

**Original Stellungnahmen**

**aus der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**und**

**aus der erneuten frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. 301  
- Rheinfeld Oststraße, 3. Änderung -**



OTBD

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
Stadtentwicklung und Bauleitplanung  
Fachbereich Städtebau

Ihre Referenzen

Ansprechpartner PTI 13-PB6, Ulrich Scheil  
Durchwahl +49 2131- 4060 176 / ulrich.scheil@telekom.de  
Datum 17.02.2015  
Betrifft **Bebauungsplan Nr. 301 "Rheinfeld Oststraße" (3. Änderung) in Dormagen-Rheinfeld als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrswegen keine Gehwege vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfügung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.

Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Ulrich Scheil

i.A. 

Marc Keinhörster

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;  
Besucheradresse: Hellerbergstr. 35, 41460 Neuss  
Postanschrift Postfach 10 07 09, 44782 Bochum  
Telekontakte Telefon +49 234 505 0, Internet www.telekom.com  
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 550 100 56), Kto. Nr. 24 858 666  
Aufsichtsrat IBAN: DE1 7590 10966 0024858666, SWIFT-BIC: PBNKDE33  
Vorstand Dr. Stefan Roehn (Vorsitzender)  
Handelsregister Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathies, Klaus Peron  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn  
USt-IDN: DE 814645262



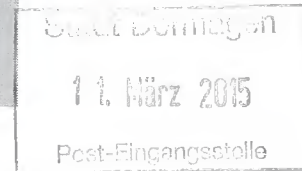
Rhein-Kreis Neuss  
Der Landrat



**Kreishaus Grevenbroich**  
Lindenstr. 2-16  
D-41515 Grevenbroich  
**Telefonzentralen**  
Neuss 02131 928 - 0  
Grevenbroich 02181 601 - 0  
Fax 02181 601 - 1198  
info@rhein-kreis-neuss.de  
www.rhein-kreis-neuss.de

Kreishaus Neuss · 41456 Neuss  
 Kreishaus Grevenbroich · 41513 Grevenbroich

Stadt Dormagen  
Stadtverwaltung  
41538 Dormagen



Grevenbroich, 04.03.2015

**Amt**  
Amt für Entwicklungs-  
und Landschaftsplanung

**Gebäude**  
Kreishaus Grevenbroich  
Lindenstraße 10  
41363 Grevenbroich  
**Auskunft erteilt**  
Herr Lörner  
**Etage / Zimmer**  
6 656  
**Telefon**  
02181 601- 6120  
**Telefax**  
02181 601 6199  
**e-mail**  
planung@rhein-kreis-  
neuss.de

**Empfänger:**  
Kreiskasse Neuss  
**Bankverbindung:**  
Sparkasse Neuss  
Konto 120600  
BLZ 305 500 00  
**IBAN:** DE17 3055 0000  
00001206 00  
**BIC:** WELA DE DN

### **Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“, 3. Änderung, Dormagen**

hier: Ermittlung planerischer Grundlagen, Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Datum & Zeichen Ihres Schreibens: 03.02.2015, F1.6 / 61  
Az: 61.1-14-21.301Ä3

Ich habe aus wasser-, altlasten-, bodenschutz- und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. g. Planung, hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB) sowie des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) nehme ich wie folgt Stellung:

#### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Sollen geplante Parkplätze als teilversiegelte Flächen (Schotter-, Sandfläche, Rasensteine, etc.) angerechnet werden, wäre die Ausführung dieser Flächen festzusetzen, etwa in der Form, dass die Befestigung der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Über diesen Punkt hinaus bedarf die Eingriffsbilanzierung einer weiteren Überarbeitung. Gegenwärtig kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Hierzu bitte ich um Abstimmung.

#### **Artenschutz**

Die vorliegenden Aussagen zum Artenschutz entsprechen noch nicht den notwendigen naturschutzfachlichen Standards.

Auf die Beschreibung des Plangebietes mit seinen Lebensraumstrukturen müssten eine Charakterisierung der Wirkfaktoren der geplanten Vorhaben und sodann eine fachliche Abschätzung der potentiellen Betroffenheiten von europäisch geschützten Arten erfolgen. Dies geschieht vorliegend nur zum Teil. Des Weiteren ist noch eine detailliertere Beschreibung des im

Plangebiet vorhandenen Gehölzes erforderlich, etwa hinsichtlich möglicher Baumhöhlen, sofern es nicht gesichert erhalten bleibt.

