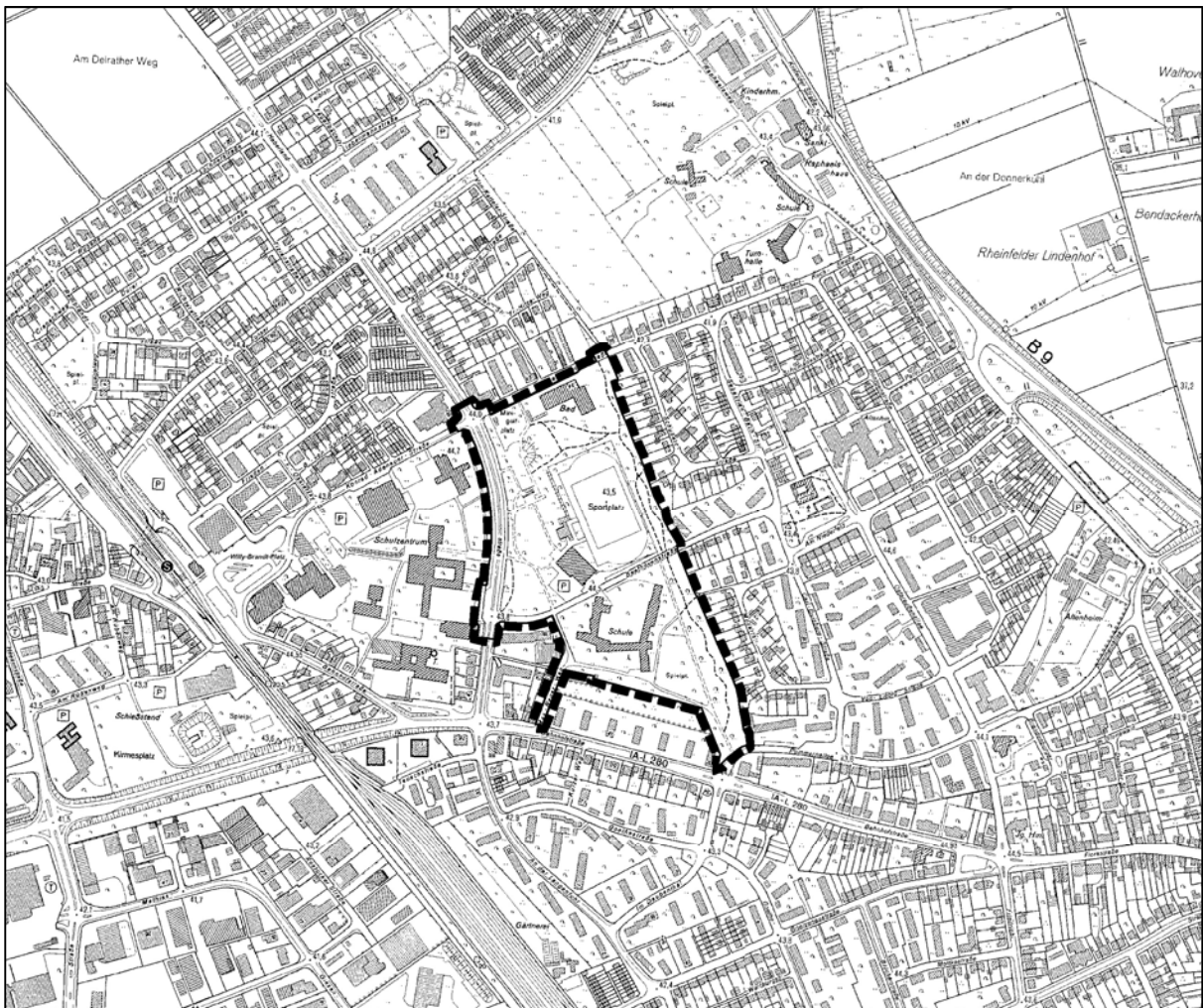


Begründung

**Städtebauliche Aspekte und Umweltbelange
zum Bebauungsplan Nr. 531**

- Beiderseits der Beethovenstraße -

zur Aufstellung und den frühzeitigen Beteiligungen



Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsanlass	3
2.0 Örtliche Verhältnisse	3
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Bestand	4
2.3.1 Umgebung	4
2.4 Erschließung	4
3.0 Gegenwärtiges Planungsrecht	
3.0 Darstellung im Landesentwicklungsplan	4
3.1 Darstellungen im Regionalplan	4
3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne	6
3.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen	6
Einzelhandels- und Zentrenkonzept	
Sanierungsgebiete	
Denkmalsatzung	
Gestaltungssatzung	
Vorkaufsrechtssatzung	
Landschaftsplan	
4.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	
4.1 Planungsziele und Verfahrenswahl	6
4.2 Städtebauliches Konzept	7
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2.4 Erschließung	10
4.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
4.2.6 Öffentliche Grünflächen und Spielplätze	11
4.2.7 Gestalterische Festsetzungen	13
4.2.8 Ver- und Entsorgung	15
5.0 Umweltbelange	
5.1 Schutzgut Klima	16
5.2 Schutzgut Luft	16
5.3 Schutzgut Boden und Fläche	17
5.4 Schutzgut Wasser	19
5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
5.6 Schutzgut Mensch	20
5.7 Schutzgut Natur und Landschaft	22
5.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	22
5.9 Störfallbetriebe	22
6.0 Soziale Maßnahmen	23
7.0 Bodenordnende Maßnahmen	24

1.0 Planungsanlass

Durch die Aufgabe der städtischen Realschule und den benachbarten Sportflächen (Turnhalle, Sportplatz) an der Beethovenstraße besteht die Möglichkeit diesen zentralen ca. 5,5 ha großen innerstädtischen Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Durch die räumliche Nähe zum Dormagener Zentrum, dem Bahnhof mit seinem RE- und S-Bahnhaltepunkt, dem städtischen Hallenbad und der östlich angrenzenden Park- und Grünfläche verfügt diese Fläche über hervorragende Standortvoraussetzungen und bietet somit die optimalen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers.

Zur Realisierung dieser städtebaulichen Zielsetzung, wurde dem Bebauungsplanverfahren die Auslobung eines zweiphasigen kooperativen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens vorgeschaltet, in dem die Öffentlichkeit frühzeitig und aktiv am Planungsprozess beteiligt wurde. Wettbewerbsziel war, auf dem zur Disposition stehenden Areal ein lebendiges, urbanes Stadtquartier, das sich durch eine räumlich-funktionale Verknüpfung mit den angrenzenden Grün- und Freizeitflächen auszeichnet zu entwickeln. Vorwiegend sollte Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Ebenso vorstellbar war eine Kombination aus urbanen Einfamilienhausstrukturen. Auf Grundlage der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB) war ein Anteil von 20 % förderfähigem Wohnraum einzuplanen. Das Wettbewerbsverfahren wurde mit der Prämierung eines Siegerentwurfs und der Vergabe eines weiteren zweiten Preises abgeschlossen. Der prämierte Siegentwurf wurde anschließend planvertiefend in Form eines Masterplanes weitergehend konkretisiert. Der Masterplan bildet nunmehr die Grundlage für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 531 „Beiderseits der Beethovenstraße“.

Parallel zur Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) sollen die städtebaulichen Zielsetzungen beiderseits der Beethovenstraße mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 531 nunmehr auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern.

2.0 Örtliche Verhältnisse

2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Dormagener Innenstadt zwischen der straßenbegleitenden Bebauung Bahnhofstraße 33-45 mit seinen Mietergärten im Süden, der Haberlandstraße im Westen, der Robert-Koch-Straße im Norden sowie der Mozartstraße und der Schubert-Straße im Osten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 10,9 ha groß und umfasst die Grundstücke:

Gemarkung Dormagen, Flur 11 Flurstücke 84 (tlw.), 120 (tlw.), 124 (tlw.) 122,
 Flur 19 Flurstücke 449 (tlw.), 925, 740 und 1119 (tlw.)
 Flur 20 Flurstücke 665 (tlw.) und 667.

Topographisch steigt das Plangebiet in Ost-Westrichtung an. Die mittlere Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 43,60 m über NHN. Der größte Höhenunterschied beträgt ca. 1,30 m.

2.2 Bestand

Das südlich der Beethovenstraße gelegene Bbauungsplangebiet ist gegenwärtig von der städtischen Realschule mit einer Schulnutzung und einer südlich und östlich angrenzenden rahmenbildenden Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) belegt. Das nördlich der Beethovenstraße gelegene Bbauungsplangebiet ist gegenwärtig mit einer Sportflächennutzung (Sportplatz, Turn- und Gymnastikhalle), einer Grün- bzw. Parkanlage, einer Minigolfanlage sowie einem städtischen Hallenbad belegt. Das Plangebiet umfasst zudem einen Teilbereich der Verkehrsfläche der Beethovenstraße und der Haberlandstraße.

2.3 Umgebung

Das Bbauungsplangebiet liegt in fußläufiger Nähe zum Dormagener Zentrum (ca. 1 km) und dem RE- und S-Bahnhaltepunkt Dormagen-Mitte (ca. 850 m). Getrennt durch die Haberlandstraße grenzt im Westen ein Schulzentrum mit den Schulformen Gymnasium, Gemeinschaftsgrundschule sowie ein Berufsbildungszentrum (Berufskolleg im Rhein-Kreis Neuss) an das Plangebiet. Im Süden schließen sich Mietergärten der Mehrfamilienhausbebauung Bahnhofstraße 33-45 und im Norden die Mehrfamilienhausbebauung an der Robert-Koch-Straße an, während im Osten die Hausgärten der Einfamilienhausbebauung an der Schubert- und Mozartstraße angrenzen. Im Einmündungsbereich der Haberlandstraße/ Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf der Haberlandstraße finden sich in den Erdgeschosszonen der straßenbegleitenden Bebauung einige Ladenlokale u. a. Bäckerei, Friseur, Second-Hand, Kosmetikstudio, Fahrschule.

2.4 Erschließung

Das Bbauungsplangebiet zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Vernetzung aus. Über die Haberlandstraße und die Bahnhofstraße ist das Bbauungsplangebiet sowohl an das übergeordnete städtische Verkehrsnetz als auch an den Autobahnanschluss der A 57 Köln-Düsseldorf angebunden. In fußläufiger Entfernung (ca. 850 m) verläuft die überregionale Bahntrasse Köln-Düsseldorf mit ihrem RE- und S-Bahnhaltepunkt „Dormagen Bahnhof“. Die nächst gelegene ÖPNV-Haltestelle liegt unmittelbar neben dem Bbauungsplangebiet in Höhe des benachbarten Schulzentrums. Hier verkehren täglich, eine Vielzahl von Buslinien der Stadtbus, Dormagen GmbH (incl. Schulbus), mit denen alle Dormagener Stadtteile, größtenteils im Stundentakt, erreichbar sind.

Die Haupteerschließung des Bbauungsplangebietes erfolgt gegenwärtig von der Haberlandstraße aus über die Beethovenstraße. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen zeichnet sich dabei durch eine sehr gute Vernetzung und eine hohe Sicherheit aus, da diese tlw. über weite Strecken PKW-frei geführt werden, z. B. innerhalb der das Plangebiet durchlaufenden Grünspange am östlichen Plangebietsrand. Im Rahmen der Bbauungsplanaufstellung werden diese Wegeverbindungen durch eine zusätzliche fahrradfreundliche Gestaltung, insbesondere auch an den Kreuzungspunkten Beethovenstraße/Robert-Koch-Straße zusätzlich aufgewertet und optimiert.

3.0 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Dormagen als Mittelzentrum eingestuft. Das Plangebiet

wird als Siedlungsraum dargestellt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes damit grundsätzlich nicht entgegen.

3.2 Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der geltende Regionalplan Düsseldorf stellt das Bebauungsplangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes damit grundsätzlich nicht entgegen.

3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt das Bebauungsplangebiet als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Turnhalle“, „Hallenbad“ und als **Grünfläche** mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Sporthalle“, „Minigolfanlage“ sowie „Spielplatz Spielbereich A“ dar. Darüber hinaus wird der Trassenverlauf einer das Plangebiet kreuzenden 110 KV Versorgungsleitung dargestellt.

In Abstimmung mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 531 sollen die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan von Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Turnhalle“ und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Sporthalle“, sowie eine Teilfläche „Spielplatz Spielbereich A“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. (Abb. 2). Die gegenwärtig im Änderungsbereich ebenfalls dargestellte Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit (Abb. 2).

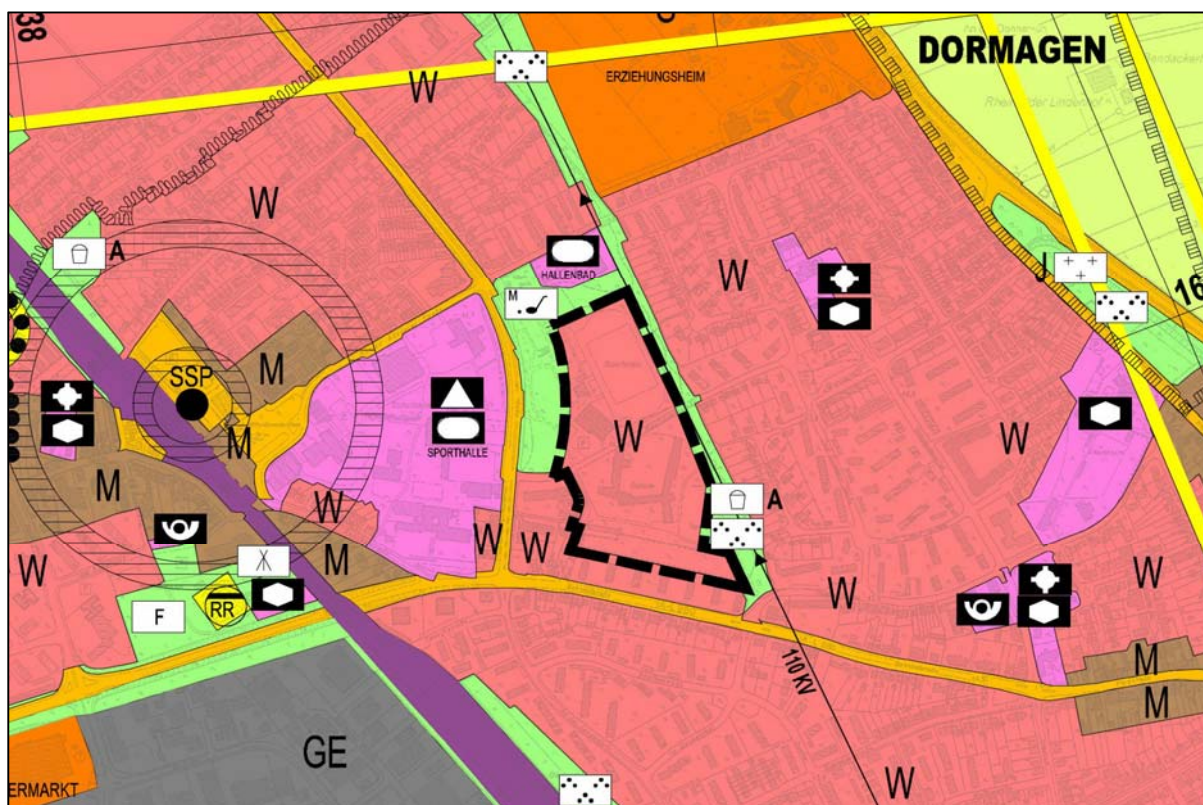


Abb. 2 Ausschnitt 163. Änderung FNP

Die für den Bebauungsplan notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3.4 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

Eine ca. 1,6 ha große Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 531 „Beiderseits der Beethovenstraße“ liegt an der Haberlandstraße im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Vor dem Bahnhof“. Der Bebauungsplan setzt für diesen Teilbereich öffentliche Verkehrsfläche (Haberlandstraße) sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Eine weitere ca. 1000 qm große Teilfläche liegt im Kreuzungsbereich Haberlandstraße/Robert-Koch-Straße im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337 „Vor dem Bahnhof II“. Der Bebauungsplan setzt für diesen Teilbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

3.5 Sonstige Satzungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Förderung und Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung hat der Rat der Stadt Dormagen am 15.10.2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit einer Dormagener Liste als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept bestimmt das Plangebiet zu einem Standort außerhalb eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ im Sinne des Landesentwicklungsplans (LEP NRW).

