

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32a
"Horrem - Mitte"

Stadt Dormagen, der Bürgermeister

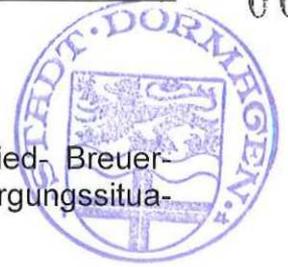


Inhaltsverzeichnis

Zum Bebauungsplan Nr. 32a „Horrem Mitte“

	Seite
1.0 Änderungsanlass	1
2.0 Änderungsinhalte	1
3.0 Verkehr und Erschließung	2
4.0 Umweltbericht	3
5.0 Kosten	4





1.0 Änderungsanlass

Mit der Errichtung eines zusätzlichen Altenpflegeheims an der Gottfried-Breuer-Straße im Stadtteil Horrem eine bedarfsgerechte Optimierung der Versorgungssituation mit Pflegeheimplätzen erfolgen.

Heute setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Auf dem Grundstück befinden sich zur Zeit die ev. Kirche, das Gemeindezentrum und das Pfarrhaus. Die Errichtung des Altenpflegeheimes mit ca. 80 Bewohnerplätzen ist nach dem Abriss der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen. Als Ersatz für das abgerissene Kirchengebäude der ev. Kirche sieht das geplante Hochbaukonzept im Erdgeschoss des Pflegeheimes ein Gottesdienstraum vor, der über einen öffentlichen Zugang von der Weilerstraße aus für jedermann erreichbar ist. Darüber hinaus ist beabsichtigt, neben einer Diakoniepflagestation für ambulante Pflegedienste auch Räumlichkeiten für eine Seniorenberatung anzubieten.

Zur Bereitstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben, hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 01.04.2004 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32a „Horrem Mitte“ durchzuführen.

2.0 Änderungsinhalte

Für die Realisierung der öffentlichen Nutzung eines Altenpflegeheimes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32a „Horrem Mitte“ im Teilbereich Gottfried-Breuer-Straße/ Weilerstraße wie folgt geändert:

- Änderung der Zweckbestimmung „Kirche“ in „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.
- Bedarfsgerechte Anpassung der:
 - Grundfläche
 - Geschossfläche
 - Zahl der Vollgeschosse unter gleichzeitiger Angabe der Trauf-, Gebäude- und Sockelhöhe
- Geringfügige Verschiebung der Baugrenzen
- Festsetzung einer Tiefgarage

Begründung:

Nach Angaben des Diakonischen Werkes „Rhein-Kreis Neuss“, wurden zum Jahresende 2002 insgesamt 2552 Personen in Pflegeeinrichtungen versorgt. Hiervon lebten 301 Menschen in Dormagener Pflegeeinrichtungen. Für Dormagen bedeutet dies, dass ca. 11% der über 74-jährigen (im Jahr 2002: 3328) in einer Dauerpflegeeinrichtung untergebracht waren. Zum 31.12.2003 war die Anzahl derjenigen, die 75 Jahre

und älter waren, bereits um 12,8% auf 3755 Personen angestiegen –bei einem gleichbleibenden Bettenangebot. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen und zu einer verstärkten Nachfrage nach Plätzen in Pflegeheimen führen. Damit gewinnt der Bedarf nach einer örtlichen Versorgung mit Dauerpflegeplätzen auch für die Stadt Dormagen zunehmend an Bedeutung.

Damit dieser Entwicklung in Form einer bedarfsgerechten Flächenbereitstellung Rechnung getragen werden kann, wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche an der Gottfried-Breuer Straße von Kirche in „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert.

Mit der gleichzeitigen Verschiebung des Baufensters, verringert sich die Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 120 qm. Gem. § 17 BauNVO wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung dabei jedoch gleichzeitig mit einer GRZ von 0,5 (0,4) und einer GFZ von 1,3 (1,2) geringfügig überschritten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowohl Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten als auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Dabei darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß können zugelassen werden. Unter Einrechnung der Tiefgarage und deren Zufahrt führt die Errichtung des Altenpflegeheimes insgesamt zu einer GRZ von 0,7. Die gem. Absatz 4 max. zulässige Überschreitung bis zum Faktor 0,8 wird damit nicht voll ausgeschöpft. Da die planungsrechtlich zulässige und gewünschte Tiefgarage optisch keine Außenwirkung erzeugt und diese gleichzeitig mit einer zusätzlichen belebten Bodenabdeckung begrünt wird, ist die geringfügige Überschreitung der GRZ und GFZ ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird bedarfsgerecht von 2 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse erhöht. Aus gestalterischen Gründen ist als ergänzende Planungsmaßnahme die Gebäude- (GH 11,0 m) und Traufhöhe (TH 8,60 m) festgesetzt worden, wobei das Kellergeschoss (Sockelhöhe) maximal 0,40 m (ca. 2 Stufen) über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf. Die Bezugspunkte der festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich allesamt auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche.

Durch die Festsetzungen fügt sich das Vorhaben auch aus Sicht der Höhenentwicklung in das vorhandene städtebauliche Leitbild ein.

3.0 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Weilerstraße aus über die Gottfried-Breuer Straße. Der erforderliche Stellplatznachweis wird sowohl oberirdisch als auch unterirdisch in Form einer begrünter Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück geführt. Der Bebauungsplan setzt den Zufahrtsbereich der Parkierungsflächen am Ende der Wendeanlage Gottfried-Breuer Straße fest.

Gem. EAE 85/95 -Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen- kann sowohl die Gottfried Breuer Straße als auch die angrenzende Weilerstraße der pla-



nungsbedingte Mehrverkehr der Baumaßnahmen problemlos aufnehmen. Verkehrsbeeinträchtigungen sind damit nicht zu erwarten.

4.0 Umweltbericht

1) Vorwort

Die förmliche Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32a ist vor der Änderung des BauGB im Juni 2004 erfolgt. Die bis dahin geltende Rechtslage forderte einen Umweltbericht nur für solche Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz unterlagen. Auch wenn die Errichtung des geplanten Altenpflegeheimes der **Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nicht unterliegt, sind die umweltschützenden Belange dennoch in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund fügt die Stadt Dormagen der Planung einen Umweltbericht bei, in dem die relevanten umweltbezogenen Belange zusammenhängend verdeutlicht werden.

2) Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

a) Schutzgebiete

Der rechtskräftige Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt II, - Dormagen -, 3. Änderung, stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32a als Siedlungsfläche dar. Er trifft daher keine Festsetzungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete.

b) Wasser

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“

c) Ausgleichsflächen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer Ortsmitte in vollständig besiedelten Bereich. Durch die Verschiebung des in Pckt. 2.0 beschriebenen Baufenster, verringert sich die Fläche der ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 120 qm. Auch wenn die zulässigen Baumaßnahmen zu einer geringfügigen Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl führen kann, wird diese Mehrnutzung durch die gleichzeitig festgesetzte Begrünung der Tiefgarage kompensiert. Der Nachweis zusätzlicher Ausgleichsflächen ist somit nicht erforderlich.

d) Geräuschsituation

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, dass die Lärmverträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnumfeld untersucht. Demnach werden die Orientierungswerte für ein „Reines Wohngebiet“ von < 50 dB(A) tagsüber eingehalten. Nachts sind keine Bewegungen geplant und auch nicht möglich.

5.0 Kosten

Die Realisierung der festgesetzten Baumaßnahmen ist kurzfristig vorgesehen. Kosten entstehen der Stadt Dormagen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32a „Horrem Mitte“ nicht.

Dormagen im Dezember 2004
Im Auftrag

Albrecht



Diese Entwurfsbegründung hat
vom 06.01.2005
bis 07.02.2005
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 08.09.04
Im Auftrag

N. K. K.

