

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
61/61 26 01/Z 5a/A1.

B E G R Ü N D U N G

- Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. Z 5
"Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a"
nach § 2 a Abs. 6 BBauG -

I n h a l t

1.	Begrenzung des Plangebietes	Seite 2
2.	Vorgaben der Planung	Seite 2, 3
3.	Ziele der Raumordnung, Landes- und vorbereitenden Bauleitplanung	Seite 3
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	Seite 3, 4
5.	Begründung der Planinhalte	Seite 4, 5
6.	Verkehrsflächen	Seite 5, 6
7.	Grünflächen	Seite 6
8.	Spielflächensituation	Seite 7, 8
9.	Versorgungsflächen	Seite 8
10.	Flächen für Garagen (Parkplätze)	Seite 8, 9
11.	Be- und Entsorgung	Seite 9
12.	Schallschutzmaßnahmen	Seite 9, 10
13.	Bodenordnung	Seite 10
14.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	Seite 10
15.	Grundsätze für soziale Maßnahmen	Seite 10
16.	Verwirklichung des Bebauungsplanes	Seite 11
17.	Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur	Seite 11
18.	Festsetzungen nach § 103 BauO NW	Seite 11, 12, 13
19.	Kosten	Seite 13

1. B e g r e n z u n g d e s P l a n g e b i e t e s

Das Plangebiet wird umgrenzt:

Norden: Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke
Gemarkung Zons, Flur 7, Nr. 66 u. 70
(Rheindamm/Flügeldeich).

Osten: Durch den Herrenweg (Westseite).

Süden: Durch die Parkstraße (Nordseite),
durch ein Teilstück der Straße in den Rhein-
gärten (Ostseite) bis zur Südgrenze des Flur-
stückes Gemarkung Zons, Flur 7, Nr. 89 und
durch die Südgrenze des Flurstückes Gemarkung
Zons, Flur 7, Nr. 89.

Westen: Durch die Deichstraße (L 35) - Ostseite -.

2. V o r g a b e n d e r P l a n u n g

Für den Bereich zwischen Deichstraße/Rheindamm-Flügeldeich/
Herrenweg und Parkstraße besteht seit dem 19. 12. 1974
der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 der ehemaligen
Stadt Zons.

Das Plangebiet ist im wesentlichen bebaut und erschlossen.

Bereits im Jahre 1976 sind von verschiedenen Seiten Ände-
rungswünsche geäußert worden. Die wesentlichsten angeregten
Änderungen bezweckten eine Bebauung des Eckgrundstückes
Deich-/Parkstraße sowie die Nutzungsumstrukturierung des
als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesenen Areals
zwischen Deichstraße/Rheindamm-Flügeldeich und Herrenweg im
Norden des Plangebietes.

Nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ist ein modifi-
zierter Bebauungsplan Nr. Z 5 (1. Änderung) aufgestellt und
in der Zeit vom 21.1.1980 - 22.1.1980 öffentlich ausgelegt
worden. Die während der Offenlegung intensiv vorgebrachten
Bedenken und Anregungen erforderten eine erneute Überarbei-
tung des Bebauungsplanentwurfes. Ausschlaggebend hierfür
waren neben Planungsdetails gestalterische Aspekte wegen
der dominierenden Lage des Plangebietes im Nahbereich der
historischen Feste Zons.

Die Grundzüge der Bebauungsplanüberarbeitung sind im Rahmen
einer erneuten Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG dargelegt
und erörtert worden.

Nach Auswertung aller, auch von Trägern öffentlicher Belange,
vorgebrachten Argumente, ist es erforderlich und sinnvoll,
den Bebauungsplan verfahrensmäßig in die Teilabschnitte
a und b zu unterteilen.

Insbesondere der relativ kleine Grundstücksbereich (Ecksituation Parkstraße/Herrenweg) bedarf einer erneuten sorgfältigen planungsrechtlichen und gestalterischen Überarbeitung, da er wegen seiner Lage zur eigentlichen Feste Zons sowie seiner ungestörten Gestaltungscharakteristik ein bedeutendes städtebauliches Ensemble darstellt. Für diesen Bereich wird das separate Verfahren "Bebauungsplan Teilabschnitt b" durchgeführt.

Der seit dem 19. 12. 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Zons Nr. 5 wird durch die neue Planung aufgehoben und ersetzt.

3. Ziele der Raumordnung, landes- und vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan entspricht räumlich und inhaltlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Darstellungen des seit dem 13. 3. 1980 wirksamen Flächennutzungsplanes für die Stadt Dormagen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Z 5 "Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a" soll eine Modifizierung des städtebaulichen und gestalterischen Programmes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 erreicht werden.

Die ursprüngliche Zielsetzung des vorgenannten Planes war es, die nördlich der historischen Feste Zons angrenzenden Bau- und Nutzungsstrukturen auf die Sanierungsaktivitäten für die Zonser Altstadt und deren städtebauliches Leitbild abzustimmen.

Da sich an die vorhandene Bebauung im Plangebiet nördlich der Außenbereich mit einer lediglich lockeren Streubebauung anschließt, war im bisherigen Plan im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit integrierter Wasserfläche) mit Erholungsfunktion vorgesehen. Sowohl die wirtschaftliche als auch die städtebauliche Funktion steht jedoch in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem gewünschten Effekt bzw. städtebaulichen Vorstellungen, zumal die Erholungsfunktion weitaus besser und realistischer von den geschützten Landschaftsteilen des Rheindeichvorlandes übernommen werden kann.

Mit der vorgesehenen Nutzungsumstrukturierung in Tennisplätze/Minigolfplatz/Spielplatz sowie einem größeren landschaftsgerecht bepflanzten und eingebundenen Parkplatz für Besucher der Feste Zons, kann der Bereich des Plangebietes, welcher zäsurartig durch den Rheindamm-Flügeldeich abgegrenzt ist, sinnvoll in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen integriert werden, ohne die ursprüngliche Zielsetzung der bisherigen Planung aufzugeben, den Blick auf die dominierende Altstadt Zons, das Rheintor und die Stadtmauer aus der Nordrichtung freizuhalten.

Geringfügige Auffüllungen mit Einzelbauten sowie geplanten Baustrukturen auf dem Eckgrundstück Deich-/Parkstraße und im sogenannten "Bergischen Hof" stehen dieser Zielsetzung nicht entgegen. Die Bebauung stellt eine Komplettierung des Plangebietes unter Verzicht auf die bisherigen, zum Teil wenig motivierten Grünanlagen dar.

5. B e g r ü n d u n g d e r P l a n i n h a l t e

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

In Korrespondenz mit bestehenden städtebaulichen Strukturen im Stadtteil Dormagen-Zons soll der nördlich der Feste Zons vorgelagerte Bereich städtebaulich abgerundet, funktionsmäßig modifiziert und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und dem tatsächlichen Gebietscharakter wird für die Wohnquartiere ausschließlich "Reines Wohngebiet-WR-" festgesetzt mit Ausnahme der an der Parkstraße zwischen Wallgrabenstraße und der Straße In den Rheingärten gelegenen vorhandenen Bausubstanz, in der sich in den letzten Jahrzehnten ein Strukturwandel zugunsten einer geschäftlich-/gewerblichen Nutzung vollzogen hat. Diese Strukturen werden planungsrechtlich durch Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes-WA-" geordnet und gesichert.

Der innerhalb der Wohnquartiere am Herrenweg integriert liegende vorhandene Kindergarten soll nutzungsmäßig uneingeschränkt erhalten bzw. Möglichkeit zu einer bedarfsorientierten Erweiterung erhalten. Das Gebiet ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" ausgewiesen.

Die bereits bebauten Plangebietsteile sowie die kleineren Ergänzungsareale haben eine ausschließlich reine Wohnfunktion und sind als Familienhausbebauung mit gutem Wohnwert zu klassifizieren.

Im Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen "kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um Störungen, die von derartigen Betrieben ausgehen können, zu vermeiden.

Die im Zentralbereich vorhandenen Verkehrssysteme sind darüber hinaus nicht geeignet, Verkehrsmengen aufzunehmen, die über den durch die vorhandene bzw. geplante aufgelockerte Wohnbebauung ausgelösten Bedarf hinausgehen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorgegebenen Bausubstanz und soll den Charakter dieses Familienhausgebietes unterstreichen.

Die Ausweisung einer II-geschossigen Höchstgrenze in dem nördlichen Arrondierungsbereich am Herrenweg sowie an der Deich- und Parkstraße ist unter Anlehnung an die vorhandene Bebauung vorgenommen worden.

Innerhalb des Zentralbereiches wird eine I-geschossige Bebauung, die der hier vorhandenen Gebäudehöhenvorgabe entspricht, beibehalten.

Generell wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt, wobei aus gestalterischen und unter Beachtung der dominierende Hintergrundsituation (Altstadt Zons) aus optischen Gründen eine Untergliederung in Einzel- und Doppelhausbebauung notwendig ist.

Die Gebäudehöhenentwicklung ist grundsätzlich unter Anpassung an das präjudizierende, vorhandene städtebauliche Leitbild der Feste Zons vorgenommen.

Alle überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt, um den individuellen Spielraum nicht einzuengen, wobei aus gestalterischen und optischen Gründen im Bereich vorhandener Baustrukturen die überbaubaren Flächen zum Teil nur substanzüberdeckend festgesetzt sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Ausnutzungswerte entsprechen in allen Bereichen den Kriterien des § 17 BauNVO.