Sanierungsgebiete/Denkmalsatzung/Gestaltungssatzung/Vorkaufsrechtsatzung/Landschaftsplan

Vorgaben aus Sanierungsgebieten, Denkmalsatzungen, Gestaltungssatzungen oder Vorkaufsrechtssatzungen bestehen für den Änderungsbereich nicht. Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Neuss, Teilabschnitt II, Dormagen, 3. Änderung, vom 07.05.2001.

4.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Planungsziele

Durch die Nähe der prosperierenden Wirtschaftszentren Düsseldorf und Köln, besteht auch im Stadtgebiet von Dormagen eine sehr hohe Nachfrage von Wohnbauland. Nach einer Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss wird für Dormagen bis zum Jahre 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 6,7 % prognostiziert. Für Dormagen-Mitte, zu dem auch das Bebauungsplangebiet Nr. 531 zählt, besteht dabei bereits heute, aber auch künftig ein hoher Handlungsbedarf insbesondere für die Segmente des seniorengerechten- und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Potentielle Wohnbauflächen auf denen dieser Wohnungsbedarf zeitnah entwickelt werden könnte, stehen innenstadtnah in dieser Größenordnung derzeit nicht zur Verfügung. Der ermittelte Bedarf an innerstädtischen Wohnraumflächen kann somit nicht in ausreichendem Umfang bedient bzw. generiert werden. Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzungen, besteht nunmehr die Möglichkeit hier ein neues, urbanes Wohnquartier zu entwickeln, mit dem das innerstädtische Wohnungsangebot durch ein zusätzliches Angebot von rd. 350 Wohnungen (bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm) in diesen unterversorgten Segmenten bedarfsgerecht gesteuert und gestärkt werden kann.

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Bebauungsplangebietes soll dieser Bereich mit seinen spezifisch baulich-räumlichen und landschaftsbezogenen charakteristischen Eigenarten, einer zeitgemäßen Architektursprache sowie den ökologisch-städtebaulichen Potentialen eine eigene spezifische Identität entwickeln und für Dormagen zu einer markanten, besonderen Adresse werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Bebauungskonzept

Nach der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanvorentwurfs sollen zwei eigenständige Nachbarschaften beiderseits der Beethovenstraße mit jeweils adressengebenden Quartiersplätzen entstehen. Bindeglied und Schwerpunkt des neuen Quartiers ist der öffentliche Quartiersplatz 1, auf den sich alle wesentlichen Gemeinschaftseinrichtungen konzentrieren. Von diesem zentralen Ort ausgehend sind die beiden Nachbarschaftsplätze 2 und 3 (Nord und Süd) über kurze verkehrsberuhigte Wohnstraßen erreichbar. Alle drei Platzräume liegen im Schnittpunkt von Nord-Süd- und Ost-West-gerichteten Wegeverbindungen, die das Beethovenquartier mit den angrenzenden Park- und Grünflächen wie auch den umgebenden öffentlichen Einrichtungen und Baufeldern vernetzen. Die Gebäudeanordnung erfolgt in Form einer Blockbebauung, durch die Wohnhöfe in halboffener Bauweise entstehen, in denen alle Wohnungen auf verkehrsfreie, begrünte Innenhöfe oder die umgebenden Parkanlagen und Grünzüge orientiert sind. Die raumbildende Randbebauung vom Quartiersplatz 1 soll im Erdgeschoss je nach Bedarf Versorgungs-, Service- und Wohnfolgeeinrichtungen aufnehmen.

Der Quartiersplatz 1 soll im Westen von einem sechsgeschossigen Geschäfts- und Wohnhaus akzentuiert, das mit der bestehenden, gegenüberliegenden ebenfalls hohen fünf geschossigen Gebäudezeile korrespondiert und das neue Quartier in alle Richtungen, insbesondere zur Haberlandstraße und zum Schulviertel orientierungswirksam verortet. Während die Obergeschosse mit Lofts oder Appartements, optional auch mit Serviceeinrichtungen ein urbanes Angebot bieten sollen, sollen die Basisgeschosse beispielsweise mit einer Bäckerei und einem Café o. ä. die vorgegebenen kommunikativen Nutzungen aufnehmen, die sowohl den Platzraum als auch die zum Schulzentrum orientierte Parkseite ausgerichtet sind. Auf der Ostseite des Platzes bildet ein weiterer prägnanter und gegenüber der viergeschossigen Regelbebauung leicht überhöhter Baustein (V-Geschosse) den Raumabschluss, der sich für Versorgungs- und Sozialeinrichtungen wie z.B. ein Ärztehaus eignet. Der die Nordseite des Platzes abschließende Wohnhof ist sowohl für Generationenwohnen geeignet. Er kann mit seinem großräumigen, auf den Park orientierten Zuschnitt auch betreutes Wohnen und auf den Platz orientiert ebenfalls kommunikative Nutzungen aufnehmen.

Der abschließend Nordkopf des Quartiers soll von einer kompakten Baugruppe mehrgeschossiger urbaner Reihenhäuser gebildet werden, die Maisonette- und Einliegerwohnungen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten aufnehmen können. Auf den östlichen Grünzug orientiert sollen freistehende Stadthäuser auf Einzel parzellierten Grundstücken, vorzugsweise als Eigentumswohnungen und ebenfalls geeignet für Generationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten entstehen. Die Nachbarschaft südlich der Beethovenstraße ist mit zwei weiteren Wohnhöfen besetzt, die neben einer gewerblichen Nutzung auch als Mehrspanner mit Zuschaltwohnungen barrierefrei für Generationen- und Familienwohnen geeignet sind. Den

südlichen und östlichen Abschluss bildet ein Ensemble freistehender, in der Höhe differenzierter Stadthäuser mit Geschosswohnungen, vorrangig Eigentumswohnen. Das gesamte Quartier soll mit Bebauung und Freianlagen barrierefrei konzipiert werden. Im Erdgeschoss aller Geschossbauten liegen gemeinschaftliche Nebenräume (für Fahrräder und Müll). Die Wohnhöfe sollen neben den privat zu nutzenden Gartenanteilen eine gemeinschaftliche Hoffläche für Kinderspiel und zum Aufenthalt haben.

Bauabschnitte und Realisierbarkeit

Die beiden Nachbarschaften nördlich und südlich der Beethovenstraße können als räumlich und strukturell eigenständige Einheiten unabhängig voneinander realisiert werden. Bei der Reihenfolge bietet sich an, die nördliche Nachbarschaft, die bereits alle maßgebenden Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen des Quartiers beinhaltet und mit dem Quartiersplatz 1 deren Hauptadresse darstellt sollen, als ersten Bauabschnitt zu beginnen.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht in der Entwicklung von zusätzlichen Wohnnutzungen, um das innerstädtische Wohnungsangebot insbesondere in den unterversorgten Segmenten bedarfsgerecht zu steuern und stärken. Daher soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Baugebiete WA 1 bis WA 8. Die Baugebiete werden unter Beachtung der städtebaulichen Konzeption wie folgt gegliedert:

Im WA 1, WA 2, WA 7 und WA 8 sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke.

