplanten Anlage Wohnungen sowie Wohngruppen geplant. Eine ausführliche Beschreibung der Vorhabenplanung ist im Abschnitt 4 dieser Begründung enthalten. Die "Umsetzung" des Geplanten erfolgt rechtlich ordnungsgemäß in dem als verbindlich zugrunde zu legenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die förmliche Festsetzung eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets gemäß der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht, da kein städtebaurechtliches Bedürfnis besteht, das Baugebiet allgemeiner für typisierte Nutzungsarten als in dem VEP geschehen zu eröffnen. Den Anforderungen, die aus § 12 BauGB diesbezüglich herzuleiten sind, ist damit vollumfänglich entsprochen.

Gesonderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Steuerung der innerhalb des Baugebiets zulässigen Anlagenarten, wie sie im Zusammenhang mit der Festsetzung von Wohngebieten vielfach benötigt werden, sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Ergänzend können bestimmte Nutzungen, die das Wohnen ergänzen, nämlich Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Arztpraxen) oder Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Seniorentagesstätten), innerhalb des Baugebiets ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass die Zweckbestimmung der geplanten Anlage dadurch nicht wesentlich verändert wird. Dem hier verfolgten Ziel, im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ein flexibles und zukunftsorientiertes Planungsrecht zu schaffen, das eine Berücksichtigung des demografischen Wandels erlaubt, wird damit ordnungsgemäß genügt.

Für eine im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vorzunehmende immissionsschutzrechtliche Betrachtung der Planung - insbesondere hinsichtlich der auf die zulässige Bebauung potenziell einwirkenden Geräuschemissionen aus dem

Straßenverkehr - wird davon ausgegangen, dass die geplante Anlage hinsichtlich der Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht. Dies ergibt sich daraus, dass das Plangebiet aufgrund seines Vorhabenbezugs ausschließlich einen untergeordneten Teil eines größeren städtebaulichen Gebietszusammenhangs in der Innenstadt von Dormagen umfasst, der außer durch Wohnungen insbesondere auch durch die unmittelbar angrenzende Grundschule sowie der Gebietsversorgung dienende Einrichtungen (Restaurant) geprägt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung jeweils gesonderter Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) für die Teilgebiete BG1 bis BG4 des Baugebietes bauplanungsrechtlich geregelt. Im Baugebiet werden die Obergrenzen für die besagten Maßzahlen, die gemäß § 17 BauNVO für hinsichtlich der Art der Nutzung vergleichbare allgemeine Wohngebiete im Regelfall anzuwenden sind, eingehalten bzw. unterschritten.

Hinsichtlich der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in dem vergleichbaren Wohngebiet beachtlichen Obergrenzen für die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen wird das einer GRZ von 0,7 entsprechende Maß als Obergrenze festgesetzt. Der insoweit relativ hohe Anteil überbauter Grundstücksflächen wird durch eine intensive Eingrünung des Plangebiets durch Hecken sowie weitere Anpflanzungsmaßnahmen sowie auch die festgesetzten Dachbepflanzungen teilweise kompensiert. Denn durch die Überschreitung ist nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion zu rechnen, da alle Stellplätze in Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auf dem Grundstück angelegt werden. Die Fläche der Stellplätze entspricht einem Anteil von knapp 10%, also dem Anteil der Überschreitung des vergleichswise im allgemeinen Wohngebiet Zulässigen. Der hohe Anteil überbauter Flächen wird dementsprechend abwägend hingenommen. Dies entspricht den Standortbedingungen mit einer in Zentrennähe üblicherweise hohen GRZ/GFZ und dient der angestrebten Nachverdichtung.

5.2.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden der Teilgebiete BG 1 bis BG 4 ist durch das dem beantragten Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende Nutzungskonzept des Investors mit 60 Wohnungen bestimmt. Als spezielles städtebauliches Ziel zur Steuerung der Wohndichte und der zu erwarteten Auswirkungen, insbesondere auf den Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr, sind die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von 60 Wohnungen in den Wohngebäuden (vgl. Textliche Festsetzungen) sowie die Verortung in den einzelnen Wohngebäuden (vgl. VEP) erfolgt. Der resultierende Dichtewert von 86

WE/ha entspricht der Wohndichte von zentrennahem Wohnen in Innenbereichen von Rheinfeld oder Horrem. Der Dormagener Dichtewert für Blockbebauung liegt bei 82 WE/ha.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Für das Baugebiet (BG 1 bis BG 4) ist – wie ausgeführt – die Errichtung von komplex gestaffelten Baukörpern mit zwei- und dreigeschossigen Bauteilen geplant. Die Baukörper werden mit Flachdächern abgeschlossen. Die für die einzelnen Gebäudeteile geplanten Geschossigkeiten werden in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstmaße festgesetzt.

