



BEGRÜNDUNG

Diese Entwurfsbegründung hat
 vom 09. 10.
 bis 08. 11. 1989

1. Änderung des Bebauungsplanes Z 5
 "Nördlich der Parkstraße; Teilabschnitt b

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen Straße 11,
 4047 Dormagen 1, zu jedermanns Einsicht öffent-
 lich ausgelegen.

Stadt Dormagen

Dormagen, den 16. 01. 90

Auftrag *Nennhausen*



Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
61/61 26 01/1.Ä. Z 5 b-Jo.

Inhalt

| | | |
|---------|--|------|
| 1.0 | Begrenzung und Beschreibung des Planungsraumes | 1, 2 |
| 2.0 | Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 2, 3 |
| 3.0 | Vorgabe der Planung | 3 |
| 4.0 | Begründung der Planungsinhalte | |
| 4.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | |
| 4.1.1 | Art der Nutzung | 3, 4 |
| 4.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 4, 5 |
| 4.1.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 5, 6 |
| 4.1.4 | Verkehrs- und Parkierungsflächen | 6 |
| 4.1.5 | Öffentliche Grünflächen | 7 |
| 4.1.5.1 | Öffentliche Kinderspielplätze | 7 |
| 5.0 | Altlasten | 7 |
| 6.0 | Ver- und Entsorgung des Plangebietes | 7, 8 |
| 7.0 | Bodenordnende Maßnahmen | 8 |
| 8.0 | Grundsätze für soziale Maßnahmen | 8 |
| 9.0 | Verwirklichung des Bebauungsplanes | 8 |
| 10.0 | Kosten und Finanzierung | 8 |

1.0 Begrenzung und Beschreibung des Planungsraumes

Der Planungsraum liegt im Nordwesten des Dormagener Stadtteils Zons im unmittelbaren Vorfeld der mittelalterlichen Zollfeste Zons.

Das Wohnumfeld wird primär durch folgende städtebaulichen Gegebenheiten geprägt:

- dem nördlichen Stadttor "Rheintor" mit der vorgelagerten Platzsituation "Vor dem Rheintor",
- dem am Westrand des Platzes gelegenen Gebäude des ehemaligen Gastronomiebetriebes "Volksgarten",
- dem östlich gelegenen Rheindeich,
- dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Die umliegende Baustruktur des Planungsraumes weist eine aufgelockerte, kleinmaßstäbliche Bebauung auf, die eine max. II-geschossige Bauweise mit Satteldach nicht überschreitet. Die Südseite der Parkstraße ist bis auf die Gebäude Parkstraße Nr. 1 und 3 unbebaut. An das verbleibende Reststück grenzen die der historischen Stadtmauer vorgelagerten Hausgärten (private Grünfläche).

Die Versorgung mit Waren des täglichen bzw. periodischen Bedarfes wird primär durch Geschäfte und Läden der Zonser Altstadt gedeckt. Waren des speziellen und gehobenen Bedarfs werden durch die Dormagener Innenstadt abgedeckt. Sie ist ca. 4 km entfernt und über das Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erreichbar.

Darüber hinaus sind folgende Infrastruktureinrichtungen in Zons vorhanden:

| | |
|---|--|
| 2 Grundschulen | ca. 1 km |
| 1 Hauptschule | ca. 300 m (wird voraussichtlich nur noch 2 Jahre als Schule genutzt) |
| 2 Kindergärten (Katholischer u. Evangelischer Kindergarten) | ca. 700 m |
| Sportzentrum Zonser Heide | ca. 1,5 km |

Ferner sind vorhanden:

Kirchen, Sparkassen, Post, Stadtbücherei, Kreismuseum, Freilichtbühne, Malteser Hilfsdienst

Das Plangebiet selbst ist bis auf das Eckgrundstück Herrenweg/Parkstraße bebaut und ca. 0,5 ha groß. Im Süden, Westen und Osten wird es von den Wohnstraßen "Parkstraße, In den Rheingärten und Herrenweg begrenzt:
 Im Norden begrenzt das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde "St. Martinus", auf dem der kircheneigene Kindergarten untergebracht ist, das Plangebiet.

Die vorhandene Bausubstanz weist teilweise aufgrund ihres Bestandsschutzes entgegen den planungsrechtlichen Festsetzungen der Grundsatzplanung (BP Z 5 b) eine II-geschossige Bebauung bzw. ein Satteldach auf (Parkstraße 6, 4; Herrenweg 1). Dabei handelt es sich ausschließlich um freistehende Einfamilienhäuser.

2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet bildete ursprünglich den südöstlichen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. Z 5 "Nördlich der Parkstraße". 1982 ist dieser Bebauungsplan in die Teilbereiche a und b aufgeteilt worden, wobei die rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen des Teilbereiches b unverändert geblieben sind.

Die 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes Z 5 ist nun die Reaktion der Bauleitplanung, mit einer zeitnahen Planung auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Sie ist notwendig geworden, damit die städtebaulichen Anfragen, die in der Vergangenheit von verschiedenen Bewohnern des Plangebietes an die Verwaltung herangetragen worden sind, aufgegriffen werden können, da sie nach derzeitigem Planungsrecht unberücksichtigt bleiben müssen.

Dabei gelten die ursprünglich formulierten Zielsetzungen der Grundsatzplanung auch weiterhin für die 1. Änderung:

- Homogene Integration der nördlich an die historische Stadtanlage angrenzenden Bau- und Nutzungsstrukturen
- Keine visuelle Beeinträchtigung durch die Neuplanung auf die Stadtsilhouette der mittelalterlichen Zollfeste.

Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Umzonung des derzeitig ausgewiesenen reinen Wohngebietes (WR) in allgemeines Wohngebiet (WA)
- Neuplacierung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Modifizierung "Maß der baulichen Nutzung"
- Die gestalterische Festsetzung Flachdach (FD) entfällt ersatzlos.

Mit Hinweis auf die aufgezeigte Sensibilität des Planungsraumes (Vorfeld Altstadt, Landschaftsschutzgebiet) erfolgt die Erarbeitung des Hochbaukonzeptes in enger Zusammenarbeit mit dem planenden Architekten und Investor.

3.0 Vorgabe der Planung

Das Plankonzept des Bebauungsplanes Nr. Z 5 ist aus dem seit März 1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen entwickelt worden. Die für das Plangebiet dargestellte Flächenausweisung "Wohnbaufläche" wird dem Plankonzept des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

4.0 Begründung der Planungsinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Z 5 b setzt mit Hinweis auf die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) "Wohnbaufläche" für das Plangebiet fest. Entgegen der Grundsatzplanung erfolgt dabei aus städtebaulichen Gründen die Umzonung des Gebietscharakters von reinem Wohngebiet (WR) in allgemeines Wohngebiet (WA).

Begründung:

Die kulturhistorisch bedeutsame mittelalterliche Zollfeste Zons zieht große Besucherzahlen an, die gleichzeitig zu einer steigenden Nachfrage des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes führen. Folglich muß über die verbindliche Bauleitplanung (BP) ein ausreichendes, aber dennoch bedarfsorientiertes Flächenpotential geschaffen werden, das derartige Nutzungsstrukturen zuläßt.

Der Bedarf derartiger Flächen wird auch dadurch deutlich, daß in den bereits genannten städtebaulichen Anfragen (s. auch Pkt. 2.0) der Wunsch für die Errichtung eines "Hotel garni" geäußert wird.

Das zur Disposition stehende Plangebiet stellt mit Hinweis auf seine exponierte Lage einen attraktiven und aus städtebaulicher Sicht vertretbaren Standort für ein derartiges Bauvorhaben dar.