- Im WA 3 sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Im WA 3 sind ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe,

Im WA 4 sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im WA 4 sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im WA 5 und WA 6 sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Nutzungsgliederung der allgemeinen Baugebiete WA 1 bis WA 8 erfolgen gemäß der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes, nach der der öffentliche Quartiersplatz 1 im Zentralbereich das Bindeglied und den Schwerpunkt des neuen Quartiers bilden soll. In diesem urbanen Raum sollen sich alle wesentlichen Gemeinschaftseinrichtungen konzentrieren (WA 3 – WA 6). Dementsprechend ist in diesen Baugebieten ein breites Spektrum an Nutzungen gemäß § 4 BauGB zulässig. Die zugelassenen Nutzungen in Summe bilden gute Voraussetzungen diesen städtischen Raum im Sinne der angestrebten städtebaulichen Konzeption zu vitalisieren, ohne die ebenfalls zulässige Wohnnutzung in unzulässigerweise zu stören. In den dahintergelegenen Bereichen (WA 1, WA 2, WA 7 und WA 8), soll sich der Anteil der Wohnnutzung gebietsverträglich stetig vergrößern und die gewerblichen Nutzungen sowie der Anteil der sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen abnehmen.

Die im WA 3 ausnahmsweise zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe und die im WA 4 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen können hierzu ausnahmsweise ergänzend zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich in die festgesetzte Baustruktur integrieren und wenn von ihnen keine Störungen auf das Wohnen ausgehen. Dies bezieht sich primär auf das damit erzeugte Verkehrsaufkommen und die damit verbundene zusätzliche Immissionsbelastung.

Die in den Baugebieten WA 1 – WA 8 ausgeschlossenen sozialen-, gesundheitlichen- und sportlichen Zwecken dienenden Anlagen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme nicht mit den stadträumlichen Zielen und der beabsichtigten städtebaulichen Struktur vereinbar sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Baugebiete WA 2, WA 3, WA 7, und WA 8 eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) Dieses Obermaß entspricht den in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Für die Baugebiete WA 1, WA 4 und WA 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,5 fest. Die Überschreitung der Obergrenze um 0,1 resultiert aus der Urbanität dieses städtebaulichen Raumes. Als Kompensation setzt der Bebauungsplan ergänzende Begrünungsmaßnahmen fest (40 % Bepflanzung der Baugrundstücke, Bepflanzung aller Tiefgaragendächer, Pflanzvorgaben für die öffentlichen Verkehrsflächen). In Verbindung mit diesen Kompensationsmaßnahmen ist die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl städtebaulich vertretbar. Dies trifft auch für die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) in den Baugebieten WA 1 WA 2, WA3, WA 4 und WA 5 zu.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 BauNVO setzt der Bebauungsplanvorentwurf die Bauweise für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete mit „offener Bauweise“ (o) fest, in denen Einzel- und Doppelhäuser oder auch Hausgruppen errichtet werden können. Der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanvorentwurfs entsprechend, kann mit dieser Festsetzung das innerstädtische Wohnungsangebot insbesondere auch in den unterversorgten Segmenten bedarfsgerecht gesteuert und gestärkt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplanvorentwurf setzt auf den Baugrundstücken überbaubare Grundstücksflächen fest, die gemäß § 23 (1) BauNVO primär mit Baugrenzen und für die straßenbegleitende und rahmenbildende Bebauung der Beethovenstraße und des öffentlichen Quartiersplatz 1 mit Baulinien gefasst sind. Diese Festsetzung bietet den künftigen Bauherren größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die Baufensternutzung und die Entwicklung einer auf sie zugeschnittenen bedarfsgerechten Grundrissgestaltung.

Für die zum öffentlichen Quartiersplatz 1 und der Beethovenstraße hin orientierten Gebäudefassaden der Teilflächen WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 werden Baulinien festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzung diesem zentralen städtebaulichen Raum zur Adressbildung im Eingangsbereich des Wohnquartiers, eine dem Straßenverlauf folgende deutlich ablesbare Raumkante zu geben und den öffentlichen Raum städtebaulich zu fassen.

4.2.4 Erschließung/ Stellplätze

Die Haupterschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Haberlandstraße aus über die Beethovenstraße. Die nördlich und südlich an die Beethovenstraße angrenzenden Teilflächen werden über kurze Stichwege mit einer Wendemöglichkeit am Ende erschlossen. Alle Baufelder werden von gemeinschaftlichen Sammelgaragen unterfangen, in denen der notwendige Stellplatznachweis des Wohnquartiers untergebracht wird. Die Dimensionierung der unterirdischen Sammelgaragen ist dem städtischen Stellplatzschlüssel entsprechend, auf einen Stellplatz pro Wohneinheit (1ST/WE) ausgelegt. Der Stellplatznachweis der Besucherstellplätze erfolgt oberirdisch im öffentlichen Verkehrsraum. Der Anteil beträgt 25% pro Wohneinheit.

Der öffentliche Raum zeichnet sich neben seiner PKW-mäßigen Erschließungsfunktion durch ein durchgehendes Wegesystem aus, das auch die umgebende Parklandschaft einbindet. Die Fuß- und Radwegeverbindungen zeichnet sich dabei durch eine sehr gute Vernetzung und einen hohen Sicherheitsgrad für seine Benutzer aus, da diese tlw. über weite Strecken PKW-frei geführt werden, so beispielsweise innerhalb der das Plangebiet durchlaufenden Grünspange am östlichen Plangebietsrand. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden diese Wegeverbindungen durch eine zusätzliche fahrradfreundliche Gestaltung, insbesondere auch an den Kreuzungspunkten Beethovenstraße/Robert-Koch-Straße zusätzlich aufgewertet und optimiert.

4.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in den Baugebieten WA 1 – WA 8 festgesetzten Tiefgaragen sind teilweise durch Fußgängerbereiche unterbrochen. Damit dennoch die Zufahrt der unterirdischen Stellplätze gewährleistet ist, werden die Zufahrten der den Baugebieten WA 1 und WA 7 zugeordneten Tiefgaragen mit einem Fahrrecht (F) zugunsten der Bewohner der Baugebiete WA 1 – WA 7 sowie für Notfallfahrzeuge und Fahrzeuge von Ver- und Entsorgungsträgern gesichert. Damit wird sichergestellt, dass die betroffenen Grundstückseigentümer der Baugebiete und die darüber hinaus begünstigten Mieter, die festgesetzten Flächen in diesem Bereich begehen und auch überfahren dürfen.

4.2.6 Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Öffentliche Grünflächen

Das im Zentralbereich des Bebauungsplanes geplante Wohngebiet wird durch eine große rahmenbildende öffentliche Grünfläche eingefasst (ca. 5 ha). Neben Spielmöglichkeiten bietet diese Parkähnliche Grünfläche hinreichende Möglichkeiten zum Verweilen. Die bereits bestehende Grünfläche soll in Form eines grünordnerischen Gesamtkonzeptes freiraumplanerischen und gestalterisch aufgewertet werden und der Erhalt des prägenden und aus ökologischer Sicht besonders wertvollen Baumbestandes planungsrechtlich gesichert wird. Vorgesehen ist die West- und Nordseite mit ihren teils exotischen Baumarten als Parkanlage weiter zu entwickeln wobei großzügige offene Rasenflächen durch den Baumbestand überstellt werden. Die Ostseite soll mit Spiel- und Sportzonen das funktionalere Gegenstück bilden, welches durch eher naturnahes Grün charakterisiert ist. Der Baumbestand soll ausgelichtet und der Unterwuchs bis auf einzelne Inseln und Randbereiche entfernt werden, so dass klare Blickbeziehungen und offene sozialverträgliche Räume geschaffen werden. Der große Spielplatz im südöstlichen Bereich bleibt in seiner Lage erhalten, wird aber auf Grund seiner westlichen Teilüberplanung nach Osten hin entsprechend erweitert. Die Spielgeräte sollen in Teilen so verlagert werden, dass eine klare Zonierung zwischen Kleinkind- und Bewegungs-/Abenteuerspielen entsteht. Das Grünordnungskonzept wird im weiteren Verfahrensablauf noch weiter konkretisiert.

Ergänzend hierzu können auch die begrünten halböffentlichen Innenhöfe der benachbarten Blockbebauung zum Spielen und Verweilen genutzt werden.