Im Sinne der Setzung eines "Rahmens" für das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus für jede der geplanten Hausgruppen gesondert die zulässige Gebäudehöhe zeichnerisch als Höchstmaß in m über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Zur Orientierung wird in der Bebauungsplanzeichnung die Höhe eines in der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Kanaldeckels angegeben, der den unteren Bezugspunkt ausbildet.

5.4 Bauweise

Für das an die Friedrich-Ebert-Straße angrenzende Teilgebiet BG1 sowie das zur Ubierstraße gelegene BG4, in denen Gebäudezeilen mit einer Länge von mehr als 50 m geplant sind, erfolgt die zeichnerische Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle Gebäude innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unabhängig von den zukünftigen Grundstücksverhältnissen in diesem Bereich aneinander anzubauen sind.

Für die übrigen Teile des Baugebiets mit Baufenstern von weniger als 50 m Länge wird die offene Bauweise zeichnerisch festgesetzt, nach der Hausgruppen sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In der offenen Bauweise sind grundsätzlich seitliche Grenzabstände einzuhalten.

5.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Zwischen den innerhalb des Teilgebiets BG 2 geplanten Doppelhäusern und dem "Riegel" im Teilgebiet BG 1 entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. Dieser Mindestgebäudeabstand ist – bei einer vollständigen Ausschöpfung der zulässigen Dreigeschossigkeit – etwa einen Meter kleiner als die Summe der in dem Wohnen dienenden Gebieten im Allgemeinen einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 u. 5 BauO NRW.

Die abweichende Gestaltung der Abstandsflächen in den genannten Teilen des Baugebiets wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB im Wege der Abwägung zugelassen.

Gemäß § 6 Abs. 13 BauO NRW können bei einander gegenüberliegenden Gebäuden auf demselben Grundstück unter bestimmten Voraussetzungen geringere Abstände als nach den Absätzen 5 und 6 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Im Hinblick darauf, dass ein Mindestgebäudeabstand von 6,0 m nur geringfügig unterhalb einem ansonsten einzuhaltenden Abstand von etwa 7 m liegt, kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass diese Bedingung erfüllt ist, zumal die angrenzenden Gebäudeteile – wenn überhaupt – nur untergeordnet über die hier in Rede stehende "Lücke" belichtet werden. Auch der Brandschutz steht nicht entgegen.

Entsprechende Erwägungen gelten vorliegend für die abweichende Gestaltung der Abstandsflächen auf der Ebene des Bauplanungsrechts. Auch vorliegend sind die betreffenden Gebäude auf demselben Grundstück gelegen.

Es wird somit in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aufgenommen, nach der innerhalb der Teilgebiete BG 1 und BG 2 des Vorhabengebiets die Abstandsflächen (ausschließlich) im Bezug zu Gebäuden auf demselben Grundstück anstatt auf 0,8 bzw. 0,4 mal dem Maß der maßgeblichen Höhe H einheitlich auf 3,0 m zu bemessen sind. Hieraus ergibt sich ein Mindestabstand zwischen einander gegenüberliegenden Gebäuden, der dem Abstand der in diesem Bereich zeichnerisch festgesetzten "Baufenster" zueinander entspricht. Zu angebauten Gebäuden sind weiterhin keine Abstandsflächen nachzuweisen, soweit eine wechselseitige Anbauverpflichtung gesichert ist.

In dem Bereich gegenüberliegender Gebäude in den Teilgebieten BG 1 und BG 2 sind Balkone allenfalls an je einem der Gebäude vorgesehen, so dass der erforderliche Sozialabstand gewahrt bleibt.

Die Gebäude wurden bewusst ähnlich der im Umfeld befindlichen Reihen-, bzw. Doppelhaustrukturen zueinander platziert. Nach dem städtebaulichen Konzept soll so vorliegend durch Nachverdichtung eine zentrentypische Dichte erreicht werden. Durch die Anordnung der Gebäude werden Analogien zur städtebaulichen Typologie der Umgebung und eine vergleichbare nachbarschaftliche Nähe erzeugt. Zudem lässt die gewählte Ausrichtung der Gebäude größere und besser nutzbare Außenräume für die Bewohner und die Gemeinschaft entstehen, inklusive des Erhalts markanter Bäume.