Das derzeit geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. Z 5, Teilbereich b, läßt eine solche Nutzung der Grundstücke jedoch nicht zu.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Baumaßnahme ist daher die Umzonung des Gebietscharakters von reinem Wohngebiet (WR) in allgemeines Wohngebiet (WA), der die Nutzung der Grundstücke durch das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zuläßt. Gleichzeitig ist durch diese Festsetzung gewährleistet, daß gewerbliche Nutzung, die über diesen Rahmen hinausgeht, generell ausgeschlossen ist, die bestehende vorhandene Nutzung des Planungsraumes (Wohnen, Gewerbe) aber städtebaulich folgerichtig planungsrechtlich langfristige gesichert wird.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Abstimmung mit der vorhandenen Bebauung des Plangebietes.

Städtebaulicher Maßstab in bezug auf die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper ist, wie schon bei der Grundsatzplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die Stadtsilhouette der mittelalterlichen Zollfeste Zons.

Mit Hinweis auf diese langfristige Zielsetzung ist derzeit für das Plangebiet eine I-geschossige Bauweise mit Flachdach (FD) festgesetzt.

Das überarbeitete Entwurfskonzept der 1. Änderung greift entgegen diesen planungsrechtlichen Festsetzungen die vorhandene und bestandsgeschützte Bebauung des Planungsraumes auf und setzt entsprechend dieser Baustruktur eine max. 2-geschossige Bauweise für die Grundstücke fest. Diese Festsetzung greift in Verbindung mit einer geschlossenen Bauweise entlang der Parkstraße (s. auch Pkt. 4.1.3) die charakteristische Baustruktur der Altstadt auf und schafft damit die planungsrechtliche Voraussetzung für einen städtebaulich zwingend notwendigen harmonischen Übergang von Neuplanung und Bestand.

Aufgrund des bereits beschriebenen Erscheinungsbildes der Altstadt (Satteldach) und den inzwischen hinreichend bekannten konstruktiven Nachteilen einer Flachdachbebauung (hohe Folgekosten; Undichtigkeit), wird entsprechend dem Bürgerwunsch, die ursprünglich getroffene gestalterische Festsetzung Flachdach (FD) ersatzlos aufgegeben.

Durch die Lage des Plangebietes wird trotz der nun vorgesehenen 2-geschossigen Bauweise mit Satteldach die markante Stadtsilhouette sowie das nördliche Stadttor "Rheintor" mit der vorgelagerten Platzsituation visuell nicht beeinträchtigt.

Die ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ; GFZ) werden gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,4 bzw. 0,8 voll ausgeschöpft.

In diesem Zusammenhang kann die Fläche der geplanten Tiefgarage für das Bauvorhaben "Hotel Garni" gem. § 21 a (5) BauNVO voll auf die zulässige Geschoßfläche (GFZ) angerechnet werden. Obwohl diese Festsetzung zu einem erhöhten PKW-Aufkommen im Plangebiet führen kann - mehr Hotelzimmer -, stellt sie keine Beeinträchtigung der "städtebaulichen Ordnung" dar, da der damit verbundene zusätzliche Parkraum keine Freiflächen des Baugrundstückes in Anspruch nimmt.

Begleitende Maßnahmen, wie die zusätzliche Festsetzung, daß gem. § 4 (4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen, stützen diese Zielsetzung und hält die Nutz- und Belastbarkeit (Parken, Bewohner etc.) des relativ kleinen Plangebietes in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Placierung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in erster Linie unter dem Gesichtspunkt:

Sicherung der vorhandenen Bebauung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche für die geplante Baumaßnahme "Hotel Garni" auf dem Eckgrundstück Parkstraße/Herrenweg erfolgt dabei in enger Anlehnung an den Hochbauentwurf. Dies war möglich, da der planende Architekt schon sehr frühzeitig konkrete und detaillierte Grundrißvorstellungen entwickelt hat, die dem überarbeiteten Plankonzept somit zugrunde gelegt werden können.

Abgegrenzt werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, deren Tiefe so bemessen ist, daß eine ausreichende architektonische Gestaltungsfreiheit gewährleistet ist. Aus gestalterischen Gründen wird die geschlossene Bauzeile parallel zur Parkstraße durch eine Staffelung der Baukörper zusätzlich gegliedert, wobei das charakteristische Erscheinungsbild des Stadtteils Zons in diesem Bereich dennoch weitgehend beibehalten wird.

