

Stadt Dormagen  
61/61 26 01/102-2.Ä.-Rei.

Bebauungsplan Nr. 102  
"Zweite Gewanne" - 2. Änderung

BEGRÜNDUNG

(Entwurfsbegründung nach  
§ 2 a Abs. 6 BBauG)

I. Veranlassung

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Zweite Gewanne" liegt ein Antrag zugrunde, in welchem um die Erweiterung des bestehenden Garagenhofes an der Straße Zweite Gewanne gebeten wird.

Aufgrund dieses Antrages soll auf dem Grundstück Gemarkung Hackenbroich, Flur 16, Nr. 359, eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt werden, die eine Vergrößerung des bereits bestehenden Garagenhofes zur Folge hat.

Durch diese Maßnahme soll ein z. B. durch Zweitwagen aufgetretenes Stellplatzdefizit ausgeglichen werden.

Die vorbeschriebene Fläche wird bereits teilweise als Stellplatzfläche genutzt. Die Eigentümer beabsichtigen jedoch, anstatt der bestehenden Stellplätze, Garagen zu bauen.

Die gesamte städtebauliche Konzeption in diesem Plangebietsbereich war auf zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken ausgerichtet.

Unter Beachtung der inzwischen eingetretenen Kfz-Entwicklung (Zweitwagen) kann der feststellbare Mehrbedarf an Garagen/Stellplätzen nur auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Durch geringfügige Ergänzung der vorhandenen zentralen Gemeinschaftsgaragenanlage kann diesem Erfordernis städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvoll und ohne relevante Nachteile für vorhandene Nutzungsformen Rechnung getragen werden.

Ein anderer Standort mit gleichen Standortvorteilen steht nicht zur Verfügung; im übrigen wird hierdurch auch sichergestellt, daß der durch die Nutzung verursachte Mehrbedarf an Kfz-Unterbringungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück untergebracht wird.

Ziel und Zweck der Planänderung ist, die gewünschten Garagenplätze planungsrechtlich zu sichern, deshalb wird für die Erweiterung des Garagenhofes die Planfestsetzung Gemeinschaftsgaragen GGa getroffen.

II. Erschließung/Be- und Entsorgung

Sämtliche Be- und Entsorgungsanlagen, wie Kanal, Wasser, Strom, sind vollfunktionsfähig vorhanden. Das vorhandene ausreichende Erschließungssystem braucht nicht ergänzt zu werden.

III. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

IV. Kosten

Der Stadt Dormagen werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Zweite Gewanne" keine Kosten entstehen.

Dormagen, den 10. 4. 1985

Im Auftrag  
*Wink*

Wink  
Leiter des Planungsamtes



Ergänzung zur Entwurfsbegründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 102 "Zweite Gewanne"

---

1. Die Entwurfsbegründung (§ 2 a Abs. 6 BBauG) vom 10. 4. 1985 wird durch Beschluß des Rates der Stadt Dormagen vom als Entscheidungsbegründung übernommen.

2. Bedenken und Anregungen

Die vom Einwender fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen richten sich gegen die Erweiterung des Garagenhofes und insbesondere gegen die an seiner rückwärtigen Grundstücksgrenze möglichen Garagen.

Nach § 6 (11) der Landesbauordnung NW sind Garagen an Nachbargrenzen bis zu einer Länge von 9,00 m allgemein zulässig. Durch die Festsetzung der "Fläche für Gemeinschaftsgaragen - GGa" wird im vorliegenden Fall jedoch die planungsrechtliche Sicherung vorgenommen, da für die vorhandene kompakte Bebauung ein akutes Stellplatz- bzw. Garagendefizit besteht.

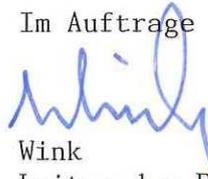
Nach Abwägung aller Belange war es städtebaulich sinnvoll, den bestehenden Garagenhof zu erweitern. Die Konzeption ist so vorgesehen, daß durch eine entsprechende "Hofbebauung" evtl. Emissionen so vermindert werden, daß nur eine das normale Maß nicht übersteigende Geräuscheinwirkung entsteht.

Für das Grundstück des Einwenders treten keine Beeinträchtigung ein, die seine Belange in unzumutbarer Weise betreffen.

Eine andere Garagenlösung auf dem Grundstück ist nicht möglich bzw. andere geeignete Standorte stehen auch nicht zur Verfügung.

3. Der Stadt Dormagen werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Zweite Gewanne" keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Dormagen, den 28. 2. 1986

Im Auftrage  
  
Wink  
Leiter des Planungsamtes