Spielplätze

Auf Grund lage der im RdErl. d. Innenministers (am 01.01.2003: MSWKS) ist die Spielflächensituation Bebauungsplangebiet aufgeführten Hinweise die Planung von Spielflächen untersucht worden (Abb. 3). Der Runderlass unterscheidet unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Altersstufen, zwischen den Spielbereichen der Kategorien A (alle Altersstufen), B (schulpflichtigen Kinder) und C (Kleinkinder und jüngere Schulkinder). Ferner gibt er unter Beachtung der Bebauungsdichte des Einzugsbereichs Richtwerte für den Spielflächenbedarf an und spricht mit Hinweis auf den Forschungsbericht „öffentliche Spielplätze“, herausgegeben im Auftrag des Innenministers durch das Institut für Landes- und

Stadtentwicklungsforschung, Empfehlungen für die Flächenaufteilung, Ausstattung und Gestaltung der einzelnen Spielflächenarten aus. Der durchgeführte darauf fußende (Abb.3) des Bebauungsplangebietes kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

Der und eine primär durch den am südöstlichen Plangebietsrand gelegenen Spielplatz „Max-Reger-Weg“ abgedeckt. Aufgrund der enormen Größe soll der Spielplatz zukünftig nicht nur als Spielplatz der Kategorie A, sondern gleichzeitig auch der Kategorie B in Form von zusätzlichen, altersgerechten Spielgeräten ausgebaut werden. Dem Ziel soll in einer Doppeldarstellung (A/B) im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden. 4.700 qm, W ermöglichen die auf der zur Verfügung stehenden Spielfläche aufgestellten vielfältigen, bedarfsgerechten Spielmöglichkeiten. Auch wenn die Spielplatzfläche in ihrem westlichen Bereich mit einer Wohnbebauung überplant wird, bleibt er in seiner Lage erhalten wobei der überplante Teilbereich durch eine entsprechende östliche Erweiterung kompensiert und ausgeglichen wird.

Mit ca. 3.500 qm großen Spielplatz „Zonser Straße“ liegt in einer Entfernung von ca. 700 m ein weiterer zweiter Spielplatz der Spielkategorie A im Einzugsbereich des Bebauungsplangebietes (Abb. 3).

SB

Der B, vorzugsweise auf schulpflichtige Kinder ausgelegt ist und der und wird für das Plangebiet durch den Spielplatz „Friedenstraße“ abgedeckt (Abb. 3). 1.450 qm, ebenfalls wieder auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ist damit auch für den Spielbereich B gewährleistet, dass, mit denen der Erlebnis- und Betätigungsdrang dieser Altersgruppe optimale Berücksichtigung finden kann.

Das Spielplatzangebot auf dem Spielplatz „Max-Reger-Weg“ soll zukünftig auch auf den Bedarf von schulpflichtigen Kindern erweitert werden (Kategorie A und B). Dies wird zukünftig im neuen Flächennutzungsplan dargestellt.

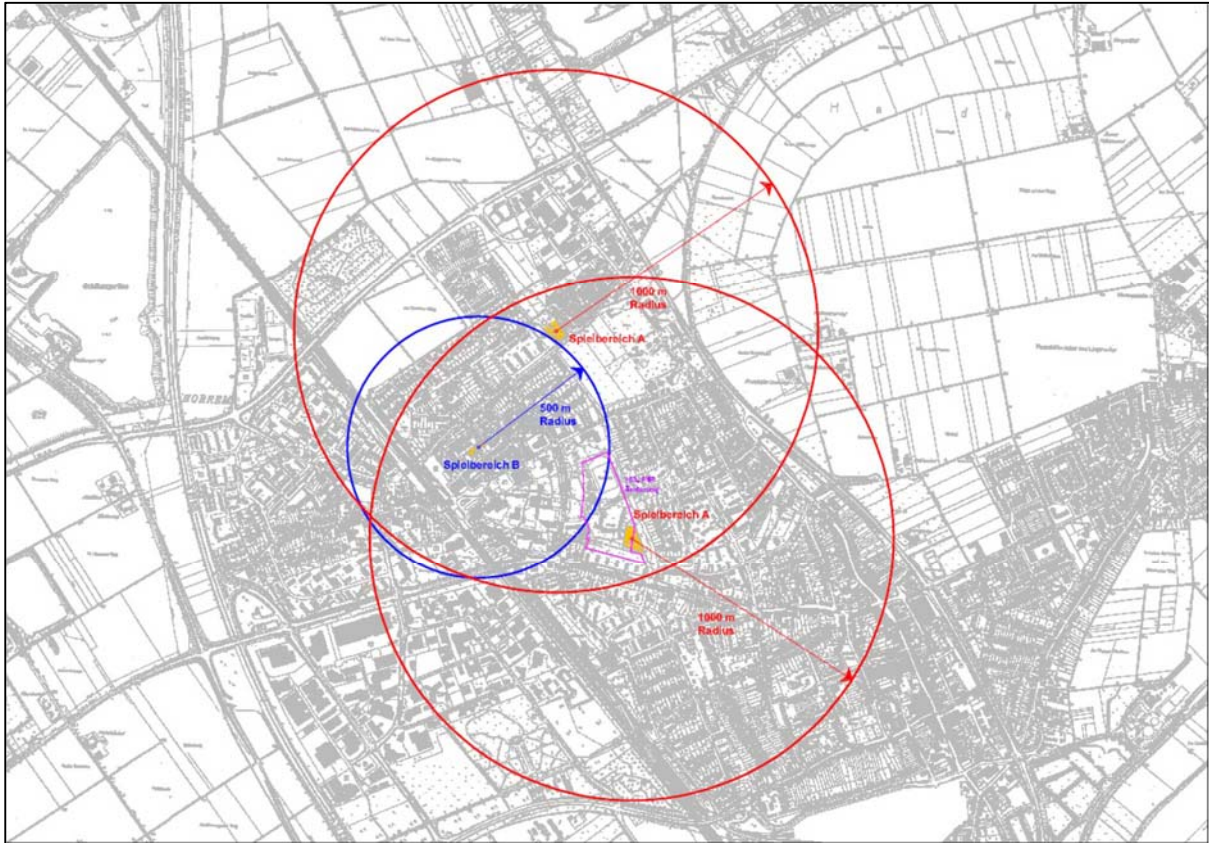


Abb. 3 Spielflächenübersicht

4.2.7 Gestalterische Festsetzungen

Bepflanzung der Baugebiete

Im WA 1 bis WA 8 sind alle Freiflächen mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen, den Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/Abfälle und Fahrräder sowie den erforderlichen Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge als Grünfläche anzulegen. Die Bepflanzung der Flächen ist in Form einer strukturreichen Mischvegetation, bestehend aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen, vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen (s. Planzeichnung, Festsetzung Nr. 8.1).

Dachbepflanzung

Im WA 1, bis WA 8 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. Planzeichnung, Festsetzung Nr. 9.3.1, und Punkt IV. Hinweise)

Auf Tiefgaragendecken oder auf unter der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteilen ist

– soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018 entsprechen (s. Planzeichnung, Festsetzung Nr. 9.3.2, und IV. Hinweise)

Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (s. Planzeichnung Festsetzung Nr. 9.3.3)

Der Klimawandel wird in Zukunft Extremwetter- und Starkregenereignisse verstärken. Bereits heute mehren sich langanhaltenden Hitzeperioden, welche in innerstädtischen Bereichen besonders extrem ausfallen. Aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vereinen Maßnahmen zur Dachbegrünungen dabei eine Vielzahl an positiven Wirkungen (Microklima-verbesserung, Wasserrückhaltung, Luftschadstofffilterung, Luftschalldämmung etc.). Eine Dachbepflanzung leistet daher einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Verbesserung des lokalen Stadtklimas. Begrünte Dächer stellen außerdem einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar, sodass die biologische Vielfalt in der Stadt geschützt und gesteigert wird. Mit der Begrünung wird zudem auch die Attraktivität des Stadtbilds und die dortige Lebensqualität gesteigert.

Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zum Sichtschutz der der Erdgeschosswohnungen im WA 1 bis WA 8 sind Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, im sog. Vorgartenbereich, ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 8 sind im sog. Hauptgarten Drahtzäune nur zulässig, wenn sie in die Heckenpflanzung integriert werden und eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Dächer/ Dachaufbauten

Städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, urbanen Wohngebiets. Entsprechend dieser Zielsetzung sind in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein homogenes Erscheinungsbild mit ablesbarer Adressbildung erzielt werden.