Auf Flurstück Nr. 90 am Herrenweg ist die Ausweisung einer Baulinie notwendig, da im Bereich der vorhandenen "Imbißhalle" der einzuhaltende Grenzabstand zur Nachbargrenze des Flurstückes Nr. 91 (Baumaßnahme Hotel Garni) nicht eingehalten wird.

In Anlehnung an das mittelalterliche Stadtbild erfolgt für die Grundstücke entlang der Parkstraße die Ausweisung einer geschlossenen Bebauung. Damit ist es möglich, den Übergangsbereich zwischen mittelalterlichen und zeitnahen Stadtstrukturen möglichst harmonisch zu gestalten und einen allzu gravierenden "Gestaltungsbruch" zu vermeiden.

Für die verbleibenden restlichen Grundstücke im hinteren Bereich des Plangebietes wird entsprechend dem Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung eine "offene Bauweise" festgesetzt.

Vor dem Hintergrund einer möglichst homogenen Eingliederung der Neuplanung wird für das geplante "Hotel Garni" die Hauptgesimshöhe in Anlehnung an die ehemalige Gaststätte "Volksgarten" in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens auf 51,50 m ü. NN. festgesetzt. Damit ist gewährleistet, daß die Neuplanung den Maßstab der vorhandenen Baustrukturen aufgreift.

4.1.4 Verkehrs- und Parkierungsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene räumliche Straßennetz "In den Rheingärten; Parkstraße; Herrenweg" bereits gesichert.

Ein zusätzlicher Ausbau ist somit nicht notwendig.

Die gemäß Stellplatzerlaß von 1972 erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Für das geplante "Hotel Garni" erfolgt der Stellplatznachweis durch eine gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22, BauGB planungsrechtlich gesicherte Tiefgarage. Aus immissionsbedingten und gestalterischen Gründen ist es erforderlich, den Ein- und Ausfahrbereich der Tiefgarage an der Parkstraße maßlich festzulegen und als begleitende und unterstützende Maßnahme entlang der weiter nach Südosten verlaufenden Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 91 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festzusetzen.

4.1.5 Öffentliche Grünflächen

Mit Hinweis auf die Größe des Planungsraumes werden öffentliche Grünflächen im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Damit die Privatheit für die angrenzenden Grundstücke durch das geplante Hotel nicht beeinträchtigt wird, wird entlang der Flurstücksgrenze Nr. 382 ein Pflanzgebot in Form eines Grünstreifens, der mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen ist, festgesetzt. Durch eine zusätzlich getroffene textliche Festsetzung ist gesichert, daß die Bepflanzung dieses Grünstreifens nur mit landschaftsbezogenen Gehölzen, wie z. B. Linden o.ä., erfolgen darf.

Darüber hinaus werden die beiden vorhandenen Linden auf dem noch zu bebauenden Flurstück Nr. 91 an der Parkstraße gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25, Buchstabe b, BauGB durch Versetzen erhalten und planungsrechtlich gesichert.

4.1.5.1 Öffentliche Kinderspielplätze

Öffentliche Kinderspielplätze werden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Der Spielflächenbedarf für das Plangebiet wird durch den geplanten ca. 550 qm großen Spielplatz der Kategorie B/C "Am Bergischen Hof" optimal abgedeckt.

5.0 Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Dormagen weist für das Plangebiet keine Altablagerungsbereiche aus.

6.0 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist an das öffentliche Strom- und Kanalnetz der Stadt Dormagen angeschlossen und wird bei Rheinhochwasser durch den Schutzdeich vor Überflutung geschützt.

Die durch die Planung anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der vollfunktionsfähigen biologischen Kläranlage Dormagen, die derzeit auf 80.000 EGW ausgebaut wird, zugeleitet, gereinigt und schadlos beseitigt.

