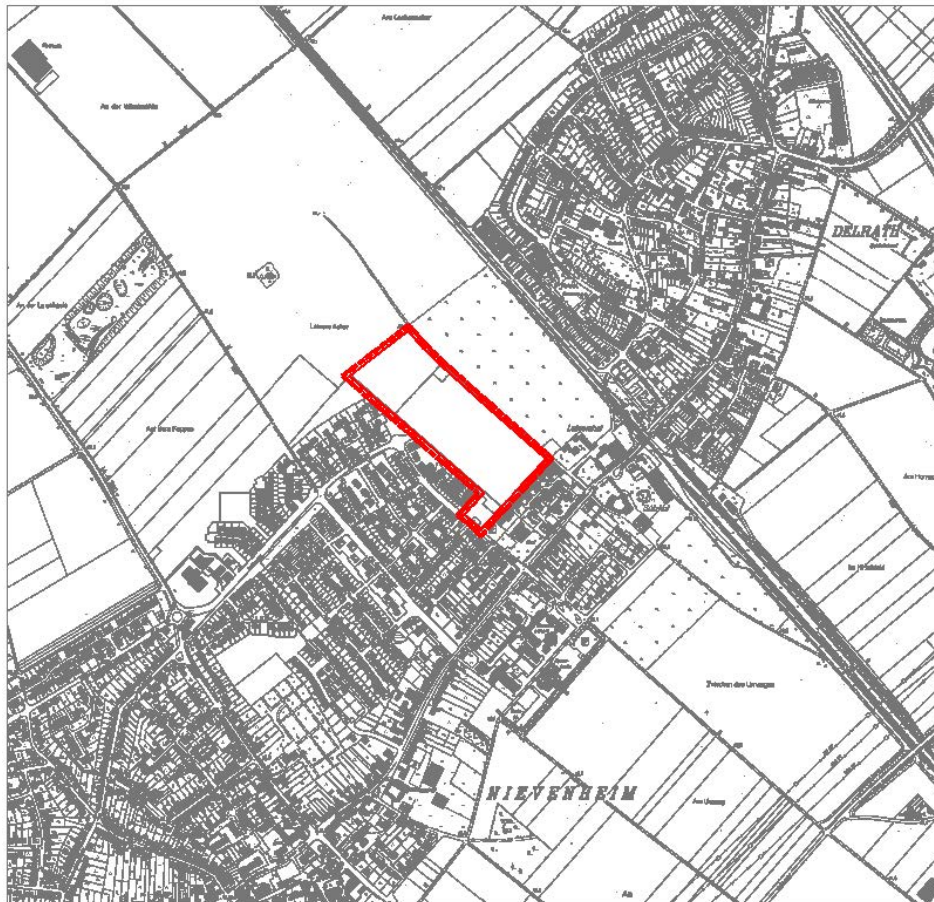


Entwurfsbegründung zum BP 456 "Nördlich der Bismarckstraße IV", Nievenheim



Stadt Dormagen
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Städtebau

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplanes Nr. 456
„Nördlich der Bismarckstraße IV“
 (Stand 15. August 2016)

Inhaltsverzeichnis Teil A -Städtebauliche Aspekte-

1. Aufstellungsanlass	3
2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes.....	4
3. Vorgaben der Planung	4
3.1 Regionalplan-Entwurf (Stand 2014/ Gebietsentwicklungsplan (GEP 99))	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Fachplanung - Landschaftsplan	5
4. Verfahrensablauf	5
5. Inhalte des Bebauungsplanes/ Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl	8
5.2.2 Geschossigkeit/ Höhe der Gebäude/ Dachform	9
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.2.3.1 Bauweise	10
5.2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.2.4 Wohnungsbegrenzung	10
5.2.5 Nebenanlagen.....	11
5.2.6 Gestalterische Festsetzungen.....	11
6. Verkehrsflächen und Stellplätze	12
6.1 Verkehrsflächen	12
6.2 private und öffentliche Stellplätze	13
6.2.1 privater Stellplatznachweis.....	13
6.2.2 öffentliche Stellplätze	15
7. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze	15
7.1 Öffentliche Grünflächen.....	15
7.2 Spielplätze.....	15
8. Ver- und Entsorgung.....	16
8.1 Versorgung.....	16
8.2 Entsorgung.....	16
9. Umweltbelange	16
9.1 Landschaftsplan	17
9.2 Artenschutz	17

9.3 Ausgleich.....	18
9.4 Immissionsschutz	18
9.4.1. aktive Schallschutzmaßnahmen:.....	19
9.4.2 passive Schallschutzmaßnahmen:.....	19
9.4.3 Verkehrsgutachten	19
9.5 Störfallschutz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).....	20
9.6 Wasserwirtschaft	20
9.7 Boden/ Bodenschutz/ Altlasten.....	20
9.7.1 Boden/ Bodenschutz	20
9.7.2 Altlasten.....	21
9.8. Denkmalschutz/ Bodendenkmalpflege	21
10. Hinweise	21
11. Bodenordnende Maßnahmen.....	23
12. Monitoring	23
13. Kosten.....	24

Inhaltsverzeichnis Teil B -Umweltbericht-

1. Einleitung.....	24
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	24
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	26
2.1 Einleitung	27
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2.2.1 Schutzgut Klima	27
2.2.2 Schutzgut Boden	28
2.2.3 Schutzgut Wasser	29
2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
2.2.5 Schutzgut Mensch.....	31
2.2.6 Schutzgut Landschaft.....	34
2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
4.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	35
4.2 Ausgleich	36
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	37
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	38
6.1 Zur Erfassung der Grundlagen verwendete Methoden	38
6.2 Schwierigkeiten bei Datenbeschaffung und Bewertung der Fakten	39
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	39
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	39
9. Literatur und Internetzitate	42

1. Aufstellungsanlass

Das vorhandene Gewerbe- und Wohnbauflächenpotential im Dormagener Stadtgebiet ist nahezu erschöpft. Aufgrund der exponierten Lage und den damit verbundenen Standortvorteilen im Wirtschaftsraum Köln/ Düsseldorf/ Neuss ist die Nachfrage nach direkt verfügbaren Baugrundstücken, im Gegensatz dazu jedoch nach wie vor ungebrochen hoch. Um einer Stagnation und einer damit einhergehenden nachteiligen Stadtentwicklung in Dormagen entgegenzusteuern, wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf zur Zeit der seit 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Gegenstand der Neuaufstellung ist u. a. auch die Definition und Festlegung neuer zusätzlicher Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Bei diesem planerischen Steuerungsinstrument handelt es sich jedoch um einen mittelfristigen Lösungsansatz, der frühestens in ca. 3 Jahren greifen wird. Neben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden daher zeitgleich auch alternative Lösungsansätze geprüft, die möglichst kurzfristig zum Ziel führen, die ungebrochene Nachfrage nach zeitnah verfügbaren Wohnbauflächen nachhaltig befriedigen zu können.

In diesem Zusammenhang wurden mit der Bezirksregierung Düsseldorf auch zielorientierte Abstimmungsgespräche über eine potentielle Entwicklungsfläche im Dormagener Stadtteil Nievenheim geführt. Konkret handelt es sich um ein ca. 7,4 ha großes Flächenareal zwischen der Bundesbahnstrecke Köln-Düsseldorf und dem momentanen östlichen Siedlungsabschluss des Dormagener Stadtteils Nievenheim (Baugebiet BP 446, Nievenheim III), auf dem eine ca. 4,2 ha große Wohnbaufläche (Bruttofläche) entwickelt werden soll. Neben optimalen Standortvoraussetzungen verfügt diese Fläche auch über den Vorteil, dass sie sich in städtischem Eigentum befindet und somit die Möglichkeit einer zeitnahen Realisierung gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass der Stadtteil aufgrund seiner Lage an einem vorhandenen Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im Entwicklungsschwerpunkt einer Ballungsrandzone bereits im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als regional bedeutsamer Wohnstandort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsschwerpunktes (ASP) ausgewiesen ist. Wenn der Standort dabei auch noch nicht im Flächennutzungsplan als Wohnstandort geführt wird, hat die Bezirksregierung in den diesbezüglich geführten Gesprächen bereits tendenziell signalisiert, dass sie einer dafür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmen werde. Daraufhin ist von der Verwaltung ein erster städtebaulicher Bebauungsvorschlag entwickelt worden.

Demnach sollen auf einer annähernd 4,2 ha großen Wohnbaufläche ca. 175 Wohneinheiten in Form von ca. 19 freistehenden Einfamilien-, ca. 30 Doppel-, ca. 31 Reihen- und 2 Mehrfamilienhäuser entstehen. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden demographischen Wandels wird angestrebt, dass für die geplante Mehrfamilienhausbebauung möglichst alternative Wohnformen wie beispielsweise seniorengerechte und gemeinschaftliches Wohnen oder Mehrgenerationenhausprojekte entwickelt werden. Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt von der Bismarckstraße aus über die Straßen „Am Schwimmbad“ und „Im Scheidpatt“. Eine als Ausgleichsfläche fungierende Ortsrandeingrünung soll das neue Wohnquartier im Nordwesten und Nordosten in Form einer öffentlichen Grünfläche einrahmen und so einen gestalterisch homogenen Übergang zum angrenzenden landschaftsoffenen Raum gewährleisten. Die Flächenaufteilung des Plangebietes stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Wohnbauflächen	56,6 %	4,2 ha
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	14,8 %	1,1 ha
öffentliche Grünflächen	24,2 %	1,8 ha
Regenwasser-/ Abwasser- Beseitigungsfläche	4,6 %	0,4 ha

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 7,4 ha umfassende Plangebiet liegt zwischen der Obstplantage „Latourshof“ (Flurstück 682) und der nordwestlichen Bebauung der Straße „Am Latourshof“ sowie der nordöstlichen Bebauung der Straße „Am Schwimmbad“. Innerhalb des Gebietes liegen folgende Grundstücke: Gemarkung Nievenheim, Flur 19, Flurstücke 22, 23 und Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstücke 559, 560, 656 und 710. Neben der unmittelbar östlich benachbarten Nutzung der Obstplantage befinden sich im Radius von 500 m südlich die Nutzung eines Hallenbades (250 m) und eines Schulzentrums (500 m). Am nördlichen Plangebietsrand grenzt der landschaftsoffene Raum an. Die Plangebietsfläche selbst wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist durch eine weitgehend ausgeräumte Ackerflur ohne gliedernde Elemente geprägt. Topographisch gesehen weist das Plangebiet ein Nord-West – Süd-Ost Gefälle aus, dessen höchster Geländepunkt bei 42,44 m ü. NN und tiefster Geländepunkt bei 40,18 m über NN liegt

3. Vorgaben der Planung

3.1 Regionalplan-Entwurf (Stand 2014/ Gebietsentwicklungsplan (GEP 99))

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 (GEP 99) führt den Dormagener Stadtteil Nievenheim als einen regional bedeutsamen Wohnstandort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsschwerpunktes (ASP). *„Die Kommunen sollen die regional bedeutsamen Standorte –soweit notwendig und sinnvoll- in freiwilliger und übergemeindlicher Abstimmung entwickeln. Die Realisierung der regional bedeutsamen Standorte soll in einem zeitlichen Zusammenhang mit den vorhandenen bzw. geplanten Haltepunkten des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs geschehen. Darüber hinaus sollen diese Standorte mit einer angemessenen hohen städtebaulichen Dichte und dabei ausgewogenen Mischung sozialverträglicher und bedarfsgerechter Bauformen realisiert wird“** Die Planungsabsicht hier ein neues Wohnquartier mit ca. 175 Wohneinheiten zu entwickeln, stützt die landesplanerische Zielsetzung und steht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen (s. a. Punkt 4.1 Landesplanerische Abstimmung). Im Entwurf der zurzeit durchgeführten Neuaufstellung des Regionalplanes (Stand 2014) ist diese Darstellung unverändert übernommen worden.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 6 des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro, zuletzt geändert am 19. Juni 2007 – und gemäß rd. Erl. des Innenministers vom 05. August 1976 (aufgehoben durch Erlassbereinigung 2003), stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen für die benachbarten Stadtteile Nievenheim und Delrath einen Siedlungsschwerpunkt dar (s. a. Punkt 3.1 RPD-Entwurf 2014/ GEP 99). * *„Siedlungsschwerpunkte sollen vorrangig Ansatzpunkte für raumwirksame öffentliche und private Investitionen insbesondere in den Bereichen Städtebau, Wohnungsbau, Wohnungsmodernisierung sowie soziale und technische Infrastruktur sein“.*

* Erläuterungsbericht FNP, S. 47

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt den Änderungsbe-
reich als

**„Fläche für die Landwirtschaft“, „Fläche für den Gemeinbe-
darf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen“ und „Grünfläche“**

dar. In Abstimmung mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 456
„Nördlich der Bismarckstraße IV“ soll die bisherige Darstellung des Änderungsbe-
reichs in

**„Wohnbaufläche“, „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Ab-
fallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerun-
gen ; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem
Klimawandel entgegenwirken“ mit der Zweckbestimmung „Ab-
wasserpumpanlage und Regenwasserrückhaltebecken“, „Grün-
fläche“ und „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-
schaft“**

geändert werden. Das Änderungsverfahren der dazu erforderlichen 105. FNP-
Änderung wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanver-
fahren Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ durchgeführt. Im Rahmen der An-
passung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ge-
mäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz teilt die Bezirksregierung Düsseldorf mit
Schreiben vom 21.05.2013 mit, dass gegen die vorgelegten Änderungsabsichten der
105. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken be-
stehen. Auch im Rahmen der Folgebeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 teilt die Bezirksre-
gierung mit Schreiben vom 07.03.2014 mit, dass gegen die vorgelegten Änderungs-
absichten der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen
Bedenken bestehen.

3.3 Fachplanung - Landschaftsplan

Die Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Kreis Neuss –
Teilabschnitt I, Neuss, in der Fassung der 3. Änderung vom 17.04.1984, stellt gem. §
18 LG NRW für den Bereich des Plangebietes als Entwicklungsziel mit der Kennziffer
2 die *„Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen
Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“* dar. Vor dem Hin-
tergrund, dass der Landschaftsplan keine erhöhte Schutzkategorie beispielsweise in
Form eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes für den Bereich festsetzt, ist ein
formeller Antrag gemäß § 29 Abs. 4 auf „Anpassung des Landschaftsplanes“ nicht
erforderlich.

4. Verfahrensablauf

Mit der Zielsetzung im Ortsteil Nievenheim zusätzliche Wohnbauflächen anzubieten,
hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am
26.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 456 „Nördlich der Bismarck-
straße IV“ beschlossen. Das Planverfahren wird gem. § 2 Abs.1 BauGB i. V. mit § 30
Abs. 1 BauGB in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen einer einwöchigen öffentlichen Auslegung vom 27.05.2013 bis einschließlich 05.06.2013 erstmalig vorgestellt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom 17.05.-07.06.2013 durchgeführt. Vorgestellt wurden 2 alternativen Gestaltungsplänen, die auf einer ca. 4,2 ha großen Wohnbaufläche die Variantenabhängig die Errichtung von ca. 150 – 175 Wohneinheiten vorsahen (incl. Mehrfamilienbebauung). Beide Entwürfe wurden von allen interessierten Bürgern grundsätzlich begrüßt. Schriftliche Eingaben sind im Offenlagezeitraum nicht an die Verwaltung gerichtet worden. Im Rahmen der Informationsgespräche wurden lediglich Anregungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgetragen. Die von den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen zur Wasserwirtschaft, zum Boden- und Immissionsschutz, zur Landschaftspflege (RKN) und zur Bodendenkmalpflege (LVR) wurden in den parallel zur Bebauungsplanaufstellung erstellten Fachgutachten (Schallgutachten, Umweltbericht, Artenschutzprüfung und archäologischer Sachverhaltsermittlung) sowie in Form von Hinweisen und Kennzeichnungen in der Bebauungsplanzeichnung berücksichtigt.