Werbeanlagen

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung soll ein Quartier mit einem hohen architektonisch-stadtgestalterischen Anspruch realisiert werden. Dazu soll nicht zuletzt auch die Außen- und Fassadengestaltung der baulichen Anlagen beitragen. Um den hohen gestalterischen

Ansprüchen gerecht zu werden und eine Störung der architektonischen und städtebaulichen Wirkung der Gebäude zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Zulässigkeit von Werbeanlagen einzuschränken und zu ordnen. Zielsetzung ist es, die Gestaltung der Werbeanlagen so zu steuern, dass sie sich in die Architektur und den durch die Gebäudestellung ergebenden Platzräume wie auch in die Umgebung einfügen. Fremdwerbung soll auch deshalb grundsätzlich vermieden werden. Daher wird geregelt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind.

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 57 und zur Bahntrasse bzw. dem Bahnhof Dormagen wird weiterhin geregelt, dass Werbeanlagen auf Flachdächern nicht zulässig sind. An den Giebelflächen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterflächen des ersten Obergeschosses zulässig. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die entwickelten Raumkanten und Gebäudeformen nicht durch Werbeanlagen an städtebaulicher Prägnanz und Klarheit verlieren.

Es soll eine ruhige und zurückhaltende Werbelandschaft entwickelt werden, die dem Standort und der Funktion angemessen ist. Deshalb wird die Abmessung der Werbeanlagen in ihrer vertikalen Höhe reguliert. Diese sind nur an Fassadenflächen und nur mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Bei Schriftzügen sind Einzelbuchstaben nur mit einer Höhe von maximal 0,80 m zu verwenden. Weiterhin sind als Werbeanlagen nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren aller Art,
- Monitore aller Art mit einer Anzeigefläche,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen,
- Fahnenmaste,
- Werbepylone.

Durch den Ausschluss dieser Werbeanlagen wird im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, die Gefahr einer architektonischen Verunstaltung vermieden. Darüber hinaus wird durch den Ausschluss verhindert, dass insbesondere Wohnnutzungen uneingeschränkt der Wirkung von Werbeanlagen ausgesetzt ist. Neben der Vermeidung von gestalterischen Missständen, wird der Gefahr von Konflikten zwischen den geplanten Wohnnutzung und bewegten Lichtenanlagen insbesondere zur Nachtzeit vorgebeugt. Zugleich werden ausreichend Möglichkeiten für den Einsatz moderner Informationsmedien (Monitore) gegeben.

4.2.8 Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes soll über die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Beethovenstraße erfolgen. Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer soll in Form von Mulden und Rigolen in der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet erfolgen. Die konkreten Standorte der Entwässerungsanlagen wird im weiteren Verfahrensforgang festgelegt.

5.0 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung für die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Auf Grundlage der Erkenntnislage des frühzeitigen Verfahrensstandes erfolgt nachfolgend eine kursorische Erstbewertung der Auswirkungen der Aufstellungsabsichten in Bezug auf die anschließenden umweltrelevanten Schutzgüter. Sollten die noch durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB zu weiteren bzw. gegenteiligen Erkenntnissen führen, werden diese entsprechend dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB konkretisierend weiter fortgeschrieben.

5.1 Schutzgut Klima

Der Landschaftsraum im Rhein-Kreis Neuss, in dem auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs liegt, 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. Durch die Realisierung der Planung wird der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöht. Hierdurch sind geringe Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet (Mikroklima) und dessen unmittelbarem Umfeld möglich, da versiegelte Flächen eine erhöhte Aufheizung gegenüber vegetationsbedeckten Flächen erfahren und somit die Wärme länger halten, die nachts wieder abgestrahlt wird. Durch zielführende Festsetzungen im Bebauungsplan wird dieser Effekt jedoch abgemildert. So werden unter der Nr. 9.3 Vorgaben zur Bepflanzung von Dächern und Tiefgaragendecken festgesetzt. Barrierewirkungen gegenüber Luftaustauschbewegungen sind nicht zu befürchten, da dieser Bereich keine durchgängige Schneise für Luftbewegungen darstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohnquartiers zu keinen merkbar klimawirksamen Emissionen führen wird. Die Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung sind somit als geringfügig einzustufen.

5.2 Schutzgut Luft

Das Bebauungsplangebiet liegt in keiner durchgängigen Schneise für Luftbewegungen (Frischluftschneise) der Stadt Dormagen. Er wird an allen vier Seiten von einer Bestandsbebauung gefasst. Die Luftqualität in der neuen Siedlung wird sich somit nicht merkbar von der umgebenden Bestandsbebauung unterscheiden. Durch die Realisierung der Bebauungsabsichten sind aufgrund der damit verbundenen Bautätigkeiten vorübergehende erhöhte Belastungen der Luft durch die Abgase der intensiv zu betreibenden Baumaschinen möglich. Im Gegenzug

entfällt während dieser Zeit jedoch der sonstige, der aus der Schul- der Sportanlagenutzung resultierende Kraftverkehr.

5.3 Schutzgut Boden und Fläche

Boden

Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Gemäß der Hydrologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 4806 Neuss stehen im Bereich des Untersuchungsgebiets quartäre Sedimente in Form von Tallem, Talsand und Terrassenkiesen mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 30 m an. Die Terrassenkiese und -sande bilden den oberen Grundwasserleiter im Untersuchungsgebiet. Im Liegenden stehen die tertiären Meeres- und Braunkohlensande an. Aufgrund der Nutzung als Schul-, Park-, und Sportanlage sind oberflächlich anthropogene Auffüllungen zu erwarten. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung ist nach Osten bis Nordosten in Richtung des Haupt-Vorfluters Rhein gerichtet. Bei einer Geländehöhe von durchschnittlich ca. 43,5 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand je nach Wasserstand des Rheins zwischen minimal rd. 8 m und maximal rd. 12 m. Gemäß der Grundwasserstandsankunft des LANUV vom 08.10.2018 für das Untersuchungsgebiet liegt der höchste Grundwasserstand (HGW) bei ca. 35,5 m NHN und der mittlere Höchstwert (MHGW) bei 34,1 m NHN.

Altlasten

Aufschüttung Do-0421,00

Im östlich gelegenen Teil der Grünfläche an der Haberlandstraße, südlich der Minigolfanlage wurden unter der Standorterkennung Do-0421,00 auf einer Aufschüttungsfläche Bodenuntersuchungen vorgenommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass insgesamt nur geringe Schadstoffgehalte im Boden ermittelt wurden, von denen keine Gefahr für den Menschen und die Umwelt ausgehen.

Die im Plangebiet gelegenen Sport- und Schulhofflächen erweisen sich erfahrungsgemäß als kritisch, da sie häufig Schadstoffbelastet sind. Sie werden daher im Rahmen eines in Auftrag gegebenen hydrogeologischen Boden- und Baugrundgutachten gesondert untersucht. Nach ersten cursorischen Erkenntnissen stellt sich deren Schadstoffbelastung wie folgt dar:

Sportplatzfläche.

Auf dem Sportplatzgelände (Tennisplatz) wurde die erwartete Schichtabfolge aus Tennendeckschicht bzw. Rotasche, einer Tragschicht aus Schlacke sowie einem aufgefüllten Unterbau aus überwiegend feinsandig-schluffigen Boden angetroffen. In den chemischen Untersuchungen zeigten sich diese Schichten als weitestgehend unauffällig. Gemäß LAGA Bauschutt sind die Schlackenschicht und der Unterbau der Zuordnungsklasse Z0 und die Tennendeckschicht der Klasse Z 1.1 zuzuordnen. Für eine Entsorgung würden die Tennendeckschicht und der Unterbau der Deponieklasse DK 0 und die Schlackenschicht der Klasse DK I zugeordnet werden. Eine Einstufung gemäß Deponieverordnung ergibt für die Tennendeckschicht und den Unterbau eine Zuordnung in die Deponieklasse DK 0 und für die Schlackenschicht eine Zuordnung in die Klasse DK. Der gewachsene Boden ist hinsichtlich einer Verwertung sowie im Hinblick auf eine Gefährdung gem. BBodSchV (Kontaktpfad Boden-Nutzpflanze) als

weitestgehend unauffällig einzustufen. Die untersuchten Proben sind den Zuordnungsklasse Z 0 bis Z 1.1 nach LAGA Boden (2004) zuzuordnen.