Die Hauptausrichtung der Wohnungen ist jeweils so orientiert, dass keine Bedenken hinsichtlich der Belüftung und/oder der Belichtung bestehen. Es wurde darauf

geachtet, dass stets eine Belichtung der Wohneinheiten aus mehreren Himmelsrichtungen vorhanden ist.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, da die Gebäude jeweils mehr als 5,0m voneinander entfernt stehen.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Spielplätze

Die zulässige Überbauung des Vorhabengebiets ergibt sich zuerst aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Sinn der Setzung eines städtebaulichen Rahmens für ggf. erforderlich werdende geringfügige Anpassungen der Vorhabenplanung werden darüber hinaus in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

Die inneren Erschließungswege und –flächen sind nur fußläufig zu benutzen und als Spielstationswege geplant. Wegebegleitend gibt es jeweils Stationen mit unterschiedlichen Spielangeboten wie Schaukel, Karussell, Spielhäusern und Sandspielflächen. Ergänzend können die Rasen- und Wegeflächen als Spielflächen genutzt werden. Im Ergebnis wird im nördlichen Baufeld die erforderliche Größe von 65 qm Spielflächen deutlich überschritten, entsprechendes gilt im südlichen Baufeld für die dort erforderliche Größe von 100 qm (Flächen jeweils gemäß Berechnung des Büro Mueller + Partner vom 7. August 2017).

5.7 Stellplätze

Im Plangebiet ist für jede neu zu schaffende Wohnung ein Stellplatz vorgesehen. Die Anordnung der zulässigen Stellplätze ergibt sich aus den diesbezüglichen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in dem zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Dormagen abzuschließenden Durchführungsvertrag. Durch die Anordnung der Stellplätze in der Stellplatzanlage an der Helbüchelstraße (BG 2) ist gewährleistet, dass es an der als Schulweg dienenden Helbüchelstraße nicht zu Gefährdungen durch rückwärts über den straßenbegleitenden Gehweg rangierenden Fahrzeugen kommt. Im Bereich der Ubierstraße wurde eine Tiefe der Stellplätze von 6 m vorgesehen, so dass im Sinne der Verkehrssicherheit zusätzlich zu der erforderlichen Tiefe von 5 m ein Einsichtsraum von 1 m gegeben ist.

5.8 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Als bereits im Bestand bebautes Gebiet ist das Vorhabengrundstück voll erschlossen. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen Helbüchelstraße, Ubierstraße und Friedrich-Ebert-Straße, innerhalb derer

auch die erforderlichen Versorgungsleitungen sowie eine anschlussfähige Kanalisation (Mischwasser) vorhanden sind.

Im Bereich der Einmündung der Helbüchelstraße in die Friedrich-Ebert-Straße ist ein untergeordneter Teil der vorhandenen Straßennebenanlagen langjährig auf Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin angelegt. Die betreffenden Flächen werden ebenso wie das im Plangebiet gelegene Teilstück der Helbüchelstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Änderungen der bestehenden Erschließungsanlagen werden dadurch nicht erforderlich.

Für die Elektrizitätsversorgung wird nördlich der Einmündung der Helbüchelstraße in die Friedrich-Ebert-Straße eine Transformatorenstation errichtet, die mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Netzbetreibers gesichert wurde. Diesbezügliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Angesichts der bestehenden hydraulischen Belastung der Kanalisation ist die Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer nicht möglich. Diese werden daher im erforderlichen Umfang zurückgehalten sowie innerhalb des Plangebiets versickert. Die Standorte der dazu erforderlichen Rigolen sind im VEP dargestellt. Ergänzende diesbezügliche Regelungen werden in den zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dormagen und der Vorhabenträgerin aufgenommen.

Für das Plangebiet liegen bereits die durch den Rhein-Kreis Neuss erteilten wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Versickerung von Niederschlagswässern von den Dachflächen vom 06.01.2017 vor, die verbindlich umgesetzt werden. Gesonderter Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung des Bebauungsplangebiets bedarf es insoweit nicht.

5.9 Grünflächen und Bepflanzung

Im Bebauungsplan sind die zur Erhaltung geeigneten Bäume im Straßenraum sowie innerhalb der privaten Grundstücksflächen durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung geschützt. Darüber hinausgehend beinhaltet der Vorhaben- und Erschließungsplan Regelungen betreffend die vorgesehene Bepflanzung des Gebiets, insbesondere auch betreffend Hecken zur Gliederung der Gartenbereiche sowie zu Dachbepflanzungen. Ökologische Aspekte der Freiraumplanung wurden bei der Erstellung des Grünkonzepts mit hohem Gewicht berücksichtigt.