Zur Artenschutzprüfung kann somit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Hier bitte ich um Abstimmung. Ich weise darauf hin, dass es sich bei den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG um zwingendes Recht handelt, das nicht lediglich im Rahmen der Abwägung zu prüfen ist und überwunden werden kann.

Im Auftrag



Thomas Lörner  
Techn. Kreisangestellter



Amt für Entwicklungs-  
und Landschaftsplanung

**Thomas Lörner**

Lindenstraße 10  
41515 Grevenbroich  
Zimmer 656

Telefon 02181 601-6120  
Telefax 02181 601-6199  
thomas.loerner@  
rhein-kreis-neuss.de

**Aktenzeichen:** 61.1-14-21.301Ä3  
(bitte immer angeben)

Rhein-Kreis Neuss · 41513 Grevenbroich

Stadt Dormagen  
Stadtplanung  
41538 Dormagen

26/16 III  
 21 März 2016  
 → Reith

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 „Rheinfeld – Oststraße“, Dormagen

Ich habe die mir am 24. Februar zugeschickten Unterlagen zur Betreff genannten Planung aus wasser- und artenschutzrechtlicher Sicht geprüft und keine Bedenken. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:

#### Wasserwirtschaft

Ich habe keine Bedenken und gebe folgenden Hinweis, den Sie im Plan aufnehmen sollten:

Auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände sind unterkellerte Gebäude gegen Grundwasser (z.B. weiße Wanne) zu sichern.

#### Artenschutz

Im Plangebiet sind Brutvorkommen von im Siedlungsbereich allgemein vorkommenden Vögeln möglich, vgl. Artenschutzgutachten, Seite 12. Daher sollten zur Sicherheit die Rodungsfristen eingehalten werden.

#### Vorschlag für einen Planhinweis:

Im Plangebiet sind Brutvorkommen von europäisch geschützten Vogelarten möglich. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG sind folgende Maßgaben zu beachten:

Rodungs- und Gehölzarbeiten dürfen im Plangebiet zur Vermeidung der Verletzung, Tötung oder erheblichen Störung von europäisch geschützten Tieren und zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung ihrer geschützten Lebensstätten nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September stattfinden.

#### Im Auftrag

Thomas Lörner  
Techn. Kreisbeschäftigter

**Jugend- und Sozialförderung**  
Fachbereich für Schule, Kinder, Familien  
und Senioren

**Herr Güdelhöfer**  
Tel. 257 333  
Fax 257 77333

05.02.2015

Fachbereich Städtebau  
Stadtentwicklung und Bauleitplanung  
Frau Reith

a.d.D.

### **3. Änderung des B-Plan Nr. 301** Stellungnahme F 4

Hallo Frau Reith,  
zu Ihrem Entwurf des B-Planes Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ gebe ich aus Sicht des  
Kinder- und Jugendbüros folgendes zu Bedenken:

**Der im Norden des Plangebietes vorgesehene Kinderspielplatz sollte entfallen.  
Die Fläche eignet sich für Besucherparkplätze weit besser.**

#### **Begründung:**

In seiner Sitzung am 19.09.2012 hat der für Kinderspielplätze zuständige Jugendhil-  
feausschuss die Aufgabe von insgesamt 16 öffentlichen Kinderspielplätzen im gesam-  
ten Stadtgebiet einstimmig beschlossen. Einer dieser Plätze ist auch der jetzige Spiel-  
platz „Memeler Straße“, der auf dem Plangebiet liegt. Nur durch die Aufgabe des Plat-  
zes wurde eine Überplanung erst möglich. Der Fachausschuss hält den Spielplatz für  
entbehrlich, weil

1. die Anzahl der Kinder im Stadtgebiet sinkt,
2. der Spielplatz „Memeler Straße“ keine übergeordnete Bedeutung für den Stadtteil  
hat,
3. es sich um einen alten und abgespielten Spielplatz handelt,
4. der Bedarf durch benachbarte Spielplätze abgedeckt ist.

