

Diese Entwurfsbegründung hat

vom 16.05.1931

bis 17.06.1931

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße
4047 Dormagen 1, zu jedermanns Einsicht
öffentlich ausgelegt.

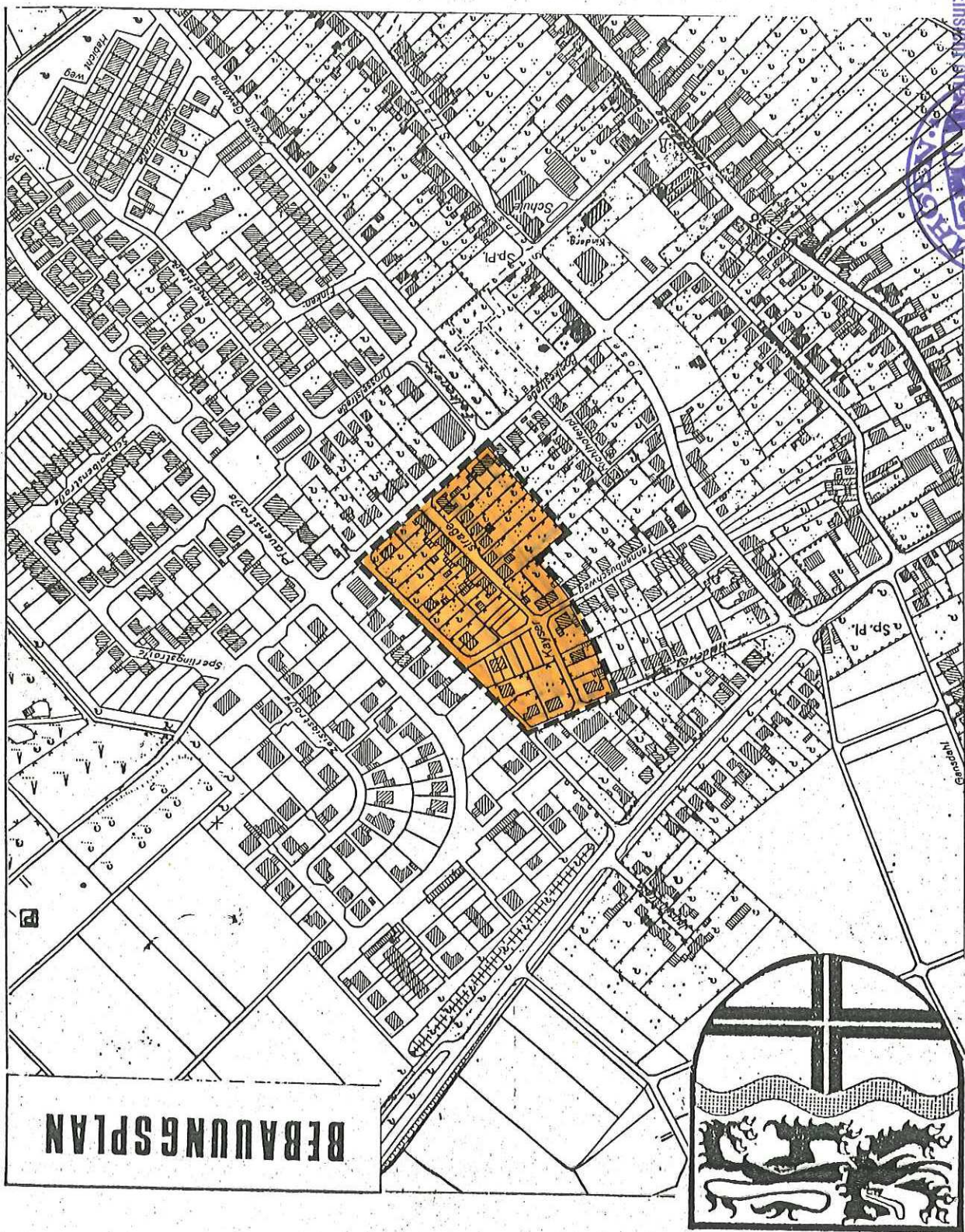
Dormagen, den 15.07.31

Im Auftrag

Neuhaus

- STADT DORMAGEN -

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 312 "Kaysersstraße"
-gem. § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)-



BEBAUUNGSPLAN

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
61/61 26 01/312/A1.

