

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
61 26 01/320/M.

B e g r ü n d u n g

- Entscheidungsbegründung -

zum Bebauungsplan Nr. 320 "Am Sülzhof" im Stadtteil
Dormagen-Nievenheim

1. Veranlassung:

Zur Erschließung des Baugeländes der Deutschen Bauernsiedlung im Stadtteil Nievenheim wurde im Jahre 1974 die Straße "Am Sülzhof" ausgebaut. Die nördlich gelegenen, sehr langen, Grundstücke zwischen der Bismarckstraße und der Straße "Am Sülzhof" sind nur entlang der Bismarckstraße bebaut und grenzen mit ihrem unbebauten Teil an diese vorhandene Erschließungsstraße, Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bereits ausgebaute Straße durch eine zweiseitige Bebauung wirtschaftlicher zu nutzen.

Zu diesem Zweck muß der bestehende Durchführungsplan Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Nievenheim teilweise aufgehoben und durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 320 wird umgrenzt:

- Im Norden: von der Bismarckstraße,
- im Osten: von der Ostgrenze des Grundstücks Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstück Nr. 30,
- im Süden: von der Straße "Am Sülzhof",
- im Westen: von der Straße "An der Hauptschule".

Um die Planung weitgehend in Übereinstimmung mit den betroffenen Bürgern betreiben zu können, wurden die Grundstückseigentümer im Planbereich in einer Fragebogenaktion nach ihren Vorstellungen zu der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs befragt. Daneben wurden die betroffenen und interessierten Bürger gemäß § 2 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 an der Planung beteiligt. Der ausgearbeitete Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse der Beteiligung der Bürger und die der Träger öffentlicher Belange sowie eine während der Offenlegung vorgebrachte Anregung.

Auf den Grundstücken können im reinen Wohngebiet 2geschossige Einzel-, Doppel- und Gruppenhäuser errichtet werden. Aufgrund einer Anregung, die während der 1. Offenlegung des Planentwurfs vom 7. 2. 1978 bis 8. 3. 1978 vorgebracht wurde, sind entlang dem östlichen Teil der Straße "Am Sülzhof" statt 2 großer überbaubarer Flächen nunmehr 3 kleinere dargestellt, so daß hier neben Doppelhäusern eine einzelne Hausgruppe mit 3 Hauseinheiten entstehen kann, was der in diesem Wohnbereich vorherrschenden Bauweise eher entspricht.

Für das Gebiet der Stadt Dormagen besteht seit dem 1. 1. 1978 kein gültiger Flächennutzungsplan. Eine zwingende Notwendigkeit im Sinne des § 8 (2) Bundesbaugesetz für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 320 ergibt sich einmal aus dem Wandel der Bevölkerungsstruktur Dormagen. Nach der aus städtebaulichen und wohnungspolitischen Gründen erwünschten Abkehr vom hochzonigen Geschößwohnungsbau besteht gerade bei der werktätigen Bevölkerung eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken von wirtschaftlich zumutbaren Abmessungen. Zum anderen ist für die Bevölkerungsstruktur in dem mehr ländlichen Stadtteil Dormagen-Nievenheim typisch, daß die nachwachsende Generation am Ort verbleibt. Ein Stillstand der kontinuierlichen Bautätigkeit wegen hier fehlender Bauflächen ist aber, da keine anderen planungsrechtlich gesicherten und erschlossenen Neubaugebiete vorhanden sind, festzustellen und aus den genannten Gründen nicht zu vertreten. Darüber hinaus ist es aus dem öffentlichen Interesse heraus geboten, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu nutzen und insoweit einen wirtschaftlichen Schaden von der Stadt abzuwenden.

2. Erschließung:

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung der Straße "Am Sülzhof" um 1,50 m auf ihrer Nordseite vor für die Anlage eines zusätzlichen Bürgersteiges bzw. einer Straßenböschung. Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet liegt nicht in einer festgesetzten oder geplanten Wasserschutzzone.

Im Plangebiet ist die schadlose Entwässerung gesichert. Die bereits vorhandene Kanalisation ist an die Kläranlage Nievenheim angeschlossen. Die Kapazität der Kläranlage reicht für den Anschluß dieses neuen Baugebietes aus. Zur Zeit werden vorbereitende Maßnahmen getroffen mit dem Ziel, in nächster Zeit die Kapazität der Kläranlage für bisher 10.000 Einwohner zu verdoppeln.

3. Spielflächen:

Die Versorgung des Plangebietes mit Spielflächen gemäß Rund-erlaß des Innenministers vom 31. 7. 1974 ist gewährleistet. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ist eine ausreichend große Fläche für die Spielbereiche A, B und C vorgesehen.

4. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich. In einem Einzelfall ist eine privatrechtliche Regelung zwischen zwei Grundstücksnachbarn notwendig und zu erwarten.

5. Kosten:

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

Straßenbau (Bürgersteig)

Erwerb der öffentlichen Flächen, einschl.
Freilegung

4.100,-- DM

Herstellung der Bürgersteigfläche

8.400,-- DM

Kanalisation

Erweiterung der Entwässerungsanlagen

10.000,-- DM

Gesamtkosten:

22.500,-- DM.

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

31.8.1978



Muer

Muer
Städt. Baurat