6. V e r k e h r s f l ä c h e n

Das Plangebiet ist vollfunktionsfähig erschlossen und an gebietsumlaufende städtische Verkehrssysteme sowie an die klassifizierte Deichstraße (L 35) in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger angebunden.

Die notwendige und vorgesehene Querschnittsverbesserung der L 35 greift im geringen Umfang flächenmäßig in das Plangebiet ein; dieses ist bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

Alle im Plangebiet vorhandenen Erschließungssysteme sind auf das hier vorherrschende aufgelockerte Familienhausgebiet mit dem Ziel einer Verkehrsminimierung abgestimmt, so daß Querschnittsverbesserungen nicht erforderlich sind.

Dieses trifft auch für die Straße In den Rheingärten zu, die zwar querschnittsmäßig nur ein Minimalprofil aufweist, jedoch wegen ihrer völlig untergeordneten Verkehrsbedeutung und der geringen 1-geschossigen, eng begrenzten Bebauung unverändert beibehalten werden kann. Sie wird lediglich durch einen Wendehammer ergänzt und verkehrsgerecht an die Parkstraße angebunden.

Zur allgemeinen Erschließung der vorgesehenen Neubebauung im nördlichen Plangebietsteil am Herrenweg ist eine zweispurige öffentliche Erschließungsanlage (mit Wendepplatz) notwendig, die gleichzeitig die Erschließungsfunktion für die hier zur Versorgung des ruhenden bzw. eines Teiles des Besucherverkehrs der Feste Zons plazierte Parkplatzanlage übernimmt.

Darüber hinaus sind in Einzelfällen private Grundstückserschließungen zur Sicherung von umfangmäßig geringen Bebauungsmöglichkeiten durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BBauG vorgesehen.

7. Grünflächen

Im nördlichen Plangebietsbereich, angrenzend an die Deichstraße, ist eine Grünfläche mit integrierten Tennisplätzen und einem Minigolfplatz angeordnet, die grundsätzlich in privater Hand verbleiben soll. Eine entsprechende landschaftsgerechte Gestaltung ist hierbei erforderlich, wobei die Randbereiche der vorgenannten Einrichtungen insbesondere gegenüber den im Süden anschließenden Wohnbaugrundstücken und im Norden gegenüber dem "grünen Rheindamm" mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern im Rahmen eines Pflanzgebotes nach § 9 (1) Nr. 25 BBauG abzugrünen sind.

Pflanzgebote sind auch zur landschaftsgerechten Einbindung und Abpflanzung des geplanten Parkplatzes südlich des Flügeldeiches erforderlich, um einen deutlichen Übergang zum Rheindeichvorland mit seiner typisch niederrheinischen Charakteristik zu erhalten.

Innerhalb der Grünflächen ist ein öffentlicher Kinderspielplatz fixiert, der gegenüber der östlich angrenzenden reinen Wohnbebauung abgepflanzt wird.

Ausnahmeregelung:

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Tennisplätze" kann nach § 31 (1) BBauG ausnahmsweise eine zweckgebundene bauliche Anlage nach nutzungsmäßig im Bebauungsplan fixierten Kriterien zugelassen werden - z. B. Umkleidegebäude usw. -.

8. Spielflächensituation

Unter Beachtung des RdErl. des Innenministers vom 31. 7. 1974 -VC 2-901.11 und 29. 3. 1978 -VC 2/VC 4-901.11 (Hinweise für die Planung von Spielflächen) wurde die Spielflächensituation im Plangebiet untersucht. (Anlage 1).

Zur Versorgung des gesamten Bebauungsplangebietes - Reines und Allgemeines Wohngebiet - ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Spielplatzfläche in einer Größe von insgesamt ca. 790 qm festgesetzt.

Die Gesamtaufnahmekapazität des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 270 Einwohner.

- Erforderliche Gesamtbruttospielfläche:

$$270 \text{ EW} \times 2,4 \text{ m}^2 = 648 \text{ m}^2 = 650 \text{ m}^2 \text{ (A, B und C-Plätze) -}$$

- Auf Spielbereich A entfallen 40 % der erforderlichen Gesamtbruttofläche:

$$650 \text{ m}^2 \times 40 \% = 260 \text{ m}^2$$

- Auf Spielbereich B entfallen 40 % der erforderlichen Gesamtbruttofläche:

$$650 \text{ m}^2 \times 40 \% = 260 \text{ m}^2 \text{ nachzuweisende Fläche}$$

- Auf Spielbereich C entfallen 20 % der erforderlichen Gesamtbruttofläche:

$$650 \text{ m}^2 \times 20 \% = 130 \text{ m}^2 \text{ nachzuweisende Fläche}$$

a) Spielbereich A

Spielbereiche A haben eine zentrale Funktion für den Ortsteil. Sie dienen allen Altersstufen; auch für Erwachsene.