Die aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gezogene neue Erkenntnislage (incl. interner Fachämterbeteiligung) führte zur Erarbeitung einer dritten Entwurfsvariante, die dem Planungs- und Umweltausschuss zu den Beratungen über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung am 27.06.2013 ebenfalls zur Entscheidungsfindung vorgelegt worden ist. Eine aus entwässerungstechnischer Sicht erforderliche Plangebietserweiterung führte dazu, dass der auf Grundlage von Vorentwurfsvariante 3 weiter entwickelte Bebauungsplanentwurf am 14.11.2013 erneut im Planungs- und Umweltausschuss beraten und der ursprünglich gefasste Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.06.2013 neu gefasst wurde. Der aktualisierte Bebauungsplanentwurf hat vom 16.01. bis einschließlich 17.02.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit einem gesonderten Schreiben bis zum 21.02.2014 zur Stellungnahme aufgefordert. Auf Grundlage der hierbei vorgetragenen Änderungen – auch der internen Fachämterbeteiligung –, ist der Bebauungsplanentwurf wie folgt weiter entwickelt worden:

- Geringfügige Querschnittsverbreiterung eines ca. 120 m langen Teilstücks von Planstraße A im westlichen Haupteinmündungsbereich (Bereich: Verlängerung „Im Scheidpatt“).
- Geringfügige Querschnittsreduzierung eines ca. 15,0 m langen Stichwegs (Bereich: Regenwasserversickerungsanlage)
- Punktuelle Überarbeitung von 6 überbaubaren Grundstücksflächen (90 Grad-drehung, Bereich: östlich der Grünzugaufweitung)
- Optimierung der fußläufigen Wegevernetzung durch eine zusätzliche Anbindung an den südlichen Grünzug (Bereich: südliche Grünzugaufweitung, 2. Stichweg).
- Reduzierung der Gebäudesockelhöhe für das gesamte B-Plangebiet von 0,50 m auf 0,20 m (Abstandsflächenrecht)
- Punktuelle Änderung bzw. Anpassung der textl. Festsetzungen.

Die v. g. konkretisierenden Ergänzungen führen zu einer Optimierung des Bebauungsplanentwurfes, da sie ein harmonisches und homogenes städtebauliches Erscheinungsbild des geplanten Neubaugebietes unterstützen und somit der ange-

strebten städtebaulichen Zielsetzung ein aufgelockertes Wohngebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern zu entwickeln Rechnung tragen. Insbesondere die punktuell konkretisierten und deutlicher formulierten textlichen Festsetzungen in Punkt 3 „überbaubaren Grundstücksflächen“, und Punkt 6, „Stellplätze“, werden zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes führen. Dabei werden die vorgesehenen Änderungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung zu keiner weitergehenden Einschränkung der Grundstücksausnutzbarkeit (weiterhin II-III geschossig, GRZ und GFZ unverändert) führen.

Eine erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist dafür nicht erforderlich; da gemäß § 4a BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der nachträglich vorgenommenen Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger beschränkt werden kann; vorausgesetzt die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Vorliegend haben die v. g. Änderungen bzw. Ergänzungen ausschließlich optimierenden Charakter. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Da sich das gesamte Bebauungsplangebiet in städtischer Hand befindet und die Stadt Dormagen somit als einziger Grundstückseigentümer von den Ergänzungen betroffen ist, ist eine erneute Offenlage bzw. die erneute Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger nicht erforderlich. Am 30.09.2015 hat der Rat der Stadt Dormagen den Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ als Satzung beschlossen. Zur Heilung eines Formfehlers in der Bekanntmachung hat der Planungs- und Umweltausschuss anschließend in seiner Sitzung am 17.03.2016 beschlossen, ein ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 BauGB durchzuführen und die entsprechend redaktionell geänderten Planunterlagen (Planzeichnung, Begründungstext, Umweltbericht, textlichen Festsetzungen) für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB haben die ergänzten Planunterlagen für die Dauer eines Monats vom 31.03. bis einschließlich 02.05.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Im Offenlagezeitraum sind von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen worden. Am 23.06.2016 hat der Rat der Stadt Dormagen den Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“, mit dem redaktionell geänderten Begründungstext und Umweltbericht (Stand 18. Mai.2016) als Satzung beschlossen. Mit Hinweis auf die im Rahmen der parallel durchgeführten 105. Änderung geäußerten Bitte der Bezirksregierung, werden dem Rat der Stadt Dormagen in seiner Sitzung am 08.09.2016 die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße“ mit dem redaktionell geänderten Begründungstext und Umweltbericht (Stand 15. August 2016) zur Beschlussfassung vorgelegt.

5. Inhalte des Bebauungsplanes/ Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für das Stadtgebiet fortgeschriebene Bevölkerungsstatistik verzeichnet für den Stadtteil Nievenheim eine leicht rückläufige Einwohnerzahl – ca. 120 Einw. in den letzten 5 Jahren. Die aktuelle Einwohnerzahl belief sich am 31.12.2015 auf 6526 Einwohner (ohne Ückerrath). Aus städtebaulicher Sicht und angesichts der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnbauflächen ist es erforderlich, diese negative Entwicklungstendenz durch gezielte Gegensteuerungsmaßnahmen positiv zu beeinflussen. Ein geeigneter Lösungsansatz stellt in diesem Zusammenhang die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen dar, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 456 ihre Umsetzung finden sollen.

Die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes Nr. 456 sieht eine Nettowohnbaufläche von ca. 4,2 ha vor, was einem Gesamtflächenanteil von ca. 56,6% entspricht. Als Art der baulichen Nutzung sind im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs

Reine Wohngebiete

festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung erfolgt die konsequente Fortsetzung und Ergänzung der bereits vorherrschenden Siedlungsstruktur in den realisierten benachbarten Baugebieten „BP 330, 404, 419 und 446“, die im Wesentlichen durch eine Reine Wohnnutzung mit Doppel- und freistehender Einfamilienhausbebauung sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern geprägt sind. Evtl. konkurrierende Nutzungskonflikte in Form einer lärmintensiven gewerblich geprägten Nutzung, können damit sicher ausgeschlossen werden. Mit der vorwiegenden Errichtung von Reihen-, Doppel- und freistehenden Einzelhäusern ist gleichzeitig mit einem Zuzug jüngerer Familien mit Kindern zu rechnen, der wiederum zu der angestrebten Bevölkerungsverjüngung des Stadtteiles beitragen wird. Vor diesem Hintergrund werden die gem. § 3 Abs. 1 BauNVO im „*Reinen Wohngebiet*“ (WR): *ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes* ausgeschlossen, da sie sich sowohl flächenmäßig aber auch unter Berücksichtigung des Umfeldes optisch weder in das vorhandene homogene Wohnumfeld, noch in die Siedlungsstruktur des neu geplanten Baugebietes einfügen. Da sie im fußläufig zu erreichenden benachbarten Umfeld ausreichend vorhanden sind, ist es städtebaulich vertretbar, derartige Nutzungen für das Plangebiet auszuschließen und damit eine ansonsten evtl. nachteilige Beeinträchtigung der geplanten Wohnquartiere der Neuplanung zu vermeiden. Im Hinblick auf den sich abzeichnenden demographischen Wandel wird angestrebt, für die Gebäude der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung im westlichen Eingangsbereich des Plangebietes möglichst alternative Wohnformen zu entwickeln; beispielsweise in Form seniorenrechter- und gemeinschaftlicher Wohnprojekte oder als Mehrgenerationenhausprojekte etc. . Für die zur Errichtung eines Mehrgenerationenhausprojektes mit ca. 20 -25 WE sind diese Bestrebungen schon relativ weit fortgeschritten. Um im späteren Baugenehmigungsverfahren Befreiungen auszuschließen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare Grundstücksflächen, textl. Festsetzungen) mit dem potentiellen Bauherrn projektbezogen abgestimmt worden, ohne dass diese eine restriktive bzw. einengende Auswirkung auf alternative Folgeprojekte im Falle einer Nichtrealisierung des Vorhabens entfalten werden (s. a. Punkt 5.2.3.2)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung setzt sich aus der Grundflächen- (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe zusammen.

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplanentwurf setzt als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für alle Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Die gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzte Obergrenze des zulässigen GRZ-Höchstwertes von 1,2 wird damit nicht voll ausgeschöpft. Durch die Unterschreitung der Obergrenze wird eine aufgelockerte Bauweise für das Plangebiet festgeschrieben, mit der eine zu starke bauliche Verdichtung des Baugebiets ausgeschlossen werden kann und somit zu ei-

ner homogenen Wohnquartierserweiterung der bereits bestehenden Bebauungsstrukturen im Plangebiet des benachbarten Bebauungsplanes Nr. BP 446, "Nievenheim III" führen wird. Dabei ist sicher gestellt, dass die planungsrechtlich zulässigen Baukörper über ausreichend große Grundflächen auf den Grundstücken verfügen, bedarfsgerechte Grundrissgestaltungen ermöglichen, die heutigen Ansprüche an moderne Wohnverhältnisse vollständig erfüllen können.

Die Grundstücksgrößen variieren für die freistehende Einfamilienhausbebauung zwischen ca. 470 qm und 550 qm, für die Doppelhausbebauung zwischen ca. 270 qm und 330 qm. Um auch das Nachfragesegment des flächen- und kostensparenden Bauens bedienen zu können, ermöglicht der Bebauungsplanentwurf neben den o. g. Bauformen auch die Errichtung von Reihenhäusern. Deren Grundstücksgröße variiert zwischen ca. 150 qm und 220 qm. Es wird angestrebt die in sich geschlossenen einzelnen Baufelder aus Gestaltungsgründen an Investoren zu vergeben. Damit die max. Grundstücksausnutzung auch auf den kleineren Grundstücken der v. g. Zeilenbebauung in Ansatz gebracht werden kann, wird im Bebauungsplan ergänzend bestimmt, dass gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO in den mit WR2 gekennzeichneten "Reinen Wohngebieten" (Reihenhausbauung), Flächenanteile der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 des Baugesetzbuchs (BauGB), wie Stellplätze und Garagen hinzugerechnet werden können (s. a. Punkt 6.2 private und öffentliche Stellplätze).

5.2.2 Geschossigkeit/ Höhe der Gebäude/ Dachform

In Anlehnung an die Siedlungsstruktur der benachbarten Bestandsbebauung (BP 446, Nievenheim III), setzt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse für die geplanten Baukörper auf maximal II Vollgeschosse fest. Ausnahme bilden die Grundstücke der geplanten Mehrfamilienhausbebauung an der westlichen Plangebietsbegrenzung im Einmündungsbereich der Planstraße A/ Im Scheidpatt. Hier werden entsprechend dem Nutzungscharakter max. III Vollgeschosse festgesetzt. Zur Harmonisierung des Siedlungsbildes und der Eingangssituationen wird ergänzend sowohl eine max. Gebäudehöhe als auch eine max. Begrenzung der Trauf- und Sockelhöhe festgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist die Traufhöhe der geplanten Einfamilienhäuser in den "Reinen Wohngebieten" WR1 und WR2 mit max. 6,20 m und die Gebäudehöhe mit max. 9,50 m festgesetzt worden. Eine Ausnahmeregelung gilt für die profilgleich zu errichtenden Doppelhäuser, die auch in versetzter Form errichtet werden dürfen. Die zurückspringende Haushälfte darf die festgesetzte Traufhöhe von 6,20 m entsprechend überschreiten.

Hinweis:

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

Die max. Sockelhöhe, die gleichzeitig auch die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKVF) bildet, darf max. 0,20 m betragen (ca. 1 Stufen).

Höhenbezugspunkte:

Der Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe (Firstpunkt, obere Dachbegrenzungslinie) bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF), während sich der Bezugspunkt der zulässigen Sockelhöhe auf die geplante mittlere Höhenlage der angrenzenden Straßenendausbauhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche bezieht (OKVF).

Im Gesamtkontext der zur Art und Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festlegungen, führen die Begrenzung der Traufhöhen zu keiner weitergehenden Einschränkung der Grundstücksausnutzbarkeit.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.2.3.1 Bauweise

Gem. § 22 BauNVO wird als Bauweise für das Plangebiet die „offene Bauweise“ festgesetzt werden. Nach der Zielsetzung der Vorentwurfsplanung soll in der offenen Bauweise die Errichtung von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern zulässig sein.

5.2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken zu regeln, werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO mit der Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit den gewählten Festsetzungen kann einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefen gewährleistet und andererseits die Homogenität des Straßenraumes sichergestellt werden. Entsprechend dem Rahmenbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 29.01.2008 zur Optimierung der Gebäude- bzw. Dachflächenausrichtung wurde bereits in der Vorentwurfsplanung darauf geachtet, dass bei der Anordnung der Baufenster auf den Baugrundstücken die Dachflächen der geplanten Baukörper und die dazugehörigen Gärten eine überwiegende Südwest- bzw. Südost Ausrichtung erhalten. In den "Reinen Wohngebieten" (WR 1, WR 2) können gemäß § 23 (3) BauNVO untergeordnete Gebäudeteile, beispielsweise Gebäudeerker, Treppenhäuser und Zwerchgiebel die straßen- und rückwärtige gartenseitige Baugrenze um max. 1,00 m überschritten werden. Die Gesamtbreite der Vorbauten darf dabei - unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe - 1/3 der Wandlänge der betroffenen Gebäudewand nicht überschreiten. Ferner dürfen unter Einhaltung des Abstandsflächenrechtes gem. § 6 BauO NRW für diese Wohngebiete verglaste Vorbauten und Terrassenüberdachungen die gartenseitige Baugrenze um max. 4,00 m überschreiten. Ferner wurde für die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser bestimmt, dass Balkone im WR 3 die Baugrenze um max. 2,00 m überschreiten dürfen und die in diesem Bereich errichteten Laubengänge und Treppenanlagen die mit Signatur GW 1 gekennzeichneten Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 1,80 m überschreiten dürfen. Laubengängen dürfen an den dafür gekennzeichneten Bereichen zum weiteren Aufenthalt in einer max. Tiefe von 1,50 m und einer max. Breite von 1/3 der betroffenen Wandlänge erweitert werden.

5.2.4 Wohnungsbegrenzung

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohnungen für Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Für Einzelhäuser wird die Zahl der Wohnungen auf

max. 2 Wohneinheiten begrenzt. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist jeweils 1 Wohnung zulässig; ausnahmsweise können 2 Wohneinheiten für Doppelhaushälften zugelassen werden, wenn die Vorgartentiefe mind. 5,00 m beträgt und die Möglichkeit eines zusätzlichen Stellplatzes gem. Festsetzung „Garagen und Stellplätze“ gegeben ist. Neben Vermeidung einer übermäßigen Bebauungsverdichtung werden durch diese Festsetzungen Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfes vermieden.

Für die Grundstücke der geplanten Mehrfamilienhausbebauung an der westlichen Plangebietsbegrenzung im Einmündungsbereich der Planstraße A/ Im Scheidpatt (WR 4), wird im Bebauungsplan keine Festsetzung zur maximalen Wohnungsbegrenzung getroffen.

5.2.5 Nebenanlagen

Ein Steuerungsbedarf im Hinblick auf Nebenanlagen wird für die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen (im sog. Vorgarten) gesehen. Daher sind auf straßenseitig nicht überbaubaren Flächen - im sog. „Vorgartenbereich“ - bei Vorgartentiefen von 3,00 bis 5,00 m als Nebenanlagen nur Anlagen/ Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle zulässig. Andere Nebenanlagen, bspw. Garten-, Geräte- und sonstige Abstellräume sind im straßenzugewandten Vorgartenbereich unzulässig.

5.2.6 Gestalterische Festsetzungen

1) Zur Gewährleistung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind Reihen- und Doppelhäuser auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite (straßenseitig) auch in versetzter Ausführung profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) zu errichten. Eine Ausnahmeregelung gilt für die profilgleich zu errichtenden Doppelhäuser, die auch in versetzter Form errichtet werden dürfen. Die zurückspringende Haushälfte darf die festgesetzte Traufhöhe von 6,20 m entsprechend überschreiten.

2) Dachaufbauten sind in zweiter Ebene (Spitzboden) bzw. im 2. Obergeschoss in den mit WR 1, WR 2 und WR 3 gekennzeichneten "Reinen Wohngebieten" unzulässig. Neben gestalterischen Ansprüchen werden mit dieser Festsetzung auch nachbarliche Schutzinteressen in Fällen maximaler Grundstücksausnutzung Rechnung getragen und das Ziel verfolgt, zusätzliche Dachaufbauten/ -gauben bei Gebäuden mit ohnehin II Vollgeschossen auszuschließen und damit der Versuchung Einhalt zu gebieten, zusätzlichen über zwei Wohneinheiten hinausgehenden abgeschlossenen Wohnraum zu schaffen.

3) Ein 2. Obergeschoss ist nur als Dachgeschoss mit geneigter Dachform zulässig, wobei in den mit WR 1 und WR 2 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten eine Firsthöhe von max. 9,50 m und in den mit WR 3 gekennzeichneten "Reinen Wohngebieten" 11,0 m einzuhalten sind (mittiger Satteldachfirst oder um mindestens 1/4 der Gebäudetiefe von aufgehender Außenwand zurückversetzter Pultdachfirst)

4) Zwerchgiebel, die sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickeln und die die Wirkung von Dachgauben haben, dürfen die zulässige Traufhöhe bis zu max. 1,50 m überschreiten. Die Gesamtbreite darf dabei unter Einhaltung des Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO NRW 1/3 der Wandlänge der betroffenen Gebäudewand nicht überschreiten.

5) In den mit WR 1, WR 2 und WR 3 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten sind Dachaufbauten in zweiter Ebene (Spitzboden) bzw. im 2. Obergeschoss unzulässig.

Neben gestalterischen Ansprüchen haben diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Ziel – zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen – die neu entstehende Bausubstanz an die bestehende Baustruktur mit ihrer ortsüblichen Architektur anzupassen und somit einen harmonischen und homogenen Gesamteindruck zu erhalten. Bei den sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickelnden Zwerchgiebeln handelt es sich weder um Dachgauben noch um Gebäudevorbauten im baurechtlichen Sinn. Als relevantes Gestaltungselement üben sie jedoch einen prägenden Charakter auf die Hausfassade aus. Vor dem Hintergrund, ein städtebaulich ausgewogenes Erscheinungsbild des Baugebietes zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan bestimmt worden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe durch diese Gebäudeteile um max. 1,50 m und die Gesamtbreite unter Einhaltung des Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO NRW 1/3 der Wandlänge der betroffenen Gebäudewand nicht überschreiten dürfen.

6. Verkehrsflächen und Stellplätze

Der Verkehrsflächenanteil im Plangebiet beträgt ca. 1,0 ha und besitzt somit einen Gesamtflächenanteil von ca. 14,1%.

6.1 Verkehrsflächen

Die Hapterschließung des geplanten Baugebiets erfolgt von der Bismarckstraße aus über die Straßen „Am Schwimmbad“ und „Im Scheidpatt“ und einer davon abgehenden Feinerschließung. Neben der für die Hapterschließung gewählten Schleifenform, mit der eine gute Orientierung im Plangebiet gewährleistet ist, sieht die davon abgehende Feinerschließung ein Wegenetz aus befahrbaren Stich- und Verbindungsstraßen vor. Die Erschließung der südlich festgesetzten Bebauung zwischen der beidseitig geführten Planstraße B ist in Form untergeordneter Anwohnerwege mit einer max. Breite von 5,0 m geplant. Unter Berücksichtigung des Offenlageergebnisses ist das Erschließungskonzept aus ökonomischen Gründen dahingehend optimiert worden, dass durch die Drehung von 6 überbaubaren Grundstücksflächen auf 3 Stichwege im südöstlichen Bereich von Planstraße B, in Höhe der Grünzugaufweitung verzichtet werden konnte und die Querschnittsminimierung eines ca. 20,0 m langen Stichweges im Bereich der geplanten Regenwasserversickerungsanlage um 2,50 m vorgenommen wurde. Des Weiteren erfolgte aus Gründen der Verkehrssicherheit und des besseren Verkehrsflusses eine geringfügige Querschnittsverbreiterung für ein ca. 120 m langes Teilstück im westlichen Haupteinmündungsbereich (Bereich: Verlängerung „Im Scheidpatt“). Dadurch kann die Hapterschließung mit dem an dieser Stelle höchsten Verkehrsanteil im Separationsprinzip ausgebaut werden.

Die restliche Querschnittsbemessung der Hapterschließung ist mit 7,50 m festgesetzt worden. Durch das vorbeschriebene Erschließungskonzept entstehen insbesondere im Bereich der Stichstraßen ruhige Wohnlagen mit einer hohen Wohnqualität. Die konkrete abschließende Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausbauplanung überlassen. Bis auf ein ca. 120 m langes Teilstück der Planstraße A im Haupteinmündungsbereich, ist der Ausbau der abgehenden Feinerschließung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB im Mischprofil geplant. Bei diesem Ausbautyp wird auf eine Trennung der Nutzungsformen „Gehen, Fahren, Parken“ verzichtet, alle

Verkehrsteilnehmer sind hier gleichberechtigt. Dem gewünschten Charakter dieser Wohnwege entsprechend, soll der Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Flächen erfolgen.

Ferner wird angestrebt, dass fußläufige Wegenetz des Plangebiets über den östlich des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweg Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstück 682, zum Schienenhaltepunkt Dormagen-Nievenheim zu führen. Die zur Zeit geführten Verhandlungen mit dem Eigentümer des privaten Wirtschaftsweges sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

6.2 private und öffentliche Stellplätze

6.2.1 privater Stellplatznachweis

Der private oberirdische Stellplatznachweis im Plangebiet erfolgt auf den Baugrundstücken selbst, primär in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen. Ausnahmen bilden die festgesetzten Stellplatzanlagen an den Kopfseiten der geplanten Reihenhausezeilen (WR 2) und die Grundstücke der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im westlichen Einmündungsbereich des Plangebietes (WR 3), für die der Bebauungsplan den Bau von vollversenkten, begrünten Tiefgaragen festsetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB erfolgt für die Reihenhausebebauung eine blockweise Zuordnung der Stellplätze. Im Einzelfall ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde für Eckgrundstücke eine alternative Stellplatzanordnung zulässig. Mit dem Ziel, Bodenversiegelungen durch oberirdische Stellplatzanlagen und Garagen zu minimieren und gleichzeitig zur Verbesserung und Sicherung der Wohnqualität beizutragen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die in den mit WR 3 gekennzeichneten "Reinen Wohngebieten" gelegene Mehrfamilienhausbebauung die Errichtung von teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden und teilweise darüber hinausgehenden, begrünte versenkte Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Aus Gründen der Konfliktminimierung (Schall, Verkehrsfrequenzen) liegen die Zufahrtsbereiche der Tiefgaragen im westlichen Eingangsbereich des Bebauungsplangebietes; unmittelbar an das heutige Ausbauende der Straße "Am Scheidpatt" anschließend. Vor diesem Hintergrund wird für die avisierte Mehrfamilienhausbebauung einer unterirdischen Stellplatzlösung in Form einer Gemeinschaftstiefgarage zur gebietsverträglichen und störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Vorzug gegenüber einer oberirdischen Stellplatzanlage gegeben. Neben der Standortfestlegung in der Planzeichnung, trifft der Bebauungsplan in Bezug auf die Errichtung der festgesetzten Tiefgaragen noch zusätzliche textliche Festsetzung

1) In dem mit WR 3 gekennzeichneten Reinen Wohngebiet sind die notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienhausbebauung innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage GTGa unterzubringen (Tiefgaragenbegrünung siehe auch Punkt 7). Im Einzelfall können darüber hinaus in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde oberirdische Besucherstellplätze zugelassen werden.

2) In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde können im WR 3 zur Errichtung einer Tiefgarage gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 zugelassen werden und gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger und unter der Geländeoberfläche errichteter Stellplätze erhöht werden.

3) Die in WR 4 gelegenen Tiefgaragenteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen keine Terrassen oder Wege vorgesehen sind, sind mit einer Erdschicht zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Über die o. g. textlichen Festsetzung wird nur i. V. mit einer Tiefgaragenlösung und dann auch nur ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Obergrenze von max. 0,8 zugelassen. Das gleiche gilt in Bezug auf die zulässigen Geschossflächen, die gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger und unter der Geländeoberfläche errichteter Stellplätze erhöht werden können (Tiefgaragenbonus). Die sich aus den Festlegungen ausnahmsweise ergebende Mehrversiegelung wird durch die dauerhafte Begrünung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden TG-Teile hinreichend kompensiert. Aus Gründen der Konfliktminimierung (Schall, Verkehrsfrequenzen) und unter Beachtung der Festlegung der Zufahrtbereiche im westlichen Eingangsbereich, kann von der Verträglichkeit der Tiefgarage mit den umliegenden Nutzungen ausgegangen werden. Damit wird eine auch unter den Aspekten der städtebaulichen Gestaltung und Wohnqualität gebietsverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs in diesem Randbereich des neuen Baugebiets avisiert. Ferner trifft der Bebauungsplan ebenfalls mit dem Ziel zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung noch zusätzliche nachfolgende textliche Festsetzungen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet:

1) Aus gestalterischen Gründen setzt der Bebauungsplanentwurf fest, dass bei Garagen im seitlichen Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 1,0 m einzuhalten ist. Der Bebauungsplan setzt die mit "B" gekennzeichneten Pflanzflächen als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25a Buchstabe a BauGB fest. Diese sind durch Anpflanzen von Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen. Offene Stellplätze und Carports sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde alternativ zur Anlegung des Planstreifens auch eine dauerhaft zu erhaltende Garagendachbegrünung mit überhängenden Pflanzarten an der zur Verkehrsfläche gelegenen Wandfläche angelegt werden.

2) Die rückwärtige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen darf für die Errichtung von Garagen/ Carports ausnahmsweise um max. 3,00 m überschritten werden, wobei vor Garagen und Carports im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.

3) Als weitere Ausnahme kann auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken deren der Straße zugewandte Baugrenze mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ein weiterer offener Stellplatz zugelassen werden. Die verbleibende restliche Vorgartenfläche ist in diesem Fall gärtnerisch dauerhaft einzugrünen.

6.2.2 öffentliche Stellplätze

Der Bebauungsplanentwurf setzt an den Planstraßen A (geplante Mittelinsel) und D insgesamt 10 öffentliche Stellplätze fest. Darüber hinausgehend ermöglicht die mit 7,50 m gewählte Querschnittsbemessung der Haupteinschließung die zusätzliche Ausweisung öffentlicher Besucherparkplätze (Längsparkstreifen mit abwechselnden Baumstandorten). Da der Bebauungsplan keine Aussagen über die Aufteilung der Verkehrsflächen trifft, können Angaben über die endgültige Anzahl der öffentlichen Besucherparkplätze erst nach Erstellung der sich anschließenden Ausbauplanung getroffen werden. Auch die konkrete abschließende Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt der Ausbauplanung überlassen.

7. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

7.1 Öffentliche Grünflächen

Der Grünflächenanteil im Plangebiet beträgt incl. Verkehrsgrün (ca. 786 qm) ca. 1,8 ha und somit einem Gesamtflächenanteil von 24,6 %, der sich aus einer Ortsrandeingrünung, einem Grünzug und Straßenbegleitendem Verkehrsgrün zusammensetzt.

Im Hinblick auf die exponierte Lage des Plangebietes (Allgemeiner Siedlungsschwerpunkt mit S-Bahnanschluss), liegt die primäre städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht in der Neuplanung zusätzlicher großzügiger Grünanlagen, sondern vielmehr in dem Bestreben, die geplante Wohnquartiererweiterung räumlich homogen in das westlich angrenzende Baugebiet „Nördlich der Bismarckstraße III“ zu integrieren. Neben einer großzügigen, das Plangebiet an der nordwestlichen- und nordöstlichen Plangebietsbegrenzung einrahmenden Ortsrandeingrünung, setzt der Bebauungsplanentwurf ferner eine ca. 1000 qm große Spielplatzfläche im nördlichen Zentralbereich des Plangebietes (zwischen Planstraßen D und E) sowie einen plangebietsmittigen in Nord-Südrichtung verlaufenden ca. 10,0 m breiten Grünzug mit platzartiger Aufweitung fest. Dem Grünzug fällt eine multifunktionale Aufgabe zu. Neben einer gliedernden und vernetzenden Funktion, gewährleistet er auch gleichzeitig, dass sowohl Kinder, Fußgänger und Radfahrer das geplante Wohnquartier gefahrlos durchqueren können.

7.2 Spielplätze

Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden demographischen Wandels soll die Spielplatzfläche auch älteren Menschen die Möglichkeit zur Freizeitgestaltung zu geben. Da sich die vorgegebenen Spielbereiche A, B und C im Runderlass des Innenministers vom 31.7.1974 - V C 2 - 901.11 ausschließlich auf die Nutzung durch Kinder bezieht, wurde mit Hinweis auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes auf die Festsetzung einer Spielbereichskategorie verzichtet.

Zur weiteren Optimierung des Grünkonzeptes setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ für die mit "A" gekennzeichneten Flächen weitere punktuelle straßenbegleitende Eingrünungsmaßnahmen fest. Hierbei handelt es sich um die Begrünung von Platzaufweigungen (Verkehrinseln), der Eingrünung von Stellplätzen, und der Pflanzung von mindestens 10 hochstämmigen Straßenbäumen (s. a. Punkt 9.3 Ausgleich), deren abschließender Standort jedoch erst im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt wird (s. a. Punkt 9.2 Ausgleich). Durch eine fußläufige Wegeverbindung, ausgehend vom nordwestlichen Ende der Planstraße C, sollen die Grünflächen des neu geplanten

Wohnquartiers mit den bereits vorhandenen Grünflächen des benachbarten Baugebietes (BP Nr. 419) verknüpft werden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Versorgungsnetz der Stadt Dormagen sichergestellt.

8.2 Entsorgung

Das inzwischen weiter entwickelte Entwässerungskonzept sieht die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vor, wobei das anfallende Schmutzwasser durch Anschluss an das vorhandene Mischwasserpumpwerk "Am Schwimmbad" entsorgt wird. Die anfallenden Niederschlagswässer werden in einer eigens dafür errichteten Regenwasserversickerungsanlage (RWA) im Plangebiet beseitigt. Den Standort für die Anlage setzt der Bebauungsplan auf den städtischen Grundstücksflächen Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstücke 710, 656 und 658 am südwestlichen Plangebietsrand fest. Bereits heute wird eine kleine Teilfläche des Flurstücks 710 zur Entwässerung des Baugebietes "Nördlich der Bismarckstraße III" in Form eines unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens genutzt. Wie dem Ergebnisbericht eines in Auftrag gegebenen geotechnischen Bericht zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung mit Datum vom 06. August 2013, Projekt-Nr. 159/13, durch das Ingenieurbüro "Das Baugrund Institut" zu entnehmen ist, weisen die hier anstehenden Bodenschichten eine recht gute Versickerungsfähigkeit auf und sind somit für die Plangebietsentwässerung geeignet. Bei den benötigten Flurstücken 656 und 658 handelt es sich um Ausgleichsflächen die für das Baugebiet "Nördlich der Bismarckstraße III" und den VEP "Am Schwimmbad" bereits vor einigen Jahren bepflanzt wurden. Da diese durch die Anlagenrealisierung entfallen, wird der erforderliche ökologische Ausgleich in die für das Bebauungsplangebiet zu erstellende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt werden. Mit Hinweis auf die Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss, Untere Wasserbehörde, ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksfläche im Trennsystem erfolgt.

9. Umweltbelange

Der gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan erstellte Umweltbericht des Instituts für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVÖR) vom 11.03.2014, Projekt-Nr. 1062, ist gesonderter Bestandteil der Entwurfsbegründung. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Nichtverwirklichung des geplanten Vorhabens das Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würde und daher eine Veränderung der eher als geringwertig einzustufenden Biotoptypen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten wäre. Vor diesem Hintergrund bietet die gewählte Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 456 aufgrund fehlender Alternativflächen (Neuaufstellung FNP) die günstigsten Voraussetzungen zur Bereitstellung einer neuen Wohnbaufläche, da sie sowohl mit der Landesplanung abgestimmt und zeitnah verfügbar ist und aus Umweltgesichtspunkten nur mit einer relativ geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen ist.

Nachfolgend werden planungsrelevante Aussagen zu einzelnen Schutzgüter zusammenfassend aufgeführt. Ansonsten wird auf den gesondert beiliegenden Um-

weltbericht mit Landschaft pflegerischen Fachbeitrag und Artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse (ASP) verwiesen.

9.1 Landschaftsplan

Die Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Kreis Neuss – Teilabschnitt I, Neuss, in der Fassung der 3. Änderung vom 17.04.1984 stellt den Bereich gem. § 18 LG NRW als Entwicklungsziel mit der Kennziffer 2 K „Anreicherung einer überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft ohne natürliche oder naturnahe Elemente“ dar. Vor dem Hintergrund, dass der Landschaftsplan keine erhöhte Schutzkategorie beispielsweise in Form eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes für den Bereich festsetzt, ist ein formeller Antrag gem. § 29 Abs. 4 auf „Anpassung des Landschaftsplanes“ nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob im Falle der Entwurfsrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten (Stufe I: Vorprüfung) und ob ggf. weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind.

Die vom Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVOER), durchgeführte Artenschutzprüfung vom 07. Januar 2014, Projekt-Nr. 1065, ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für 8 planungsrelevante Tierarten (4 Fledermaus-, 4 Vogelarten) ein Vorkommen möglich oder zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen einzelner Arten sind möglich durch die Verletzung oder Tötung von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen im Rahmen der Baufelddräumung sowie die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten insbesondere der Feldvögel Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel. Eine essenzielle Bedeutung oder Funktion ist den Habitaten bzw. Strukturen aufgrund der relativ geringen Größe und der räumlichen Enge des Plangebiets (Lage zwischen Siedlung und Obstbaumkultur) sowie dem weitgehenden Fehlen wesentlicher Habitat Bestandteile dabei nicht zuzuordnen. Grundsätzlich kann bei einer „worst case Betrachtung“ jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermausarten evtl. vorhandene kleine Hohlräume z. B. hinter abgeplatzter Rinde in den vereinzelt vorhandenen Bäumen als potenzielle Quartierstandorte oder Tagesverstecke im Sommer (im Sinne einer Ruhestätte) nutzen, oder dass die relevanten Feldvögel Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebiets als Teil ihres Gesamtlebensraums aufsuchen. Werden die Rodung bzw. die Baufelddräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten der betroffenen Arten (also im Zeitraum Oktober bis Februar) durchgeführt, sind artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für die vorgenannten Fledermaus- und Vogelarten nicht zu erwarten, da einerseits das Tötungsrisiko minimiert wird (Winterquartiere von Fledermäusen in Bäumen können im Plangebiet ausgeschlossen werden), andererseits die potenzielle Zerstörung einer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte den Verbotstatbestand nicht erfüllt, weil deren ökologische Funktion durch die im Umfeld vorhandenen Biotope/Biotopstrukturen weiterhin bestehen würde. Damit werden gleichzeitig auch Beeinträchtigungen der vorkommenden, in NRW nicht planungsrelevanten Vogelarten vermieden. Soweit das landwirtschaftlich genutzte Umfeld von einigen Arten, insbesondere den Feldvögeln, zur Nahrungssuche oder als Bruthabitat genutzt wird,

sind Störungen ebenfalls als unerheblich bzw. nicht populationsrelevant einzustufen, da sie nicht über das derzeit vorhandene Maß hinausgehen werden.

Im abschließenden Fazit hält die Artenschutzprüfung fest, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Rodungsfristen und der zeitlichen Befristung für die Baufeldräumung insgesamt, d.h. auch für die in NRW nicht planungsrelevanten Vogelarten, nicht zu erwarten sind. Diesbezüglich wird auch auf Punkt 10 „Hinweise“ verwiesen. Im übrigen wird auf die Artenschutzprüfung vom 07. Januar 2014 verwiesen.

9.3 Ausgleich

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der für den Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan vom 11.03.2014, Projekt-Nr. 1065, erstellt durch das *Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVOER)* erstellten Landschaftspflegerische Begleitplanes vom Januar 2014 zum Bebauungsplan Nr. 456 kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Realisierung der geplanten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 39.621 Biotopwertpunkten besteht. Dieser Kompensationsbedarf wird über das städtische Ökokonto ausgeglichen; was bei einem mittleren Wertzuwachs von 4 Wertpunkten (z.B. Ackerfläche zu Obstwiese) einer Ausgleichsfläche von ca. 9.905 m² entspricht. Als Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet setzt der Fachbeitrag für Ausgleichsflächen die Pflanzung einer Obstbaumwiese von strukturreichen Gehölzen fest. Darüber hinaus sind zur Verbesserung des Lokalklimas insgesamt 10 hochstämmigen Bäumen im Straßenraum zu pflanzen. Zur Verwendung kommen nur heimische Sorten. Abweichende Sorten sind im Einzelfall mit dem zuständigen städtischen Fachbereich oder der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss abzustimmen.

9.4 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der Verkehrs- und Geräuschsituation im Plangebiet ist sowohl ein Verkehrsgutachten vom INGENIEURBÜRO VÖSSING mit Datum vom 02.09.2013 als auch eine schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärmimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ in Domagen von der PEUTZ CONSULT GMBH mit Datum vom 12.12.2013, Bericht-Nr. VL 7052-1, erstellt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten:

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 40 dB(A) vor allem nachts im Plangebiet überschritten werden. Überschreitungen treten vorwiegend an den Fassaden derjenigen Baugrenzen auf, die zur Bahnstrecke orientiert sind. Aber auch für den Tageszeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) wiederum an den zur Bahntrasse hin orientierten Fassaden überschritten. Zum Tageszeitraum ergeben sich hier jedoch nur maximale Überschreitungen von bis zu 5 dB(A). Für geplante Wohngebäude sind deshalb Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes zu betrachten.

9.4.1. aktive Schallschutzmaßnahmen:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus Effizienz- und Kostengründen aus, da selbst bei Errichtung einer ca. 1, 8 Mil. Euro teuren ca. 750 m langen Schallschutzwand mit 3,0 Höhe die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts nicht möglich wäre.

9.4.2 passive Schallschutzmaßnahmen:

Neben den Kostenaspekten lässt die Schallsituation mit Überschreitungen von < 5 dB(A) tags und dem Ausblick auf später tatsächlich geringere Pegel bei Vorliegen der Gebäudeabschirmungen aber die Möglichkeit zu, auf aktiven Schallschutz zu verzichten. Als passive Schallschutzmaßnahmen wurde vor diesem Hintergrund für das Plangebiet die Ausweisung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 untersucht. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros "Peutz Consult" liegen demnach für das gesamte Plangebiet die Anforderungen von max. "Lärmpegelbereich II" vor.

Vor diesem Hintergrund ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass für das gesamte Plangebiet die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten sind (s. Tabelle).

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$	$R'_{w, Wand}$	$R'_{w, Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
I + II	30 dB	35 dB	25 dB	1

Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III für Wohnnutzung keine "echten" Anforderungen an die Fassaden-dämmung darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird. Darüber hinaus ist entsprechend der Gutachtenempfehlung für alle Schlafräume der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen festgesetzt worden. Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüfter ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung der Fenster durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Zweckmäßigerweise werden deshalb integrierte Lösungen, bestehend aus einem Fenster und einem dazugehörigen schalldämmenden Lüfter gleicher Schallschutzklasse vorgesehen. Im übrigen wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Hinweis

In Bezug auf die Anregung des Rhein-Kreises Neuss im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB ist anzumerken, dass die Auswirkungen des Objektes "Am Schwimmbad 4" (Haus der Lebenshilfe) nicht zu untersuchen sind, da es sich bei der Nutzung des Gebäudes um eine Reine Wohnnutzung handelt. In Bezug auf die Nutzung des in der Nachbarschaft gelegenen Schwimmbades kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, das die davon ausgehenden Schallimmissionen durch die angrenzend bestehenden Wohnnutzungen und der räumlichen Anordnung soweit begrenzt werden, dass sie keine Auswirkungen auf die geplante Bebauung aufweisen.

9.4.3 Verkehrsgutachten

Das vom Ingenieurbüro Vössing erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 884 Pkw-Fahrten pro Tag

von den beiden Knotenpunkten Am Schwimmbad/ Bismarckstraße und Am Schwimmbad/ Im Scheidpatt problemlos aufgenommen werden können, da die prognostizierten Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs in einem sehr guten bis guten Bereich liegen. Die Frequentierung der Plangebietszufahrt über die Anbindung Dörnchesfuhr wurde dabei mit 20% und 177 PKW-Fahrten pro Tag angesetzt. Im übrigen wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.

9.5 Störfallschutz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der planungs- und immissionsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben und städtebaulichen Planungen sind nach dem Urteil C-53/10 des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 15.09.2011 grundsätzlich auch Ein- und Auswirkungen aus sogenannten „Störfallbereichen“ auf geplante Nutzungen zu berücksichtigen. Die Seveso Richtlinie hat in der deutschen Rechtsnorm ihre Umsetzung in § 50 BImSchG (KAS-18) gefunden. In der Bauleitplanung wird diese Störfallverordnung im Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) umgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten u. a. die Festsetzung „Reiner Wohngebiete“ mit der Möglichkeit zur Realisierung schützenswerter Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Nach dem Kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallveranlagung (KABAS) liegt der Änderungsbereich außerhalb der hier eingetragenen Achtungsbereiche. Zudem führen die Ermittlungen des derzeit in Bearbeitung befindlichen kommunalen, gesamtstädtischen Seveso-Gutachten zu dem Zwischenergebnis, dass sich keine relevanten Störfallbetriebe in der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden. Die Bauleitplanung ist demnach nicht tangiert.

9.6 Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone. Das Entwässerungskonzept sieht die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vor, wobei das anfallende Schmutzwasser durch Anschluss an das vorhandene Mischwasserpumpwerk "Am Schwimmbad" entsorgt wird. Die anfallenden Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen werden in einer eigens dafür errichteten Regenwasserversickerungsanlage im Plangebiet beseitigt (s. a. Punkt 8b Entsorgung).

Gemäß dem vom Rhein-Kreis Neuss geführten Kartenwerk „Umweltkataster, Wasserschutzzonen, Grundwassergleichen, Stand Juni 2003“, beträgt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet ca. 35,0 m (höchster Geländepunkt im Plangebiet bei 42,44 m, tiefster Geländepunkt bei 40,18 m). Oberflächen- und Fließgewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind ggf. zu berücksichtigen.

9.7 Boden/ Bodenschutz/ Altlasten

9.7.1 Boden/ Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet werden die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Im nördlichen und zentralen Bereich der Planfläche liegt ein schwachsandiger Lehmboden, der bei Bodenfunktionsbewertung (Fruchtbarkeit, Bodenwasserhaushalt, Biotop- sowie Filter/ Pufferfunktion) eine mittlere Bewertung (jeweils 3 Punkte) erhält. Im südlichen Bereich dagegen wird bei der Bodenfruchtbarkeit die Höchstbewertung (5 Punkte) erzielt. Die Auswirkungen auf den Boden bei Durchführung der Planung sind aufgrund der

Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 20.02.2014 noch einmal geprüft und anschließend im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand März 2014 als mittelhoch eingestuft worden.

9.7.2 Altlasten

Am südöstlichen Plangebietsrand befindet sich eine ehemalige Abgrabung, die ehemalige *"Verfüllung am Latourshof"* (Do-0039,00). Der Standort der sanierten Altlast ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet worden. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ist lt. Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss zwar ausgeräumt, ein natürlich gewachsener Bodenaufbau ist bei Verfüllungen allerdings nicht mehr vorhanden. Auch wenn der Bebauungsplanentwurf einen Teilbereich der ehemaligen Verfüllungsfläche mit einer Grünfläche überplant, ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden (s. a. Punkt 10, Hinweise)

9.8. Denkmalschutz/ Bodendenkmalpflege

Die Grabungsergebnisse in den benachbarten Bebauungsplangebieten Nr. 404 „Nördlich der Bismarckstraße und Nr. 419 „Nördlich der Bismarckstraße II“ haben zu bedeutenden archäologischen Funden geführt (Römische Villa rustica). Vor diesem Hintergrund ist für den Änderungsbereich bzw. für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 456 von der Firma „ArchaeoNet GBR“, Bonn, eine archäologische Sachverhaltsermittlung mit der Aktivitätsnummer OV 2014/1010 durchgeführt worden. Wie dem dazu gefertigten Abschlussbericht vom „August 2014“ zu entnehmen ist, führen die durchgeführten Feldarbeiten zu insgesamt 283 Befunden, die sich auf 4 Fundplätze aus „Vorgeschichte, Eisenzeit, frühem und spätem Mittelalter“ verteilen. Während die Fundplätze der „Vorgeschichte“ und der „Eisenzeit“ im nördlichen Teilabschnitt des FNP-Änderungsbereiches vorgefunden wurden, sind die Fundplätze der „Karolingischen“ und der „Mittelalterlichen“ Epoche im südlichen Änderungsbereich verortet. Die ursprünglich erwartete Ausdehnung des in der Nachbarschaft bereits vorgefundenen römischen Siedlungsplatzes in das Plangebiet hinein, wurde durch das Grabungsergebnis nicht bestätigt.

Die hohe Befundlage führte dazu, dass die Grabungsfläche der Sachverhaltsermittlung in Abstimmung mit dem LVR nochmals erweitert wurde. Auch bei den Anschlussgrabungen wurden weitere vorgeschichtliche und mittelalterliche Fundplätze vorgefunden. Neben Keramikscherben aus weicher Grauware sowie Pingsdorfer- und gebrannter Irdenware, wurde als markantester Fund die Reste eines Rennofens mit lang herausgezogenem Schlackenkanal zur Metallschmelze gefunden. Der Fund wurde auf das 10. bis 13. Jahrhundert datiert. Alle Befunde wurden im abschließenden Grabungsbericht der Firma „ArchaeoNet GBR“, Bonn (Dezember 2015, OV 2015/1058) beschrieben, gelistet und kartiert. Das erweiterte Grabungsergebnis erforderte keine nachträgliche Korrektur der FNP-Änderung. Eine abschließende positive Stellungnahme der Bodendenkmalpflege (LVR), dass keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen werden, liegt mit Datum vom 26.10.2015 vor. Die Belange des Denkmalschutzes sind somit gewahrt.

10. Hinweise

Die folgenden Maßnahmen dienen u. a. dazu, mögliche nachteilige Umweltauswirkungen zu minimieren bzw. auszugleichen. Sie sind im Bebauungsplan aus städte-

baulichen Gründen nicht festsetzbar und werden deshalb in der Planzeichnung im Kapitel "Hinweise" aufgeführt.

Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischen Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler unmittelbar zu melden; besonders zu beachten sind die §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Kampfmittel

1) 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 zu verständigen.

2) Die Errichtung baulicher Anlagen über 20,00 m Höhe darf nur im Einvernehmen mit der Wehrbereichsverwaltung West III 4, Düsseldorf, erfolgen.

Grundwasser/ Baugrundverhältnisse

Die Grundwassersituation im Dormagener Stadtgebiet wird beeinflusst vom Braunkohlentagebau. Gemäß dem vom Rhein-Kreis Neuss geführten Kartenwerk *U+201E „Umweltkataster, Wasserschutzzone, Grundwassergleichen, Stand Juni 2003“*, beträgt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet ca. 36,00 m (tiefster Punkt im Plangebiet ca. 41,50 m; höchster Punkt ca. 45,40 m). Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher zu berücksichtigen.

Altlasten/ Baugrundrisiken

Anfallender Bodenaushub im Bereich der ehemaligen "Verfüllung am Latourshof" (Do-0039,00) ist sorgfältig zu trennen und gesondert zu behandeln. Bei Antreffen von eventuell auffälligen Partien sind diese sorgfältig auf schädigende Bestandteile zu überprüfen und gegebenenfalls eine angemessene weitere Behandlung sicherzustellen.

Im Bereich der sanierten Altlast Do-0039,00 kann es in Folge der Verfüllung zu Baugrundrisiken (z. B. Absenkungen, Standsicherheit, erhöhte Aufwendungen für Gründungen etc.) kommen.

Artenschutz

1) Die in § 39 Abs. Nr. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung der allgemeinen Frist für das Abschneiden von Bäumen, Hecken, Gebüsch und Gehölze sind zu beachten. Demnach ist verboten:

Bäume, die außerhalb des Waldes, vor „Kurzumtriebsplantagen“ oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von

Bäumen. Die Verbote des § 39 Abs. Nr. 5 BNatSchG sind auch in Bezug auf die Baufeldräumung zu beachten.

Ausgleich

Die an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Ortsrandeingrünung ist gem. landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom März 2014 mit einer Untersaat zu versehen. Diese ist in den ersten Jahren der Anpflanzung regelmäßig zu mähen.

Immissionsschutz

1) Das Plangebiet liegt am Rande zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch Anlagen- und Betriebsgeräusche vom im Außenbereich privilegierten Anlagen gem. § 35 BauGB beeinträchtigt werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Ingenieurbüro "Peutz Consult" erstellte schalltechnische Untersuchung vom 12.12.2013 zu dem Ergebnis gekommen ist, dass anlagenbezogene Geräusche nicht abwägungsrelevant auf das Plangebiet einwirken.

2) Es wird empfohlen, dass im Rahmen der Gebäudeplanung der zur Bahntrasse hin orientierten Gebäude darauf geachtet wird, dass durch die Stellung und Gestaltung der Gebäude sowie durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der der Lärm abgewandten Gebäudeseite, die Lärmimmissionsbelastung vermindert wird.

3) Nach Nordosten grenzt an das Plangebiet eine Obstplantage von der auch bei Einhaltung des Grundsatzes der guten fachlichen Praxis bei der Bewirtschaftung gelegentlich Emissionen durch Geräusche und Gerüche durch Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht ganz ausgeschlossen werden können. Der Betrieb der Obstplantage genießt Bestandsschutz.

Wasserwirtschaft

Die privaten Niederschlagswässer werden im Trennsystem entwässert.

Straßenbau

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

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um eine städtische Liegenschaft. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches sind daher nicht erforderlich.

12. Monitoring

Gem. § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ggf. frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen und eingeleitet werden können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Aufgrund der auch im Umweltbericht ausführlich beschriebenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist als Monitoring die allgemeine Kontrolle im Rahmen der Bau-

genehmigungen/ Bauaufsicht/ Bauzustandsbesichtigungen ausreichend. Darüber hinaus ist die Stadt auch auf die Zuleitung etwaiger Informationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltbehörden bzw. möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten angewiesen.

13. Kosten

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 456 „Nördliches der Bismarckstraße IV“ entstehenden Kosten (Planungskosten, Erstellung von Gutachten etc.) werden durch den Haushalt der Stadt Dormagen abgedeckt.

Teil B -Umweltbericht-

1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht niederzulegen sind. Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und bildet einen gesonderten Teil desselben.

Über den Inhalt des Umweltberichts entscheidet im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Gemeinde alleine und selbstständig. Sinnvoll ist zu Beginn des Verfahrens die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Diese wurde bereits in der Zeit vom 17.05.2013 bis 07.06.2013 durchgeführt, nachdem der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 26.04.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hatte. Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 30 Abs. 1 BauGB in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen konnten zur Bearbeitung des Umweltberichts herangezogen werden.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Dormagen plant, für ein etwa 7,4 ha großes Gelände am nördlichen Rand des Stadtteils Nievenheim einen Bebauungsplan aufzustellen (Abb. 1). Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, die zurzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und Grünland unterliegen. Diese Flächen befinden sich in einer "Lücke" zwischen der bereits vorhandenen Wohnbebauung Nievenheims und einer Obstplantage, die dem Plangebiet im Nordosten vorgelagert ist und den Raum bis zur etwa 200 m entfernt verlaufenden S-Bahn-Strecke von Düsseldorf nach Köln ausfüllt. Während im Südosten und Südwesten an die vorhandene Wohnbebauung angeschlossen wird, erstreckt sich nach Nordwesten eine weitgehend ausgeräumte Ackerflur. Dem in seiner Form länglich-rechteckigen Plangebiet wird an seiner südlichen Ecke eine Fläche angefügt, die der Ver- und Entsorgung dienen soll. Die Topografie des Plangebietes weist ein Nord-West – Süd-Ost Gefälle auf. Der höchste Geländepunkt liegt bei 42,44 m ü. NN und der tiefste bei 40,18 m über NN.

Das gesamte Bebauungsplangebiet betrifft in der Gemarkung Nievenheim, Flur 9 das Flurstück Nr. 559 und in der Flur 19 das Flurstück Nr. 22. Diese beiden sind für die Errichtung des Siedlungsteils vorgesehen, während die Fläche zur Ver- und Entsorgung auf den Flurstücken Nr. 656, 658 und 710 der Flur 9 geplant ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das vorrangige Ziel verfolgt, auf dem Areal Baurecht für den örtlichen Wohnungsbau auszuweisen, um die in der Stadt Dormagen seit

Jahren hohe Nachfrage nach zeitnah verfügbaren Wohnbauflächen nachhaltig befriedigen zu können, da diese im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt nahezu erschöpft sind. Die vorgesehene Fläche verfügt über optimale Standortvoraussetzungen, da sie nahe einem vorhandenen Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im Entwicklungsschwerpunkt einer Ballungsrandzone liegt und bereits im Regionalplan (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2000) als regional bedeutsamer Wohnstandort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsschwerpunktes (ASP) ausgewiesen ist. Aus Sicht der Stadt Dormagen verfügt diese Fläche auch über den großen Vorteil, dass sie sich in städtischem Eigentum befindet und somit die Möglichkeit einer zeitnahen Realisierung der Planungen gewährleistet ist.

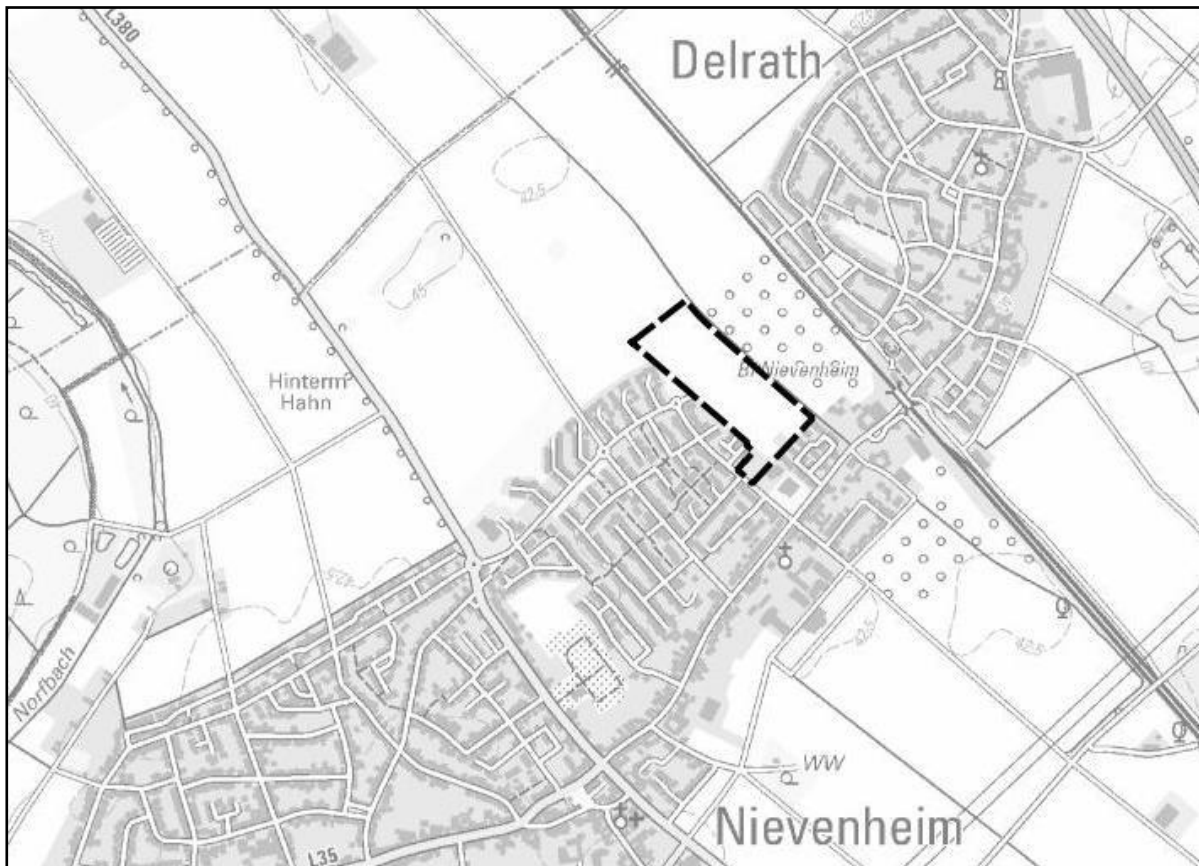


Abb. 1: Lage des Bebauungsplans Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“
(Quelle der Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Die Planungen sehen vor, auf dem Gelände ein Wohnquartier mit ca. 175 Wohneinheiten in Form von 19 freistehenden Einfamilien-, 30 Doppel-, 31 Reihen- und 2 Mehrfamilienhäusern zu errichten, das auf einer etwa 4,2 ha großen Wohnbaufläche (Bruttofläche) entwickelt werden soll. Dabei wird vor dem Hintergrund eines sich abzeichnenden demographischen Wandels angestrebt, für die geplante Mehrfamilienhausbebauung möglichst alternative Wohnformen wie beispielsweise seniorenge- rechtes und gemeinschaftliches Wohnen oder Mehrgenerationenhausprojekte zu verwirklichen. Die Haupterschließung erfolgt über bereits bestehende, ausreichend dimensionierte Straßen. Der Verkehr soll von der Bismarckstraße aus über die Straßen „Am Schwimmbad“ und „Im Scheidpatt“ herangeführt und innerhalb des Plange-

bietes in Schleifenform weitergeführt werden. Das neue Wohnquartier soll im Nordwesten und Nordosten von einer Ortsrandeingrünung eingerahmt werden, welche als öffentliche Grünfläche geplant ist und gleichzeitig einen gestalterisch homogenen Übergang zum angrenzenden landschaftsoffenen Raum gewährleistet. Neben weiteren gestalterischen Grünelementen fungiert auch die Ortsrandeingrünung gleichzeitig als Ausgleichsfläche für den notwendigen Eingriff.

Nach dem derzeitigen Planungsstand verteilt sich die Gesamtfläche des Plangebietes auf die einzelnen Teile wie folgt:

Wohnbauflächen	4,2 ha	das entspricht etwa	56,6 %
Verkehrsflächen	1,0 ha	das entspricht etwa	14,1 %
öffentl. Grünflächen (incl. Verkehrsgrün)	1,8 ha	das entspricht etwa	24,6 %
Regenwasser-/ Abwasser- Beseitigungsfläche		4.6 %	das entspricht etwa 0,4 %

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Zur Erfassung, Interpretation und Bewertung der Grundlagen für den Umweltbericht wurden zunächst die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung einschließlich UVP-Gesetz herangezogen. Für den speziellen Artenschutz wurde darüber hinaus auf die Verwaltungsvorschrift Artenschutz (VV Artenschutz) des Landes NRW (MUNLV 2010a, 2010b) und die Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW zum Artenschutz (MBV 2010) sowie die europäischen Richtlinien, auf denen sie fußen, zurückgegriffen. Für die speziellen Verhältnisse im Plangebiet wurde der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss ausgewertet. Die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen wurde zur Beurteilung der Schallimmissionen benötigt. Hierzu liegen zudem Gutachten zur Verkehrssituation (INGENIEURBÜRO VÖSSING, Datum 02.09.2013) und zu den Verkehrslärmimmissionen (PEUTZ CONSULT GMBH, Datum 12.12.2013, Bericht-Nr. VL 7052-1) vor. Die Beachtung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes erfolgten auf der Grundlage der entsprechenden Gesetze mit Hilfe des Altlastenkatasters des Rhein-Kreises Neuss sowie einem hydrogeologischen Gutachten (geotechnischen Bericht zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Datum 06. August 2013, Projekt-Nr. 159/13).

Aus der Regionalplanung liegen keine, den Zielen des Bauleitplanverfahrens entgegenstehende Aussagen vor. Hier ist der Landschaftsausschnitt des Plangebietes mit der Funktion "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) eines regional bedeutsamen Wohnstandortes" dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt dagegen für das Plangebiet *noch* „Fläche für die Landwirtschaft“, *Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* und *„Grünfläche“* dar. Um die Darstellung im Flächennutzungsplan an die aktuellen Planungen anzupassen, soll gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“

ein Verfahren zur 105. FNP-Änderung durchgeführt werden. Die bisherige Darstellung soll damit in „Wohnbaufläche“, „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpanlage und Regenwasserrückhaltebecken“, „Grünfläche“ und „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geändert werden.

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss (RHEIN-KREIS NEUSS 2012) zeigt für das Plangebiet ebenfalls landwirtschaftliche Flächennutzung mit dem Entwicklungsziel der „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ für welche verschiedene Entwicklungsmaßnahmen formuliert werden. Das Plangebiet selbst wird von keiner solchen berührt. Die nächstgelegene Maßnahme (gruppenweise Bepflanzung mit Gehölzen) wird für die rund 200 m entfernte Bundesbahnstrecke Köln-Neuss vorgesehen. Landschaftsschutzgebiete (LSG), Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) oder Naturschutzgebiete (NSG) sind für den Bereich nicht festgesetzt. Das nächstgelegene LSG befindet sich südlich der Ortslage Nievenheim, das nächste LB am Südostrand des Ortsteils Delrath. Erst in etwa 1,3 km Entfernung beginnt im Westen das Waldnaturschutzgebiet „Knechtsteden“. Die Festsetzungen dieser und weiterer Schutzgebiete beeinflussen das Plangebiet nicht, noch werden sie von der vorliegenden Bauleitplanung beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass im Landschaftsplan für das Plangebiet selbst keine dieser erhöhten Schutzkategorien festgesetzt wurde, ist ein formeller Antrag gemäß § 29 Abs. 4 auf „Anpassung des Landschaftsplanes“ nicht erforderlich.

Natura 2000-Gebiete, Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 62 LG NRW und Schutzwürdige Biotope aus dem Biotopkataster (LANUV 2013a) befinden sich im Plangebiet nicht.

2.1 Einleitung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Zur Bewertung werden drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden: gering, mittel und hoch.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Schutzgut Klima

Beschreibung

Der Landschaftsraum im Rhein-Kreis Neuss zeichnet sich durch mäßig warme Sommer und milde, meist schneearme Winter aus. Die mittlere Tagestemperatur bewegt sich um 10°C. Die Menge des Jahresniederschlags beträgt rund 700-750 mm. Das Maximum liegt im Juni/Juli, ein Nebenmaximum im Nov/Dez.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeiten sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Verwirklichung der Planung wird der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöht. Hierdurch sind geringe Auswirkungen auf

die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld möglich. Versiegelte Flächen erfahren eine erhöhte Aufheizung gegenüber vegetationsbedeckten Flächen, halten die Wärme länger und strahlen sie nachts wieder ab. Zusätzliche Barrierewirkungen gegenüber Luftaustauschbewegungen sind nicht zu befürchten, da dieser Bereich keine durchgängige Schneise für Luftbewegungen darstellt.

Das Wohngebiet wird nach seiner Errichtung nicht zu merkbaren klimawirksamen Emissionen führen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebiets besteht aus Parabraunerden mit kleinflächigen Einsprengseln von Auenbraunerde, Braunerde und Gley-Braunerde (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1972). Als Bodenart liegt im Plangebiet selbst schwachsandiger Lehm, der nach der Bodenschätzung Wertzahlen von 60-75 erreicht.

Im zentralen und nördlichen Teil des Plangebietes liegt der gewachsene Boden an, der bei der Bodenfunktionsbewertung für Fruchtbarkeit, Bodenwasserhaushalt und Biotop- sowie Filter/Pufferfunktion jeweils eine mittlere Bewertung von 3 Punkten erhält. Im südlichen Teil ist der gewachsene Boden jedoch durch Auffüllungen verändert. Die Bodenfruchtbarkeit erreicht hier allerdings den Höchstwert von 5 Punkten. Im gesamten Plangebiet werden die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten.

Die Auffüllung betrifft eine ehemalige Abgrabung im südöstlichen Teil des Plangebietes. Im Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss wird hier unter der Kennzeichnung Do-0039,00 die ehemalige "Verfüllung am Latourshof" geführt. Nach Auskunft der Kreisverwaltung (RHEIN-KREIS NEUSS 2013) besteht jedoch kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung.

Auch landwirtschaftlich genutzte Böden besitzen noch nennenswerte natürliche Bodenfunktionen. Trotz Bewirtschaftung behält der Boden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen eine Großteil seiner Filter- und Pufferwirkungen sowie seine Stoffumwandlungseigenschaften. Auch die unterhalb des Pflughorizontes gelegenen Bodenschichten üben wichtige natürliche Funktionen, unter anderem bei der Grundwasserneubildung, aus. In Auffüllungsbereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen jedoch mindestens bis zur Abteufungstiefe und nach der Verfüllung für einen gewissen Zeitraum nicht unerheblich gestört.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die erforderlichen Bodenarbeiten wird dort, wo es noch vorhanden ist, das natürliche Bodengefüge zerstört. Im Bereich der ehemaligen Verfüllung ist nicht auszuschließen, dass bei den Aufgrabungen ehemaliges Füllmaterial zu Tage gefördert wird. Aufgrund der Informationen aus dem Altlastenkataster ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass hier umweltrelevante Verunreinigungen vorliegen. Sollte dies dennoch der Fall sein, kann es durch Vermischung des Aushubs aus dem Bereich der ehemaligen Verfüllung mit dem Aushub aus den bisher unveränderten Bereichen zu weiteren Kontaminierungen kommen. Um dies zu verhindern, sollten die Aushübe aus beiden Bereichen sorgfältig getrennt und gesondert behandelt werden. Bei Antreffen von eventuell auffälligen Partien sollten diese sorgfältig auf schädigende Be-

standteile überprüft werden, um gegebenenfalls eine angemessene weitere Behandlung sicherzustellen. Diese Empfehlungen sollten als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden. Bei Beachtung dieser Empfehlungen sind mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes bezüglich weiterer Kontaminierungen als gering einzuschätzen.

Weitere baubedingte Auswirkungen können durch die Wahl der Baustellenzufahrt, durch die Einbeziehung von Flächen außerhalb des Plangebietes in die Baustelleneinrichtung oder durch nicht notwendige Belastung (Bodenverdichtung) von nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen entstehen. Insbesondere soll in den zur Anlage der Ortsrandeingrünung (Obstwiese) und der Fläche für die zentrale Grünanlage vorgesehenen Flächen nicht notwendige Bodenverdichtung durch vermeidbare Befahrung unterbleiben. Nivellierungen sollten in beiden Bereichen unterbleiben bzw. auf ein absolut notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Im Bereich der Obstwiese sollten Störungen des natürlichen Bodenprofils ebenfalls vermieden werden. Aber auch auf der Fläche für die zentrale Grünanlage, die größtenteils auf der ehemalige Verfüllung geplant ist, sollten Störungen des sich hier inzwischen wieder gebildeten Bodenprofils möglichst vermieden werden. Das gilt jedoch nicht, falls sich im Bereich der ehemaligen Verfüllung umweltrelevante Verunreinigungen befinden, die zwingend zu entsorgen sind. Mit der Festlegung dieser Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen können die baubedingten Auswirkungen auf den Boden auf eine mittlere Erheblichkeit begrenzt werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber den zurzeit vorliegenden Verhältnissen im Plangebiet erhöht sich der Versiegelungsgrad der Flächen. Diese Flächen gehen mit allen ihren natürlichen Bodenfunktionen verloren. Da gleichzeitig umfangreiche, auf Dauer angelegte Grünflächen sowie Hausgärtengeschaffen werden, bleiben die natürlichen Bodenfunktionen dennoch zum Teil erhalten. Durch diesen positiven Teileffekt sind die Erheblichkeiten der Auswirkungen der Anlage auf das Schutzgut Boden als mittelhoch einzustufen.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Das Kartenwerk zu den Grundwassergleichen (RHEIN-KREIS NEUSS 2003) gibt für das Plangebiet einen mittleren Grundwasserstand von etwa 35,0 m ü. NN an. Damit liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei rund 6 m unter Flur.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt sind weder Auswirkungen auf Grundwasser noch auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der bestehenden Nutzung des Geländes wird sich die Situation bezüglich des Grundwassers verändern. Durch den erhöhten Versiegelungsgrad auf der Planfläche wird der Anteil des direkt zur Versickerung gelangenden Niederschlagswassers abnehmen. Das aufgefangene Niederschlagswasser wird durch die Regenwas-

erversickerungsanlage am Rande des Plangebiets versickert. Hier liegen gemäß dem hydrogeologischen Gutachten (geotechnischen Bericht zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Datum vom 06. August 2013, Projekt-Nr. 159/13) Bodenschichten vor, die eine recht gute Versickerungsfähigkeit aufweisen. Insgesamt wird sich damit die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes nicht wesentlich verändern. Die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens werden daher nur einen geringen Einfluss auf das Grundwasser ausüben.

Anlagen- und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten, da solche im Plangebiet nicht enthalten sind.

2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die Biotopvielfalt des Plangebietes ist sehr gering. Neben den dominierenden, intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und dem intensiv-Grünland am Südostrand verbleibt nur wenig Raum für weitere Biotope. Lediglich auf der Fläche des geplanten zukünftigen Regenversickerungsbeckens befindet sich noch eine offenbar nur extensiv gemähte Wiese, die jedoch aufgrund des recht geringen Anteils von Wiesenkenntnissen nur als mittel bis schlecht ausgeprägt zu beurteilen ist. Daneben ragt von der südwestlich benachbarten Siedlung nur noch ein gepflanzter Gehölzstreifen teilweise in das Plangebiet hinein, der im Süden allerdings auf der Fläche für das zukünftige Regenversickerungsbecken steht. Weitere Biotope, wie Säume, Gärten, Gebüsche oder Brachen sind nur in sehr geringer Zahl und flächenmäßig untergeordnet vorhanden. Die Ausstattung des Plangebietes mit Biotoptypen und Pflanzenarten ist daher als gering einzustufen. Arten der Roten Liste oder sonstige bemerkenswerte Arten wurden nicht angetroffen. Lediglich der als Ausgleichsfläche angelegte Gehölzstreifen enthält überwiegend Arten der Potentiellen Natürlichen Vegetation, die nach TRAUTMANN (1972) und BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2010) hier der Flattergras-Buchenwald (*Milio-Fagetum*) ist.

Zum Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen werden im Plangebiet selbst umfangreiche Grünanlagen angelegt. Der dennoch verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch entsprechende Maßnahmen über das Ökokonto der Stadt Dormagen kompensiert (IVÖR 2014a). Für die die Inanspruchnahme des bereits anderweitig als Ausgleich festgesetzten Gehölzstreifens wird dabei über einen entsprechenden Zeitfaktor eine angemessen erhöhte Kompensation festgelegt.

Da im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld auch keine Natura 2000-Gebiete, Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 62 LG NRW und Schutzwürdigen Biotope aus dem Biotopkataster (LANUV 2013a) vorhanden sind, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Biotop- und Artenausstattung des Plangebietes insgesamt als gering zu bezeichnen.

Als Lebensraum für die Tierwelt bietet das Plangebiet in erster Linie ein Habitat für Tiere der Feldflur. Von IVÖR (2014b) wurde die Artenschutzprüfung zum geplanten Vorhaben durchgeführt. Dabei wurde auf der Grundlage der vom LANUV im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten>) für das Messtischblatt 4806 „Neuss“ als vorkommend gemeldeten Arten eine Einschätzung zum möglichen Vorkommen planungsrelevanter

ter Arten im Plangebiet erarbeitet. Nach Auswertung weiterer Quellen kommt die Prüfung zu dem Schluss, dass ein Vorkommen von vier Feldvogelarten sowie vier Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann. Die Fledermausarten könnten evtl. vorhandene kleine Hohlräume z. B. hinter abgeplatzter Rinde in den vereinzelt vorhandenen Bäumen als potenzielle Quartierstandorte oder Tagesverstecke im Sommer (im Sinne einer Ruhestätte) nutzen. Ebenso ist für vier relevante Feldvögel nicht auszuschließen, dass sie die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebiets als Teil ihres Gesamtlebensraums aufsuchen. Eine essenzielle Bedeutung oder Funktion wird den im Plangebiet vorhandenen Lebensräumen dabei allerdings nicht zugesprochen. Dies liegt in der relativ geringen Größe und der räumlichen Enge des Plangebietes aufgrund seiner Lage zwischen Siedlung und Obstbaumkultur sowie dem weitgehenden Fehlen wesentlicher Habitatbestandteile begründet.

Baubedingte Auswirkungen

Störungen der das Plangebiet als Teillebensraum nutzenden Tierarten durch die Bautätigkeiten sind als unerheblich bzw. als nicht populationsrelevant einzustufen, da sie nicht über das derzeit bereits vorhandene Maß hinausgehen werden. Soweit das Plangebiet von den Tieren als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte genutzt wird, bieten sich im nahen Umfeld ausreichend vorhandene, weiterhin bestehende Biotope und Biotopstrukturen an, welche diese ökologischen Funktionen übernehmen können. Allerdings besteht ein Tötungsrisiko während der Baufeldräumung, sofern diese zu Zeiten erfolgt, in denen die Tiere noch nicht mobil sind (z.B. Nestlinge) bzw. die Brutpflege betreiben. Zur Vermeidung dieses Risikos soll die die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten (also im Zeitraum Oktober bis Februar) durchgeführt werden. Da Winterquartiere von Fledermäusen in möglicherweise zu fällenden Bäumen im Plangebiet ausgeschlossen werden können, besteht dann auch kein Tötungsrisiko in dieser Hinsicht.

Baubedingte Auswirkungen auf die Fauna des Plangebietes, insbesondere auch auf die möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten sind also als gering einzuschätzen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Hier kommt eine Beeinträchtigung von Tierarten durch den Entzug von Teillebensräumen der Arten in Betracht. Durch die im Umfeld weiterhin vorhandenen Biotope und Biotopstrukturen mit gleichwertigen ökologischen Funktionen bieten sich jedoch genügend Ausweichmöglichkeiten, so dass auch diese Auswirkungen als gering einzustufen sind. Um die Brutpflege der zukünftig in den Grünanlagen und Gärten lebenden Tiere nicht zu gefährden gilt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG auch hier die allgemeine Frist zum Abschneiden von Bäumen, Hecken, Gebüsch und Gehölzen. Dies darf demnach nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

Insgesamt wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag das Fazit gezogen, dass „Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung ausreichender Vermeidungsmaßnahmen insgesamt, d. h. auch für die in NRW nicht planungsrelevanten Vogelarten, nicht zu erwarten“ sind.

2.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Auf der Fläche des Plangebietes sind derzeit nur Acker- und Weidenutzung vorhanden. Hiervon gehen nur temporär Beeinträchtigungen in Form von Lärmemissionen auf die Umwelt und benachbarte Wohnbebauung aus. Dies ist nur der Fall, wenn landwirtschaftliche Maschinen zum Einsatz kommen.

Auf das Plangebiet wirken dagegen Schallimmissionen aus der Umgebung ein, die vorwiegend durch den Verkehr auf dem angrenzenden Straßennetz und durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Köln-Düsseldorf verursacht werden. Die aktuelle Belastung durch diese Emittenten wurde in einem Schalltechnischen Gutachten (PEUTZ CONSULT GMBH, schalltechnischen Untersuchung zu Verkehrslärmimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ in Dormagen, Datum vom 12.12.2013, Bericht-Nr. VL 7052-19) untersucht. Zur Ermittlung der zu erwartenden Verkehrssituation wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (INGENIEURBÜRO VÖSSING 2013, Verkehrsgutachten „Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“, Dormagen, Datum 02.09.2013). Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen.

Als Grundlage wurde das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der aktuellen Fassung, die Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR97) von 1997, die Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03) von 1990 sowie weitere einschlägige Vorschriften und DIN-Normen herangezogen. In der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 [4] sind die schalltechnischen Orientierungswerte, bezogen auf den Verkehrslärm, angegeben. Für die im Plangebiet angestrebten Reinen Wohngebiete betragen sie für den Tag 50 dB(A) und für die Nacht 40 dB(A).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass diese Werte an einigen der berechneten Immissionsorte (geplante Wohnhäuser) überschritten werden. Diese treten vor allem an den Fassaden der zur Bahnstrecke hin orientierten Baugrenzen auf. Mit Werten von 51-55 dB(A) betragen die Überschreitungen für den Tagesszeitraum bis zu 5 dB(A). Für die Nacht wurden Werte bis zu 54 dB(A) berechnet, wodurch sich Überschreitungen bis zu 14 dB(A) ergeben. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wirkung künftiger Abschirmungen durch die geplante Bebauung zu deutlichen Minderungen der Belastung an den meisten Immissionsorten führen wird. Um die dennoch verbleibenden Überschreitungen zu kompensieren, sind für die geplanten Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Gutachten nicht anzuraten, da sie selbst bei enormem technischen Aufwand und unverhältnismäßig hohen Kosten kaum in der Lage wären, die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes für den Nachtzeitraum zu ermöglichen.

Auf Anregung des RHEIN-KREISES NEUSS (2013) als Träger öffentlicher Belange wurden auch die von dem in der Nachbarschaft befindlichen Schwimmbad ausgehenden Schallimmissionen untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass diese durch angrenzend bestehende Wohnnutzungen und der räumlichen Anordnung soweit begrenzt werden, dass sie keine Auswirkungen auf die geplante Bebauung aufweisen. Die ebenfalls angeregte Untersuchung der Auswirkungen des im Süden an das Plangebiet grenzenden Objektes "Am Schwimmbad 4" (Haus der Lebenshilfe) war nicht vorzunehmen, da es sich hierbei um reine Wohnnutzung handelt.

Dem Rhein-Kreis Neuss liegt ein Antrag auf Vorbescheid nach § 9 BImSchG für zwei Windenergieanlagen mit 2,3 MW Leistung auf Neusser Stadtgebiet vor. Die Anlagen sollen in etwa 6 km Entfernung in nordwestlicher Richtung errichtet werden. Das Plangebiet wird demnach im (weiteren) Einwirkungsbereich der Anlage liegen. Aufgrund der Entfernung ist für das Plangebiet jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung durch die Windenergieanlagen in Form von Geräuschen zu rechnen. Lediglich eine Sichtbeziehung zu den Windrädern mit beantragter Nabenhöhe von 138 m wird unvermeidbar sein. Die Auswirkung auf das Plangebiet wird daher als gering eingestuft. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand zum Außenbereich kann es zu Beeinträchtigungen desselben durch im Außenbereich privilegierte Anlagen nach § 35 BauGB kommen. Diese können zeitweilig in Form von Geräuschen oder Gerüchen auftreten. Da solche Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind, wird hierzu keine Bewertung vorgenommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten u. a. die Festsetzung „Reiner Wohngebiete“ mit der Möglichkeit zur Realisierung schützenswerter Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Nach dem Kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallveranlagung (KABAS) liegt der Änderungsbereich außerhalb der hier eingetragenen Achtungsbereiche. Zudem führen die Ermittlungen des derzeit in Bearbeitung befindlichen kommunalen, gesamtstädtischen Seveso-Gutachten zu dem Zwischenergebnis, dass sich keine relevanten Störfallbetriebe in der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden. Die Bauleitplanung ist demnach nicht tangiert. Die Möglichkeiten diesbezüglicher Auswirkungen auf das Plangebiet sind somit als gering einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase entsteht Lärm durch den Einsatz der Baufahrzeuge und Baumaschinen. Durch Verwendung technisch entsprechend gerüsteter, lärmgedämpfter Maschinen und Fahrzeuge wird diese Lärmemission auf ein unvermeidliches Mindestmaß reduziert. Aufgrund der nur vorübergehenden, auf den Tageszeitraum beschränkten Lärmemissionen sind diese Auswirkungen auf den Menschen als gering anzusehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Neben den Auswirkungen auf das Plangebiet wurden auch die Auswirkungen bei Realisierung der Planung auf die Wohnbebauung im Umfeld berechnet. Hierzu wurde zunächst die zu erwartende Veränderung der Verkehrsströme berechnet INGENIEURBÜRO VÖSSING (2013). Durch die erhöhte Bewohnerzahl im Bereich des Plangebietes wird sich auch das Verkehrsaufkommen erhöhen. Im Verkehrsgutachten werden pro Tag 442 zusätzliche Fahrten sowohl im Quell- als auch im Zielverkehr berechnet. Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen auf die beiden Zufahrtsmöglichkeiten „Im Scheidpatt“ und „Dörnchesfuhr“ etwa im Verhältnis 80:20 aufteilen wird. Durch den guten Zustand der Verkehrs-Infrastruktur im Bereich des Plangebietes werden diese Verkehrsströme problemlos bewältigt.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ergebnisse wurden die Auswirkungen der Schallimmissionen auf die Wohnbebauung im Umfeld berechnet. Nach den Vorgaben der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) wurden die Beurteilungspegel für Schall-Immissionen ohne und mit Zusatzverkehr berechnet und miteinander verglichen. Hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs zu keinen Überschreitungen der

