

Stadt Dormagen  
Der Stadtdirektor  
61/61-He. 825

## E N T W U R F S B E G R Ü N D U N G

### **Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus", 3. Änderung**

#### Vorgabe zur Planung:

Die Stadt Dormagen hat für den Innenstadtbereich um das Rathaus den Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus" aufgestellt, um in Verbindung mit den sich anschließenden Innenstadtplanungen eine städtebaulich geordnete Gesamtplanung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan ist seit dem 02.02.1989 rechtskräftig.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Aufgabenstellung, die an ein Mittelzentrum im Sinne der Landesplanung gerichtet wird, voll berücksichtigt, z. B. im Hinblick auf die Schaffung zentraler Infrastruktureinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den aperiodischen Bedarf auszubauen.

Der bestehende große Kaufkraftabfluß in die umliegenden Großstädte soll durch attraktive Angebote in Dormagen entgegengewirkt werden.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ein Bevölkerungszuwachs von ca. 3.000 Einwohnern in Dormagen zu verzeichnen; die Tendenz ist weiter steigend.

#### Ziel und Zweck der Änderung:

Seit Einrichtung der Fußgängerzone auf der Kölner Straße sind verstärkte Baumaßnahmen zu Geschäfts- und Wohnzwecken auf den für Dormagen typischen schmalen langen Grundstücken der Innenstadt errichtet worden. Dennoch kann der Geschäftsbedarf nicht gedeckt werden, so daß die noch freien Bauflächenpotentiale hinter dem Rathaus ausgenutzt werden müssen; hier speziell für ein größeres Geschäftszentrum, welches die Attraktivität des Geschäftslebens in der Innenstadt weiter stärken soll, um außerdem auch Verbraucher aus dem näheren Umland anzuziehen. Diese Zielplanung ist im Bebauungsplan durch großzügige überbaubare Flächenfestsetzung dokumentiert.

Um den angestrebten städtebaulichen, wirtschaftsfördernden Ansprüchen an ein zukunftsorientiertes Geschäftszentrum gerecht zu werden und damit Investoren gewonnen werden können, war es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus" mit Hinblick auf erarbeitete Hochbauplanungen, Grundstückssituation und Expansionsmöglichkeiten in Teilbereichen zu modifizieren.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" wurde aufgestellt. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch jedoch beibehalten und werden im Zuge dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Der Investor der geplanten "Rathaus-Galerie" im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" hat den Bauantrag zur Errichtung des seit langem geplanten Einkaufszentrums bei der Bauverwaltung eingereicht. Aufgrund der nun vorliegenden exakten Hochbauplanung ergeben sich noch einige Änderungspunkte zum Bebauungsplan.

Gleichzeitig haben die Eigentümer des Grundstückes Kölner Straße 102 Bedenken im Rahmen der 2. Offenlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" angekündigt. Die Einwender möchten auf ihrem rückwärtigen Grundstück eine max. III-geschossige Bebauung analog den Nachbargrundstücken Haus-Nr. 90 - 100 festgesetzt haben. In gemeinsamen Erörterungsgesprächen mit dem Grundstückseigentümer und der Verwaltung wurde seitens der Verwaltung zugesagt, dem Rat der Stadt Dormagen diese Änderungswünsche vorzutragen.

Unter Berücksichtigung dieser Änderungswünsche werden die Eigentümer des Grundstückes Kölner Straße 102 im Rahmen der 2. Offenlage zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" ihre angekündigten Bedenken zurückstellen.

#### Änderungsbereich:

Die Auswirkungen der Änderung beziehen sich auf das Quartier der Häuser Marktstraße 4, rückwärtige Grundstücke der Kölner Straße 90 - 106 und der Römerstraße 29 - 39 bzw. die geplante Verkehrsfläche vor diesen Grundstücken.

#### Inhalt der Änderung:

- Die rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken Kölner Straße 90 - 106 und Marktstraße 4 wird von II auf max. III Vollgeschosse festgesetzt.

Die Begründung liegt darin, daß im Konsens mit der großflächigen Baumaßnahme der "Rathaus-Galerie" die Errichtung auch von Wohnungen im Kerngebiet ermöglicht werden soll, um diesen Bereich auch nach Geschäftsschluß zu beleben.

- In diesem Zusammenhang wird auf dem Grundstück Gemarkung Dormagen, Flur 44, Flurstück 152, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche im Bereich der III-geschossigen Bebauung reduziert.
- Die Tiefgaragenfläche als Unterbauung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücken Gemarkung Dormagen, Flur 44, Flurstücke Nr. 348, 350, 95, 270, 97, 98 und 248, werden geringfügig erweitert.

Die Begründung liegt darin, daß bei der hochbautechnischen Planung der Untergeschosse für eine Tiefgarage in Teilbereichen die Umgrenzungen zu eng festgesetzt wurden.

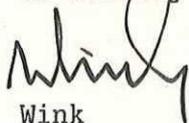
Ergänzend wird festgesetzt, daß die Tiefgarage auf max. II Untergeschosse begrenzt wird sowie dessen Ein- und Ausfahrt von der Castellstraße erfolgen soll. Durch diese Festsetzung ist die Kapazität und der Fahrverkehr abzuleiten.

- Eine hintere Baulinie anstelle der Baugrenze wird festgesetzt für die max. III-geschossige Bebauung auf den Grundstücken Gemarkung Dormagen, Flur 44, Flurstücke 152, 78, 360 und 368, damit die städtebaulich gewollte Bebauung errichtet werden kann, ohne Nachweis der Abstandsfläche auf eigenem Grundstück.
- Bei der Erarbeitung der Hochbauplanung ergab sich eine planungsbedingte Überbauung ab I. Obergeschoß auf den Grundstücken Gemarkung Dormagen, Flur 44, Flurstücke 98 und 248. Diese geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche wird jetzt festgesetzt.

Kosten:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" entstehen keine Mehrkosten. Die überschläglich ermittelten Kostenangaben aus der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus", 2. Änderung, vom 09.02.1993 bleiben bestehen.

Dormagen, den 16.09.1993  
Stadt Dormagen  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrag



Wink  
Leiter des Stadtplanungsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 07.10.1993

bis 08.11.1993

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

Dormagen, den 20.12.1993

Im Auftrag