Schulhoffläche

Bei den Untersuchungen der Asphaltbeläge des Schulhofs, des Parkplatzes an der Beethovenstraße sowie der Fußgängerwege östlich, südlich und westlich des Schulgeländes wurden zum Teil erhöhte PAK-Gehalte ermittelt, die eine Einstufung der Beläge als teerhaltig zur Folge haben. Bei den unterhalb der Versiegelungen vorgefundenen Schotter-/Kiestragschichten (Mächtigkeit ca. 5 – 30 cm) wurden bereichsweise erhöhte PAK- und Kohlenwasserstoffgehalte (teilweise > LAGA Bauschutt Z 2) sowie in einer Probe einer Tragschicht aus Schlacke erhöhte Schwermetall-Gehalte (> LAGA Bauschutt Z 2) festgestellt. Diese Auffüllungen sind bei den Erdarbeiten der Baureifmachung zu separieren und auf Deponien der Klassen DK 0 – DK II zu entsorgen.

Baugrundbeurteilung

Im Untersuchungsgebiet wurden bis in eine Tiefe von ca. 1,5 - 2,0 m u. GOK Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung (bindig, gemischtkörnig und grobkörnig) und der natürlich gewachsene Tallehm bzw. verlehnte Talsande aufgeschlossen. Diese Schichten eignen sich für die Gründung der mehrgeschossigen Wohngebäude nur mit einer zusätzlichen Bodenverbesserung. Unterhalb dieser Schichtabfolge stehen die natürlich gewachsenen Talsande und -kiese an, die einen gut tragfähigen Baugrund darstellen. Da auf den geplanten Baufeldern zusätzlich zu den unterkellerten Gebäuden auch der Bau von Tiefgaragen geplant ist, werden die Gründungssohlen in den Schichten der gut tragfähigen Talsande/-kiese zu liegen kommen. Es wird eine Gründung über Einzel- oder Streifenfundamente oder lastverteilende Gründungsplatten empfohlen. Insbesondere für die höheren Mehrfamilienhäuser sowie das Solitärgebäude ist aufgrund der höheren anfallenden Lasten eine Einzelfallbetrachtung mit evtl. größeren gründungstechnischen Aufwendungen erforderlich.

Entwässerungskonzept

Eine Versickerung des auf Dachflächen und versiegelten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist in den ab ca. 1,6 m u. GOK anstehenden versickerungsfähigen unverlehnten Talsanden, beispielsweise über Versickerungsrigolen möglich. Aufgrund des geringen Platzangebotes ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Stattdessen sollen zentrale Versickerungsanlagen in den umliegenden Grünflächen der Parkanlage errichtet werden.

Auf Grundlage der Berechnungsverfahren, Vorgaben und Anforderungen des Arbeitsblattes DWA A-138 wurden Bemessungen für zentrale Versickerungsanlagen jeweils für die Nord- und Südfläche des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Varianten betrachtet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Variante "Mulden-Rigolen-Mischsystem" (rd. 1.450 m² für die Nordfläche bzw. rd. 1.300 m² für die Südfläche) den größten Platzbedarf erfordert, gefolgt von der Variante "Mulden-Rigolen-Trennsystem" (rd. 700 m² für die Nordfläche bzw. rd. 600 m² für die Südfläche). Am wenigsten Platz wäre für die unterirdischen Kunststoffrigolen (rd. 340 m² für die Nordfläche bzw. rd. 340 m² für die Südfläche) erforderlich. Abhängig von der gewählten Variante wäre ein einfaches oder ein getrenntes Leitungssystem

zur Zuführung des Niederschlagswasser zu den Versickerungsanlagen notwendig. Die Forderungen bzw. Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Entleerungszeit, Abstand Anlagensohle zum MHGW etc.) werden bei allen Bemessungsvarianten eingehalten. Bei der Detailplanung sind die einzuhaltenden Abstände zu Nachbargrundstücken und Gebäuden zu berücksichtigen. Insbesondere im nördlichen Plangebiet steht in den angrenzenden Parkanlagen ein ausreichendes Platzangebot für die Errichtung von Versickerungsanlagen zu Verfügung. Im südlichen Teil stellt sich das Platzangebot als begrenzter dar, so dass eine Realisierung der Variante "Mulden-Rigolen-Mischsystem" anhand der Ergebnisse der Vorbemessung und unter Einbeziehung aller dort relevanten Flächen vermutlich nicht möglich ist. Unter Abwägung der Vor- und Nachteile ist aus gutachterlicher Sicht die Variante Mulden-Rigolen-Trennsystem zu empfehlen. Welche der drei Varianten letztendlich gewählt wird, erfolgt im weiteren Verfahrensfortgang.

Erdbebenzone

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

Fläche

Durch die Nähe der prosperierenden Wirtschaftszentren Düsseldorf und Köln, besteht auch im Stadtgebiet von Dormagen eine sehr hohe Nachfrage von Wohnbauland. Nach der Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss (InWis) wird für Dormagen bis zum Jahre 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 6,7 % prognostiziert. Für Dormagen Mitte, zu dem auch das Plangebiet zählt, besteht dabei bereits heute, aber auch künftig ein hoher Handlungsbedarf insbesondere für die Segmente des seniorengerechten- und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Potentielle Wohnbauflächen auf denen dieser Wohnungsbedarf entwickelt werden könnte, stehen innenstadtnah in dieser Größenordnung derzeit nicht zur Verfügung. Der ermittelte Bedarf an innerstädtischen Wohnraumflächen kann somit nicht in ausreichendem Umfang bedient bzw. generiert werden. Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzungen besteht nunmehr die Möglichkeit hier ein neues urbanes Wohnquartier zu entwickeln, mit dem das innerstädtische Wohnungsangebot in diesen unterversorgten Segmenten bedarfsgerecht gesteuert und gestärkt werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, den Versiegelungsgrad der gegenwärtigen Flächenversiegelung im Aufstellungsbereich künftig zu erhöhen. Auf Grundlage einer exakten Flächenbilanzierung, differenziert nach Bestand und Planung, erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf noch eine vertiefende Bewertung der im Bebauungsplangebiet versiegelten Flächen.

5.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung im Bebauungsplangebiet ist nach Osten bis Nordosten in Richtung des Haupt-Vorfluters Rhein gerichtet. Bei einer Geländehöhe von durchschnittlich ca. 43,5 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand je nach Wasserstand

des Rheins zwischen minimal rd. 8 m und maximal rd. 12 m. Gemäß der Grundwasserstandsankunft des LANUV liegt der höchste Grundwasserstand (HGW) im Änderungsbereich bei ca. 35,5 m NHN und der mittlere Höchstwert (MHGW) bei 34,1 m NHN. Der Änderungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt derzeit weder in einem ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß § 76 WHG für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG), noch in einem Hochwasserrisikogebiet, dass bei Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte

5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet zeichnet sich durch die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Lebensraumtypen (gemäß LANUV 2018a) aus:

- Kleingehölze, Alleeen, Bäume, Gebüsche, Hecken,
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen,
- Gebäude,
- Höhlenbäume,
- Horstbäume,

Auf Basis der Liste der planungsrelevanten Arten (LANUV 2018a) des Gebietes und einer Analyse des Lebensraumpotenzials kann einerseits das Vorkommen einiger dieser planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, andererseits kann aufgrund bestimmter Vegetationsstrukturen ein mögliches Vorkommen von anderen planungsrelevanten Arten nicht ausgeschlossen werden. Zu letzteren Arten gehören vor allem:

- Säugetiere: Abendsegler, Braunes Langohr, Kleinabendsegler und Zwergfledermaus
- Vögel: Bluthänfling, Girlitz, Kleinspecht, Saatkrähe, Sperber, Star und Waldkauz

Insbesondere für die Saatkrähe gibt es hinreichende Hinweise auf das Vorkommen einer Kolonie südöstlich der Beethovenstraße. Aufgrund dieser Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe I ist eine vertiefende Betrachtung der obigen Arten im Rahmen einer ASP Stufe II erforderlich, um zu klären, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten können. Diese wird im weiteren Verfahrensverlauf vorgenommen.

