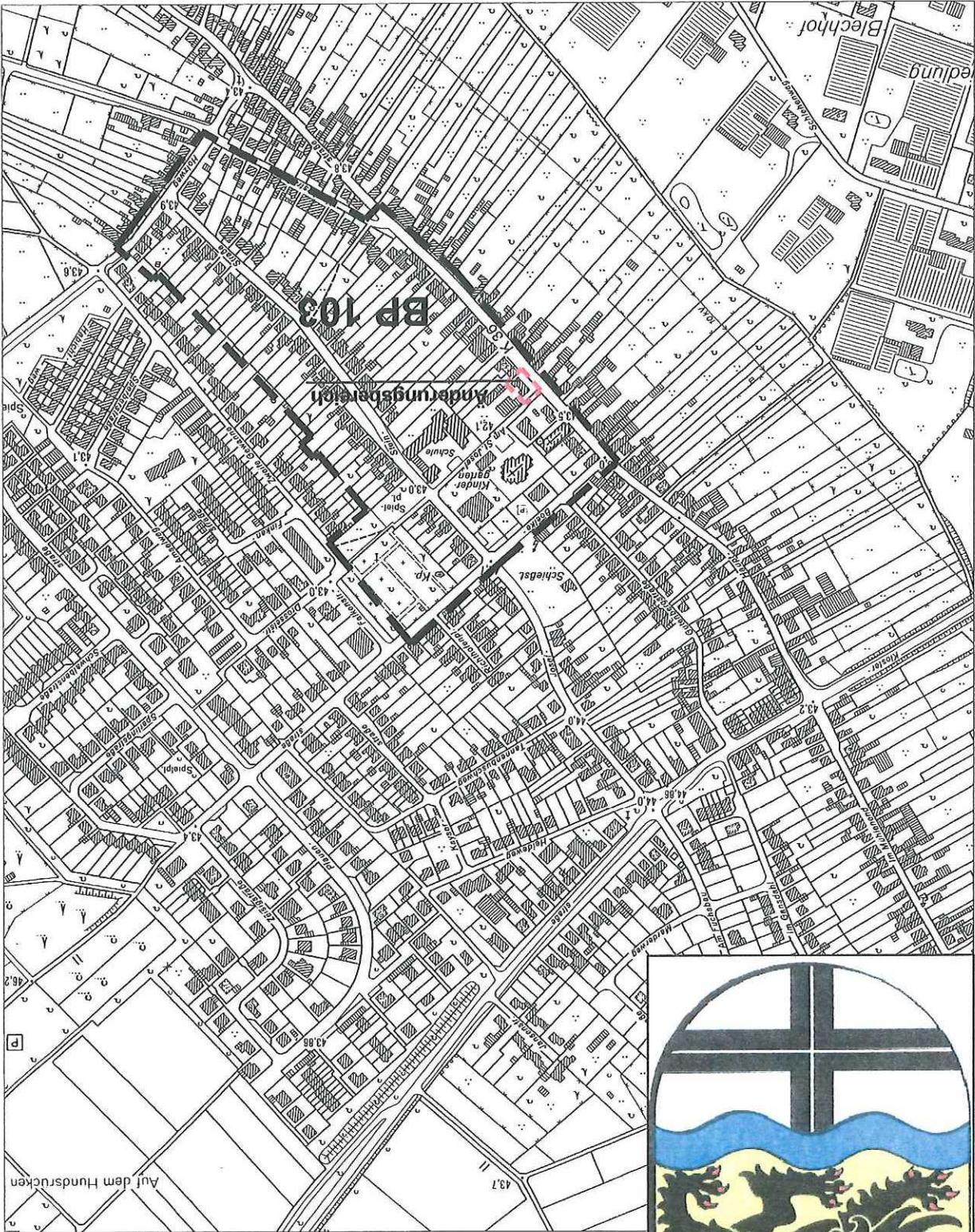


ENTWURFSBEGRÜNDUNG



1.0 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Ortskern Delhoven“ ist seit dem 23.04.1966 rechtskräftig. Neben „Allgemeinen Wohngebieten“ setzt der Bebauungsplan auch eine großflächige Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule, Feuerwehr, Kindergarten, Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Auf dieser Fläche steht auch das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Schulgebäude der alten Delhovener Volksschule (Hauptstraße 48). Das Gebäude steht zur Zeit leer und soll nunmehr durch die Einrichtung eines Cafes einer erneuten Nutzung zugeführt werden. Da die private Nutzung eines Cafes nicht der planungsrechtlichen Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ entspricht, wird dieser Bereich in „Gemischte Baufläche“ geändert.

Am 22.09.2005 hat der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, die neue Zielsetzung für das Gebäude durch die 3.v. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Ortskern Delhoven“ planungsrechtlich zu sichern.

2.0 Änderungsinhalte

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Ortskern Delhoven“ stellen sich wie folgt dar:

- Festsetzung eines ca. 500 qm großen Mischgebiets an der Hauptstraße.
- Festsetzung einer gesonderten überbaubaren Grundstücksfläche auf der künftigen Mischgebietsfläche.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

Begründung:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer großflächigen Gemeinbedarfsfläche. Auf Gemeinbedarfsflächen dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen nur errichtet werden, wenn sie dem Allgemeinwohl dienen und wenn sie eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrnehmen. Die Nutzung eines Cafes stellt entgegen diesem Anforderungsprofil eine rein privatwirtschaftlich und gewinnorientierte Nutzung dar, die auf einer Gemeinbedarfsfläche unzulässig ist. Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Kaffeenuutzung vorliegen, werden ca. 500 qm der großflächigen Gemeinbedarfsfläche an der Hauptstraße als Mischgebiet festgesetzt.

Mit dem Ziel, die zweckbestimmten Baukörper (Schule, Kindergarten, Kirche etc.) möglichst bedarfsgerecht platzieren zu können, ist auf der großflächigen Gemeinbedarfsfläche eine ebenso großflächige zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt worden. Zur Sicherung einer geordneten Grundstücksbebauung ist für das neu festgesetzte Mischgebiet nunmehr ein gesondertes Baufenster festgesetzt worden. Hierbei ist berücksichtigt worden, dass das von der Umnutzung betroffene Gebäude Hauptstraße 48 unter Denkmalschutz steht. Da die Nutzfläche des heutigen Gebäudes für die Errichtung eines Kaffees ausrei-

chend bemessen ist, ist das Baufenster so ausgelegt, dass nur der Baukörper selbst durch eng anliegende Baugrenzen planungsrechtlich gesichert wird. Erweiterungsmöglichkeiten sind somit ausgeschlossen. Dafür bleibt die prägende Eigenart des Baukörpers unabhängig von seiner Nutzung auch für die Zukunft erhalten.

Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes ist durch die Hauptstraße und einer parallel verlaufenden Privaterschließung im rückwärtigen Grundstücksbereich gesichert. Der durch die Umnutzung des Gebäudes verursachte Zusatzverkehr wird von der Hauptstraße problemlos aufgenommen. Aufgrund des geringfügigen Mehrverkehrs sind Verkehrsbeeinträchtigungen dabei auszuschließen. Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt auf dem Grundstück in Form von oberirdisch angelegten Stellplätzen. Damit die Erschließung des dahinter gelegenen Feuerwehrgerätehauses und des sich anschließenden Schützenheims uneingeschränkt gewährleistet ist, ist eine Außengastronomie im rückwärtigen Bereich des Gebäudes (Hauptstraße 48) ausgeschlossen.

Die geplante Umnutzung des Gebäudes bezieht sich ausschließlich auf den bestehenden Bestand. Alle technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Strom, Wasser etc) sind bereits vorhanden. Darüber hinausgehende zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.0 Umweltbelange

Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 103 ist seit dem 23.04.1966 rechtskräftig. Er gilt im gesetzlichen Sinne als ökologisch ausgeglichen. Die geplante Gebäudeumnutzung bezieht sich ausschließlich auf den vorhandenen Gebäudebestand. Zusätzliche Grundstücksflächen werden dadurch nicht versiegelt. Zusätzliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

Schallschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ setzt den Tagwert der zumutbaren Lärmbelastung für ein Mischgebiet auf 60 dB fest. Erfahrungsgemäß werden diese Orientierungswerte von der geplanten Kaffeenutzung nicht überschritten. Auf ein schalltechnisches Gutachten ist daher verzichtet worden.

Wasserschutzzone

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage „Tannenbusch“. Der Hinweis auf das Schutzgebiet ist in Form einer nachrichtlichen Übernahme in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

4.0 Denkmalschutz

Das Gebäude Hauptstraße 48 ist am 12.12.1984 als Denkmal in die städtische Denkmalliste eingetragen worden. Das Gebäude ist im Jahre 1825 als eingeschossi-

ger klassizistischer Winkelbau errichtet worden. Sowohl die 3 mittleren Gebäudeachsen als auch die Gebäudeecken sind durch einen Dreiecksgiebel bzw. mit Eckquaderungen betont worden.

Das Denkmal ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt festgesetzt worden wobei die geplante gastronomische Nutzung des Gebäudes (Cafe) mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wird.

5.0 Kosten

Durch die 4. vereinfachte Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 „Ortskern Delhoven“ entstehen der Stadt Dormagen keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen im September 2005

Im Auftrag

Albrecht



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 13.10.

bis 14.11.2005

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Dormagen, den 14.11.2005

Im Auftrag