Inhalt :	Seite:
1. Begrenzung des Plangebietes	1
2. Vorgabe der Planung	1
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	1, 2
4. Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücks- flächen und Art und Maß der baulichen Nutzung	2, 3
5. Verkehrsflächen	3
6. Spielflächen	4
7. Be- und Entsorgung	5
8. Bodenordnung	5
9. Grundsätze für soziale Maßnahmen	5
10. Verwirklichung des Bebauungsplanes	5
11. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur	5
12. Bodendenkmäler	5
13. Umweltbelange	6
14. Kosten	6

1. Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hackenbroich, Flur 1, und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Vom Heideweg (Südseite) und den südlichen Grenzen der Flurstücke 175 und 176;
- im Osten: von der Franz-Faßbender-Straße (Ostseite) in Verlängerung bis zum Heideweg;
- im Süden: von der Boelckestraße (Nordseite);
- im Westen: von den westlichen Grenzen der Flurstücke 174, 402, 403, 458, 457, 258, 259, 133, 132, 131 u. 390.

2. Vorgabe der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dormagen-Delhoven. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Dormagen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar.

Am 24.01.1980 wurde der Flächennutzungsplan vom Regierungspräsidenten Düsseldorf genehmigt. Rechtswirksamkeit erlangte er durch Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten im Amtsblatt der Stadt Dormagen am 13.03.1980.

Der Bebauungsplan Nr. 312 "Kayserstraße" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet ist am 14.01.1982 der Bebauungsplan Nr. 312 "Kayserstraße" rechtskräftig aufgestellt worden. Durch den Bebauungsplan sollten weitere Wohnbauflächen auch unter Beachtung aktueller Bebauungswünsche geschaffen werden, um die dem Stadtteil Dormagen-Delhoven zugeordnete Funktion als dominierendes Eigenheimgebiet in Bereichen zu ergänzen, die innerhalb zusammenhängender Wohnquartiere mit relativ großen Gärten liegen.

Die freiwillige Bodenordnung, die Erschließung und Bebauung ist auf der Grundlage dieses verbindlichen Bauleitplanes eingeleitet bzw. auch schon größtenteils durchgeführt.

Im Rahmen der tiefbau- und hochbaumäßigen Realisierungsphase sind u. a. aufgrund von Bürgerwünschen und erkennbaren Erfordernissen zur Verkehrsberuhigung und zur Verbesserung der Planrealisierungschancen Bebauungsplankorrekturen notwendig und durchgeführt worden.

Die neue Baugesetzgebung, die einen wesentlich besseren Gestaltungs- und Nutzungsrahmen zuläßt, macht darüber hinaus eine Überprüfung und Modifizierung der generellen älteren Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

Aber auch vorgetragene Bebauungs- und Nutzungswünsche von Grundstückseigentümern, die ihre vorhandene Bausubstanz so ergänzen wollen, daß sie an heutige moderne Wohnverhältnisse angepaßt werden können, erfordern ein dementsprechendes Planungsrecht.

Unter Beachtung der erkennbaren Möglichkeiten städtebaulicher Verbesserungen und formaler Aspekte zu der planungsrechtlichen Situation - Bebauungsplanänderung, Lesbarkeit des Bebauungsplanes usw. - ist es aus Gründen der erforderlichen Rechtssicherheit geboten und möglich, den Bebauungsplan Nr. 312 "Kayserstraße" neu aufzustellen.

4. Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ursprungsbebauung in diesem Plangebiet hat ausschließlich den Charakter eines reinen Wohngebietes. Insofern ist es notwendig und sinnvoll, als Art der baulichen Nutzung für das Gesamtplanungsgebiet gem. § 3 BauNVO reines Wohngebiet - WR - festzusetzen. Dieses erlaubt eine störungsfreie Integration von weiteren Wohnungen in bestehende bebaute Wohnquartiere und unterstützt die dem Stadtteil Dormagen-Delhoven zugeordnete Wohnfunktion.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im "Reinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 1 Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um Störungen der vorhandenen umgebenden reinen Wohnbebauung zu vermeiden; diese Nutzungen würden nämlich den städtebaulichen Zielvorstellungen widersprechen.

4.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht der vorhandenen baulichen Nutzung auch unter Beachtung künftiger städtebaulicher Notwendigkeiten. Die Bautiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der vorhandenen neuen Baustruktur, wobei für die ältere Bausubstanz Bautiefen gewährt wurden, die eine sinnvolle Bebauungsergänzung zur Anpassung an neue und moderne Wohnverhältnisse ermöglichen sollen.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO soll das Abweichen durch Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (Erker, Bauteile, Vorbauten usw.) bis zu einem Maß von 0,80 m von den festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Hierdurch kann bei der vorgesehenen Familienheimbebauung ein individueller und auch allgemein gewünschter Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse ist in Korrespondenz mit der Höhenentwicklung in den angrenzenden Baugebieten mit max. 2-geschossig festgesetzt worden. Dieses unterstützt den Charakter dieses Familienheimgebietes und verhindert auch unter Beachtung der gegebenen Infrastruktur eine Verdichtung dieses reinen Wohngebietes.

Auf die Anwendung der nach der Baunutzungsverordnung 1990 möglichen Höchstwerte wurde verzichtet, da unter Beachtung der gegebenen Grundstückssituation und der hier erreichbaren Ausnutzungsvolumen dieses nicht notwendig ist. Mit der Festsetzung einer Geschoßfläche von GFZ = 0,8 kann den Ausnutzungsbedürfnissen der Grundstückseigentümer im hohen Maße entsprochen werden. Auch ist hierdurch eine negative Auswirkung oder Beeinträchtigung bestehender Wohnbebauung ausgeschlossen.

Dem Bebauungsplan wird eine separate Gestaltungssatzung nach den Vorschriften des § 81 BauO NW beigelegt.

5. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen in das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Diese untergeordneten Straßensysteme sind bzw. werden nach verkehrsberuhigenden Prinzipien gestaltet und gewidmet, um den Wohncharakter des Gebietes stärker zu unterstützen.

Alle Verkehrsflächen berücksichtigen von der Querschnittsbemessung die Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und des Fußgängerverkehrs; sie sind entsprechend funktionsmäßig ausgebaut und in Benutzung.

Auf dem Flurstück Gemarkung Hackenbroich, Flur 1, Nr. 455, sind Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (private Grundstückerschließung) belastet.

Private Stellplätze können auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden. Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gegeben.

6. Spielflächen

Spielflächen sind lt. Runderlaß des Innenministers (vom 31.07.1974 - VC II - 901.11 -, zuletzt geändert am 29.03.1978) nach ihrer Funktion und Größenordnung in Bereiche zu gliedern.

- Der öffentliche Spielplatz an der Franz-Faßbender-Straße ist aufgrund seiner Ausstattung als Spielbereich B/C festgesetzt, der wie folgt definiert wird:

Spielbereich B - Spielbereiche B haben eine Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich. Sie sind für den Erlebnis- und Betätigungsdrang von schulpflichtigen Kindern ausgelegt. Sie sollen nicht weiter als 500 m entfernt sein.

Spielbereich C - Spielbereiche C haben eine Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe. Sie sollen Kleinkindern und jüngeren Schulkindern in der Nähe der Wohnung zur Verfügung stehen. Sie sollen nicht weiter als 200 m entfernt sein und mind. 60 qm Nettospielfläche ausweisen.

Mit ca. 300 qm Gesamtspielfläche (entspricht in etwa 220 qm Nettospielfläche) und der Lage innerhalb des Plan- und Wohngebietes entspricht die im Plan getroffene Festsetzung den Richtwerten und Klassifizierungen des Runderlasses - Übersicht siehe Anlage 1 -.

Diese Flächen sind so abstufbar, daß hier Spielflächensysteme für die Bereiche B und C, funktionsmäßig getrennt, gebietsbezogen untergebracht werden können.

Außerhalb des Plangebietes sind z. B. u. a. folgende Freizeiteinrichtungen vorhanden:

Freizeit- und Sportzentrum
Entfernung ca. 800 m

Grundschule/Schulhof
Entfernung ca. 350 m

Jugendheim
Entfernung ca. 350 m

Kindergarten
Entfernung ca. 300 m

weitere Spielbereiche B/C
Entfernung ca. 150 m und mehr.

7. Be- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandene bzw. vorgesehene Bebauung wird bereits im Trennsystem - öffentliche Kanalisation - entwässert.

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser kann von den vorhandenen Entwässerungskanälen aufgenommen werden. Die Abwässer der gesamten Ortslage Dormagen-Delhoven werden zum Zentralklärwerk Rheinfeld (80 000 EWG + Erweiterungsplanung für 3. Reinigungsstufe) geführt und nach dem Reinigungsprozeß in den Vorfluter Rhein geleitet.

Das gesamte Gebiet ist an die vorhandene öffentliche Stromversorgung (RWE) angeschlossen.

8. Bodenordnung

Freiwillige bodenordnende Maßnahmen (Grenzregelungen) sind durchgeführt. Soweit weiterer Bedarf an Grundstücksmodifizierungen besteht, ist das Instrumentarium der freiwilligen Grenzregelung anzuwenden.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sollten sich bei der Verwirklichung der Planungen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Stadt Dormagen gem. § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden oder zu mildern.

10. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanfestsetzungen sind bereits bis auf kleinere Bereiche bzw. Bausubstanzerweiterungen realisiert. Baugebote gemäß § 176 BauGB sind nicht erforderlich.

11. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan sollen die infrastrukturellen Voraussetzungen für die vorhandene Bausubstanz bzw. möglichen Bebauungsergänzungen planungsrechtlich gesichert werden.

12. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

13. Umweltbelange

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind in der Bebauungsplanbegründung die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

Die Verpflichtung zur Ermittlung der Auswirkungen der Planungen ergibt sich aus dem § 1 Abs. 5 BauGB.

Das Gebiet ist als reines Wohngebiet klassifiziert und auch zum größten Teil bebaut. Diese Nutzung entspricht der umliegenden und unmittelbar angrenzenden Bausubstanz im Plangebiet.

Eingriffe in Freiflächen mit landschaftsprägendem Charakter und Bedeutung finden nicht statt.

Nach bisherigen Erfahrungen und auch heutiger Erkenntnisse sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden.

Das Gebiet wird nicht von klassifizierten Straßen tangiert.

Der Bebauungsplanbereich liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Hackenbroich und Tannenbusch.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange und Bedürfnisse der Bürger, die Belange der Umwelt und Sicherung des Naturhaushaltes berücksichtigt worden.

14. Kosten und Finanzierung

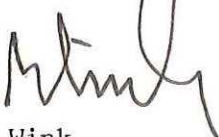
Zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Grünflächen/Kinderspielplatz 50 000,00 DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Realisierung des Bebauungsplanes (Ergänzungen) ist aus dem Haushalt der Stadt Dormagen 1991 - 1992 zu erwarten.

Im übrigen ist das Gesamtplangebiet bereits funktionsfähig mit einem Kostenaufwand von ca. 810 000,00 DM erschlossen worden.

Dormagen, den 03.12.1990
Im Auftrag



Wink
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlage:
1 Spielflächenübersicht



DELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 312 „KAYSERSTRASSE“ - SPIELFLÄCHENÜBERSICHT -