5.6 Schutzgut Mensch

Verkehr

Das im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens vergebene Verkehrsgutachten hat zu nachfolgendem Ergebnis geführt:

Der Hauptteil des Kfz-Verkehrs wird sich in Richtung Haberlandstraße orientieren, da von hier aus ein direkter Anschluss an das städtische und regionale Hauptstraßennetz besteht. Die Kfz-Verkehrsstärke auf der westlichen Beethovenstraße wird von 1.700 Kfz/24h (Analyse

2016) auf rund 3.050 Kfz/24h (Prognose 2030) zunehmen. Auf der östlich des „Beethovenquartiers“ verlaufenden Beethovenstraße wird eine Zunahme vom 1.100 auf 1.350 Kfz/24h erwartet. Verkehrsmengenzuwächse werden auch die Haberlandstraße betreffen. Im Südabschnitt wird eine Steigerung von 6.800 auf 7.700 Kfz/24h berechnet. Die Verkehrsmenge auf dem Nordabschnitt (Beethovenstraße bis Robert-Koch-Straße) steigt von 6.600 auf 7.050 Kfz/24h. Die zukünftigen Kfz-Verkehrsstärken im Straßennetz und an den Knotenpunkten können verträglich und leistungsfähig abgewickelt werden. Über die darüber hinaus im Gutachten ausgesprochenen Empfehlungen (Anlegung Kreisverkehr, zusätzliche Bushaltestelle, Ausgestaltung der Radwegekreuzungen etc.), wird im weiteren Verfahrensablauf entschieden.

Schallschutz

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im Bebauungsplangebiet wurde vom TÜV-Rheinland, Energy GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der der Nachweis geführt werden sollte, dass die Nutzungsverträglichkeit der Planungsabsichten mit dem angrenzenden Umfeld aus immissionsrechtlicher Sicht gegeben ist. Dafür waren neben dem Verkehrslärm (Beethovenstraße, Robert-Koch-Straße, Haberlandstraße und Bahnhofstraße) auch die Lärmquellen in Bezug auf Gewerbe- und Freizeitnutzungen (Schwimmbad und Minigolfanlage) zu untersuchen. Dabei waren sowohl die Auswirkungen durch das geplante Wohngebiet auf die bereits bestehende Bebauung als auch die Einwirkungen auf dieses von außerhalb zu betrachten. Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm

- Am Tag liegen die Beurteilungspegel um mindestens 21 dB und in der Nacht um mindestens 10 dB unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind somit nicht erforderlich.
- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird erfüllt.
- Tieffrequente Geräusche im Sinne Ziffer 7.3 TA Lärm sind nicht zu erwarten.

Freizeitlärm

- Die Beurteilungspegel liegen um mindestens 23 dB unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes tags. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV sind somit nicht erforderlich. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird erfüllt.

Verkehrslärm

- Verkehrsräuschimmissionen auf das Plangebiet
Im Tageszeitraum treten an den Fassaden der geplanten Gebäude im Plangebiet Geräuschpegel durch den Verkehrslärm bis zu 60 dB(A) und im Nachtzeitraum bis zu 50 dB (A) auf. Damit werden sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 überschritten. Festsetzungen zum Schallschutz werden im weiteren Verfahren erfolgen.

- Veränderung der Verkehrsgeräuschmissionen durch das geplante Vorhaben in der Nachbarschaft

Sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum kommt es an den Gebäuden außerhalb des Plangebiets zu Veränderungen der Verkehrsgeräuschmissionen von ≤ 3 dB. Somit findet durch das Planvorhaben keine relevante Erhöhung der Verkehrsgeräuschmissionen statt. In einigen Bereichen wird aufgrund von Abschirmungen durch die geplanten Gebäude die Verkehrsgeräuschsituation sogar verbessert.

Die schalltechnische Untersuchung wird ggf. nach den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren weiter fortgeschrieben.

5.7 Schutzgut Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in zentraler Innenstadtlage. Schutzbetroffene Gebiete wie Landschaftsschutzgebiet (LSG), geschützter Landschaftsbestandteile (LB) oder Naturschutzgebiete (NSG) befinden sich nicht in direkter Nachbarschaft.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs wird durch die vorhandene Bestandsbebauung (Schulzentrums, straßenbegleitende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung Bahnhofstraße, Robert-Koch-Straße, Schubert- und Mozartstraße) sowie der unmittelbar benachbarten ca. 5,0 ha großen parkähnlich gestalteten Grünfläche des Beethovenparks und der südlich angrenzenden Kleingartenanlage geprägt. Bei Errichtung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohnbebauung wird sich das vorhandene Landschaftsbild nicht wesentlich verändern, da das Plangebiet bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Der benachbarte Beethovenpark wird dazu ergänzend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form eines grünordnerischen Gesamtkonzeptes freiraumplanerischen und gestalterisch aufgewertet wobei der Erhalt des prägenden und aus ökologischer Sicht besonders wertvollen Baumbestandes dabei planungsrechtlich gesichert wird. Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind damit als nur gering zu beurteilen.

5.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Nach dem Kartenwerk der vom LVR –Amt für Bodendenkmalpflege- durchgeführten „Archäologischen Recherche“, liegt das Bebauungsplangebiet in keiner Archäologiefläche, in der aufgrund der vorliegenden archäologisch- kulturlandschaftlichen Kenntnisse eine erhöhte Erwartung von vermuteten und erhaltenswürdigen Bodendenkmälern besteht. Da das Stadtgebiet von Dormagen jedoch im Bereich des ehemaligen römischen Herrschaftsgebietes liegt und dessen Grenzbefestigung, der Limes, entlang des linksseitigen Rheinufers verlief, ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten bedeutende archäologische Funde aus römischer Zeit zu Tage gefördert werden. Sachgüter sind in Form der Grundstücke vorhanden.

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

Ein „Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhan-

den sind. Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen diesen Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Sicherheitsabstand“ gewahrt bleibt. Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen (pauschale) „Achtungsabstände“ ermittelt. Diese „Achtungsabstände“ sind im kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eingetragen. Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Betriebsbereiches und dem Rand eines schutzbedürftigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem „Achtungsabstand“ ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der „Achtungsabstand“, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann. In dem Fall sind die „angemessenen Sicherheitsabstände“ im Rahmen einer gutachterlichen Einzelfallbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

Da nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) die vorliegende Planung innerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben liegt, hat die Stadt Dormagen zur Ermittlung der „angemessenen Sicherheitsabstände“ von Störfall-Betriebsbereichen ein gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten durch Sachverständige nach § 29a BImSchG der TÜV SÜD Industrie Service GmbH erstellen lassen (vgl. TÜV-Süd-Gutachten Nr. 2342421 vom 09.11.2017). Diese Detailermittlung erfolgte ebenfalls auf Grundlage bzw. in Anlehnung an den „Leitfaden - Empfehlungen für Abständen zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) einschließlich Korrekturen und Arbeitshilfen. Das vorliegende Zwischenergebnis des gesamtstädtische Seveso-III-Gutachten der TÜV SÜD Industrie Service GmbH (Gutachten Nr. 2342421 vom 09.11.2017) hat ergeben, dass die vorliegende Planung außerhalb der ermittelten „angemessenen Sicherheitsabstände“ von Störfall-Betriebsbereichen liegt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist somit Rechnung getragen. Das gesamtstädtische Seveso-III-Gutachten liegt derzeit der zuständigen Bez. Reg. Köln, Bez. Reg. Düsseldorf und dem LANUV zur Prüfung vor. Die Weiteren Ergebnisse werden in das laufende Bebauungsplanverfahren eingearbeitet werden.

6. Soziale Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im oder am Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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