

STADT DORMAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 332 "AM LATOURSHOF"

BEGRÜNDUNG GEM. § 2 A (6) BBAUG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
2. Planungsanlaß, Vorgaben der Planung
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, Baugrenzen
 - 4.4 Zufahrten
 - 4.5 Flächen für Garagen
 - 4.6 Verkehrsflächen
 - 4.7 Versorgungsflächen
 - 4.8 Grünflächen
 - 4.9 Immissionsschutz
 - 4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
5. Städtebauliche Daten
 - 5.1 Flächengliederung
 - 5.2 Nutzung und Dichte
6. Technische Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Grundsätze für soziale Maßnahmen
9. Kosten für Baureifmachung und Erschließung

1. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 332 "Am Latourshof" liegt in der Gemarkung Nievenheim, Flur 9. Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 124 sowie einen 5,50 m breiten Streifen ca. 12,0 m nordwestlich des Hallenbades.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Bismarckstraße (L 35), zwischen dem Hallenbad und dem Nievenheimer Bahnhof. Es hat eine Größe von ca. 1,8 ha und wird z. Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Entfernung zum Zentrum Nievenheim beträgt ca. 1 km.

2. Planungsanlaß, Vorgaben der Planung

Im Stadtgebiet von Dormagen besteht ein dringendes Bedürfnis nach kostengünstigen Baugrundstücken für die Errichtung von Familieneigenheimen. Da das Plangebiet kurz- bis mittelfristig für eine Bebauung in sparsamer Bauweise zur Verfügung steht, hat der Rat der Stadt Dormagen am 03.04.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Latourshof" beschlossen, der den Durchführungsplan Nr. 6 "Bismarckstraße" vom 08.04.1963 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 vom 04.01.1977 teilweise ersetzt.

Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Dormagen sind durch den am 13.03.1980 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan vorgegeben. Er enthält für den wesentlichen Teil des Plangebietes die Darstellung "Wohnbaufläche", für den Bereich der zukünftigen Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hallenbad".

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG ist erforderlich, um die gemeindlichen Zielsetzungen durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit den durch das Bundesbaugesetz gegebenen Mitteln zu steuern.

Die wesentlichen Zielsetzungen der Planung sind im einzelnen:

- Schaffung von preisgünstigen Baugrundstücken für Familieneigenheime
- Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen und ist daher als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit ist zur Wahrung des Eigenheimcharakters auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken.

Kleine Betriebe des Beherbergungsbewerbes sollen nicht zugelassen werden, da von derartigen Betrieben möglicherweise Störungen ausgehen, die das ruhige Wohnen beeinträchtigen können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung soll sich an den im Ortsteil Nievenheim vorherrschenden Strukturen orientieren. Es ist daher eine maximal II-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die im Bebauungsplan höchstzulässige Ausnutzbarkeit entspricht den Kriterien des § 17 BauNVO.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten Planbereich sollen Familieneigenheime entstehen, die durch ihre Anordnung als Hausgruppen und Doppelhäuser einerseits städtebauliche Räume bilden, andererseits jedoch insgesamt einen aufgelockerten, gegliederten Eindruck vermitteln. Es ist daher festgesetzt, daß in Teilbereichen nur Hausgruppen, in anderen Bereichen nur Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, um individuelle Möglichkeiten für die zukünftige Bebauung zu erhalten.

4.4 Zufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten zu den Grundstücken von der Bismarckstraße (L 35) ausgeschlossen.

4.5 Flächen für Garagen

Für die Unterbringung der notwendigen Garagen sind für die Hausgruppen zentrale Garagenhöfe festgesetzt. Ansonsten ist die Errichtung von notwendigen Garagen in den Bauwischen vorgesehen.

4.6 Verkehrsflächen

In Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt in Mönchengladbach (RSBA) ist eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Bismarckstraße (L 35) wegen der geplanten Bundesbahnunterführung nicht möglich. Die Haupterschließungsstraße des Plangebietes "Am Latourshof" ist daher auf der Northwestseite des Hallenbades festgesetzt. Sie liegt im Bereich einer Fahrgasse des vorhandenen Parkplatzes und wird in einem Kreuzungspunkt mit der zukünftigen Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes Nr. 330 "Am Schwimmbad" zusammengefaßt.

Die innere Erschließung erfolgt über ein ringförmiges Straßensystem mit abzweigenden Hauszugangswegen.

Die Querschnitte der geplanten Straßen sind so dimensioniert, daß sie den Anforderungen des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger gerecht werden.

Entsprechend dem Charakter des Plangebietes als reines Wohngebiet ist der Ausbau der Verkehrsflächen in Form von verkehrsberuhigten Wohnstraßen bzw. mit befahrbaren Wohnwegen vorgesehen. Es ist beabsichtigt, durch verkehrsregelnde Maßnahmen, eine direkte Zufahrt zur Bismarckstraße (L 35) auszuschließen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

4.7 Versorgungsflächen

Die für die Versorgung des Gebietes erforderliche Trafostation ist in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger im Bereich des östlichen Garagenhofes festgesetzt worden.

4.8 Grünflächen

Für den Bebauungsplan "Am Latourshof" ergibt sich entsprechend dem Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974, geändert 29.03.1978, folgender Spielplatzbedarf (brutto):

$$3,0 \text{ m}^2/\text{EW} \times 150 \text{ EW} = 450 \text{ m}^2$$

Ein Spielplatz der Kategorie A ist im Plangebiet selbst nicht erforderlich, da entsprechende Einrichtungen in angemessener Entfernung vorhanden sind. Unmittelbar an das Gebiet angrenzend befindet sich das städtische Hallenbad mit einer gestalteten Frei- und Liegewiese. In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich ein Sportplatz, der vergrößert und zu einer großen Sport- und Freizeitanlage ausgebaut werden soll.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz dient somit lediglich zur Versorgung des Gebietes mit Spielmöglichkeiten der Kategorien B und C und ist mit ca. 520 m² ausreichend bemessen.

4.9 Immissionsschutz

Für die Beurteilung der derzeitigen und zukünftigen Geräuschsituation in dem Bebauungsplangebiet "Am Latourshof" wurde im Juni 1983 /März 1984 ein schalltechnisches Gutachten (Anlage) erstellt. Aufgrund der ermittelten prognostizierten Geräuschbelastungen, die vornehmlich durch die klassifizierten Verkehrssysteme L 35 (Bismarckstraße) im Südosten und Deutsche Bundesbahn im Nordosten des Plangebietes verursacht werden, sind in Teilbereichen des Gebietes besondere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, daß an den den Geräuschquellen zugewandten Seiten der geplanten Gebäude nur Fenster mindestens der Schallschutzklasse II mit mechanischer Lüftung zulässig sind. In diesen Bereichen sind für Wände und Dachflächen die entsprechenden schalldämmenden Vorkehrungen zu treffen.

Im gesamten Gebiet sind aus wärmetechnischen Gründen Fenster vorgesehen, die den schalltechnischen Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen, so daß insgesamt der Schallschutz als gewährleistet angesehen werden kann.

4.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft ist im Einvernehmen mit der Landschaftsbehörde an der Nordwestseite des Gebietes ein 3,0 m breiter Streifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Ebenso soll der geplante Garagenhof im nordöstlichen Planbereich gegenüber dem angrenzenden Bereich abgeschirmt werden. Entlang der Bismarckstraße soll ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen die Grundstücke gegenüber der Bismarckstraße optisch abschirmen.

Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist auf diesen Flächen ausgeschlossen worden, um eine standort- und typengerechte Vegetation zu gewährleisten.

Die "Pflanzstreifen" bleiben im Privatbesitz.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Flächengliederung

Gesamtfläche (Bruttowohnbau- land)	1,80 ha	100,0 %
Nettowohnbau- land reines Wohngebiet	1,40 ha	77,8 %
Verkehrsflächen	0,35 ha	19,4 %
verkehrsberuhigte Wohn- straßen	0,28 ha	
Befahrbare Wohnwege	0,07 ha	
Grünflächen	0,05 ha	2,8 %
Kinderspielplatz		

5.2 Nutzung und Dichte

Wohneinheiten (WE)	ca.	51 WE	100,0 %
Doppelhäuser	ca.	10 WE	19,6 %
Reihenhäuser	ca.	41 WE	80,4 %

Bruttowohnungsdichte = 51 WE/1,80 ha = 28,3 WE/ha

Nettowohnungsdichte = 51 WE/1,40 ha = 36,4 WE/ha

geschätzte Einwohnerzahl (E)

$$51 \text{ WE} \times 3 \text{ E/WE} = 153 \text{ E}$$

Bruttowohndichte = 153 E/1,80 ha = 85 E/ha

Nettowohndichte = 153 E/1,40 ha = 109 E/ha

6. Technische Ver- und Entsorgung

Das Netz der öffentlichen Wasser-, Gas- und Stromversorgung ist so dimensioniert, daß der Anschluß des Plangebietes möglich ist.

Eine Bebauung des Gebietes ist jedoch erst zulässig, wenn die Errichtung der Anlagen zur Abwassersammlung und -beseitigung gesichert ist. Der Bebauungsplan enthält daher einen Sperrvermerk nach § 9 a (1) BBauG.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH, Düsseldorf, und der Gemeinnützigen Rheinischen Wohnbaugesellschaft mbH, Düsseldorf, sowie der Stadt Dormagen. Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes und Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist die Parzellierung der Baugrundstücke und die Veräußerung an interessierte Bewerber geplant. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9. Kosten für Baureifmachung und Erschließung

Für Baureifmachung und Erschließung werden voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbau und Beleuchtung	ca.	DM	600.000,--
Kanalbau	ca.	DM	400.000,--
Wasserleitung	ca.	DM	100.000,--
Kinderspielplatz	ca.	DM	80.000,--
			<hr/>
Gesamt	ca.	DM	1.180.000,--
			=====

Die Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen ist voraussichtlich aus den Haushalten 1984/85 der Stadt Dormagen zu erwarten.

Düsseldorf, den 29.03.1984
 LEG NW, R-KE-T Chr./Spr./Ri



Wink

Wink
 Leiter des Planungsamtes

1. AUSFERTIGUNG
Begründung
 DIESE ~~REISE~~ HAT
 VOM 18.6.1984 BIS 20.7.1984
 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN



Der Rat der Stadt Dormagen hat durch Beschluß vom 06. September 1984 die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 332 "Am Latourshof" vom 29.03.1984 als Entscheidungsbegründung (§ 9 Abs. 8 BBauG) übernommen.

Dormagen, den 13.11.1984



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Wink".

W i n k
Leiter des Planungsamtes