

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 327 "Ortsmitte Horrem, Teilabschnitt b"

I. Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan gilt unter anderem für einen Teilbereich der Grundstücke Am Rübenweg. Zulässig ist laut Bebauungsplan maximal eine 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise, wobei die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt sind. Die maximale Bautiefe beträgt danach 14 m. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,8. Der Bereich ist als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

II. Änderungsabsichten

Auf zwei zum Rübenweg ausgerichteten Grundstücken wird eine Tiefgarage unter der Geländeoberfläche festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt zum Rübenweg und ist aus verkehrstechnischen Gründen unter Beachtung der speziellen Grundstückssituation konkret festgesetzt. Gemäß § 21 a Absatz 5 BauNVO kann auf diesen beiden Grundstücken die für den Stellplatznachweis erforderliche Fläche der Tiefgarage auf die zulässige Geschoßfläche zugerechnet werden. So kann die Geschoßfläche (bisher 80 % der Grundstücksfläche) um die für den Stellplatznachweis des Bauvorhabens auf dem Grundstück benötigten Fläche der Tiefgarage überschritten werden.

Die überbaubare Fläche wird um 1 m von der Straße nach Westen verschoben werden. Die Größe der überbaubaren Fläche wird allerdings nicht verändert.

III. Änderungsgründe - Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErIG)

Die Bebauung Am Rübenweg ist größtenteils durch den Bebauungsplan Nr. 9 geregelt. Das Planungsrecht setzt hier eine viergeschossige reine Wohnbebauung (Miethäuser) fest. Die Bebauung wurde bereits in den 60er Jahren entsprechend realisiert. Nur die ersten Grundstücke Am Rübenweg an der Einmündung zur Knechtstedener Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 327 "Ortsmitte Horrem, Teilabschnitt b".

Hier ist lediglich eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Dies stellt eine sinnvolle Abstufung zu der Bebauung an der Knechtstedener Str. dar. Allerdings ist bei voller baulicher Ausnutzung der Grundstücke Am Rübenweg für Mietwohnungsbau der Stellplatznachweis nicht zu erbringen.

Aus diesem Grund wird auf zwei Grundstücken eine Tiefgarage festgesetzt. Damit eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage möglich ist, wird die Baugrenze um 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche weg zurückversetzt,

Um die Möglichkeit zu schaffen, zusätzlichen Wohnraum zu errichten, kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die sich unter der Geländeoberfläche befinden, erhöht werden.

Durch das Änderungsverfahren können somit mehr Wohnungen eingerichtet werden. Das Änderungsverfahren trägt mit dazu bei, dringenden Wohnbedarf zu decken. Deshalb liegen die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 7 WoBauErIG vor.

IV. Kosten

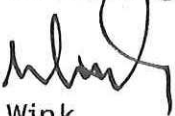
Die Stadt Dormagen entstehen durch die Änderung keine Kosten.

V. Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich. Erschließungs- und Entsorgungssysteme sind in der Örtlichkeit in ausreichendem Umfang funktionsfähig vorhanden.

Dormagen, den 23.12.1991

Im Auftrag



Wink
Leiter des Planungsamtes

