

Stadt Dormagen

Der Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 306 b „Altstadt Zons“

Änderungsbereich

Durch die Änderung werden die Festsetzungen des seit 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Grundstück Grünwaldstraße 4 - 6 den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst.

ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Bisher ist im Bebauungsplan zwischen der Wohnbebauung Schloßstrasse 20 und Grünwaldstraße 4 bis 8 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese soll ersatzlos aufgegeben und stattdessen 6 Carports und Abstellplätze für Fahrräder und Mülltonnen und eine Grünfläche festgesetzt werden. Außerdem werden Begrünungsmaßnahmen für die Überdachung der Carports und Abstellplätze festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche sollte ursprünglich eine dritte Anbindung zum Kinderspielplatz im Innenbereich des Karrees zwischen Museums-, Schloß-, Grünwaldstraße und Zehntgasse ermöglichen. Der Spielplatz ist heute in der Örtlichkeit über 2 Fußwege, die planungsrechtlich gesichert sind, erschlossen. Das insgesamt nur ca. 70 x 70 m große Karree erfordert keine Erschließung von drei Seiten. Ein kleiner Umweg zum Spielplatz ist auch Kleinkindern zumutbar.

Die auf dem Grundstück Grünwaldstraße 4 – 6 vorgesehene Kombination von Fußweg zum Spielplatz und Zufahrt zu den Stellplätzen würde keine verkehrssichere Lösung darstellen. Auf eine zusätzliche Erschließung des Spielplatzes wird daher verzichtet. Zumal der Spielplatz und die Wohnbebauung von einer ca. 3 m hohen Mauer abgegrenzt werden, die Funktion dieser „Schallschutzwand“ würde durch einen Durchbruch aufgehoben.

Eine öffentliche Verkehrsfläche wird auch nicht zur Erschließung der privaten Stellplätze im Innenbereich benötigt. Er reicht eine private Zufahrt aus.

Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche westlich der Bebauung Grünwaldstraße 8 wird durch eine private Grünfläche ersetzt. Der Bebauungsplan setzt hier bereits die Anpflanzung von 2 Bäumen fest, die neue Festsetzung private Grünfläche ist somit eine sinnvolle Kombination mit der Baumbepflanzung.

UMWELTBELANGE

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht vorgenommen. Ein Ausgleich ist nicht notwendig (1a Abs. 3 letzter Satz BauGB), da durch die Änderung die zur Zeit komplett versiegelten Flächen teilweise entsiegelt und zusätzliche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 385 aufgrund der untergeordneten Größe nicht unter die „UVP-pflichtigen Vorhaben“. Die Bebauungsplanänderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter.

BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils BauGB sind nicht notwendig.

KOSTEN

Der Stadt Dormagen entstehen keine Kosten bei der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, es werden Kosten für den Bau der öffentlichen Verkehrsfläche und des damit verbundenen Grunderwerbs eingespart.

Dormagen, den 28.03.2003
Im Auftrag



Albrecht
Leiter des Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamtes