

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 "Ortsmitte Nievenheim"

Veranlassung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 321 "Ortsmitte Nievenheim", 3. Änderung, hat in der Zeit vom 02.03. bis einschließlich 03.04.1995 zum ersten Mal offengelegen.

Während dieser Zeit sind Bedenken und Anregungen zum Plankonzept vorgetragen worden, die die generellen Grundzüge des Bebauungsplanes berühren.

Der Planungsausschuß der Stadt Dormagen hat am 27.04.1995 beschlossen, den offengelegten Planentwurf zu überarbeiten und die Entwurfsbegründung auf der Grundlage der Modifizierung zu aktualisieren.

1. Änderungsabsichten

Bei Ortskernen, wie der Ortsmitte Nievenheim, handelt es sich in der Regel um relativ stark verdichtete Planungsräume, in denen die vorhandenen Flächenpotentiale sehr eng begrenzt sind.

Aus diesem Grund kommt es erfahrungsgemäß bei Erweiterungsabsichten der vorhandenen Bebauung häufig zu einer Überschreitung der Grund- bzw. Geschößflächenzahl, die in Einzelfällen zu städtebaulich unerwünschten Bebauungseinschränkungen führen können.

Diese Problematik trifft auch auf die Grundstücke zwischen St.-André-Straße/Neusser Straße/Salvatorstraße zu. Einerseits befinden sich in diesem Teilbereich der Ortsmitte die Haupt- und Versorgungseinrichtungen des Ortskernes, andererseits ist es hier aufgrund der geringen bemessenen Grundstücksgrößen nicht möglich, die gewerblichen Einheiten beispielsweise in der Erdgeschoßzone ohne Überschreitung der gesetzlich vorgegebenen Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) zu erweitern.

Aus diesem Grund ist es aus städtebaulicher Sicht umso notwendiger, daß planungsrechtlich gesichert ist, daß dieser zentrale Bereich auch künftig unter Beibehaltung seiner ortsspezifischen Eigenart die Aufgabe als funktionsfähiges und bedarfsgerechtes Dienstleistungs- und Versorgungszentrum erfüllen kann.



Mit Rücksichtnahme auf die vorhandene gewachsene Baustruktur, der die Bewohner Nievenheims einen hohen Stellenwert einräumen, wird für die Grundstücke Salvatorstraße 18 a - 28 die Grundflächenzahl von 0,4 auf 1,0 und Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 1,6 angehoben. Dabei sind Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten sowie die nachbarschaftlichen Interessen (Verschattung, Wahrung der Privatheit) gewährleistet.

1.1 Änderungen

Parallel zur Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist gleichzeitig ein erhöhter Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücksflächen verbunden. Da es sich bei dem betroffenen Teilbereich des Plangebietes aufgrund des angestrebten Nutzungsgefüges (Mischgebiet) um einen baulich stark verdichteten Planungsraum handelt, erforderte diese städtebauliche Zielsetzung gleichzeitig die Schaffung eines zusätzlichen ökologischen Ausgleichs.

Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen worden, die zum Ziel haben, die Grünflächenbilanz des Plangebietes weiter zu verbessern. Wenn diese Begrünungsfestsetzung auch nur zu einer geringen Verbesserung z. B. des "Mikroklimas" führen (Minderung der Wärmeabgabe durch Sonnenstrahlabsorption), soll die Summe derartiger Maßnahmen mittelfristig zu notwendigen Ausgleichsergebnissen führen.

In bezug auf die Eindeutigkeit der textlichen Festsetzungen (Punkt 2, Dachbegrünung) wird die Begriffsformulierung "extensive Dachbegrünung" wie folgt definiert:

- einfacher Schichtenaufbau, mit Ausnahme der Abdichtungen kein besonderer technischer Aufwand,
- flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen,
- relativ geringer Pflegeaufwand.

Weitere Freiflächen in unmittelbarem Wohnumfeld sind durch die Platzsituation Salvatorstraße und dem geplanten angrenzenden "Salvatorpark" an der St.-André-Straße in Planung.

II. Sonstiges

Die Erschließungs- und Entsorgungsanlagen sind funktionstüchtig und ausreichend dimensioniert vorhanden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Dormagen, den 12.07.1995
Im Auftrag
Wink
Wink
Leiter des Planungsamtes

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 20.07.95
bis 10.08.95
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.



Dormagen, den 15.10.96
Im Auftrag
Neuenhauer

95072426/DO60003