In der politischen Diskussion, die 2012 im Zusammenhang mit dem Wegfall von Kinder-  
spielplätzen geführt wurde, ist sehr deutlich geworden, dass es kleinste öffentliche  
Spielplätze mit ausschließlich Kleinkinderangeboten zukünftig nicht mehr geben soll.  
**Der intensive Unterhalt solcher Plätzchen steht in keinem Verhältnis zum Spiel-  
wert.**

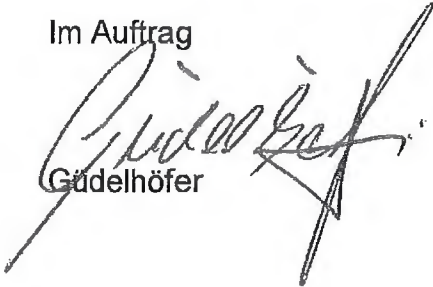
Vor diesem Hintergrund halte ich es für kontraproduktiv, eine Minifläche von nur 98  
Quadratmetern planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Spiel-

platz auszuweisen, zumal dadurch die Technischen Betriebe Dormagen den Ausbau, die Pflege und Wartung der Anlage für Jahrzehnte zu gewährleisten hätten.

Als sinnvolle Ergänzung für den Einzugsbereich der Memeler Straße / Lupinenweg wären öffentliche Stellplätze denkbar, die als **Besucherparkplätze** dienen könnten.

Im Auftrag

Güdelhöfer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Güdelhöfer', written over the printed name 'Güdelhöfer'.

**An F 1.6****Stellungnahme zum Bebauungsplanes Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“(3. Änderung)**

<b>Aktenzeichen</b>	: entfällt
<b>Bebauungsplan Nr.</b>	: 301
<b>Laufende Nr.</b>	: 12/15
<b>VB - Gruppe</b>	: 6000 - 93

Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes mit zweigeschossigen Gebäuden mit maximal drei Geschossen gemäß den Ausführungen zum Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

1. Bei der geplanten Erschließung des Gebietes und Errichtung der Häuser mit den entsprechenden Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass diese Bereiche in einem Einsatzfall jederzeit ungehindert mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes befahren werden können.
2. Bei der vorgesehenen Errichtung der Wohnhäuser ist darauf zu achten, dass diese in einem Einsatzfall von der öffentlichen Verkehrsfläche mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern oder Drehleiter) jederzeit ungehindert erreicht werden können, so dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsgeräten gemäss § 5 BauO inkl. VV jederzeit gewährleistet ist und im öffentlichen Verkehrsraum bzw. den Parkplatzanlagen auch bei maximaler Parkplatzbelegung ausreichend Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorhanden ist.
3. Bei der Anlage von Grün- und Baumflächen ist darauf zu achten, dass auch zukünftig das Anleitern nicht behindert wird.
4. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVGW – sicherzustellen.



5. Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes, insbesondere bei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ohne Schwierigkeiten möglich ist. Weitere Einzelheiten sind bei Bedarf mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
  
6. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes bzw. nachträgliche Plangebietsveränderung ist eine erneute Beteiligung der Brandschutzdienststelle erforderlich.

Im Auftrag

Eckhardt

2.2/32  
Fachbereich für Sicherheit und Ordnung  
Straßenverkehrsbehörde

**Frau Engels**  
Tel. 257 278  
Fax 257 77278

03.03.2015

An F 1.6

**Stellungnahme**  
**zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“**  
Planungsstand 29.01.2015

**Ortsteil Rheinfeld**  
**Bereich: Lupinenweg**

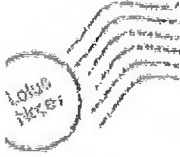
Auf folgende Punkte wird aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht hingewiesen:

- Die geplanten Verkehrsflächen liegen in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die vorgesehene Straßenbreite von 6,20 m und 5,50 m erscheint ausreichend.

Die Ausweisung von Parkplätzen ist erforderlich.

Es bestehen keine Bedenken gegen die übersandte 3. Änderung des BPlans.

  
Engels



**Christiane  
Glaeser/intern/StadtDorm  
agen/DE**

02.03.2015 16:24

An Birgit Jost/intern/StadtDormagen/DE@StadtDormagen,  
Ralf Schenk/intern/StadtDormagen/DE@StadtDormagen,  
Oliver

Kopie

Blindkopie

Thema Antwort: WG: Bebauungsplan Nr. 301 "Rheinfeld  
Oststraße" (3. Änderung); Aufforderung zur Stellungnahme  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB : <Watchdog: Virus checked>

### **Stellungnahme der Bauaufsicht:**

In der Begründung wird dargelegt, daß eine Versickerung des Regenwassers vor Ort aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich ist. Das Regenwasser soll daher in die Kanalisation eingeleitet werden. Zur besseren Handhabung wird vorgeschlagen, diese Information als Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Im übrigen keine Bedenken.