Immissionsgrenzwerte führen, so dass hieraus keine Beeinträchtigungen entstehen und diesbezüglich keine Maßnahmen notwendig sind.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird durch unterschiedlich gestaltete Übergänge von den Siedlungsbereichen des Stadtteils Nievenheim zur anschließenden ausgeräumten Agrarlandschaft geprägt. Dabei ist durch die Ortsrand-Eingrünung des benachbarten Wohngebietes mit Obstwiese, Hecken- und Gehölzstrukturen sowie Baumgruppen an dieser Stelle bereits ein recht abwechslungsreicher Übergang zwischen beiden geschaffen worden. Im Nordosten schließt die etwas eintönig wirkende Obstplantage an. Das Plangebiet liegt derzeit als Teil der ausgeräumten Agrarlandschaft zwischen beiden.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt sind nur temporäre Auswirkungen auf die Landschaft zu befürchten. Durch eine problemlos mögliche Beschränkung auch der Baustelleneinrichtung und Lagerflächen für Baumaterialien auf das Plangebiet ist keine zusätzliche Inanspruchnahme der Landschaft notwendig. Die benachbarten Flächen werden also vollständig geschont. Das Landschaftsbild wird zwar während der Bauphase etwas durch die Tätigkeiten und den Anblick der eingesetzten Maschinen leiden, dennoch sind diese Auswirkungen als nur gering zu bezeichnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung mit der Ortsrand-Eingrünung wird sich das Landschaftsbild lokal verändern. Die an dieser Stelle vorgesehene Erweiterung der benachbarten Obstwiese wird zu einer Harmonisierung führen, so dass sich aus nördlicher Blickrichtung ein einheitlicher, aber aufgelockerter Siedlungsabschluss ergibt. Die dauerhaften Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind damit ebenfalls nur als gering und dabei eher positiv zu beurteilen.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Die Grabungsergebnisse in den benachbarten Bebauungsplangebieten Nr. 404 „Nördlich der Bismarckstraße“ und Nr. 419 „Nördlich der Bismarckstraße II“ haben zu bedeutenden archäologischen Funden geführt (Römische Villa rustica). Vor diesem Hintergrund ist für den Änderungsbereich bzw. für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 456 von der Firma „ArchaeoNet GBR“, Bonn, eine archäologische Sachverhaltsermittlung mit der Aktivitätsnummer OV 2014/10010 durchgeführt worden. Wie dem dazu gefertigten Abschlussbericht vom August 2014 zu entnehmen ist, führen die durchgeführten Feldarbeiten zu insgesamt 283 Befunden, die sich auf 4 Fundplätze aus „Vorgeschichte, Eisenzeit, frühem und spätem Mittelalter“ verteilen. Während die Fundplätze der „Vorgeschichte“ und der „Eisenzeit“ im nördlichen Teilabschnitt des FNP-Änderungsbereiches vorgefunden wurden, sind die Fundplätze der „Karolingischen“ und der „Mittelalterlichen“ Epoche im südlichen Änderungsbereich verortet. Die ursprünglich erwartete Ausdehnung des in der Nachbarschaft bereits vorgefundenen römischen Siedlungsplatzes in das Plangebiet hinein, wurde durch das Grabungsergebnis nicht bestätigt.

Die hohe Befundlage führte dazu, dass die Grabungsfläche der Sachverhaltsermittlung in Abstimmung mit dem LVR nochmals erweitert wurde. Auch bei den Anschlussgrabungen wurden weitere vorgeschichtliche und mittelalterliche Fundplätze vorgefunden. Neben Keramikscherben aus weicher Grauware sowie Pingsdorfer- und gebrannter Irdenware, wurde als markantester Fund die Reste eines Rennofens mit lang herausgezogenem Schlackenkanal zur Metallschmelze gefunden. Der Fund wurde auf das 10. bis 13. Jahrhundert datiert. Alle Befunde wurden im abschließenden Grabungsbericht der Firma „*ArchaeoNet GBR*“, Bonn (Dezember 2015, OV 2015/1058) beschrieben, gelistet und kartiert. Das erweiterte Grabungsergebnis erforderte keine nachträgliche Korrektur der FNP-Änderung. Eine abschließende positive Stellungnahme der Bodendenkmalpflege (LVR), dass keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen werden, liegt mit Datum vom 26.10.2015 vor. Die Belange des Denkmalschutzes sind somit gewahrt.

Baubedingte Auswirkungen

Alle archäologischen Befunde wurden im abschließenden Grabungsbericht der Firma „*ArchaeoNet GBR*“, Bonn (Dezember 2015, OV 2015/1058) beschrieben, gelistet und kartiert. Während der Bauarbeiten können demzufolge keine Kultur- und Sachgüter zerstört werden. Allerdings sollte bei eventuellen Ausschachtungen in unverritzten Bodenbereichen trotzdem noch auf Hinweise auf Bodendenkmäler geachtet und bei entsprechendem Verdacht sofort die Denkmalschutzbehörde eingeschaltet werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Wohnbebauung selbst sind keine Auswirkungen auf evtl. noch vorhandene Kultur- und Sachgüter zu befürchten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtverwirklichung des geplanten Vorhabens wird das Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Eine Veränderung der eher als geringwertig einzustufenden Biotoptypen ist daher in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Klima

Keine Maßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Boden

Aufgrund der Lage einer ehemaligen Verfüllung innerhalb des Plangebietes ist nicht vollständig auszuschließen, dass bei den Aufgrabungen ehemaliges Füllmaterial zu Tage gefördert wird. Auch wenn nach den Einträgen im Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht, ist eine Vermischung des Aushubs aus diesem Bereich mit dem Aushub des übrigen Baufeldes zu vermeiden. Beide Fraktionen sind daher getrennt zu lagern und zu behan-

deln. Sofern im Bereich der ehemaligen Verfüllung Auffälligkeiten im Aushub auftreten, ist umgehend die zuständige Behörde zu unterrichten. Die betreffenden Partien sind sorgfältig auf schädigende Bestandteile zu überprüfen. Gegebenenfalls ist eine angemessene weitere Behandlung sicherzustellen.

Die Baustellenzufahrt soll nur über die ohnehin vorgesehene Erschließung des Plangebietes über die Straße „Im Scheidpatt“ erfolgen. Flächen außerhalb des Plangebietes (insbesondere Acker-, Grünland- und weitere unbefestigte Flächen) sind unbedingt zu meiden und dürfen nicht beansprucht werden. Die Baustelleneinrichtung muss innerhalb des ausreichend großen Plangebietes erfolgen. Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die nicht zu bebauenden Flächen innerhalb des Plangebietes (Grünflächen, Ortsrandeingrünung) nicht übermäßig beansprucht werden. Unnötige Veränderungen des gewachsenen Bodens sind hier zu vermeiden. Insbesondere ist auf ausreichenden Schutz vor Bodenverdichtung durch Befahren mit Baumaschinen u. ä. zu achten. Gegebenenfalls ist nach Beendigung der Arbeiten eine Bodenlockerung durchzuführen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum von Oktober bis Februar.

Schutzgut Landschaft

Einrichtung der Baustellen ausschließlich auf den ausreichend großen Flächen des Bebauungsplangebietes und damit vollständige Verschonung der benachbarten Flächen. Zur Milderung der Einflüsse auf das Landschaftsbild wird die Ortsrandeingrünung zur offenen Ackerflur hin an in gleicher Weise ausgeführt, wie sie bereits im benachbarten Wohngebiet realisiert wurde.

Schutzgut Mensch

Einsatz lärmgedämpfter Maschinen und Baufahrzeuge während der Bauphase. Beachtung und Festlegung angemessener passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen (Sachverhaltsermittlung mit Anschlussgrabung) sind abgeschlossen. Während der Ausschachtungsarbeiten ist auf Hinweise auf Bodendenkmäler zu achten und bei entsprechendem Verdacht sofort die Denkmalschutzbehörde zu informieren (vgl. Schutzgut Boden).

4.2 Ausgleich

Schutzgut Boden

Als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen wird u. a. die Anlage von umfangreichen, auf Dauer angelegten Grünflächen im und am Rande des Plangebietes vorgesehen. Dies erhöht den Anteil der längerfristig ungestörten Bodenfläche gegenüber der jetzigen Ackernutzung mit mehrmaliger Bodenbearbeitung pro Jahr.

Schutzgut Wasser

Da durch die Versiegelung im Plangebiet der Anteil des direkt zur Versickerung gelangenden Niederschlagswassers abnehmen wird, sieht das Entwässerungskonzept die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vor. Während das anfallende Schmutzwasser über das Kanalsystem entsorgt wird, wird das gesammelte Niederschlagswasser in einer eigens dafür errichteten Regenwasserversickerungsanlage im Plangebiet versickert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als Ausgleich für die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Biotopflächen des Plangebietes werden innerhalb desselben umfangreiche Grünanlagen angelegt, für die überwiegend die Verwendung von lebensraumtypischen (Gehölz-) Artenanteilen mit 50 % oder mehr vorgegeben wird. Das verbleibende Ausgleichserfordernis wird über das Ökokonto der Stadt Dormagen erbracht. Dabei soll angestrebt werden, über den Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen anderer Offenlandflächen ökologisch zu optimieren. Hierdurch kann erreicht werden, dass die Beeinträchtigung durch den Verlust von Offenland-Biotopen minimiert wird.

Für die Inanspruchnahme eines bereits anderweitig als Ausgleich festgesetzten Gehölzstreifens (Bereich Regenwasserversickerungsbecken) wird eine zusätzliche Kompensation festgelegt, die durch die Anwendung eines entsprechenden Zeitfaktors ermittelt wurde.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten sind im Dormagener Stadtgebiet recht enge Grenzen gesetzt. Dies gilt insbesondere für die Suche nach alternativen Standorten, da die im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1980 ausgewiesenen Wohnbauflächen nahezu erschöpft sind. Zwar befindet sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Neuaufstellung, doch wird dieser Planungsprozess noch mindestens drei Jahre in Anspruch nehmen. Ziel der FNP-Neuaufstellung ist auch und gerade die Definition neuer zusätzlicher Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Zwischenzeitlich bleibt aber die Nachfrage nach direkt verfügbaren Baugrundstücken in Dormagen ungebrochen hoch. Dies liegt neben der hier gebotenen hohen Wohnqualität auch an der günstigen Lage der Stadt im Wirtschaftsraum Köln–Düsseldorf–Neuss, da die Verkehrsverbindungen zu allen drei Städten als ausgesprochen günstig zu bezeichnen sind. Wird diese Nachfrage jedoch nicht zeitnah befriedigt, ist mit nachteiligen Folgen für die Stadtentwicklung in Dormagen zu rechnen.

Diese Lage führt dazu, dass bis zum Inkrafttreten des überarbeiteten Flächennutzungsplans alternative Lösungsansätze notwendig sind. Unter dem Druck dieser Verhältnisse wurde die vorliegende Fläche im Dormagener Stadtteil Nievenheim als potenzielle Entwicklungsfläche ausgewählt und vorab der Bezirksregierung vorgestellt. In Kenntnis der Arbeiten an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der damit verfolgten vorrangigen Ziele der Bauleitplanung, hat diese in den diesbezüglichen Gesprächen bereits tendenziell signalisiert, dass sie einer dafür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmen werde. Im Vergleich zu anderen möglichen Flächen im Stadtgebiet bietet das ausgewählte Plangebiet viele Vorteile. So fügt es sich nahezu ideal in eine Lücke zwischen den bereits umliegend

vorhandenen Siedlungsflächen und einem lärmarmen Gewerbebetrieb (Obstplantage) ein. Durch die Verwirklichung der Planung wird der Ortsrand in diesem Bereich auf eine Linie gelegt, die eine sehr günstige Gestaltung des Landschaftsbildes am Ortsrand erlaubt. Verkehrstechnisch bietet das Plangebiet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Von hier aus ist in wenigen Minuten ein Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig zu erreichen. Ein weiterer Vorteil sind die Eigentumsverhältnisse, da es sich bei dem Plangebiet um eine städtische Liegenschaft handelt. Dadurch werden bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches vermieden. Auch unter Berücksichtigung von Umweltgesichtspunkten bietet sich die Fläche an. Mit intensiven Acker- und Grünlandflächen liegen hier weniger wertvolle Biotoptypen vor. Artenschutz-rechtliche Hinderungsgründe liegen ebenfalls nicht vor. Ein weiterer Vorteil dürfte darin liegen, dass durch die fußläufige Nähe des Plangebietes zu einem Haltepunkt des ÖPNV eine größere Zahl von Neubewohnern sicherlich dazu bewogen werden kann, diesen für den Arbeits- und andere Wege zu nutzen auf die Benutzung des eigenen Kfz zu verzichten. Insgesamt ist bei der ausgewählten Fläche somit nur mit geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nur durch die zeitnahe Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen eine Stagnation und somit nachteilige Folgen für die Dormagener Stadtentwicklung ausgeschlossen werden können. Die gewählte Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 456 bietet hierfür aufgrund fehlender Alternativen (Neuaufstellung FNP) die günstigsten Voraussetzungen, da sie sowohl mit der Landesplanung abgestimmt und zeitnah verfügbar ist als auch aus Umweltgesichtspunkten nur zu geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6.1 Zur Erfassung der Grundlagen verwendete Methoden

Zur Erfassung von Vegetation und Flora wurde in der Vegetationsperiode 2013 eine Begehung des Untersuchungsgebietes und des Umfeldes vorgenommen und eine Biotoptypen-Kartierung nach dem Kartierverfahren zur Biotopkartierung des LÖBF (2004), ergänzt durch aktuelle Vorgaben aus LANUV (2013b) durchgeführt. Zur Überprüfung und Ergänzung der Ergebnisse wurden die Daten aus dem Landesinformationssystem (LINFOS, LANUV 2013a) herangezogen, die allerdings keine zusätzlichen Informationen zum Plangebiet liefern konnten.

Die Angaben zur Eingriffsregelung wurden dem Landschaftpflegerischen Begleitplan (IVÖR 2014a), die Angaben zur Fauna dem Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (IVÖR 2014b) entnommen.

Zur Bearbeitung der Aspekte des Immissionsschutzes lagen Gutachten zum Verkehr vom INGENIEURBÜRO VÖSSING, zum „Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“, Dormagen, Datum 02.09.2013 und einer schalltechnischen Untersuchung der PEUTZ CONSULT GMBH zum Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ in Dormagen, Datum 12.12.2013, Bericht-Nr. VL 7052-1, und ein geotechnischer Bericht zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung mit Datum vom 06. August 2013, Projekt-Nr. 159/13, durch das Ingenieurbüro "Das Baugrund Institut" vor. Weitere Informationen lieferten der Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 456 „Nördliches der Bismarckstraße IV“ sowie mündlich mitgeteilte Informationen der Mitarbeiter der Stadt Dormagen.

6.2 Schwierigkeiten bei Datenbeschaffung und Bewertung der Fakten

Die abschließenden Grabungsberichte (Sachverhaltsermittlung, Erweiterungsgrabung) liegen inzwischen vor. Die Grabungsergebnisse erforderten keine nachträgliche Korrektur des Bebauungsplanentwurfes. Eine abschließende positive Stellungnahme der Bodendenkmalpflege, dass keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen werden, liegt mit Datum vom 26.10.2015 vor (s. a. Punkt 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Ansonsten sind Schwierigkeiten bei der Datenbeschaffung und Bewertung der Fakten nicht aufgetreten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring dient dazu, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen, die in Zukunft unerwartet eintreten können und deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten.

