

Stadt Dormagen  
Der Stadtdirektor  
61/61 26 01/116 d-2.v.Ä.-Zg. 827

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 d  
"8. Teilgebiet von Hackenbroich-Süd, Teilabschnitt a" gem.  
§ 13 Baugesetzbuch (BauGB)

### B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### I. Derzeitiges Planungsrecht und die momentane städtebau- liche Situation

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine größere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Norden angrenzend an diese Fläche ist entlang der inzwischen bereits als Baustraße fertiggestellten Geyr-von-Schweppenburgstraße reines Wohngebiet ausgewiesen. Auf der Westseite dieser Straße sind unterschiedliche Nutzungen festgesetzt. Auf dem Grundstück Gemarkung Hackenbroich, Flur 9, Flurstück 237, Nachbargrundstück zur öffentlichen Grünfläche, ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken sind nur Hausgruppen zulässig.

Von der Festsetzung Einzel- und Doppelhausbebauung ist nach derzeitigem Planungsrecht nur die Einzelhausbebauung tatsächlich realisierbar. Da zur Hausgruppenbebauung ein Grenzabstand von 3,00 m eingehalten werden muß, verbleibt eine Bebauungsmöglichkeit entlang der Straße von lediglich 7,00 m. Nach hinten vergrößert sich die Bebauungsbreite auch bei Einhaltung des Grenzabstandes allerdings auf tatsächlich ausnutzbare 11,00 m.

#### II. Ziel und Zweck der Planung

Die Baugrenzen werden auf o.g. Grundstück so erweitert, daß eine rechteckige überbaubare Fläche entsteht. Die Erweiterungsfläche ist ca. 35 qm groß. Die öffentliche Grünfläche wird parallel zu der neuen überbaubaren Fläche verschoben und somit um ca. 65 qm reduziert.

Unter Beachtung des Grundsatzes aus § 1 Abs. 5 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist die Reduzierung der Grünfläche berechtigt. Dem Verlust von ca. 65 qm öffentlicher Grünfläche steht der Gewinn einer zusätzlichen Baustelle gegenüber. Im übrigen wird die überbaubare Fläche nur um ca. 35 qm vergrößert, die übrigen 30 qm werden einer privaten Begrünung zugeführt. Der vorhandene Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche wird hiervon nicht betroffen. Die Grünfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 19.600 qm, die Reduzierung um 65 qm fällt daher kaum ins Gewicht.

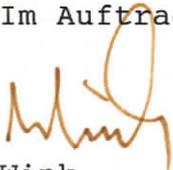
Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 116 d "8. Teilgebiet von Hackenbroich-Süd, Teilabschnitt a" werden durch diese Änderungen nicht berührt. Daher wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

### III. Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ebenso sind keine Änderungen am Erschließungs- und Entsorgungssystem notwendig. Der Stadt Dormagen entstehen durch die Änderungen keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen, den 06.02.1990

Im Auftrag



Wink  
Leiter des Planungsamtes