### **Hinweis zu den Baulasten:**

Folgende Baulasten liegen vor:

1. Auf der Fläche GFL 2 liegt ein Kanal, der zugunsten des Wohnhauses Lupinenweg 6 gesichert ist.
2. Auf dem Plangrundstück liegt eine Baulast für eine Zuwegung. Diese entspricht der neuen Straße und kann nach Herstellung der neuen Verkehrsfläche gelöscht werden.

Änderungen und Ergänzungen der Baulasten müssen durch den Eigentümer mit den erforderlichen Unterlagen schriftlich beantragt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Christiane Glaeser  
F 6 / 61.3 - Bauaufsicht -  
Stadt Dormagen  
Mathias-Giesen-Str. 11  
Tel: +49(2133)257-861  
Fax: +49(2133)257-898  
<http://www.dormagen.de>

Stadtentwässerung  
Straßen  
Grünflächen  
Friedhöfe  
Baubetriebshof

# Technische Betriebe Dormagen

Technische Betriebe Dormagen 41538 Dormagen

Stadt Dormagen

1.6 – Fachbereich Städtebau

Frau Reith

06/11  
125/11

Technische Betriebe Dormagen AÖR

Der Vorstand

Mathias-Giesen-Straße 11

41540 Dormagen

Telefon 02133 257-839

Telefax 02133 257 77 839

[gottfried.koch@tb-dormagen.de](mailto:gottfried.koch@tb-dormagen.de)

[www.tb-dormagen.de](http://www.tb-dormagen.de)

Datum 05.03.2015

## **Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße“ (3. Änderung) in Dormagen-Rheinfeld als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauG – Stand vom 29.01.2015**

Stellungnahme der TBD AÖR

Ihre Mail vom 03.02.2015

Sehr geehrte Frau Reith,

ebenso wie der Fachbereich für Schule, Kinder, Familien und Senioren (Stellungnahme des Herrn Güdelhöfer vom 05.02.2015) wird auch von der TBD die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ausdrücklich nicht gewünscht. Hierzu verweise ich im Einzelnen auf die Stellungnahme lt. Anlage 1.

Zur Entwässerung weise ich auf die ebenfalls beigefügte Anlage 2.

Mit freundlichen Grüßen

Koch  
Vorstand

Anlagen

### Bankverbindung

[Gläubiger-ID: DE7600000000002384]

Sparkasse Neuss

IBAN: DE24 3055 0000 0093 1782 00, BIC: WELA DE DN

ÖPNV: Bus 882

Haltestelle Technisches Rathaus

Telefon 02133 257-0

Telefax 02133 257-599

Allgemeine Sprechzeiten

Mo, Di, Mi, Fr 8.30 – 12 Uhr,

Do 14 – 18 Uhr

und nach Vereinbarung

**Dormagen**



Mittendrin : Im Leben

[www.dormagen.de](http://www.dormagen.de)

Monika  
Warschkow/intern/StadtDor  
magen/DE

25.02.2015 15:34

*Anlage*

An Gottfried  
Koch/intern/StadtDormagen/DE@StadtDormagen,  
Kopie Martin Trott/intern/StadtDormagen/DE@StadtDormagen,  
Christiane  
Sommer/intern/StadtDormagen/DE@STADTDORMAGEN

Blindkopie

Thema Antwort: WG: Bebauungsplan Nr. 301 "Rheinfeld  
Oststraße" (3. Änderung); Aufforderung zur Stellungnahme  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB : : <Watchdog: Virus checked>

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes wird von den TBD Grünflächen **nicht gewünscht**:

Laut Entwurf des B-Planes soll hier eine Kleinst-Fläche von 98 qm festgeschrieben werden, die zudem aufgrund des ungünstigen "dreieckigen" Zuschnitts lediglich mit einem Minimal-Spielangebot wie z. B. Sandkasten und Federgerät ausgestattet werden kann.

Dies widerspricht dem Beschluss des JHA vom 25.04.2012, den Spielplatzstandort 18 42 "Memeler Straße" **komplett** aufzugeben.

Zudem ist es Ziel des Spielplatzentwicklungsplanes, sich nicht nur von unattraktiven und kostenintensiven Kleinstflächen zu trennen, sondern auch die Entstehung solcher Plätze zu verhindern.

In den sonstigen Begründungen zur Standortaufgabe von Spielplätzen hat der Fachbereich Städtebau bisher durch Übersichtspläne dargelegt, welche alternativen öffentlichen Spielplätze im Umfeld angeboten werden.