Sie sollen in der Regel nicht weiter als 1 000 m von den zugeordneten Wohnbereichen entfernt sein.

Im Stadtteil Feste Zons, ca. 1 000 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein ca. 80 000 m² großes Sport- u. Freizeitzentrum mit integrierten umfassenden Sport- u. Spieleinrichtungen (Sportplatz, Mehrfachsporthalle, Leichtathletikeinrichtung) einschl. Sanitär- und Umkleidegebäude.

Die vollfunktionsfähige Sport- und Freizeitanlage soll noch weiter ergänzt werden. Diese Einrichtungen sind über Gehwege zu erreichen.

Der Spielflächenbedarf A ist gesichert.

b) Spielbereich B

Spielbereich B sind vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Die Entfernung zu den zugehörigen Wohnbereichen soll 500 m möglichst nicht überschreiten.

Innerhalb des Plangebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 790 m² festgesetzt. Diese Flächen sind so abstufbar, daß hier Spielflächensysteme für die Bereiche B und C, funktionsmäßig getrennt, untergebracht werden können.

Die Versorgung im Spielbereich B ist somit für das Plangebiet gesichert.

c) Spielbereich C

Spielbereiche C sollen in der Nähe der Wohnungen für Kleinkinder zur Verfügung stehen. Die Entfernung zu den zugehörigen Wohnungen soll in der Regel 200 m nicht überschreiten.

Im Planbereich ist ein über Gehwege zu erreichender Kinderspielplatz mit Funktionen der Kategorie C in einer Größe von ca. 130 m² in Kombination mit dem Spielbereich B festgesetzt.

Die Versorgung im Spielbereich C für das Plangebiet ist auch unter Hinweis auf die reine Familienhausbebauung mit großen gestalteten Gartenbereichen umfassend gesichert.

Für die Stadt Dormagen besteht darüber hinaus eine Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder auf Baugrundstücken (Kinderspielplatzsatzung vom 4.5.1976).

9. Versorgungsflächen

Die Festsetzungen der Flächen für Trafostationen sind durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers begründet. Im Einzelfall ist ein Leitungsrecht (Kabeltrasse) zugunsten der öffentlichen Stromversorgung zwischen der Straße in den Rheingärten und der Zollstraße festgesetzt.

10. Flächen für Garagen (Parkplätze)

Grundsätzlich kann der für die vorhandene bzw. geplante Bebauung mit ihrem reinen Einfamilienhauscharakter notwendige Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen und untergebracht werden.

Hierbei können Garagen und Stellplätze im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften errichtet werden.

Aus gestalterischen Gründen sowie unter Beachtung der Notwendigkeit zur Erhaltung der das Eckgrundstück Deich-/Parkstraße umgebenden Ziegelmauer sind für diesen Bereich die Garagenstandorte exakt fixiert worden.

Für den ruhenden Verkehr des Gebietes bzw. für einen Teil des erheblichen Besucherverkehrs der Feste Zons ist im Norden des Plangebietes ein zentraler Parkplatz festgesetzt, der nach sorgfältigen Kriterien der Landschaftsgestaltung realisiert wird.

11. B e - u n d E n t s o r g u n g

Die im Plangebiet vorhandene und geplante Bebauung wird an die bereits vollfunktionsfähige und aufnahmefähige öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen.

Entwässerungsmäßig ist das Plangebiet an die funktions- und aufnahmefähige öffentliche Kanalisation angeschlossen. Alle Abwässer werden im Mischsystem zur Kläranlage in Dormagen-Rheinfeld geführt, gereinigt und schadlos beseitigt.

12. S c h a l l s c h u t z m a ß n a h m e n (§ 9 (1) Nr.24 BBauG)

Für das gesamte Plangebiet, welches im Einwirkungsbereich der klassifizierten Deichstraße (L 35) liegt, werden die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen den nach der Vornorm DIN 18005 angegebenen Planungsrichtpegel überschreiten.

Für die im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Plangebietsteile werden nach Maßgabe des beigefügten schalltechnischen Gutachtens vom 23. 5. 1979 (Anlage: 2)

- a) in der Zone 1 Schallschutzmaßnahmen empfohlen und
- b) in der Zone 2 bzw. 3 Schallschutzmaßnahmen festgesetzt
- nur Fenster mit einem Mindestschalldämmwert der Schallschutzklasse 1 bzw. 2 der Richtlinie VDI-2719 (Schalldämmung von Fenstern) zulässig -.

Diese Schallschutzfestsetzungen sind erforderlich, da die in diesen Bereichen auftretenden Lärmeinwirkungen die nach der Vornorm DIN 18005 angegebenen Planungsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

In Verbindung mit diesen geeigneten Schallschutzmaßnahmen ist es danach möglich, die im Plangebiet vorgesehenen Wohngebiete auszuweisen.

