

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 453 "An der Wache"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt Dormagens, zwischen der Umgehungsstraße B 9 und Krefelder Straße, nördlich der Walhovener Straße.

2. Bisherige Entwicklung - planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen, rechtskräftig seit 14.03.1980, ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche - M - dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 453 "An der Wache" überdeckt den Bebauungsplan Nr. 10 a "Kölner Straße, 1. Teilgebiet", rechtskräftig seit dem 14.09.1973, und Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 343 "Ecke Krefelder Straße/Walhovener Straße", rechtskräftig seit dem 28.02.1986.

Andere Gebietsteile unterliegen der Satzung nach § 34.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der hier eingetretenen baulichen und verkehrlichen Entwicklung ist es erforderlich, die städtebauliche Situation durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 453 "An der Wache" neu zu ordnen.

In den Bebauungsplänen Nr. 10 a und Nr. 343 sind Verkehrsflächen zur Erschließung der rückwärtigen Stellplätze und Zufahrten der Häuser Krefelder Straße 1 bis 15 festgesetzt. Die Durchführung dieser Festsetzung scheiterte an der Nichtverfügbarkeit notwendiger Grundstücksflächen.

Die Krefelder Straße wurde zwischenzeitlich verkehrsberuhigt zurückgebaut, wobei eine zwingende rückwärtige Erschließung notwendig wurde. Provisorisch wurde der bestehende Feldweg angenommen, bis die Stadt Dormagen diese Wegführung als ordnungsgemäße Erschließungsstraße "An der Wache" ausbaute. Über die Straße "An der Wache" werden die Grundstücke bzw. bestehende Stellplätze der Häuser Krefelder Straße 1 bis 31 erschlossen.



Die Bebauung der Häuser Krefelder Straße 1 bis 15 erfolgte gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 a "Kölner Straße, 1. Teilgebiet".

Die Bebauung ist hier überwiegend abgeschlossen.

Die Bebauung der Häuser Krefelder Straße 17 bis 31 unterliegen den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Planungsbereich herzustellen, ist es erforderlich, hier einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

4. Inhalt der Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Für die überdeckenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 10 a und Nr. 343 werden deren Festsetzungen modifiziert übernommen.

Weitere Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebung, dem Bestand und der zu erwartenden Entwicklung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand der nachbarlichen Bebauung und der städtebaulichen Zielvorstellung für das Plangebiet. Im Plangebiet befindet sich das Gebäude der Polizei. Das Grundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf, für Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Verwaltung ausgewiesen.

Für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke Krefelder Straße 1 bis 17 ist ein Plangebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt - übernommen aus dem Bebauungsplan Nr. 10 a und der städtischen Zielvorstellung entsprechend -.

Für die anschließenden Grundstücke Krefelder Straße 21 bis 31 ist entsprechend ihrer Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Um benachbarte Nutzungen nicht zu beeinträchtigen, werden die allgemein zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebieten eingeschränkt.

MK - Kerngebiet - § 7 BauNVO

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - allgemein zulässige Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Billardcafés - nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - spezifische Vergnügungsstätten, Spielhallen und Billardcafés - nur ausnahmsweise zulässig.



Ausnahmekriterien:

Die notwendigen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück nachzuweisen, je 20 m² Nutzfläche 1 Stellplatz.

3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen - nicht zulässig.
4. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung im Sinne des § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Einschränkung wird damit begründet, daß das Plangebiet überwiegend schon bebaut ist und sich die Nutzungen etabliert haben. Großbauvorhaben wie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen auf innerstädtischen Grundstücken widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen. Gleiches gilt für die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art.

Die geringen innerstädtischen Flächen sollen der Wirtschaft und dem Handel vorbehalten bleiben sowie auch dem Wohnen in der Innenstadt.

Nur ausnahmsweise sind Spielhallen und Billardcafés zulässig, wenn sie die notwendigen Stellplätze auf eigenem Grundstück nachweisen können.

MI - Mischgebiet - § 6 BauNVO

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO - Tankstellen - und Nr. 8 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 - in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO - ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluß von Tankstellen wird damit begründet, daß für diese flächenintensive Nutzung innerstädtische Grundstücke nicht zur Verfügung stehen und städtebaulich unerwünscht sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, um die bestehenden mischgebietstypischen Nutzungen zu stärken und die Wohnnutzung nicht wesentlich, speziell durch den sozialen Lärm, zu stören.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde von der umgebenden Bebauung abgeleitet bzw. aus dem überdeckenden Bebauungsplan Nr. 10 a übernommen.



Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.4 Bauweise

Gemäß den städtebaulichen Zielen und Bestand ist die geschlossene Bebauung entlang der Krefelder Straße festgesetzt worden.

Für das Baugrundstück an der Walhovener Straße (Polizei) ist die offene Bauweise festgesetzt worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

Für die Bebauung an der Krefelder Straße sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Häuser Krefelder Straße 1 bis 31, erschlossen ausschließlich über die Straße "An der Wache", festgesetzt.

4.6 Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan enthaltenen Versorgungsflächen für Kompaktstationen und Flächen belegt mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sind in der Notwendigkeit technischer Infrastruktur und durch die Standortvorgabe der Versorgungsträger und Verbraucher begründet.

Die noch bestehende provisorische Freileitung über den Stellplätzen ist aufgrund der städtebaulichen Ordnung und Sicherheit in die festgesetzte Leitungstrasse zu verlegen.

4.7 Be- und Entsorgung

Die Bebauung im Plangebiet ist an die öffentliche vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Das Abwasser wird zur Kläranlage Rheinfeld geleitet. Die Behandlung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist gesichert.

Das Niederschlagswasser der Stellplätze versickert auf den Grundstücken.

4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ziel der Bepflanzung ist eine Eingrünung der Stellplätze zum Straßenraum.



5

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da es sich im Plangebiet um schon bebaute Grundstücke mit den zugehörigen notwendigen Stellplätzen handelt, die auf Grundlagen von schon bestandenem Planungsrecht errichtet wurden, ist ein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich. Die Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Zur Aufwertung der innerstädtischen Landschaft ist zwischen der Straße "An der Wache" und B 9 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme "Hecken, Gebüsch und Baumgruppen zu pflanzen" festgesetzt.

Durch weitere Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken sind die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt.

5. Schallschutz

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und wird von den hauptbefahrbaren Straßen B 9, Walhovener Straße und Krefelder Straße tangiert. Die Einmündungsbereiche werden durch Ampelanlagen gesteuert.

Wesentliche Schallquelle ist der Straßenverkehr; an drei Wochenenden im Jahr auch der Festbetrieb auf dem der B 9 gegenüberliegenden Festplatz.

Bei der Ausweisung der MI- und MK-Gebiete ist für alle, den Verkehrswegen zugewandten Fenstern mindestens die Schallklasse 3 erforderlich.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam ist, muß der Lüftung von Schlafräumen, Aufenthaltsräumen, Büros und Praxen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Beispiele hierzu sind in den Richtlinien der VDI 2719 angegeben (z. B. mechanische Be- und Entlüftung).

6. Bodendenkmäler

Es ist nicht bekannt, daß sich im Plangebiet archäologische Funde befinden.

Bei Bodenbewegungen, 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 (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unmittelbar zu melden.



7. Kampfmittel

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

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches sind
notwendig. Es wird eine freiwillige Grenzregelung angestrebt.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche
Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der
Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern
negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Dormagen gemäß § 180 BauGB
Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu
vermeiden.

10. Kosten

Der Stadt Dormagen entstehen Kosten für die Fertigstellung der Straße "An
der Wache" und der Begrünungsmaßnahmen. Die Kosten sind im Haushaltsplan
der Stadt Dormagen im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung berück-
sichtigt.

Dormagen, den 18.11.1998

In Auftrage

Albrecht



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 04.01.99

bis 03.02.99

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

Dormagen, den 04.02.99

Im Auftrag *Newmann*

