

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01/4. Ä. 310-He. 825

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 310 "Kölner Straße, 3. Teilgebiet"

Lage und Funktion im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke Kölner Straße 25, 27 bzw. die rückwärtigen Grundstücksteile der Häuser Kölner Straße 27 bis 35 im WA - allgemeinen Wohngebiet - an der Straße "Unter den Hecken".

Die Grundstücke liegen im südlichen Stadtgebiet im Eingangsbereich zur Innenstadt und Einkaufszone.

Sie werden von der Straße "Unter den Hecken" - innerstädtische Haupterschließungs- und Anlieferstraße -, der "Europastraße" - städtische Südtangente - und der "Kölner Straße" - Haupteinkaufsstraße - tangiert.

Die Nutzung der Grundstücke ist für Wohn- und Geschäftsgebäude planungsrechtlich im Urplan vorbereitet worden.

Vorgabe zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 310 "Kölner Straße, 3. Teilgebiet" ist rechtskräftig seit dem 15.03.1990.

Ziel und Zweck der Änderung

Die im Urplan des Bebauungsplanes festgesetzte Straßenverkehrsfläche, Verbindung zwischen der Frankenstraße und B 9, ist zwischenzeitlich als Südtangente - Europastraße -, mit Einmündungsbereich zur Straße "Unter den Hecken, ausgebaut worden.

Der nun städtebaulich exponiert liegende Ein- und Ausgangsbereich zur Innenstadt bedarf noch einer adäquaten Bebauung.





Aufgrund der bewegten topographischen Lage zwischen Kölner Straße und der Straße "Unter den Hecken" erfolgte eine Überprüfung der Bebauungsmaßstäbe. Des weiteren ist es ein städtebauliches Ziel, das Eckgrundstück Europastraße/Unter den Hecken mit einem architektonisch hervorgehobenen Solitärbau aufzuwerten, ohne von der Ursprungsplanung in ihren wesentlichen Planungselementen abzuweichen.

Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, konnte ein Investor gewonnen werden, der eine entsprechende Hochbauplanung für das Eckgrundstück erarbeitet hat.

Zusammen mit den benachbarten Bürgern sind die Höhen und Dachgestaltungen der Hochbauplanung erarbeitet worden, die der 4. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Auf die Festsetzung der Geschoßfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird zugunsten der überbaubaren Fläche und Angabe der Höhen der baulichen Anlagen verzichtet. Dies gilt zur Gleichbehandlung für alle Grundstücke im Änderungsbereich.

Auf Wunsch der Anlieger wurde die Bebauungstiefe auf dem Grundstück Kölner Straße 27 von 17,00 m auf 14,00 m reduziert und die Gebäudehöhe entsprechend der Höhe des bestehenden Hauses Kölner Straße 25 übernommen.

Erläuterung zu den Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Urplan übernommen und entspricht der nachbarlich bestehenden Bebauung und der städtebaulichen Zielvorstellung Grundstücke sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für den Wohnungsbau in der Innenstadt planungsrechtlich zu sichern.

Für die Grundstücke an der Kölner Straße ist ein Mischgebiet - MI - gemäß § 6 Baunutzungsverordnung und für die Grundstücke an der Straße "Unter den Hecken" ein allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Urplanes zur Einschränkung der baulichen Nutzungen bleiben unberührt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde von der topographischen Lage und bestehender Bebauung sowie von der vorgelegten Hochbauplanung des Investors für das Eckgrundstück Europastraße/Unter den Hecken abgeleitet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ - Grundflächenzahl - bestimmt, die Höhe der baulichen Anlagen und der überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen beschränkt.



Die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse wird im Änderungsbereich gestrichen.

Bauweise

Die Bauweise ist entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und mit Rücksicht auf die schmalen Grundstücke als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Um den geplanten Solitärbau Ecke Europastraße/Unter den Hecken optisch von der geschlossenen Bauweise zu lösen, wurde im Rahmen der durchgeführten Umlegung an eine Grenzbebauung der Flurstücke Gemarkung Dormagen, Flur 46, Nrn. 274 und 375, festgehalten. Jedoch auf einen profilgleichen Anbau verzichtet.

Zwischen der durch Baulinie festgesetzten Grenzbebauung auf Flurstück 375 und dem Solitärgebäude ist eine Baufläche für eine bauliche Anlage mit geringerer Höhe durch Baugrenzen als Bindeglied zu errichten. Das Bindeglied erfüllt damit die Voraussetzung einer Grenzbebauung bzw. einer geschlossenen Bebauung.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind sowohl als Stellplätze als auch aus topographischen Gründen als Parkpalette festgesetzt. Weitere notwendige Stellplätze können bei Einhaltung der GRZ und unter Berücksichtigung von genügend verbleibenden gärtnerisch gestalteten Freiflächen auf eigenem Grundstück als Tiefgarage, Garagengeschoß oder oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden.

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung überschritten werden.

Schallschutz

Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 310 vom 11.11.1986 sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen im Änderungsbereich notwendig.

Aus diesem Grund werden in den verschiedenen Zonen (Schallschutzzone I und II) Mindestschallschutzklassen (SSK nach VDI 2719) für Fenster und Fenstertüren von Büros, Schlaf- und Aufenthaltsräumen festgesetzt.

Zone I - Fensterkonstruktionen mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719

Zone II - Fensterkonstruktionen mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719



Umweltbelange

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Die Verpflichtungsermittlung der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauGB.

Das Änderungsgebiet liegt in der bebauten Innenstadt. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310, rechtskräftig seit dem 15.03.1990, sind die Grundstücke für die Bebauung planungsrechtlich vorbereitet worden.

Durch die 4. Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar.

Das Gebiet ist als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet klassifiziert. Die zulässigen Nutzungen entsprechen der umliegenden und unmittelbar angrenzenden Bebauung.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Lage in der Innenstadt nicht gegeben.

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

Bodendenkmäler

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen.

Es ist bekannt, daß das Flurstück 274 innerhalb eines Bodendenkmals liegt.

Vor Aufnahme von Bodenarbeiten ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Außenstelle Overath, Guteichtal, 51491 Overath, einzuschalten. Bei Bodenbewegung auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmal-schutzgesetz) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unmittelbar zu melden.

Hinweis:

Im Plangebiet ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bomben-Blindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Be- und Entwässerung

Die Entwässerung ist gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht notwendig.

Sozialplan

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Dormagen gemäß § 180 BauGB bei der Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen den Bürgern helfen.

Kosten

Der Stadt Dormagen werden keine zusätzlichen Kosten durch die Bebauungsplanänderung entstehen.

Dormagen, den 07.12.1998

Im Auftrage

Albrecht



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 04.01.1999

bis 03.02.1999

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

Dormagen, den 04.02.1999

Im Auftrag

N. H. L.

