

1. AUSFERTIGUNG
Begründung
 DIESE ~~PLAN~~ HAT
 VOM 25. 05. BIS 26. 06. 1987
 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

Stadt Dormagen
 Der Stadtdirektor
 Im Auftrage *[Signature]*



Begründung
 zum Bebauungsplan-Nr. 387 "Vor dem Bahnhof III"

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
61/61 26 01/387-Jo.

Inhalt:

1.0	Begrenzung des Plangebietes	3
2.0	Beschreibung des Planungsraumes	3
3.0	Vorgabe der Planung	3
4.0	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
5.0	Begründung der Planungsinhalte	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.0	Verwirklichung des Bebauungsplanes	6
7.0	Grundsätze für soziale Maßnahmen	6
8.0	Kosten und Finanzierung	6

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dormagen, Flur 19, südöstlich der Konrad-Adenauer-Straße und nordwestlich der Haberlandstraße im Schulzentrum Dormagen-Nord, Bereich Erich-Kästner-Schule und Dreifachsporthalle.

2.0 Beschreibung des Planungsraumes

Geographisch gesehen liegt der Planungsraum mit der vorhandenen Dreifachsporthalle nordwestlich des Stadtzentrums Dormagen-Mitte, im Stadtteil Horrem.

Horrem ist ein vollfunktionsfähiger Stadtteil Dormagens, der sich durch seine Zentralität und ein gut ausgebautes Netz an technischer und sozialer Infrastruktur auszeichnet. Die räumliche und funktionale Verknüpfung des Planungsraumes wird besonders deutlich durch die Bundesbahnstrecke Köln - Neuss mit ihrem S-Bahn-Haltepunkt Dormagen-Horrem im Südwesten des Plangebietes. Aufgrund der topographischen Lage des S-Bahn-Haltepunktes, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Sporthalle, wird einerseits die optimale verkehrliche Anbindung des Planungsraumes an das vorhandene örtliche Verkehrsnetz deutlich und bietet andererseits den Vorteil, daß der funktionsbedingte notwendige Parkraum vor dem Bahnhof von den Besuchern während der Sportveranstaltungen als zusätzlicher Parkraum genutzt werden kann.

Eine vorherrschende Nutzungsstruktur im Umfeld des Planungsraumes besteht aus städtebaulicher Sicht nicht, was durch die Flächenausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen im Umfeld des Plangebietes (Misch-, Wohnbau-, Grünflächen) ablesbar ist.

3.0 Vorgabe der Planung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 "Vor dem Bahnhof III" wird der seit März 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen gem. § 8 (3) BBauG geändert und mit der o. g. Planung abgestimmt. Das Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Bereich des Stadtteil Horrems gem. § 8 (2) BBauG notwendig und eingeleitet.

4.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der unter Ziffer 1.0 beschriebene Planbereich mit der vorhandenen Dreifachturnhalle an der Konrad-Adenauer-Straße wird derzeit nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Vor dem Bahnhof" beurteilt. Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest.

Veränderte städtebauliche Grundzüge der Planung sehen künftig eine intensivere Nutzung der bestehenden Sportanlagen vor und machen daher eine Überarbeitung der Grundsatzplanung erforderlich.

Für das modifizierte Entwurfskonzept steht primär folgende Zielsetzung im Vordergrund:

Planungsrechtliche Sicherung der sportlichen Nutzung für Vereine und Sportveranstaltungen.

Die Stadt Dormagen stand den Belangen des Sports schon immer besonders aufgeschlossen gegenüber, was auch aus dem Sportstättenleitplan des Kreises Neuss aus dem Jahre 1978 hervorgeht. Demnach gibt es in Dormagen eine Vielzahl von Sportvereinen, die die verschiedensten Sportarten (Handball, Fußball, Ringen, Tischtennis, Tauchen, Schach etc.) ausüben und denen annähernd ca. 12.000 aktive Mitglieder angehören. Eine abschließende Bilanz der Sportanlagen (Bedarf/Bestand) ergab für die Stadt Dormagen ein überwiegend positives Ergebnis, womit auch der hohe Sport- und Freizeitwert der Stadt zum Ausdruck kommt, der mitbestimmend für seine Attraktivität ist.

Dennoch ist es verständlich, daß bei einer so sportbegeisterten Bevölkerung, wie in Dormagen, immer wieder Wünsche nach bedarfsgerechten Sporteinrichtungen vorgebracht werden. Mit dem Aufstieg des Handballvereins TSV Bayer Dormagen in die oberste Spielklasse der 1. Bundesliga ist es notwendig, eine Sportstätte bereitzustellen, die die Auflagen des Deutschen Handballbundes (DHB) erfüllen. Die Statuten des DHB sagen aus, daß für die Durchführung und Teilnahme an den Meisterschaftsspielen eine bedarfsgerechte Sporthalle mit einem Fassungsvermögen von mind. 2.000 Zuschauern zur Verfügung stehen muß. Um diese Forderung bis zur Saison 88/89 gerecht zu werden, bedarf es konstruktiver, planerischer Maßnahmen, die die Teilnahme an den Meisterschaftsspielen auch aus planungsrechtlicher Sicht gewährleisten.

Hierzu bietet die Dreifachturnhalle im Schulzentrum Nord an der Konrad-Adenauer-Straße die besten Voraussetzungen, da sie derzeit schon als Schulsporthalle von den umliegenden Schulen (Gesamt-, Berufs-, Hauptschule und Gymnasium), aber auch von den städt. Vereinen für Sportveranstaltungen genutzt wird. Darüber hinaus erfüllt dieser Standort aufgrund seiner Platzierung innerhalb des Stadtgebietes die notwendigen städtebaulichen Voraussetzungen, die erforderlich sind, einen reibungslosen Ablauf der Veranstaltungen zu ermöglichen (funktionaler Ablauf des Verkehrs, ausreichender Parkraum in unmittelbarer Nachbarschaft Bahnhof).

Damit die o. g. sportspezifischen Rahmenbedingungen planungsrechtlich gesichert sind, beschloß der Rat der Stadt Dormagen am 12. 05. 1987 gem. § 2 (6) BBauG die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Vor dem Bahnhof) für das unter Ziffer 1.0 beschriebene Plangebiet.

Die modifizierte Grundsatzplanung erhält die Bezeichnung BP Nr. 387 (Vor dem Bahnhof III).

Das Ergebnis einer intensiven Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG, die am 11. 09. 1987 im Bettina-von-Armin-Gymnasium, im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung nach geltendem Recht durchgeführt wurde, ist in das städtebauliche Programm mit aufgenommen worden.

5.0 Begründung der Planungsinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, die Zahl der Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl (GFZ) werden aus dem Bebauungsplan Nr. 27 "Vor dem Bahnhof" übernommen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen und wird sowohl unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte (Gebäudebestand etc.) als auch unter Berücksichtigung einer möglichst ökonomischen Nutzung modifiziert, wobei eine weitgehend ausreichende Variabilität der Bebauung berücksichtigt ist.

Da künftig eine intensivere Nutzung der bestehenden Sportanlagen vorgesehen ist, erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit die Ergänzung des Planzeichens "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sporthalle".

Die vorhandenen PKW-Stellplätze westlich der Sporthalle werden gemäß § 9 (22) BBauG als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und der Sporthalle zugeordnet. Die restlichen planungsbedingten Stellplätze werden im Plangebiet nachgewiesen.

6.0 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Ist kurzfristig Ende 1987/Anfang 1988 vorgesehen.

7.0 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Treten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der persönlichen Lebensumstände der Bürger auf, wird die Stadt Dormagen gem. § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Betroffenen erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

8.0 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Dormagen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 387 "Vor dem Bahnhof III" keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen, den **13. MRZ. 1987**



Im Auftrag

Wink
Leiter des Planungsamtes