

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
61/61 26 01/370 - He.

Dormagen, den 01. 09. 1986

BEGRÜNDUNG

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 370 "Tennisanlage Zons"

nach § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG)

Inhalt:

- 1.) Begrenzung des Plangebietes
- 2.) Vorgabe der Planung
- 3.) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- 4.) Begründung der Planinhalte
- 5.) Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 6.) Grundsätze für soziale Maßnahmen
- 7.) Bodenordnungsmaßnahmen
- 8.) Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur
- 9.) Kosten und Finanzierung



Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
Im Auftrage





1.) Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet, ca. 1,6 ha, liegt in der Gemarkung Zons in Flur 11 am Nordostrand der Hannepütz-Heide und im nordwestlichen Anschluß an das Sportzentrum Zons.

Begrenzt wird das Plangebiet:

im Nordwesten: durch die gemeinsame Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 230 und 231,

im Nordosten: von dem Schnittpunkt auf der gemeinsamen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 230 und 231, der 31,0 m vom Grenzpunkt der gemeinsamen Flurstücke Nr. 230, 231 und 148 liegt, parallel zum Wirtschaftsweg Flurstück 148 zur gemeinsamen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 231 und 258,

im Osten: durch die westliche Abgrenzung des Sportzentrums Zons bis zum Weg Flurstück Nr. 157,

im Süden: durch den Weg Flurstück Nr. 147.

2.) Vorgabe der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen, genehmigt durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 24. 01. 1980, rechtswirksam durch Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Dormagen (Rheinischer Anzeiger) am 13. 03. 1980, ist die Fläche des o. g. Plangebietes als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Weiterhin ist anzumerken, daß das Plangebiet im Landschafts- und Wasserschutzgebiet liegt. Z. Z. läuft ein Verfahren zur Festsetzung von Wasserschutzzonen. Danach würde das Plangebiet in der zukünftigen Wasserschutzzone III a liegen.

Aufgrund des in jüngster Vergangenheit konkret gezeigten Interesses an dem Tennissport und Errichtung einer Tennisanlage im Ortsteil Zons sind Umweltverträglichkeits- und Standortuntersuchungen vorgenommen worden sowie ein Schallimmissionsgutachten erstellt.

In Ermangelung anderer geeigneter Standorte läßt sich die Errichtung einer Tennisanlage in direkter Verbindung mit dem Sportzentrum Zons am ehesten verwirklichen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellung war es notwendig, das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen durchzuführen, aus dem gem. § 8 Abs. 2 BBAuG der Bebauungsplan Nr. 370 "Tennisanlage Zons" entwickelt wurde. So beinhaltet die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen die Umwandlung der "begrüntem öffentlichen Parkplätze" in Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage".

Da die geplante Fläche für die "Tennisanlage Zons" im Landschaftsschutzgebiet liegt, wurde eine Befreiung beantragt. Der Kreis Neuss -Amt für Umweltschutz und Landschaftspflege - untere Landschaftsbehörde - hat mit Schreiben vom 1986, Az.: gemäß § 69 Landschaftsgesetz eine Befreiung erteilt.

3.) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund vielfach gezeigten Interesses und konkreten Anträgen zur Errichtung einer Tennisanlage in Zons ist auf der Basis der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Bebauungsplan Nr. 370 "Tennisanlage Zons" aufzustellen.

Vom schalltechnischen und aus städtebaulichem Gesichtspunkt können Tennisanlagen zusammen mit anderen Freizeit- und Sportaktivitäten angeordnet werden.

Hier ist die Tennisanlage zwischen dem bestehenden Sportzentrum Zons und der geplanten Kleingartenanlage nordöstlich der Hannepütz-Heide angeordnet.

4.) Begründung der Planungsinhalte

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung werden für das Bebauungsplangebiet öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BBauG festgesetzt.

Laut § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" festgesetzt. Bei der Festsetzung "Tennisanlage" handelt es sich vorrangig um die Hauptnutzungsart bzw. um die eigentliche Zweckbestimmung des Plangebietes.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG wurden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Abschirmungsflächen festgesetzt. Das festgesetzte Pflanzgebot hat die Funktion von Abschirmungsflächen zum einen gegenüber dem Sportplatz zum anderen gegenüber dem Parkplatz. Ebenso dient die Fläche als Übergang der Hannepütz-Heide zu den Tennisplätzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG ist die Fläche festgesetzt, auf der heute schon ein größerer Baumbestand besteht, der erhalten bleiben soll.

Als Lärmschutz zur geplanten Kleingartenanlage ist im Plangebiet eine Aufschüttung festgesetzt, die als landschaftstypischer Dünenwall hergerichtet werden soll mit arttypischer Bepflanzung.

Im Plangebiet ist eine Fläche ausgewiesen, auf der ausnahmsweise nur zweckgebundene Hochbauten zulässig sind, hier ein Clubhaus für die Tennisanlage mit notwendigen sanitären Einrichtungen.

Die planungsrechtliche Sicherung dieses Clubhauses wird durch die Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BBauG vorgenommen. Die Genehmigung der Forstbehörde ist ebenfalls einzuholen.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Clubhaus hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird auf I-Geschoss festgesetzt mit einer Geschosßflächenzahl von 0,3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO.

4.3 Bauweise

Bei dem erwähnten Clubhaus handelt es sich um einen Gebäudekomplex. Im Bebauungsplan wurde eine differenzierte Festsetzung der Bauweise gem. § 22 BauNVO nicht vorgenommen, so daß hier die Kriterien der offenen Bauweise anzuwenden sind.

4.4 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Verlängerung der Wilhelm-Busch-Straße, zugleich Anbindung des Sportzentrums Zons, über den Wirtschaftsweg Flurstück 148 in der Gemarkung Zons, Flur 11, vorgesehen.

An diesem Wirtschaftsweg ist ein öffentlicher Parkplatz geplant, über den die Zufahrt zur Tennisanlage erfolgt. Der Parkplatz wird auf dem Teilflurstück Nr. 231 angelegt.

Eine innere Erschließung wird auf der Grundlage des Gestaltungsplanes vorgenommen.

5.) Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes ist die Realisierung der Tennisanlage vorgesehen.

6.) Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

7.) Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BBauG sind nicht erforderlich.

8.) Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur wird gesichert.
Das Clubhaus wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.
Die Löschwasserversorgung der Anlage wird durch Hydranten sichergestellt.

Stellplätze und Zuwegung sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Die zu verwendenden Materialien müssen der Wasserschutzverordnung entsprechen.

Die Abwässer des Clubhauses und der Stellplätze werden in den Mischwasserkanal geführt.

9.) Kosten und Finanzierung

Der Stadt Dormagen werden durch diese städtebauliche Maßnahme folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. a) Aufschüttung | |
| b) Profilierung und | |
| c) Bepflanzung des Erdwalls | ca. 148.200,-- DM |
| 2. a) Eingrünung der Wildwechselschneise | |
| b) Abschirmungsbegrünung | ca. 14.700,-- DM |
| | <hr/> |
| | ca. 162.900,-- DM |
| | <hr/> <hr/> |

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Realisierung des Bebauungsplanes ist aus dem Haushalt der Stadt Dormagen zu erwarten.