Nach Maßgabe des Zentralentwässerungsplanes der Stadt Dormagen ist eine Zentralentwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Der im Plangebiet ausgewiesene Standort der Trafostation ist in Übereinstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt worden.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Plankonzeptes sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß des IV. Teiles des Baugesetzbuches vorgesehen.

8.0 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Treten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der persönlichen Lebensumstände der Bürger auf, wird die Stadt Dormagen gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Betroffenen erörtern, die zum Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

9.0 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist mittelfristig in den Jahren 1990 - 1992 vorgesehen.

10.0 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Dormagen entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Z 5 "Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt b" keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen, den 27.09.1989

Im Auftrag



Wink
Leiter des Planungsamtes



11

Ergänzung zur Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. Z 5 "Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt b"

Der vorgenannte Bebauungsplan hat in der Zeit vom 09.10. - 09.11.1989 mit der Entwurfsbegründung im Stadtplanungsamt der Stadt Dormagen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Während der Offenlage sind von vier Bürgern Bedenken gegen das Plankonzept erhoben worden. Der Rat der Stadt Dormagen hat sich anschließend mit den Eingaben befaßt und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs.6 BauGB entschieden, ob die vorgebrachten Argumente berücksichtigt oder als städtebaulich unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Eingaber fordern in allen vier Fällen ein Ein- und Ausfahrverbot für Fahrzeuge im Bereich der Flurstücke Nr. 377 und Nr. 374 (In den Rheingärten), da sie befürchten, daß mittelfristig diese Grundstücke von Fahrzeugen befahren wird.

Mit Hinweis auf mehrere Koordinationsgespräche hat die Verwaltung das Plankonzept des Bebauungsplanes Nr. Z 5 b in enger Zusammenarbeit mit den Bürgern und dem planenden Architekten abgestimmt.

Die vorgenannten Gespräche haben u. a. dazu geführt, daß die Zufahrt für das Grundstück Gemarkung Zons, Flur 7, Flurstück Nr. 91, auf dem ein Hotel Garni geplant ist, eindeutig fixiert und festgelegt worden ist. Konkret ist im ganzen Kurvenbereich Parkstraße/Herrenweg ein Ein- und Ausfahrverbot für Pkw festgesetzt worden. Darüberhinaus ist der Einfahrbereich der geplanten Tiefgarage, in der der gesamte erforderliche Stellplatzbedarf für das Bauvorhaben nachgewiesen wird (12 St.) auf der Parkstraße maßlich eindeutig festgesetzt worden.

Von daher erscheint es sehr unwahrscheinlich der vorgenannten Flurstücke als Stellplatzfläche bzw. als Zuwegung zu diesem genutzt werden.

In Anbetracht der sensiblen städtebaulichen Situation und den eingegangenen Bedenken, wird jedoch empfohlen, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine Auflage zu erteilen, in der die Zufahrtsregelung für das geplante Bauvorhaben "Hotel Garni" und der angrenzenden Flurstück Nr. 374 und Nr. 377 noch einmal eindeutig fixiert werden. Darüberhinaus ist von zwei Bürgern für die vorhandene Bebauung im nördlichen Teilbereich (Flurstück Nr. 382, Flurstück Nr. 90) eine eingeschossige Bauweise gewünscht worden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß es sich bei den festgesetzten Geschößzahlen um "Maximalwerte" handelt, was bedeutet, daß es den Bauherren selbst überlassen ist, eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise zu wählen. Folglich ist die gewünschte eingeschossige Bauweise durchaus möglich.

Die in Verbindung mit dieser Eingabe erhobene Befürchtung, daß durch diese Ausweisung eine zu starke Verdichtung des Plangebietes erfolgt, kann nicht geteilt werden, da durch diese Festsetzung neben dem Grundstück des Eingabers (Flurstück Nr. 382) nur noch das Flurstück Nr. 90 betroffen ist.

Dormagen, den 13.11.1989



Wink
Leiter des Planungsamtes

