

BEGRÜNDUNG
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 334
„Nördliches Malerviertel, Teilbereich A“

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Horrem, östlich der Haberlandstraße zwischen der Planstraße A (Nord) und der geplanten Straßentrasse - Verbindung Norfer Straße / Haberlandstraße. Die Änderungsbereiche beziehen sich auf die Festsetzung des nördlichen „Trampelpfades“ und einer Baufläche.

Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 334 „Nördliches Malerviertel, Teilbereich A“, rechtskräftig seit dem 19.01.2006, setzt einen Trampelpfad über eine öffentliche Grünfläche als Verbindung der Planstraße A (Nord) zur nordwestlich geplanten Straßentrasse – Verbindung Norfer Straße / Haberlandstraße fest. Dieser Trampelpfad soll ebenfalls als Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden. Innerhalb der Flächen können notwendige Leitungsrechte vergeben werden.

Über diese auszubauende Verkehrsfläche kann das nördlichste Baugrundstück noch verkehrsgünstiger erschlossen werden.

Es ist daher beabsichtigt diesen Trampelpfad in einer Breite von 4,75 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einem 2,0 m breiten verkehrsbegleitenden Grünstreifen (Verkehrsrünst) festzusetzen.

Zwischen der nordwestlich der Planstraße A (Nord) gelegenen Bauflächen für Doppelhäuser sind zugunsten einer Grünfläche Baugrundstücke geringfügig minimiert worden, um einen zusätzlichen Zugang zur Pflege des Grün- und Wallbereiches zu schaffen. Dieser Grünstreifen soll gleichzeitig auch das Kleinklima positiv beeinflussen.

Mit der Durchführung der Änderungsmaßnahmen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im Grundsatz nicht verändert.

Landschaftsökologische Belange – Immissionsschutz

Landschaftsökologische Belange und Immissionsschutz sind im Bebauungsplan Nr. 334 „Nördliches Malerviertel, Teilbereich A“ geregelt. Die Bebauungsplanänderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter.

Die durch die Änderung betroffenen Eingriff- Ausgleichsmaßnahmen wurden beachtet. In der Bilanzierung sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Urplan hat weiterhin Gültigkeit.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind notwendig.

Kosten

Die Kostenregulierung zur Deckung der technischen Infrastruktur und der Realisierung des Bebauungsplanes und der 1. vereinfachten Änderung wird aus dem Haushalt der Stadt Dormagen bereitgestellt.

Dormagen, den 12.05.2006
im Auftrag

Albrecht
Fachbereichsleiter Städtebau

