

1

ENTWURFSBEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 306, TEILBEREICH 'c'
ALTSTADT ZONS DER STADT DORMAGEN

Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 306 - Altstadt Zons - umfaßt die gesamte "Feste Zons" innerhalb der Mauern einschließlich des Schlosses und den angrenzenden Außenbereich mit dem Wall und Graben bis zur Parkstraße, Deichstraße und Wiesenstraße.

Aus arbeitstechnischen Gründen, um das Verfahren zu beschleunigen, und besonders auch, um für die betroffenen Bürger überschaubarere Bereiche zu schaffen, ist der Bebauungsplan in Teilbereich-Bebauungsplänen zerlegt, die einzeln ins Verfahren kommen.

Der Teilbereichsplan 306 'c' liegt im nördlichen Teil der Feste Zons und wird begrenzt im Norden durch die Stadtmauern bzw. Mauerstraße, im Osten durch den Hospitalplatz, im Süden durch die Turmstraße bzw. Hohes Örtchen, und im Westen durch die Hubertusstraße.

Heutige Struktur und Erfordernis der Planaufstellung

Zons, ein Ort, der in seiner Gesamtheit das Bild einer mittelalterlichen Stadt aufrechterhält, zeigt deutlich die städtebaulichen Probleme eines in Jahrhunderten gewachsenen Stadtgefüges. Enge Straßen, Kleinteiligkeit der Parzellen, ungewöhnlich hohe Bebauungsdichte; alles in unserer heutigen Sicht und unter Zugrundelegung heutiger Wohnstandards Sanierungskriterien. Aber diese Kriterien machen auch den Reiz dieser Stadt aus, der menschliche Maßstab, die Überschaubarkeit und natürlich die historische Bedeutung.

Vorrangig kann also das Hauptziel und die Haupterfordernis der städtebaulichen Planung nur heißen, die notwendigen Eingriffe zur Verbesserung der Wohnsituation müssen so behutsam wie möglich sein, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Im einzelnen soll die Planung folgendes bewirken:

Erhaltung des Stadtgrundrisses, Erhaltung der Baudenkmäler, Sicherung durch Restaurierung des übrigen erhaltenswerten Bestandes, Sicherung der Maßstäblichkeit für Neubauten, Verbesserung der Wohnverhältnisse, der Belichtung und Belüftung durch Abbruch störender Nebengebäude oder Anbauten, Schaffung von Freiräumen durch Grundstücksumordnung oder Abbruch störender Bebauung, Beseitigung von Immissionen und Störungen durch Autostellplätze in Innenhöfen und Gassen, Steuerung des Besucherverkehrs und Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone.

Bauliche Nutzung und städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung und entsprechend dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Um den Zielen des Neuordnungskonzeptes gerecht zu werden, mußten einige der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. So sind auch nicht störende Gewerbebetriebe durch ihren Flächenbedarf, ihren Anlieferungsverkehr und durch die beengte Zonser Stadtstruktur zu erwartenden Störungen der Wohnruhe nicht tragbar. Dies gilt nicht für die das Gebiet versorgenden Betriebe, die eine andere Größenordnung haben. Gartenbaubetriebe scheiden schon aus Platzbedarfsgründen aus; ebenso sind Tankstellen in einem verkehrsberuhigten Bereich widersinnig. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind innerhalb der städtischen Lage der Feste Zons nicht zuzulassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen entspricht den vorgeschlagenen Zielen des Neuordnungskonzeptes, das ausgiebig in den Gremien diskutiert und in Einzelerörterungen mit den Betroffenen besprochen wurde. Dadurch sind planerische Zielvorstellungen und notwendige Maßnahmen in einem längeren Reife-prozeß den Gegebenheiten angepaßt und die Wünsche oder Vorstellungen aller Beteiligten auf ein realisierbares Maß gebracht. Zur Sicherung erhaltenswerter Einzelbaudenkmale und der erhaltenswerten Straßenfronten sind Baulinien festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgeschriebenen Trauf- und Firsthöhe sichert dies das Ortsbild von Zons.

