

A

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
61/61 26 01/333 Na.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 333 "Sport- und Freizeitanlage Delhoven"
nach § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz

I n h a l t :

1. Begrenzung des Plangebietes	Seite: 2
2. Vorgabe der Planung	Seite: 2
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	Seite: 2, 3
4. Begründung der Planinhalte	Seite: 3, 4, 5, 6
5. Grundsätze für soziale Maßnahmen	Seite: 6
6. Bodenordnende Maßnahmen	Seite: 6
7. Verwirklichung des Bebauungsplanes	Seite: 6
8. Kosten und Finanzierung	Seite: 7

1. Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hackenbroich und wird umgrenzt:

Im Süden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes Flur 10, Flurstück 5, bis zu einem Punkt, der 104 m entfernt von dem gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke Gemarkung Hackenbroich, Flur 10, Nr. 1, 2 und 5, in östlicher Richtung liegt.

Im Westen: von dem letztgenannten Begrenzungspunkt aus durch eine Linie, die in nördlicher Richtung und parallel zur gemeinsamen Grenze der Flurstücke Flur 10, Nr. 1 und 2, verläuft, bis zu einem Punkt, der 215 m entfernt liegt.

Im Norden: von dem letztgenannten Begrenzungspunkt aus in geradliniger Verbindung zu einem Punkt, der 75 m vom südlichen Grenzpunkt des Flurstücks Flur 10, Nr. 3, und auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Flur 10, Nr. 3 u. 2, in nordwestlicher Richtung liegt. Von diesem Begrenzungspunkt aus entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Flur 10, Nr. 2 u. 3, bis zum gemeinsamen Grenzpunkt des Flurstücks Flur 10, Nr. 2 u. 3, und Flur 8, Nr. 4.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Hackenbroich, Flur 8, Parzelle 4.

2. Vorgabe der Planung

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Rechtswirksam wurde der Flächennutzungsplan am 13. 3. 1980.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 "Sportplatz Delhoven" soll die vorhandene Sportanlage neu gestaltet werden, um die steigende Nachfrage der Bevölkerung nach zusätzlichen leistungsfähigen Sporteinrichtungen gerecht zu werden. Diese Sportanlage gehört zum notwendigen Infrastrukturangebot sowohl für den Vereins- als auch für den Individualbereich des Stadtteils Delhoven.

Durch die Neugestaltung des Sportplatzes in Delhoven sollen die Voraussetzungen für ein breiteres Angebot an Sportmöglichkeiten geschaffen werden, um den Bedürfnissen der Delhovener Bürger gerecht zu werden.

Ziel der Planung ist es, durch moderne und vielfältige Sportstätten die Bevölkerung zu mobilisieren und die Voraussetzungen zu schaffen, den Feierabend am aktiven Sport zu verbringen.

Die Attraktivität der Städte und Gemeinden wird in hohem Maße an den Einrichtungen und Flächen für Freizeit und Sport gemessen.

Die geplante Anlage ist so konzipiert, daß Versehrten-sport voll integriert werden kann. Die Lage der geplanten Sportanlagen erlaubt, sämtliche Sportplätze bzw. Übungsplätze übergangslos zu erreichen. Somit ist es gewährleistet, eine behindertengerechte Sportstätte zu schaffen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die Grundlage zur Sicherung der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen bilden.

4. Begründung der Planungsinhalte

Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der entsprechenden Analyse zum Sport- und Freizeitbedarf im Stadtteil Dormagen-Delhoven werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung entsprechender Einrichtungen durch die Festsetzung einer "Sport- und Freizeitanlage" gesichert.

Neben dem vorhandenen Sportplatz (Aschenplatz) und des Dressurplatzes des Hundezuchtvereines werden 1 Sportplatz Typ B, 1 Schießsportanlage und 1 Turnierplatz für den Reiterverein (1 Dressurplatz von ca. 30 x 60 m, 1 Springplatz von ca. 50 x 80 m, 2 Vorbereitungsplätze, einer von 20 x 40 m, einer von 40 x 40 m) und ein Bolzplatz erstellt. Darüber hinaus sichert der Plan die notwendigen Abstellplätze (Abstellplatz für Pferdetransporter und für PKW).

Die vorhandenen, bestehenden und bestandsgeschützten Sportanlagen werden gegenüber den Freiräumen durch intensive Bepflanzungen abgeschirmt; die neuen Sport- und Freizeitanlagen werden im großen Abstand zu einer geringen partiellen Wohnbebauung errichtet. Durch Schaffung von großen Abstandsflächen sowie zusätzlicher standortgerechter Bepflanzung und durch Ausnutzung relativ topographischer Geländebewegungen - Sportanlagen innerhalb von Geländemulden - kann den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden. Außerdem werden, wenn nach gutachtlichen Erfordernissen im Einzelfall zusätzliche Emissionsminderungsmaßnahmen notwendig sind, diese am Einzelobjekt durchgeführt.

Die Durchsetzbarkeit dieser Maßnahmen ist auf Dauer gesichert, da sämtliche Grundstücksflächen im Besitz der Stadt Dormagen sind und bleiben.

Aktiver und wirksamer Immissionsschutz ist wegen der vorhandenen speziellen landschaftsprägenden Situation - feuchte Auenbereiche entlang des Pletschbaches - östliches Plan- gebietsbereich - mit vielfältiger Vegetation, ohne Eingriff in diese oekologische Zone nicht möglich bzw. vertretbar.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der Festsetzung ist ausnahmslos nur für Sport, Spiel und Erholung.

Nach § 31 Abs. 1 BBauG sind ausnahmsweise zweckgebundene bauliche Anlagen, deren Standorte durch eng abgegrenzte Bereiche bestimmt sind (z. B. Umkleide-, Geräte- und Schulungsgebäude), mit einer eingeschossigen Geschoßzahl und 0,5 GFZ zulässig. Diese Festsetzung dient einmal dazu, das vorhandene Umkleide- und Schulungsgebäude planungsrechtlich zu sichern sowie die für den Sportbetrieb unbedingt erforderlichen Nebengebäude zu ermöglichen.

4.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine Differenzierung der Festsetzung der Bauweise gem. § 22 Baunutzungsverordnung nicht vorgenommen, da durch die exakt bestimmten kleinen bebauten Bereiche eine erforderliche gestalterische Einordnung und Anpassung an die Gesamtanlage gegeben ist. Es gelten die Kriterien der offenen Bauweise.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt ausnahmslos an eine vorhandene öffentliche klassifizierte Straße - L 280 -. Eine Anbindung des Gebietes ist daher auch nur an diese Landstraße möglich. Der Anbindungspunkt ist in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast bestimmt. Durch Anlage des Kreuzungspunktes, Blechhof/L 280/Sportplatz, der unter Beachtung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 280 konzipiert ist, wird sowohl den Belangen des überregionalen Verkehrs als auch die des Individualverkehrs (Blechhofsiedlung/Sportplatz) Rechnung getragen.

Die für die Sportanlagen notwendigen Park- und Abstellplätze (Pferdetransporter) werden zentral außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Nähe der Sporteinrichtungen untergebracht.

Untereinander werden die Sport- und Zubehöreinrichtungen grundsätzlich fußläufig angebunden, damit hier große zusammenhängende Zonen entstehen, die nicht durch Verkehr gestört werden.

4.5 Grünflächen

Die vorhandenen bzw. geplanten Sportanlagen liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Dieses im Umfeld der kulturhistorisch bedeutsamen Klosteranlage Knechtsteden (Klosterbasilika Knechtsteden) liegende Gebiet ist im Süden von geschlossenen Waldkomplexen begrenzt.

Der Ausbau der Sportanlagen ist daher nach besonderen landschaftsgestalterischen Kriterien sowohl gegenüber den Waldbeständen als auch gegenüber der freien Landschaft vorgesehen. Zu diesem Zweck wird dem Bebauungsplan ein detaillierter Gestaltungsplan, der in Abstimmung mit den relevanten Landschaftsbehörden erstellt ist, beigelegt.

Die Grüngestaltung baut auf die natürlichen Landschaftsvorgaben auf und berücksichtigt speziell das im Plangebiet vorhandene bewässerte Grabensystem (Pletschbach) und fördert die verstärkte Einbindung der vorhandenen Regenkläranlage sowie der vorhandenen Gebäude.

4.6 Einfriedigungen

Die einzelnen Sportanlagen, soweit sie unterschiedliche Nutzung haben, werden voneinander mit einem 2,00 m hohen Zaun getrennt.

Das Plangebiet entlang der freien Strecke der L 280 wird gegenüber dieser lückenlos und dauerhaft eingezäunt.

4.7 Be- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandene und geplante zweckgebundene Bebauung wird an die bereits vorhandene vollfunktionsfähige und aufnahmefähige öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen.

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers aus der vorhandenen Bebauung erfolgt über eine 3-Kammer-Grube. Mit der Kanalisierung der im Süden gelegenen Blechhof-siedlung soll das Sportplatzgelände künftig an das öffentliche Schmutzwassersystem angeschlossen werden.

Nach dem Entwässerungsplan der Stadt Dormagen wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Die im Plangebiet bereits vorhandene Regenkläranlage wird planungsrechtlich gesichert.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sollten sich bei der Verwirklichung nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Stadt Dormagen gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BBauG sind nicht erforderlich.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig, voraussichtlich 1986 - 1990, vorgesehen. Auf der Grundlage eines besonderen Gestaltungsplanes ist die Realisierung abschnittsweise vorgesehen.

8. Kosten und Finanzierung

Durch die städtebaulichen Maßnahmen werden folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

a) Ausbau Parkplätze, Fußgängerweg, Planstraßen	=	1.300.000,-- DM
b) Kanalbaukosten	=	100.000,-- DM
c) Sportplätze	=	1.700.000,-- DM
d) Bepflanzung und Zaun	=	400.000,-- DM
		<hr/>
insgesamt	= ca.	3.500.000,-- DM =====

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Realisierung des Bebauungsplanes ist aus dem Haushalt 1986 - 1990 der Stadt Dormagen zu erwarten.

Dormagen, den 11. 4. 1985

W i n k
Leiter des Planungsamtes



2 AUSFERTIGUNG

DIESER PLAN HAT
VOM 22.11.85 BIS 23.12.85
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