Entsprechende Ausführungen fehlen bei diesem Bebauungsplan-Entwurf und würden aufzeigen, dass allein drei weitere Spielplätze im nahem bzw. sehr nahem Umfeld den Bedarf komplett abdecken. (Siehe beigefügten Übersichtspläne.)

Hauptargument für die Spielplatzausweisung ist offenbar ein Spielflächenbedarf von 65 qm für die Mehrfamilienhäuser der Memeler Straße 10-12 bzw. eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Bauherrn.

Der geplante Spielplatz besitzt jedoch **keine** direkte Anbindung zu dem Privatgrundstück - der Spielplatz "Oststraße" ist hier z. B. auf kürzerem Weg zu erreichen.

Siehe zudem auch die Spielplätze "Löwenzahnweg" und "Lupinenweg" - letztgenannter liegt nur wenige Schritte von dem geplanten Standort entfernt.

Grundsätzlich sollte unbedingt nach einer Lösung gesucht werden, die die Stadt **dauerhaft von der Verpflichtung entbindet**, einen öffentlichen Spielplatz für einen privaten Bauherrn vorhalten zu müssen!

So könnte das Baufenster der neuen Reihenhäuser/Privatgärten z. B. um die diskutierten 65 qm verkleinert und der Parzelle "Memeler Straße 10-12" mit einer entsprechenden Auflage bzw. Zweckbindung zugeschlagen werden.

Die Kosten für die Erstanlage des Spielplatzes werden aufgrund des "Vetos" gegen eine solche Ausweisung einerseits ungerne genannt.

Hierdurch kann eventuell aber auch aufgezeigt werden, dass selbst bei einer z. B. unentgeltlichen Übertragung der 65 qm an den Eigentümer der Memeler Straße kostenneutrale und ggf. auch gewinnträchtige Lösungen für die Stadt möglich sind:

- Erstanlage Spielplatz inkl. der erforderlichen Einzäunung: ca. 14.500,00 € brutto.
- Pflege und Unterhaltung pro Jahr: ca. 1.800,00 € brutto - inklusive Preissteigerung fällt hier in einem Zeitraum von 10 Jahren eine Summe von ca. 20.000,00 € an.

Alternativ könnten auf der diskutierten Spielplatzfläche jedoch **private Stellplätze** mit entsprechendem Verkaufswert ausgewiesen/angelegt werden.

Von einer Spielplatzausweisung sollte aus den erläuterten Gründen **unbedingt abgesehen werden**.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

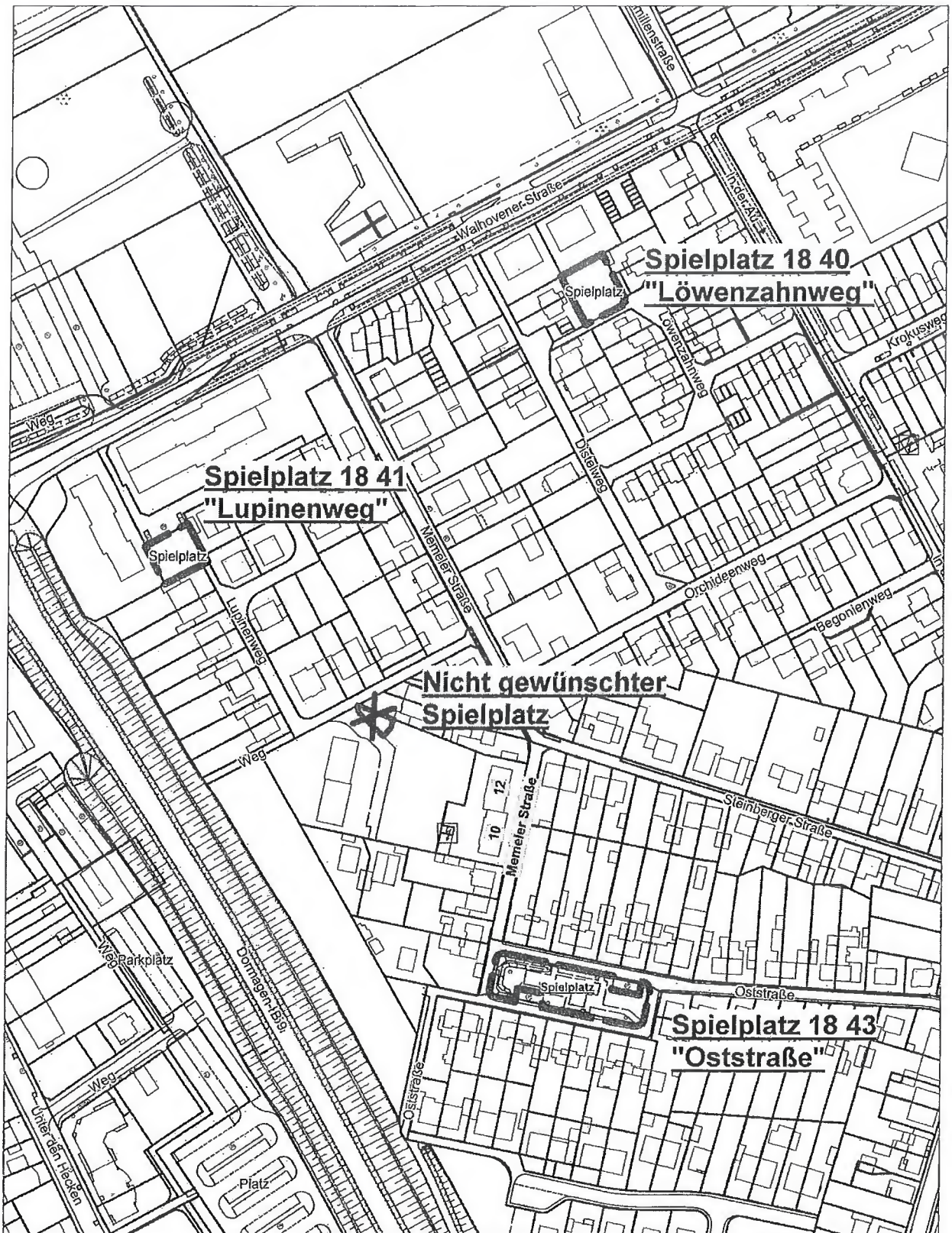
Warschkow

Technische Betriebe Dormagen AÖR  
Grünflächen  
Tel: + 49 (2133) 257-875  
Fax: + 49 (2133) 257-599  
e-mail: monika.warschkow@tb-dormagen.de

Anlage



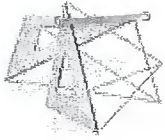
BP 301 Bestehende Spielplätze im Umfeld.pdf



erstellt durch : Frau Warschkow

Nur für den Dienstgebrauch

Der Inhalt der Stadtgrundkarte wird nicht automatisch aktualisiert. Es kann keine Gewähr für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit gegeben werden.



Christoph  
Krautwurst/Intern/StadtDor  
magen/DE

25.02.2015 16:22

*Anlage 2*

An Thomas  
Wedowski/Intern/StadtDormagen/DE@StadtDormagen,  
Kopie  
Thema Antwort: WG: Bebauungsplan Nr. 301 "Rheinfeld  
Oststraße" (3. Änderung); Aufforderung zur Stellungnahme  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB : <Watchdog: Virus checked>

## **Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld - Oststraße“, 3. Änderung**

Interne Fachämterbeteiligung vom 03.02.2015

Stellungnahme - Entwässerung

Für die Entwässerung des Plangebietes ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein neuer Abwasserkanal DN300 mit Anschluss an die örtliche Mischwasserkanalisation im Lupinenweg zu verlegen. An diesen Kanal sollen Abwässer der geplanten und der bereits bestehenden Bebauung (Privatgrundstücke 904, 903 und 1002) angeschlossen werden.

Der Abwasserkanal DN300B des Grundstücks 904 (Memeler Straße 10 und 12) ist an den neuen öffentlichen Straßenkanal anzuschließen. Die bestehende Grundstücksanschlussleitung des Hauses Lupinenweg 6 ist an den Endschacht des Straßenkanals anzubinden. Der in diesem Bereich nicht mehr benötigte Abschnitt der vorhandenen privaten Grundleitung DN300 ist abzubrechen. Die gemeinsame Abwasserleitung der Häuser Lupinenweg 4 und 4a ist an den vorhandenen Schacht Nr. 59620104 umzulegen. Die Straßenabläufe sind an den neuen Straßenkanal anzubinden. Die alten Straßenablaufleitungen sind fachgerecht zu verdämmen.

Die Kosten für den Kanalbau werden derzeit mit rd. 63.000,-€ (brutto) geschätzt.

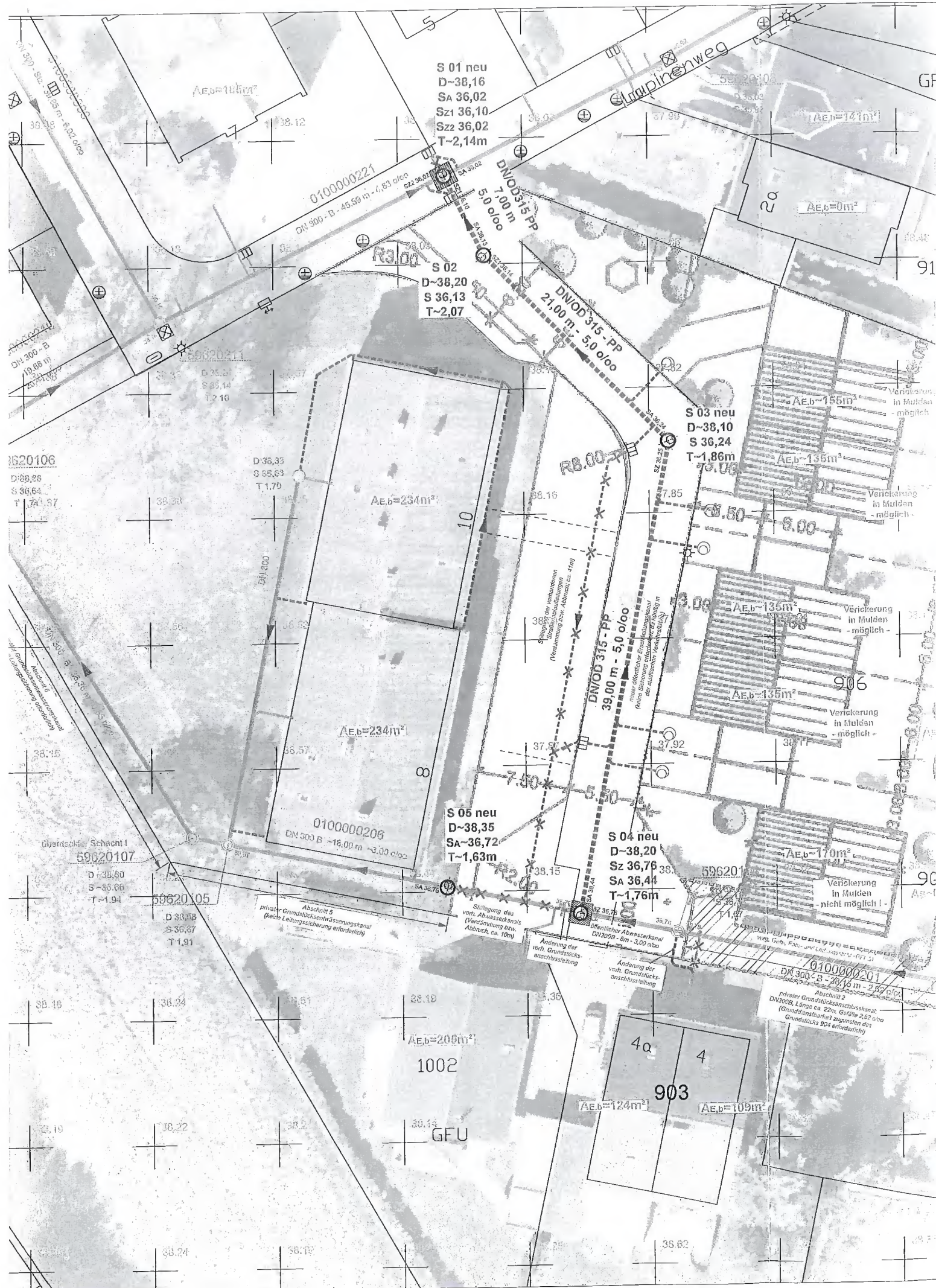
Der in der geplanten GFL3-Fläche liegende Abwasserkanal (DN300B; Länge ca. 22m) wird nach Verkauf der städtischen Flächen zum privaten Anschlusskanal des Grundstücks Memeler Str. Nr. 10-12 (Gem. Dormagen, Flur 38, Flurstück 904). Für diesen privaten Abwasseranschlusskanal muss eine Grunddienstbarkeit zugunsten des o.g. Grundstücks Memeler Str. 10-12 eingetragen werden. In diesem Fall darf aber keine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Technischen Betriebe Dormagen eingetragen werden, da diese nicht Eigentümer des Kanals sind. In diesem Zusammenhang bitte ich die entsprechenden Eintragungen bzgl. Sicherung der Kanaltrassen im beigegeführten Entwässerungsplan besonders zu beachten. Der Pkt. 2.10 in der Entwurfsbegründung zum o.a. B-Plan muss dementsprechend geändert werden.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Bei einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erscheint eine Niederschlagswasserbeseitigung auf 4 von 5 geplanten Grundstücken durchaus möglich (z.B. in Mulden oder Rigolen). Die Eignung der anstehenden Bodenschichten für eine Versickerung sollte in einem hydrogeologischen Bodengutachten geprüft werden. Falls keine Versickerung auf den Privatgrundstücken möglich ist, so kann das Regenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Dipl.Ing. Christoph Krautwurst  
Technische Betriebe Dormagen AöR  
- Stadtentwässerung -  
Tel: +49(2133)257-878  
Fax: +49(2133)257-77-878  
e-mail: christoph.krautwurst@tb-dormagen.de  
http://www.stadt-dormagen.de





S 01 neu  
D~38,16  
SA 36,02  
Sz1 36,10  
Sz2 36,02  
T~2,14m

S 02  
D~38,20  
S 36,13  
T~2,07

S 03 neu  
D~38,10  
S 36,24  
T~1,86m

S 05 neu  
D~38,35  
SA~36,72  
T~1,63m

S 04 neu  
D~38,20  
Sz 36,76  
SA 36,44  
T~1,76m

0100000221  
DN 300 - B - 46,59 m - 4,83 o/oo

DN 315-PP  
7,00 m  
5,0 o/oo

DN 315-PP  
2,100 m - 5,0 o/oo

DN 315-PP  
39,00 m - 5,0 o/oo

0100000206  
DN 300 B - 18,00 m - 3,00 o/oo

0100000201  
DN 300 - B - 26,16 m - 2,89 o/oo

AE.b=141m²

AE.b=141m²

AE.b=0m²

AE.b=234m²

AE.b=155m²

AE.b=135m²

AE.b=135m²

AE.b=135m²

AE.b=170m²

AE.b=200m²

AE.b=124m²

AE.b=109m²

1002

903

GFU

1620106  
D 38,28  
S 36,64  
T 1,74/1,57

D 36,33  
S 35,63  
T 1,70

59620107  
D 38,50  
S 36,66  
T 1,94

59620105  
D 38,18  
S 36,67  
T 1,91

59620104  
D 38,20  
S 36,67  
T 1,91

Abchnitt 5  
privater Grundstücksentwässerungskanal  
(keine Leitungssicherung erforderlich)

Stillegung des  
vord. Abwehrkanals  
(Verdämmung bzw.  
Abbruch, ca. 10m)

Anänderung der  
vord. Grundstücks-  
anschlussteilung

Anänderung der  
vord. Grundstücks-  
anschlussteilung

Abchnitt 2  
privater Grundstücksentwässerungskanal  
(Grundstückanteil zugunsten des  
Grundstücks DN erforderlich)

Stillegung des vorhandenen  
Strömungsabfuhrkanals  
(Verdämmung bzw. Abbruch, ca. 11m)

mit öffentlicher Erschließung  
(ohne Sicherung der Entwässerung  
der öffentlichen Verkehrsfläche)

Verankerung  
in Mulden  
- möglich

Verankerung  
in Mulden  
- möglich

Verankerung  
in Mulden  
- möglich

Verankerung  
in Mulden  
- nicht möglich!



### 3. Änderung B-Plan 301

#### Stellungnahme im Rahmen der internen Fachämterbeteiligung

Datum Eingang

zu beantworten bis

Produkt	Eingang am	weitergeleitet am	Unterschrift
60 / Beiträge		02.03.2015	Czaja
60 / Widmung	03.02.2015	03.02.2015	Pferrer
60 / UT	23.02.2015	23.02.2015	Wie

Fachbereich	Stellungnahme
60 / Beiträge	Die Erschließungsanlage ist bereits erstmalig nach dem BauGB ausgebaut und abgerechnet. Die geplante Maßnahme stellt keine Verbesserung/Erneuerung nach dem KAG dar. Eine Refinanzierung der Kosten über Beiträge ist daher nicht möglich. Es wird der Abschluss eines Ablösevertrages empfohlen.
60 / Widmung	k. B.
60 / UT	k. B.

*Handwritten signature*

A. 6 - 60

*Handwritten signature*

4/3. 15.

**Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
vom 18.02.2015 bis 25.02.2015.**

Im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.02.2015 bis 25.02.2015 wurden keine Anregungen vorgetragen.