Ein dringendes Ziel des Neuordnungskonzeptes ist die Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse innerhalb der Blöcke. Die erhaltenswerten Straßenfronten bzw. Einzelfassaden sind als Gegebenheiten mit einzubeziehen. Die Unterschreitung der Abstandsfläche ist hier absolute städtebauliche und denkmalpflegerische Notwendigkeit und durch eine entsprechende Satzung der Stadt Dormagen geregelt; umso wichtiger ist die Entkernung der Blöcke. Hier haben Anbauten, Scheunen und Schuppen im Laufe der Jahre eine zum Teil 100%ige Grundstücksnutzung entstehen lassen, die sich mit den Mindestanforderungen an Wohnverhältnisse nicht vertreten läßt. Die Beseitigung dieser störenden Gebäude ist städtebauliches- und Sanierungsziel. Der Grundstückszuschnitt entspricht aber auch nach Beseitigung störender Gebäude immer noch der historisch gewachsenen Stadtstruktur. Es ist deshalb selbstverständlich, daß sich auf diese Bebauungssituation das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17(1) BauNVO nicht immer anwenden läßt. Für diese Bereiche muß vielmehr der § 17(9) BauNVO angewendet werden, da es sich um überwiegend vor der BauNVO bebaute Gebiete handelt und der Wille besteht, die besondere städtebauliche Situation von Zons zu erhalten. Die höchst zulässige GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,2 bei II-geschossiger Bebauung entspricht der tatsächlich vorhandenen Grundstückssituation und den darauf notwendigen Baukörpern.

Nebenanlagen sind nur beschränkt zulässig, da die Entkernung sonst wieder hinfällig wird. Die jetzt zulässigen Nebenanlagen dienen als Fahrrad- und Lagerschuppen für die zum Teil nicht unterkellerten Häuser. Sie sind auf bestimmte Grundstücksbereiche, nämlich entlang der Gartenmauern, beschränkt und können somit die Belichtung der Wohngebäude nicht beeinträchtigen.

Garagen und Stellplätze aus den Innenhöfen herauszuhalten, ist ein vorrangiges städtebauliches- und Sanierungsziel. Darum sollen Sie, soweit möglich, innerhalb der Baukörper angelegt oder in der vorhandenen Tiefgarage abgelöst werden.

Gemäß § 39h BBauG ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gebiet bezeichnet, in dem die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden darf, wenn sie alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen, oder wenn sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Zons hat nicht nur eine große Anzahl von geschützten Baudenkmalen, sondern auch eine Vielzahl von Gebäuden, die mit den Denkmälern harmonisieren und das schützenswerte Stadtbild prägen. Wenn die eine Hauptzielrichtung dieses Bebauungsplans der Erhalt des historischen Ortsbildes von Zons ist, müssen diese Gebäude vor Abbruch oder unzulässiger Veränderung geschützt werden. Dies gelingt am besten über die Vorschriften des § 39h BBauG, der zusammen mit den Vorschriften des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung das Instrumentarium liefert, die bauliche Entwicklung von Zons im Sinne des erhaltenswerten Ortsbildes zu steuern.

Die eingetragenen Baudenkmale sind entsprechend der Liste der Baudenkmale vom 8.9.1983 vermerkt.

Für den gesamten Bereich der Feste Zons und damit auch für den gesamten Bebauungsplanbereich, ist am 13.12.1974 die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes als Satzung gem. § 5 StBauFG in Kraft getreten. Ein zweites Blatt zum Bebauungsplan (Anlage zur Begründung) zeigt die zu beseitigenden Gebäude und sonstige bauliche Anlagen gem. den Vorschriften des § 10 StBauFG.

Auf dem neu geschaffenen kleinen Platz an der Mauerstraße soll als gestaltendes Element ein Baum (Nußbaum) gepflanzt werden.

In einem privaten Garten an der Hubertusstraße soll planungsrechtlich ein erhaltenswerter und besonders stadtbildprägender Nußbaum erhalten werden.

Nördlich des Hauses Hospitalplatz 1 ist eine Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Die Fläche dient der Erreichbarkeit von hinterliegenden Gartenflächen.

Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser und Verwaltung sind im Stadtteil Zons oder im Stadtgebiet von Dormagen vorhanden.

Die technische Infrastruktur wie Strom, Wasserver- und Entsorgung ist ebenso wie die Müllentsorgung geregelt.

Erschließung

Die gesamte Altstadt Zons ist als verkehrsberuhigter Bereich zu sehen. Eine Trennung des Fuß- und Fahrverkehrs ist nicht vorgesehen und bei den vorhandenen Straßenbreiten auch nicht sinnvoll. Die Besucherverkehre, die das hauptsächliche Verkehrsproblem von Zons ausmachen, sollen durch die zum Teil vorhandenen, zum Teil geplanten Parkplätze (s. Bebauungsplan 306 1) außerhalb der Stadtmauern aufgefangen werden.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Kosten

Die Kosten dieses Bebauungsplans werden im Rahmen der Städtebauförderung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Zons" in den Jahren 1985/86 bereitgestellt. Sie sind im Investitionsprogramm der Stadt Dormagen enthalten.

Kuhn-Boskamp-Partner
Stadtplaner + Architekten

Düsseldorf, den 2.8.84.....

.....
Kuhn.....

[Handwritten signature]



Gehört zur Verfügung vom 16. Dez. 1985

AZ. 35.2-12.23

Der Regierungspräsident
Düsseldorf