Hierbei ist zu beachten, daß die vorhandene Bebauung in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt wurde. Wenn trotzdem die Prognoserechnung mit den an 6 Meßplätzen gewonnenen Meßwerten übereinstimmt, so sind die Gründe dafür einmal in der lockeren Bebauung zu sehen zum anderen in der Tatsache, daß die relevanten Geräuschquellen rings um das Plangebiet verlaufen. Wegen der rings um das Plangebiet verlaufenden schallimmissionsrelevanten Straßen ist eine Schallabschattung auf der straßenabgewandten Seite der Häuser relativ gering, anderenfalls können hier bis zu 10 dB(A) niedrigere Pegel angenommen werden.

Grundsätzlich kann jedoch mittelfristig davon ausgegangen werden, daß eine von der Prognoserechnung nach unten abweichende Schallimmission angenommen werden kann, da konkrete Planungsabsichten bestehen, mit dem Ziel, den durchgehenden Verkehr auf der Parkstraße, der Zollstraße und dem Herrenweg ganz herauszunehmen - Verzicht auf vorhandene Parkplätze im Rheindeichvorgelände, Verlegung der Fährzufahrt -.

13. B o d e n o r d n u n g

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind grundsätzlich nicht notwendig.

Soweit Verkehrsflächen zusätzlich angelegt bzw. ergänzt werden müssen, soll der hierfür erforderliche Grunderwerb freihändig durchgeführt werden.

14. K e n n z e i c h n u n g e n u n d n a c h r i c h t -
l i c h e Ü b e r n a h m e n

Das Plangebiet wird im Osten und Norden durch den Rheindeich tangiert. Entsprechend den Vorschriften der Deichschutzverordnung vom 19. 1. 1982 ist im Plan auf die Deichschutzverordnung hingewiesen und die Deichschutzzone III nach § 9 (6) BBauG nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen worden.

Das gleiche trifft für die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen (Böschungs- und Randbereiche) für den Ausbau der L 35 sowie die Erhöhung des Rheindeiches zu.

15. G r u n d s ä t z e f ü r s o z i a l e
M a ß n a h m e n

Sollten sich bei der Verwirklichung nachteilige Auswirkungen auf die persönliche Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Stadt Dormagen gem. § 13a BBauG Maßnahmen mit dem Bürger erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

16. V e r w i r k l i c h u n g d e s B e b a u u n g s -
p l a n e s

Die Verwirklichung der für die vorhandene Bau- und Erschließungssubstanz vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen ist kurzfristig vorgesehen - voraussichtlich in den Jahren 1984/1986 -. Maßnahmen im Sinne des § 39b BBauG ff., und zwar Baugebote (§ 39b), Nutzungsgebote (§ 39c) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in den zu erwartenden Zeiträumen nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Dormagen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen i. S. d. § 39 - 39c BBauG vor.

17. M a ß n a h m e n z u r S i c h e r u n g d e r
I n f r a s t r u k t u r

Durch den Bebauungsplan sollen die infrastrukturellen Voraussetzungen für die vorhandene Bausubstanz verbessert bzw. für die Neubebauung geschaffen werden.

18. F e s t s e t z u n g e n n a c h § 103 BauO NW

Dachneigung und Dachform

In Anlehnung an die Charakteristik der mittelalterlichen Feste Zons ist für die Bebauung als Dachform Satteldach vorgesehen; die Dachneigungen hierbei sind unterschiedlich in Quartieren zusammengefaßt, so soll sichergestellt werden, daß einerseits den verschiedenen Ansprüchen der Bewohner Rechnung getragen und dennoch die Gesamtgestaltung des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen erlauben im Grundsatz bei I-geschossiger Bauweise eine Dachneigung von 38° und bis zu max. 48° , bei II-geschossiger Bauweise 38° .

Zusammenhängende Doppelhäuser müssen die gleiche Geschoßzahl, Dachform und Dachneigung haben.

Für die bereits vorhandene Bausubstanz im Zentralbereich der Straße In den Rheingärten ist in Anlehnung an die realisierte Bebauung die ursprünglich generell vorgesehene Flachdachbebauung - u. a. auf Wunsch der Grundstückseigentümer - beibehalten worden.

Hierdurch wird die erforderliche Höhenabstaffelung im Kontaktbereich des Rheintorplatzes sichergestellt.

Um eine erforderliche gestalterische Anpassung der an der Peripherie liegenden Neubebauung Ecke Park-/Deichstraße und Herrenweg/Zufahrt Parkplatz an das präjudizierende Leitbild der Feste Zons zu erhalten, sind für diese Quartiere spezielle und detaillierte Gestaltungs- festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt:

a) Ecksituation Deich-/Parkstraße

In diesem unmittelbar der Feste Zons gegenüberliegendem Bereich ist nur eine I-geschossige giebelständige Bebauung (Dachneigung max. 48°) in Ziegelsichtmauerwerk zulässig.

Die das gesamte Eckgrundstück umgebende Ziegeleinfriedigungsmauer ist hierbei zu erhalten und soweit erforderlich, zu sanieren und zu ergänzen. Ausnahmsweise können in der Mauer Aussparungen für Garagenzu- und -abfahrten in Kombination mit Grundstücks- und Hauszugängen angelegt werden, wenn die vorhandene Mauer entsprechend dem Verlauf der Zugänge abgewinkelt und aus gleichartigem Material ergänzt wird.

Die Beibehaltung der Einfriedigungsmauer, die als Ergänzung des Stadtmauermotives der Feste Zons anzusehen ist, führt zu einer gestalterisch sinnvollen Gartenhofbildung für die geplante Neubebauung und erfüllt gleichzeitig eine gewisse Schallschutzfunktion gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen von der L 35.

b) Ecksituation Herrenweg/Parkplatzzufahrt

Die zur Zeit diesen Bereich prägende Bebauung (Bergischer Hof) ist in der Vergangenheit volumenmäßig stilfremd und städtebaulich störend vergrößert worden. Eine planerische Beibehaltung der ökonomisch nicht reversiblen Bausubstanz ist nicht möglich; die Kriterien des Bestandschutzes bleiben jedoch bestehen.

Wegen ihrer optischen Beziehung zur Feste Zons und ihrer Lage zum Rheindeichgelände gelten für die hier vorgesehene Bebauung besondere im Bebauungsplan detailliert festgesetzte Gestaltungsvorschriften.

Entlang des Herrenweges ist eine giebelständige Bebauung - Satteldach, Dachneigung max. 48° - in Ziegelsichtmauerwerk zulässig. Für die südlich der geplanten Stichstraße/Parkplatzzufahrt gelegene Bebauung ist als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von max. 48° bestimmt. Durch Festsetzung der Firstrichtung ist das hier erwünschte städtebauliche Leitbild konkret vorgegeben.

Ausnahmsweise können hier in Form und Dachneigung unterschiedliche Dächer zugelassen werden, wenn die den Erschließungsanlagen zugewandten Dachflächen eine Dachneigung von 30° und die abgewandte Dachfläche eine Dachneigung von 60° erhält.

19. K o s t e n

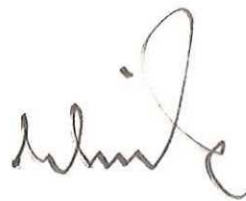
Der Stadt Dormagen werden durch diese städtebauliche Neuplanung erheblich geringere Kosten gegenüber der bisherigen Planung entstehen. Dies ist im wesentlichen bedingt durch den Fortfall der großdimensionierten öffentlichen Grünflächen im nördlichen Planbereich an der Ecke Deich-/Parkstraße.

Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten betragen:

Erwerb der öffentlichen Flächen einschl. Freilegung	180.000,-- DM
Straßenbaukosten/Parkplatz	200.000,-- "
Straßenbeleuchtung	30.000,-- "
Kanalisation	150.000,-- "
Wasserleitung	20.000,-- "
Grünflächen/Kinderspielplatz	70.000,-- "
insgesamt:	660.000,-- DM =====

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel ist aus dem Haushalt 1984/85 der Stadt Dormagen zu erwarten.

Dormagen, den 18. 10. 1982



Wink
Leiter des Planungsamtes

Anlagen

1. Spielflächenübersicht
2. Schallgutachten



Ergänzung zur Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. Z 5
"Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a" vom 18. 10. 1982

I. Die Entwurfsbegründung (§ 2 a Abs. 6 BBauG) ist durch Beschluß des Rates der Stadt Dormagen vom 5.5.1983 als Entscheidungsbegründung übernommen.

II. Bedenken und Anregungen

Der Rat der Stadt Dormagen hat sich mit den vorgebrachten Bedenken und Anregungen befaßt.

Soweit sie nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen vertretbar waren, wurden sie berücksichtigt. Die übrigen mußten zurückgewiesen werden, weil sie städtebaulich unbegründet bzw. nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind. Hierüber wurde wie folgt entschieden:

a) Überbaubare Flächen

Das gesamte in der Übergangszone zur Feste Zons liegende Gebiet aber speziell der Bereich Zollstraße ist vom städtebaulichen Leitbild dominierend durch eine kleingliedrige Einzelhausbebauung geprägt. Diese ist grundsätzlich beizubehalten. Die gewünschte ungegliederte und pauschale Bebauungsmöglichkeit im Bereich des Eckgrundstückes Zollstraße/Herrenweg würde diesem Ziel gravierend widersprechen, zumal hierdurch die Möglichkeit einer nicht unterbrochenen Zeilenbebauung entsteht. Dieses würde zu einer nachteiligen Änderung der Baustruktur mit erheblich störendem Einfluß auf die Gesamtcharakteristik haben. Im übrigen lassen die vorgesehenen zwei überbaubaren Flächen eine sinnvolle und auch unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte effektive Bebauung zu.

b) Bebauungstiefe

Die bisher vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigen nicht in vollem Umfange die auf den Grundstücken Deichstr. 10 a bis 12 als Baugruppe vorhandene Bausubstanz. Unter Beachtung der besonderen Lage dieser Hausgruppe und der in diesem Bereich vorhandenen und geplanten überbaubaren Flächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, die vorgesehenen eingeschränkten Bebauungstiefen beizubehalten. Speziell für die vorgenannte Hausgruppe kann daher die Bebauungstiefe auf maximal 14 m erweitert werden.

Die überbaubaren Flächen auf der Westseite der Wallgrabenstraße sind grundsätzlich nur substanzüberdeckend festgesetzt worden. Unter Beachtung der durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen zu erwartenden geringfügigen Verdichtung bestehen jedoch keine Bedenken, die Bebauungstiefe maßvoll zu erweitern. Sie ist jedoch auf die in diesem Bereich vorhandenen und geplanten Größenordnungen abzustimmen. Die Bebauungstiefe wird daher für die Grundstücke Wallgrabenstr. 11 - 19 auf max. 12 m festgesetzt.

c) Verkehrerschließung

Die in der Bebauungsplanfassung vom 19. 12. 1974 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Weg) auf dem Grundstück Gemarkung Zons, Flur 7, Nr. 384, diente ursprünglich als fußläufige Verbindung zwischen der Zollstraße und dem nördlichen Plangebietsteil im Bereich des Flügeldeiches. Diese Wegeverbindung ist sowohl aus verkehrstechnischen als auch städtebaulichen Gründen nicht mehr notwendig. Sie kann ersatzlos entfallen. Hieraus evtl. entstehende Grundstücks- und Entschädigungsfragen bleiben einem anderen Verfahren vorbehalten.

Der im nördlichen Plangebiet vorgesehene Parkplatz kann aus verkehrstechnischen Gründen nicht im Bereich des Plangebietes an die klassifizierte Deichstraße (L 35) angebunden werden. Künftig ist jedoch eine grundlegende Neuorganisation des Verkehrssystems innerhalb des Plangebietes vorgesehen. So soll z. B. nördlich des Flügeldeiches (außerhalb des Plangebietes) ein großer zentraler Parkplatz mit Fährzubringer angelegt werden; dieser ist bereits standortmäßig durch die vorbereitende Bauleitplanung konkretisiert. Nach Realisierung dieser Maßnahmen kann die angestrebte Auflösung der Parkplätze im Bereich östlich des Herrenweges vorgenommen und der innerhalb des Plangebietes liegende Parkplatz (südlich des Flügeldeiches) fahrverkehrs-mäßig an die notwendigen neuen Verkehrssysteme nördlich des Flügeldeiches angebunden werden. Das Gesamtplanungsgebiet aber speziell die angesprochenen Verkehrswege Parkstraße/Herrenweg würden dann grundsätzlich von den heutigen Verkehrsmengen entlastet. Der Bereich könnte dann verkehrsberuhigend umgestaltet werden. Nach Abwägung aller Aspekte ist es unter Beachtung der Zielvorstellung vertretbar, die Planungen (Verkehrsanbindung) zunächst unverändert beizubehalten.

Auch eine Querschnittsverbesserung der Wallgrabenstraße ist unter Beachtung der vorgenannten Dispositionen nicht anzustreben. Dieses auch unter dem Aspekt, daß gerade die Wallgrabenstraße als reine Anliegerstraße mit völlig untergeordneter Verkehrsbedeutung nicht ohne gravierenden Eingriff in bestehende Freiräume privater Grundstückseigentümer möglich ist.

d) Gestalterische Festsetzungen

Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Gestaltungsvorschrift "Flachdach" ist nach Abwägung von Einzelinteressen in Korrespondenz mit der im Nahbereich vorhandenen Bausubstanz getroffen worden. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen besteht keine relevante Notwendigkeit auf Beibehaltung einer "Flachdachvorschrift". In Anpassung an das gesamte städtebauliche Leitbild des zum größten Teil bebauten Plangebietes ist es ohne Nachteile für die Gestaltungscharakteristik des zum Nahbereich der eigentlichen Feste Zons gehörenden Gebietes möglich, hier geneigte Dächer zuzulassen. Diesen entspricht der überwiegend im Baugebiet anzutreffenden Gestaltungssituation. Unter Beachtung der planungsrechtlich festgesetzten I-geschossigen Bebauung sollte jedoch die Dachneigung auf maximal 48 Grad fixiert werden.

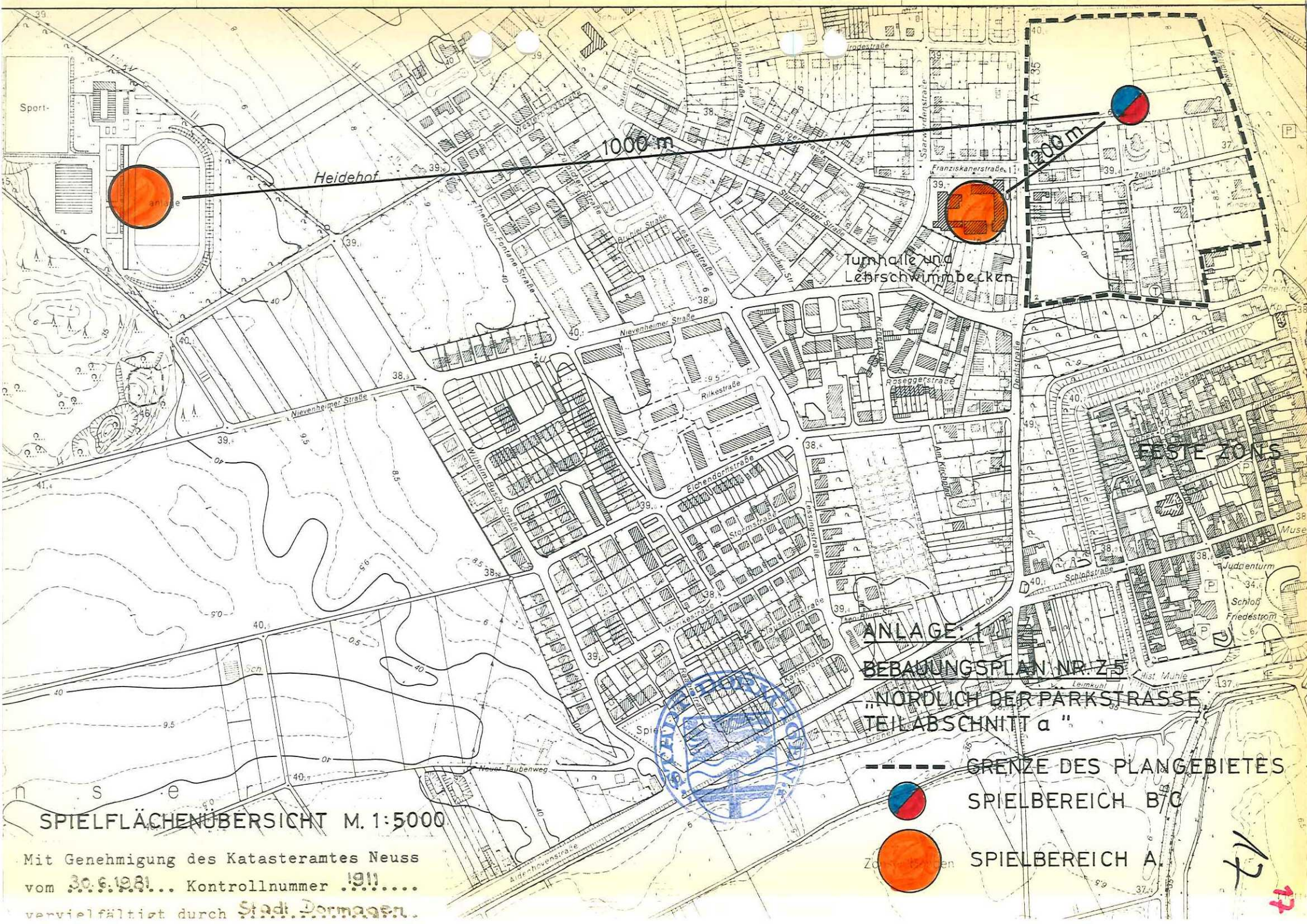
Dormagen, den 25. 5. 1983

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
In Vertretung



Schwarz

Schwarz
Techn. Beigeordneter



SPIELFLÄCHENÜBERSICHT M.1:5000

Mit Genehmigung des Katasteramtes Neuss
vom 30.6.1981... Kontrollnummer 1911....
vervielfältigt durch Stadt Dormagen.

ANLAGE: 14
BEBAUUNGSPLAN NR. 75
NÖRDLICH DER PARKSTRASSE
TEILABSCHNITT a

- GRENZE DES PLANGEBIETES
-  SPIELBEREICH B/C
-  SPIELBEREICH A

17