Das Konzept sieht südlich der Helbüchelstraße bepflanzte Innenhöfe mit hohem Aufenthaltscharakter vor. Für den Bereich nördlich der Helbüchelstraße ist eine begrünte Promenade mit einem zentralen Aufenthaltsplatz um eine alte Linde

vorgesehen. Das Grünraumkonzept ergibt sich im Einzelnen aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag seitens Mueller + Partner aus dem März 2018.

5.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.10.1 Verkehrslärm

Nach den Ergebnissen der im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen gehen von dem Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße Geräuschemissionen aus, die potenziell zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe bzw. des Wohnkomforts innerhalb der nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan neu zu errichtenden Gebäude führen können. Angestrebt ist die Erreichung eines Schutzanspruchs vergleichbar demjenigen für allgemeine Wohngebiete mit einem maßgeblichen Immissionsrichtwert von tags 55 und nachts 45 dB(A) (gemäß der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1).

Das gutachterlich ermittelte Ausmaß der zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen entspricht den Lärmpegelbereichen der Klassen I-III gemäß DIN 4109 (vgl. Schalltechnischer Nachweis des Büros Peutz Consult GmbH vom 28. Februar 2018). Zum Schutz gegen insoweit für die Bebauungsplanaufstellung relevante Verkehrslärmimmissionen werden die für die Bemessung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden maßgeblichen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen, die innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gelegen sind, die diesen entsprechenden Schalldämmmaße nachzuweisen sind. Ergänzend sind im Einzelfall Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe an Fenstern von Schlafräumen erforderlich, die nachts mit Verkehrsschallpegeln von 45 dB(A) oder mehr belastet sind. Hier wird durch technische Vorkehrungen für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen gesorgt.

Von der Anwendung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann im Einzelfall auf der Grundlage entsprechender fachgutachterlicher Nachweise abgesehen werden, wenn geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

In den Außenwohnbereichen an den zu Friedrich-Ebert-Straße und Helbüchelstraße orientierten Gebäudeseiten werden voraussichtlich an der Einmündung der Helbüchelstraße in die Friedrich-Ebert-Straße am Immissionsort 25 Beurteilungspegel von 61 dB(A) am Tag erreicht, im Übrigen Beurteilungspegel von über 55, aber unter 60 dB(A). Damit werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten, und am Immissionsort 25 auch die Orientierungswerte für Mischgebiete (tags).

Die Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen wird in der vorliegenden innerörtlichen Lage abwägend hingenommen. Eine Anordnung der Außenwohnbereiche und der schutzbedürftigen Räume nur zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ist mit dem vorliegend stadtplanerisch verfolgten Konzept der Nachverdichtung und dem Ziel einer zentrentypischen Dichte nicht vereinbar. Auch Lärmschutzanlagen an der Grundstücksgrenze sind aus diesem Grund vorliegend nicht vertretbar. Zudem stehen auch stadtgestalterische Gründe der Zulassung von Lärmschutzwänden im zentralen Innenstadtbereich entgegen. Eine Neuherstellung der Straßenoberflächen mit „Flüsterasphalt“ erscheint demgegenüber unverhältnismäßig, erforderlichenfalls kann diese Anforderung bei späteren Erneuerungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Nach der Rechtsprechung des OVG NRW ist für Außenwohnbereiche „eine angemessene Nutzung nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) nicht überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13. März 2008 – 7 D 34/07.NE –, Rn. 155, juris). Diese Schwelle ist vorliegend eingehalten.

U.a. die DIN 4109 und die DIN 18005, Beiblatt 1, sowie die VDI-Richtlinie 2719 werden bei der Stadt Dormagen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht vorgehalten. Hierauf wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

5.10.2 Geräusche im Zusammenhang mit der Nutzung von privaten Stellplätzen

Die mit der Nutzung der privaten Stellplatzanlagen innerhalb des Vorhabengebiets verbundenen Geräusche wurden fachgutachterlich prognostiziert und auf ihre potenziellen Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets beurteilt. Danach ist zu erwarten, dass infolge des Betriebs von Stellplätzen die Immissionsrichtwerte für dem allgemeinen Wohnen dienende Gebiete punktuell um bis zu 2 dB (A) überschritten werden können. Im Hinblick darauf, dass die Überschreitungen ausschließlich durch die Nutzung des Gebiets selbst verursacht und die für Mischgebiete – die ebenfalls für Wohnnutzungen geeignet sind – geltenden Immissionsrichtwerte jedenfalls deutlich unterschritten sind, werden die prognostizierten Werte ausdrücklich als gebietsverträglich eingestuft. Sie werden abwägend als Begleiterscheinung der angestrebten Nachverdichtung zugunsten eines zentralen Wohnens hingenommen. Besondere Schutzmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

5.10.3 Geräusche aus dem Betrieb von Anlagen

Im näheren Umfeld des Plangebiets bestehen keine gewerblichen Anlagen, von denen relevante Geräuschemissionen ausgehen. Die mit dem Betrieb der Theodor-Angerhausen-Schule sowie ähnlicher Einrichtungen verbundenen Geräusche sind innerhalb von dem allgemeinen Wohnen dienenden Gebieten, zu denen auch das Plangebiet und seine Umgebung gehören, gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Nutzungskonflikte zwischen der Schule und dem Vorhaben ergeben sich nicht. Die Geräuschbelastung insbesondere durch die entsprechende Tagesnutzung des Schulhofs und des Kita-Außengeländes sowie durch die Vereinssport-Nutzung der Sporthalle in der abendlichen Ruhezeit wurde bei der Festlegung der Anforderungen an die Schalldämmung durch Lärmpegelbereiche berücksichtigt.

5.11 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

Bei der Verbrennung von Kohle und Holz in Feuerungsstätten sowie offenen und geschlossenen Kaminen werden erhebliche Mengen Feinstaub freigesetzt, die in die Atemluft gelangen. Ihre Verwendung innerhalb des Plangebiets wird daher zum Schutz der Luftqualität vor ansonsten aus einer solchen Feinstaubbelastung resultierenden möglichen Beeinträchtigung ausgeschlossen.

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

Die Stadt Dormagen ist ein traditioneller Chemiestandort mit ausgeprägten Gemengelagen zwischen schützenswerten Gebieten wie beispielsweise Wohngebieten und öffentliche Freizeitbereichen einerseits sowie Industriegebieten mit teilweise störfallsensiblen Bereichen mit entsprechenden Abstandserfordernissen andererseits. Ein störfallrechtlicher 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 Betriebsbereiche, von denen Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen ausgehen können.

Bei solche Gebiete betreffenden 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 – zumindest bis zum Erlass der gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 6 BImSchG vorgesehenen, bislang aber noch nicht erfolgten Rechtsverordnung („TA Abstand“) – 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 diesem 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, nämlich durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, erstellen lassen (vgl. TÜV-Süd-Gutachten Nr. 232421 vom 09.11.2017). Diese Detaillermittlung erfolgte ebenfalls auf der 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 zu Störfallbetrieben. Daher kann davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Dem immissionsrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist damit Rechnung getragen.

5.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baulasten i.S. des § 83 BauO NRW sind nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan werden gestalterische Bauvorschriften zur Dachform und zu zulässigen Fassadenmaterialien als örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 86 BauO NRW aufgenommen. Danach sind Gebäude innerhalb des Plangebiets mit einem Flachdach abzuschließen und zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbilds mit Putz- und/oder Klinkerfassaden zu gestalten. Der VEP beinhaltet darüber hinaus weitere Festlegungen zur Gestaltung des Vorhabens, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin vertraglich gegenüber der Stadt Dormagen verpflichtet. Die gestalterischen Festsetzungen sind in der Baubeschreibung begründet.

Die Einleitung der Niederschlagswässer von den Dachflächen in das Grundwasser über Rohr-Rigolen ist im VEP festgelegt. Die Versickerung wurde durch den Rhein-Kreis Neuss durch zwei wasserrechtliche Erlaubnisse vom 6. Januar 2017 genehmigt, und zwar jeweils separat für den Teil des Baugebiets nördlich bzw. südlich der Helbüchelstraße.

5.14 Kennzeichnungen und Hinweise

5.14.1 Kampfmitteln im Plangebiet

Das Verfahren zum Abriss der vorhandenen Bebauung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets ergeben. Insbesondere liegen auch dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gemäß Schreiben vom 30. August 2017 keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Baugebiet vor. Da dieses dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die im Fall eines Antreffens von Kampfmitteln bestehende Pflicht zur Information der zuständigen Behörden aufgenommen.

