

BEGRÜNDUNGEntwurfsbegründung  
nach § 2 a Abs. 6 BBauGI. Veranlassung

Der seit dem 27. 7. 1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 204 "Nördlich der Dorfstraße" setzt entlang der Dorfstraße allgemeines Wohngebiet "WA" fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, wobei in dem Bereich eine 14,00 m tiefe geschlossene Bebauung mit max. III bzw. IV Vollgeschossen zulässig ist. Ein Teilbereich an der Dorfstraße ist außerdem als "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt, der in die privaten Grundstücke sowie in vorhandene Bausubstanz hineinreicht.

Der Rat der Stadt Dormagen hat am 29. 11. 1984 den Beschluß gefaßt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 "Nördlich der Dorfstraße" durchzuführen. Dieser Beschluß erfolgte aufgrund einer Initiative von Eigentümern an der Dorfstraße vom 8. 12. 1983.

II. Inhalt der Änderung

Die Baugrenze entlang der Dorfstraße wird so geändert, daß eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen, das Ortsbild prägenden Bausubstanz erreicht wird. Ein ursprünglich vorgesehener Eingriff in vorhandene Baustrukturen ist städtebaulich und verkehrstechnisch nicht mehr erforderlich. Auf die Festsetzung einer hinteren Baugrenze wird verzichtet, um für die historisch gewachsene, geschlossene Bauseite entlang der Dorfstraße einen gestalterischen Spielraum bei evtl. Modifizierungen der hier vorhandenen Wohn- und Geschäftsbauten sicherzustellen.

Auf die bisher festgesetzten "öffentlichen Parkplätze" entlang der Dorfstraße - mit Eingriff in dort vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung - kann ersatzlos verzichtet werden, da die Dorfstraße ihre ursprüngliche Bedeutung als klassifiziertes Verkehrsband - Kreisstraße 36 - verloren hat. Durch Neubau der Salm-Reifferscheidt-Allee und deren Widmung als K 36 hat die Dorfstraße ihre überörtliche Funktion völlig verloren. Sie ist durch straßenbautechnische Änderungen zu einer untergeordneten, innerörtlichen Verkehrsstraße umgezont worden.

Zur Verbesserung der Eindeutigkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen ist außerdem die öffentliche Verkehrsfläche zwischen Dorf- und Büchnerstraße ergänzend als "Fußgängerbereich" bestimmt worden.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die notwendige Verbindung zwischen der Altortslage und den neuen Wohnquartieren nördlich der Dorfstraße ausschließlich nur für Fußgänger und nicht für den motorisierten Verkehr zur Verfügung steht. Dieses ist notwendig, um die bestehenden Wohngebiete nicht durch Verkehrslärm zu beeinträchtigen.

### III. Spielbereiche

Unter Beachtung der Runderlasse des Innenministers vom 31. 7. 1974 - VC II - 901.11 und vom 29. 3. 1978 - VC II/VC IV - 901.11 (Hinweise für die Planungen von Spielflächen) wurde bereits die Spielflächensituation im Plangebiet untersucht und planungsrechtlich bestimmt.

Eine Korrektur aufgrund der vorgesehenen Änderungen ist nicht erforderlich.

### IV. Erschließung/Be- und Entsorgung/Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die Erschließung (Straße, Kanal, Wasser, Strom usw.) ist vollfunktionsfähig vorhanden, sie braucht nur geringfügig erweitert bzw. ergänzt zu werden.

### V. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht notwendig.

### VI. Verrichtung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird z. Z. schon konsequent realisiert.

### VII. Kosten

Der Stadt Dormagen werden durch diese städtebauliche Maßnahme keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Dormagen, den 31. 7. 1985



Im Auftrag

Wink  
Leiter des Planungsamtes