

Stadt Dormagen
 der Stadtdirektor
 61 26 01/D 201/1. Ä./M.

Anlage 4
 z. NS ü.d.S. -201-
 am 22. 2. 1978

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 201
 "Am Margarethenhof" im Stadtteil Dormagen-Rheinfeld

1. Veranlassung:

Der Bebauungsplan Nr. D 201 "Am Margarethenhof" ist seit dem 25. 2. 1973 rechtskräftig. Es handelt sich hier um ein Eigenheimgebiet. Die Bebauung des Plangebiets ist im Gange.

Anlaß, den Bebauungsplan zu ändern, ist ein Antrag des Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Dormagen, Flur 35, Flurstück 407, den rechtskräftigen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß an Stelle der auf diesem Grundstück festgesetzten 2-geschossigen Flachdachbebauung in halboffener Bauweise zukünftig 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach und 33° Dachneigung zulässig sind. Die jetzt im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung bedingt rd. 800 m² große Baugrundstücke und ist somit für den einzelnen Bauwilligen wirtschaftlich sehr belastend. Durch die beantragte Bebauung werden die Grundstücksgrößen auf die Hälfte reduziert. Die in diesem bereits erschlossenen Planbereich angestrebte größere Dichte der Wohnbebauung entspricht dem Bedarf und ist aus städtebaulichen Gründen erwünscht. Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken Flur 35, Nr. 408, 409 u. 410 werden zur Angleichung die Festsetzungen insoweit geändert, als hier zukünftig Dachneigungen von 0-35° möglich sind.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes wird durch diese Änderung nicht beeinflusst.

Für diesen Teilbereich der Stadt Dormagen besteht zur Zeit kein gültiger Flächennutzungsplan. Eine zwingende Notwendigkeit im Sinne des § 8 (2) BBauG für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 201 ergibt sich aus dem Wandel der Bevölkerungsstruktur Dormagens. Nach der aus städtebaulichen und wohnungspolitischen Gründen erwünschten Abkehr vom hochzonigen Geschosswohnungsbau besteht gerade bei der werk tätigen Bevölkerung eine starke

Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken von wirtschaftlich zumutbaren Abmessungen. Aus diesem Grunde soll in diesem bereits erschlossenen Einfamilienhausgebiet durch Änderung des nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitts der überbaubaren Fläche und der Dachform eine angemessene Versorgung mit Einfamilienhausgrundstücken und eine kontinuierliche Bautätigkeit gewährleistet werden.

2. Umgrenzung:

Die von der 1. Änderung betroffenen Grundstücke, Gemarkung Dormagen, Flur 35, Nr. 407 bis 410, liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 201 "Am Margarethenhof".

3. Erschließung:

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Baustraßen, Be- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

4. Spielflächen:

Die Versorgung des Plangebietes mit Spielflächen gemäß RdErl. des Innenministers vom 31.4.1974 ist gesichert. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist ein 6 500 qm großer Spielplatz vorhanden. Er deckt den Bedarf für die Spielbereiche A, B u. C. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Eigenheimgebiet, in dem Spielflächen für Kleinkinder auf den Privatgrundstücken vorhanden sind.

5. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. Kosten:

Der Stadt Dormagen werden durch diese städtebauliche Maßnahme keine zusätzlichen Kosten entstehen.
Die erforderlichen Mittel für den endgültigen Ausbau der Erschließungsmaßnahmen sind aus dem Haushalt zu erwarten.

Dormagen, den 15. 11. 1977



Muer
städt. Baurat