5.14.2 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des ehemaligen befestigten Römerlagers "Durnomagus", das im Westen etwa bis zur Römerstraße reichte. Die frühzeitige Beteiligung der betreffenden Behörden hat keine konkreten Hinweise auf mögliche Befunde innerhalb des Plangebiets ergeben, so dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine archäologische Prospektion im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich ist. Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die im Fall des Auffindens archäologischer Artefakte bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen aufgenommen.

5.14.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Hinblick auf die bestehende hydraulische Belastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation ist die Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer nur eingeschränkt möglich. Fahr- und Stellplatzflächen können an die Kanalisation angeschlossen werden. Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen sind im erforderlichen Umfang zurückzuhalten sowie innerhalb des Plangebiets zu versickern. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse der unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss liegen vor. Regelungen, welche die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der insoweit bestehenden Entwässerungskonzeption verpflichten, werden in den zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dormagen und der Vorhabenträgerin aufgenommen.

5.14.4 Bepflanzungsaufbau für Dächer

Dachbepflanzungen sind mit einer mindestens 8 cm starken Vegetationsschicht anzulegen und ausreichend zu drainieren. Dies trägt zu einer verbesserten Rückhaltung von Regenwasser, zur Minderung der zukünftigen Wärmebildung innerhalb des Plangebiets, zur Schaffung zusätzlicher Lebensraumangebote insbesondere für Insekten und nicht zuletzt auch zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei.

Der herzustellende Aufbau der Bepflanzung ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag Büros Mueller + Partner aus dem März 2018 dargestellt.

5.14.5 Artenschutz

Bereits im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde der Baumbestand innerhalb des Plangebiets kartiert. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) wurden mögliche Auswirkungen von Eingriffen in den Baumbestand auf geschützte Tiere ermittelt (vgl. Artenschutzprüfung des Büros Hamann + Schulte vom 14. Juli 2014). Nach den Feststellungen der Fachgutachter sind durch die mit der Planung verbundenen Eingriffe keine Auswirkungen zu erwarten, die einer Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstünden.

Die Höhlenbäume Nr. 3 und 4 gemäß Tabelle 4 des Artenschutzgutachtens sind zum Erhalt festgesetzt (Ahorn, 110 cm bzw. 85 cm Durchmesser). In dem Ahorn mit 110 cm Durchmesser befand sich zum Begutachtungszeitpunkt der einzige

festgestellte Horst (Rabenkrähe). Die übrigen, geringer dimensionierten Höhlenbäume sind entfallen. Die Fällungen sind im Rahmen der Baufeldfreimachung unter sachkundiger Begleitung im Winter 2017 erfolgt.

Auf die Geltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

Im Mittelpunkt der Artenschutzprüfung stand die Baufeldfreimachung, die mittlerweile beanstandungsfrei umgesetzt wurde. Es verbleibt insbesondere die Anregung der Fachgutachter, durch Fledermauskästen auf freiwilliger Grundlage Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

5.14.6 Anlagenbezogener Immissionsschutz

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV) hat mit Erlass vom 02.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschemissionen durch ortsfeste haustechnische Anlagen, von denen Geräuschbelästigungen ausgehen können (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. Anlagen) in Wohngebieten herausgegeben ("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). In Bauleitplanverfahren soll der Leitfaden zur Vermeidung von Immissionskonflikten als Erkenntnisquelle angewendet werden. In diesem Sinn wird in den Bebauungsplan informatorisch auf Abstandserfordernisse, die durch entsprechende Anlagen regelmäßig ausgelöst werden, hingewiesen. Diese stellen Anhaltswerte dar, von denen im konkreten Einzelfall aufgrund von schalltechnischen Bewertungen nach oben und nach unten abgewichen werden kann.

6. Soziale Maßnahmen

Den vormaligen Bewohnerinnen und Bewohnern des Plangebiets wurden, soweit diese es wünschten, Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt sowie ein "Rückkehrrecht" in das Gebiet nach Durchführung der geplanten Maßnahme angeboten. Insoweit werden die durch den Bebauungsplan verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ausgeglichen. Darüber hinausgehende soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da die innerhalb des Plangebiets gelegenen Baugebietsflächen vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Wohnungsbaugenossenschaft Dormagen eG, stehen.

Dormagen, den ...

Unterschrift des Planungsbüros

Im Auftrag

.....

Nachtwey

Fachbereichsleiter Städtebau