Zur Erkennung von erheblichen, nicht absehbaren, durch die neue Wohnsiedlung verursachten Umweltauswirkungen ist die Überwachung zur Feststellung außergewöhnlicher Vorgänge und Ereignisse innerhalb des Wohngebietes erforderlich. Dies sollte im Rahmen der üblichen Ortsbegehungen vorgenommen werden, die ohnehin regelmäßig von den Mitarbeitern der Stadt und der städtischen Betriebe durchgeführt werden. Es dient gleichzeitig der Erkennung von Auswirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken können und mit erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner verbunden sein können (z.B. unerwartet hohe und andauernde Lärmimmissionen aus zurzeit nicht erkennbaren Quellen). Zudem sind die Ergebnisse aus den Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltbehörden regelmäßig zu kontrollieren und auf ungewöhnliche Werte zu überprüfen. Hinweisen auf ungewöhnliche Beobachtungen externer sachkundiger Spezialisten ist unverzüglich nachzugehen. Wenn durch andere (Fach-)behörden neue Programme aufgelegt werden, die dazu geeignet sind, das Monitoring zu unterstützen, ist mit Hinweis auf § 4 Abs. 3 BauGB darauf hinzuwirken, dass die Ergebnisse regelmäßig übermittelt werden und sie die städtischen Behörden auf entsprechende unvorhergesehene Auswirkungen hinzuweisen haben.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Dormagen plant, für ein etwa 7,4 ha großes Gelände im Stadtteil Nievenheim den Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ aufzustellen. Das gesamte Bebauungsplangebiet betrifft in der Gemarkung Nievenheim, Flur 9 die Flurstücke Nr. 559, 656, 658 und 710 sowie in der Flur 19 das Flurstück Nr. 22. Es umfasst damit Flächen am nördlichen Rand des Stadtteils, die zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung und der etwa 200 m entfernt verlaufenden S-Bahn-Strecke Köln-Düsseldorf liegen. Nach Nordwesten schließt sich eine weitgehend ausgeräumte Ackerflur an.

Ziel der Bauleitplanung ist es, dringend benötigte Wohnbauflächen in der Stadt Dormagen zeitnah zur Verfügung zu stellen, um die seit Jahren hohe Nachfrage nachhaltig befriedigen zu können und weil diese im aktuellen Flächennutzungsplan der

Stadt nahezu erschöpft sind. Die Planungen sehen vor, auf dem Gelände ein Wohnquartier mit ca. 175 Wohneinheiten in Form von 19 freistehenden Einfamilien-, 30 Doppel-, 31 Reihen- und 2 Mehrfamilienhäusern zu errichten, das auf einer etwa 4,2 ha großen Wohnbaufläche (Nettofläche) entwickelt werden soll. Die Erfassung, Interpretation und Bewertung der Grundlagen für den Umweltbericht erfolgt auf der Grundlage der allgemeinen Gesetze zur Bauleitplanung, weiterer Fachgesetze zur Bearbeitung der einzelnen Fachthemen, Gutachten und weiteren Informationsquellen.

Während aus der Regionalplanung keine, den Zielen des Bauleitplanverfahrens entgegenstehende Aussagen vorliegen, wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen für das Plangebiet noch *„Fläche für die Landwirtschaft“*, *„Fläche für den Gemeinbedarf“* mit der Zweckbestimmung *„Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* sowie *„Grünfläche“* dargestellt. Um die Darstellung an die aktuellen Planungen anzupassen, soll gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ das Verfahren zur 105. FNP-Änderung durchgeführt werden. Die bisherige Darstellung soll damit in *„Wohnbaufläche“*, *„Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“* mit der Zweckbestimmung *„Abwasserpumpanlage und Regenwasserrückhaltebecken“*, *„Grünfläche“* und *„Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“* geändert werden.

Auch im rechtskräftigen Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss wird für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächennutzung mit dem Entwicklungsziel einer *„Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“* dargestellt. Da für das Plangebiet jedoch keine erhöhte Schutzkategorie (LSG, LB oder NSG) festgesetzt wurde, ist ein formeller Antrag gemäß § 29 Abs. 4 auf *„Anpassung des Landschaftsplanes“* nicht erforderlich. Natura 2000-Gebiete, Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 62 LG NRW und Schutzwürdige Biotope aus dem Biotopkataster (LANUV 2013a) befinden sich im Plangebiet ebenfalls nicht. Das Plangebiet unterliegt zurzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und Grünland. Lediglich an der südlichen Ecke des länglich-rechteckigen Plangebietes wird eine Fläche angefügt, die mit Wiesen und Gehölzen bestanden ist. Sie soll der Aufnahme von Ver- und Entsorgungseinrichtungen dienen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens für die Schutzgüter Klima, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft ergab keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach eventuell durchzuführenden Maßnahmen noch verbleiben.

Für das Schutzgut Boden wird das Vorliegen einer verfüllten, ehemaligen Abgrabung mitgeteilt. Für die ehemalige *„Verfüllung am Latourshof“* mit der Kennzeichnung Do-0039,00 besteht laut Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss allerdings kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Vorsorgende Maßnahmen, die bei der Aufgrabung dieses Bereiches zu beachten sind, führen überdies dazu, dass mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes bezüglich weiterer Kontaminierungen als gering einzustufen sind. Weitere vorsorgende Maßnahmen während der Bautätigkeit

ten dienen dazu die an sich hohe Erheblichkeit des Eingriffs zu verringern. Durch Vermeidung nicht notwendiger Bodenverdichtungen, Erhalt unzerstörter Bodengefüge in Teilbereichen des Plangebietes und Beschränkung von Nivellierungen auf ein Mindestmaß sowie auch die Planung von größeren Flächen für die Ortsrandbegrünung (Obstwiese, Gehölzstreifen) und eine größere Grünanlage im Zentrum der Siedlung kann die Erheblichkeit der Auswirkungen der Anlage auf das Schutzgut Boden auf mittelhoch begrenzt werden.

Für das Schutzgut Mensch liegen Beeinträchtigungen vor, die aus erhöhten Schallimmissionen der umliegenden Verkehrswege resultieren. Die zu erwartenden Belastungen im geplanten Baugebiet wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Dabei ergab sich, dass die in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, auf dem Beiblatt 1 [4] angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte, bezogen auf den Verkehrslärm, teilweise überschritten werden. Der für reine Wohngebiete angegebene Wert von 50 dB(A) für den Tageszeitraum wird an einigen der berechneten Immissionsorten mit Werten von 51-55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Wert von 40 dB(A) für die Nacht wurde mit bis zu 54 dB(A) berechnet, wodurch sich Überschreitungen bis zu 14 dB(A) ergeben.

Die Wirkung künftiger Abschirmungen durch die geplante Bebauung wird jedoch zu deutlichen Minderungen der Belastung an den meisten Immissionsorten führen. Um die dennoch verbleibenden Überschreitungen zu kompensieren, werden für die geplanten Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Gutachten nicht anzuraten, da sie selbst bei enormem technischen Aufwand und unverhältnismäßig hohen Kosten kaum in der Lage wären, die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes für den Nachtzeitraum zu ermöglichen. Als Maßnahme wird im Bebauungsplan deshalb festgelegt, dass bei der Errichtung der Wohnhäuser angemessene passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durchzuführen sind. Mit der Verwirklichung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der DIN 1805 eingehalten werden und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Prüfung weiterer Schallquellen im Umfeld des Plangebietes ergab, dass diese entweder nicht zu betrachten sind, da sie einer reinen Wohnnutzung unterliegen oder dass die hiervon ausgehenden Schallimmissionen durch angrenzende andere Nutzungen und der räumlichen Anordnung soweit begrenzt werden, dass sie keine Auswirkungen auf die geplante Bebauung aufweisen. Die Berechnungen ergaben weiterhin, dass die von der geplanten Bebauung ausgehenden Schall-Wirkungen bezüglich eines erhöhten Verkehrsaufkommens zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in den benachbart bestehenden Wohngebieten führen, so dass diesbezüglich keine Maßnahmen notwendig sind.

Zwei auf Neusser Stadtgebiet geplante Windenergieanlagen, für die ein Antrag auf Vorbescheid nach § 9 BImSchG vorliegt, werden durch ihre Entfernung zum Plangebiet lediglich durch ihre Sichtbeziehung eine mögliche Beeinträchtigung darstellen. Störende Schallimmissionen sind aufgrund der Entfernung von etwa 6 km nicht zu erwarten. Weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch im Außenbereich privilegierte Anlagen nach § 35 BauGB in Form von temporär auftretenden Geräuschen oder Gerüchen sind bereits zurzeit vorhanden und daher unvermeidbar.

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen die Abschlussberichte zur der im Änderungsbereich durchgeführten archäologischen Sachverhaltsermittlung (OV2014/1010) und der anschließenden Erweiterungsgrabung (OV 2015/1058) vor. Die Grabungsergebnisse erforderten keine nachträgliche Korrektur der FNP-Änderung. Eine abschließende positive Stellungnahme der Bodendenkmalpflege, dass keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen werden, liegt mit Datum vom 26.10.2015 vor (s. a. Punkt 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter).

Der Umweltzustand des Plangebietes wird sich bei Nichtdurchführung des Vorhabens gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern, weil davon auszugehen ist, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden wird.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind im Dormagener Stadtgebiet wenig vorhanden. Andere Standorte sind im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt kaum zu finden, da die im seit 1980 gültigen Planwerk ausgewiesenen Wohnbauflächen nahezu erschöpft sind. Die zurzeit in Arbeit befindliche Neuaufstellung mit dem Ziel, diese Flächen zur Verfügung zu stellen wird noch mindestens drei Jahre in Anspruch nehmen. Da zwischenzeitlich aber die Nachfrage nach direkt verfügbaren Baugrundstücken in Dormagen ungebrochen hoch bleibt, sind Alternativlösungen anzustreben. Die ausgewählte Fläche wurde vorab der Bezirksregierung vorgestellt, die tendenziell ihr Einverständnis signalisiert hat. Das zu den städtischen Liegenschaften gehörende Plangebiet bietet optimale Standortvoraussetzungen. Eine Wohnbebauung steht hier mit der Landesplanung im Einklang. Zudem liegt es nur wenige fußläufige Minuten von einem Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs entfernt. Es schließt an vorhandene, teilweise ähnlich gestaltete Wohnbebauung an und mit der Verwirklichung der Planung wird der Ortsabschluss in diesem Bereich Nievenheims auf eine einheitliche Linie gelegt, so dass eine sehr günstige Gesamt-Gestaltung des Landschaftsbildes am Ortsrand ermöglicht wird. Als umweltrelevanter Aspekt kann angeführt werden, dass bei einer Überplanung überwiegend lediglich weniger wertvolle Biototypen der intensiven Ackerflur in Anspruch genommen werden, was insgesamt zu nur geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt. Ein weiterer Punkt ist die Nähe zu einem Haltepunkt des ÖPNV, die sicherlich dazu führt, dass eine größere Zahl von Menschen diesen als Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz wählt.

Bei der Datenbeschaffung und Bewertung der Fakten sind Schwierigkeiten nicht aufgetreten. Lediglich zu dem Aspekt der Bodendenkmäler kann keine abschließende Beurteilung erfolgen, weil die Untersuchungen hierzu noch nicht abgeschlossen sind. Die Vorgaben zum Monitoring beinhalten Maßnahmen, die zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung außergewöhnlicher Vorgänge und Ereignisse mit möglichen erheblichen Umweltauswirkungen geeignet sind. Es handelt sich dabei um Kontrollen vor Ort und die regelmäßige Auswertung der Ergebnisse anderer umweltrelevanter Programme, die ohnehin vorliegen oder bei den zuständigen Fachbehörden anzufordern sind.

9. Literatur und Internetzitate

10. BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (2000): GEP 99 – Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf. - 134 S. + Karten, Düsseldorf.

Überprüfung der Darstellungen am 05.11.2013 auf der Homepage der Bez.-Reg. (<http://www.brd.nrw.de/index.jsp>).

11. BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands – Maßstab 1 : 500.000. – 24 S. + 7 Karten. Bonn – Bad Godesberg.
12. DAS BAUGRUND-INSTITUT (2013): Hydrogeologisches Gutachten. – Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Dormagen.
13. GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (1972): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 4906 Neuss.
14. INGENIEURBÜRO VÖSSING (2013): Verkehrsgutachten. Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ in Dormagen. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Dormagen. 11 S. + Anhänge, Düsseldorf.
15. IVÖR (2014a): Stadt Dormagen. Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“. Landschaftspflegerischer Begleitplan. Entwurf. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Dormagen. 41 S., Düsseldorf.
16. IVÖR (2014b): Stadt Dormagen. Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“. Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung. Vorabzug. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Dormagen. 27 S., Düsseldorf.
17. LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2013a): Informationen aus dem Landesinformationssystem (LINFOS) zum Untersuchungsraum mit allen darin enthaltenen und diesen tangierenden Flächen der erfassten Schutzgebietskategorien. – Download von der Homepage des LANUV (<http://www.lanuv.nrw.de/service/infosysteme.htm>) am 06.11.2013.
18. LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (Hrsg.) (2013b): Biotop- und Lebensraumtypenkatalog NRW. Stand 02.09.2013. – Bereitstellung als pdf-Datei auf der Homepage des LANUV. 256 S.
19. LÖBF (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN / LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN) (2004): Aktuelle Anleitung zur Biotopkartierung NW. Aus der Anleitung der LÖBF zusammengestellt, ergänzt und aufbereitet durch IVÖR. Letzte Aktualisierung am 13.02.2004. Download von der Homepage der LÖBF im Juni 2005.
20. MBV (MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN) (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. - Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.
21. MUNLV (MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (Hrsg.) (2007.): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen. - Broschüre, 275 S., Düsseldorf.
22. MUNLV (MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN) (Hrsg.) (2010a):

- Vorschriften zum Schutz von Arten und Lebensräumen in Nordrhein-Westfalen. - Broschüre, 76 S., Düsseldorf.
23. MUNLV (MINISTERIUM FÜR UMWELT, Naturschutz, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN) (2010b): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). - Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 – 616.06.01.17 - in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010.
 24. PEUTZ CONSULT GMBH (2013): Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärmimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Dormagen. 16 S. + Anhänge, Düsseldorf.
 25. RHEIN-KREIS NEUSS (2001): Landschaftsplan, Teilabschnitt II - Dormagen. – Hrsg.: Der Landrat des Rhein-Kreises Neuss. Fassung der 3. Änderung vom 06.05.2001. – 204 S. + Entwicklungs- u. Festsetzungskarte M = 1:15.000.
Überprüfung auf der Homepage des Rhein-Kreises Neuss (http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/buergerservice/formulare_publicationen/publikationen/publikationennachthe ma/verwaltung/02_Landschaftsplan_II_-_Dormagen.pdf) am 10.01.2014.
 26. RHEIN-KREIS NEUSS (2003): Umweltkataster, Wasserschutzzonen, Grundwassergleichen. – Kartenwerk der Kreisverwaltung, Stand Juni 2003.
 27. RHEIN-KREIS NEUSS (2012): Landschaftsplan I, Neuss. – Hrsg.: Der Landrat des Rhein-Kreises Neuss. Stand: 21.11.2013. – 216 S. + Entwicklungs- u. Festsetzungskarte M = 1:20.000.
Überprüfung auf der Homepage des Rhein-Kreises Neuss (http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/buergerservice/formulare_publicationen/publikationen/publikationennachthe ma/verwaltung/01_Landschaftsplan_I_-_Neuss.pdf) am 10.01.2014.
 28. RHEIN-KREIS NEUSS (2013): Stellungnahme zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen und Bebauungsplan Nr. 456 "Nördlich der Bismarckstr. IV" in Nievenheim. – Antwortschreiben des Landrats vom 05.06.2013 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. – 2 S. + Beilage.
 29. TRAUTMANN, W. (1972): Vegetation (Potenzielle natürliche Vegetation). - In: Deutscher Planungsatlas Band I, Nordrhein-Westfalen, Lieferung 3: 29 S. + Karte 1:500.000. Veröff. der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover.

Dormagen, 15. August 2016
Im Auftrag

Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau