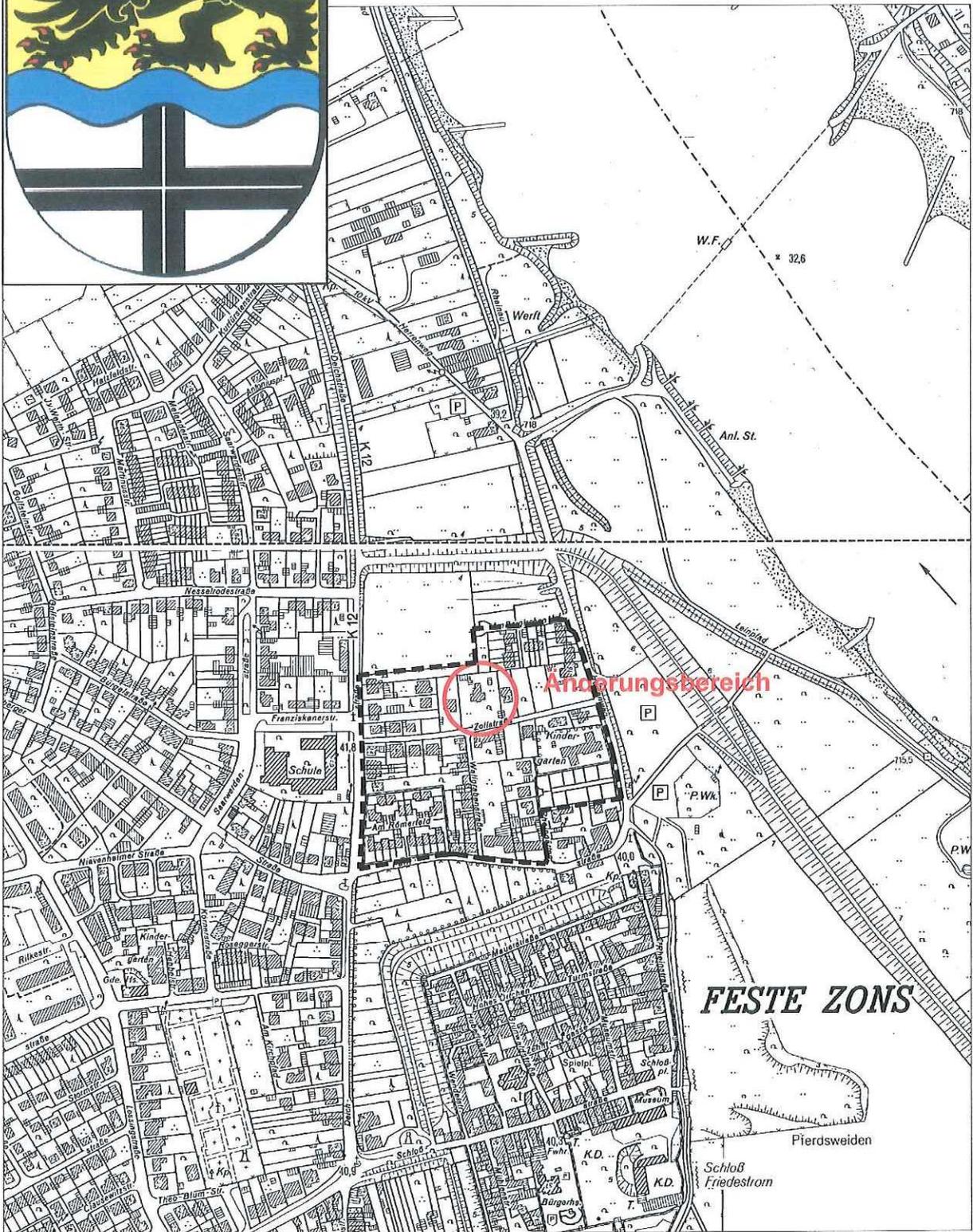




Ausfertigung



ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanes Nr. Z5a
"Nördlich der Parkstraße , Teilbereich A"
Stadt Dormagen, der Bürgermeister





1.0 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. Z5a „Nördlich der Parkstraße“, Teilabschnitt a, ist seit dem 30.12.1982 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt hauptsächlich „Allgemeine und Reine Wohngebiete“ fest. Der Bekanntheitsgrad des zu großen Teilen unter Denkmalschutz stehenden Stadtteils Zons führt u. a. dazu, dass in diesem historischen Umfeld der Wunsch besteht Bauvorhaben zu errichten, die Ansprüche an den gehobenen Bedarf erfüllen. Neben einem entsprechenden Grundstückszuschnitt ist hierfür auch eine entsprechend bemessene überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) erforderlich.

Ein derartiges Vorhaben ist nunmehr auf dem im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstück Zollstraße 11 geplant. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist es jedoch erforderlich, dass auf dem Grundstück festgesetzte Baufenster zu erweitern.

Am 22.09.2005 hat der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Aufgrund der geringfügigen Änderungsinhalte wird die Anpassung in Form eines vereinfachten Änderungsverfahrens durchgeführt.

Änderungsinhalte

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. Z5a „Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a“ stellen sich wie folgt dar:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung:

Auf dem Grundstück Zollstraße 11 besteht der Wunsch, ein freistehendes Einfamilienhaus des gehobenen Bedarfs zu errichten. Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich wie folgt:

I-geschossig; Grundflächenzahl (GFZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5

Das 2252 qm große Grundstück an der Parkstraße könnte bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten GRZ-Obergrenze (0,4), ca. 900 qm überbaut werden. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster hat die Abmessungen 20,0 m x 22,0 m. Die Ausnutzung der maximalen Baufläche von ca. 900 qm ist dadurch nicht gegeben. Die nunmehr zielgerichtete Erweiterung des Baufensters ist städtebaulich vertretbar. Sie zieht weder eine unververtretbare Bebauungsverdichtung im Plangebiet nach sich, noch führt sie zu einer negativen nachträglichen Beeinflussung des Straßenbildes oder zu bodenrechtlich relevanten Spannungen. Die bereits bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung –I-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,5- werden unverändert beibehalten

Verkehr und Erschließung

Das Grundstück ist durch die Zollstraße erschlossen. Der erforderliche Stellplatz-



nachweis erfolgt auf dem Grundstück.

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Strom, Wasser etc) sind bereits vorhanden. Die Entwässerung ist gesichert. Darüber hinausgehende zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.0 Umweltbelange

Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan Nr. Z5a „Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a“ ist seit dem 30.12.1982 rechtskräftig. Er gilt im gesetzlichen Sinne als ökologisch ausgeglichen.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche führt zu einer größeren Versiegelung des Grundstückes. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach dem konkreten Bauvorhaben und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend ermittelt und festgelegt. Sie werden in Form einer Nebenbestimmung Bestandteil der Baugenehmigung.

Schallschutz

Die Erweiterung des Baufensters führt zu keinen zusätzlichen Lärmimmissionen. Auf ein schalltechnisches Gutachten wird daher verzichtet.

3.0 Kosten

Durch die 9.. vereinfachte Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. Z5a „Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a“ entstehen der Stadt Dormagen keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen im September 2005

Im Auftrag

Albrecht



Diese Entwurfsbegründung hat
vom 13.10.05
bis 19.11.05

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

Dormagen, den 20.09.06

Im Auftrag

Neue

