Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01/1. Ä. 419-He. 825

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 419 "Nördlich der Bismarckstraße II"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Dormagener Stadtteil Nievenheim, im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 419 "Nördlich der Bismarckstraße II", rechtskräftig seit dem 20.12.1996.

2. Änderungsbereich

Die Auswirkungen der Änderung beziehen sich auf die Bauflächen im WR^3 und WR^4 festgesetzten Gebiete, begrenzt durch die Straßen "Am Damschenpfad/Im Scheidtpatt/Am Schwimmbad/Im Knotfeld und Im Springfeld" sowie auf die Bauflächen östlich der Straße "Am Schwimmbad", zwischen "Im Scheidtpatt" und "Lange Kaule", festgesetzt als WA-Gebiet.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich großzügige überbaubare Flächen für den Geschoßwohnungsbau in geschlossener Bauweise und eine Reihenhausbebauung fest.

Für die Bebauung wurde ein Investoren-/Bauträgerwettbewerb durchgeführt.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung ergaben sich differenziertere Rahmenbedingungen. So wurde von den Bürgern eine aufgelockerte Bebauung für den Geschoßwohnungsbau gewünscht, anstelle einer geschlossenen Bauweise eine offene Bauweise.

Ein weiterer Wunsch bestand darin, die Reihenhauszeile westlich der Straße "Am Schwimmbad" in Doppelhäuser zu ändern und Stellplatzflächen zur Errichtung von Garagen festzusetzen.

Durch die Bauflächenänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Eigentumsverhältnisse

Das Areal ist im Eigentum der Stadt Dormagen und eines Investors. Bürger sind von der Änderung nicht betroffen.

98110506/DO60003

5. **Landschaftsökologische Belange - Immissionsschutz**

Landschaftsökologische Belange und Immissionsschutz sind im Bebauungsplan Nr. 419 "Nördlich der Bismarckstraße II" geregelt.

Durch die Änderung werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles - Bodenordnung - des Baugesetzbuches ist nicht notwendig.

7. **Kosten**

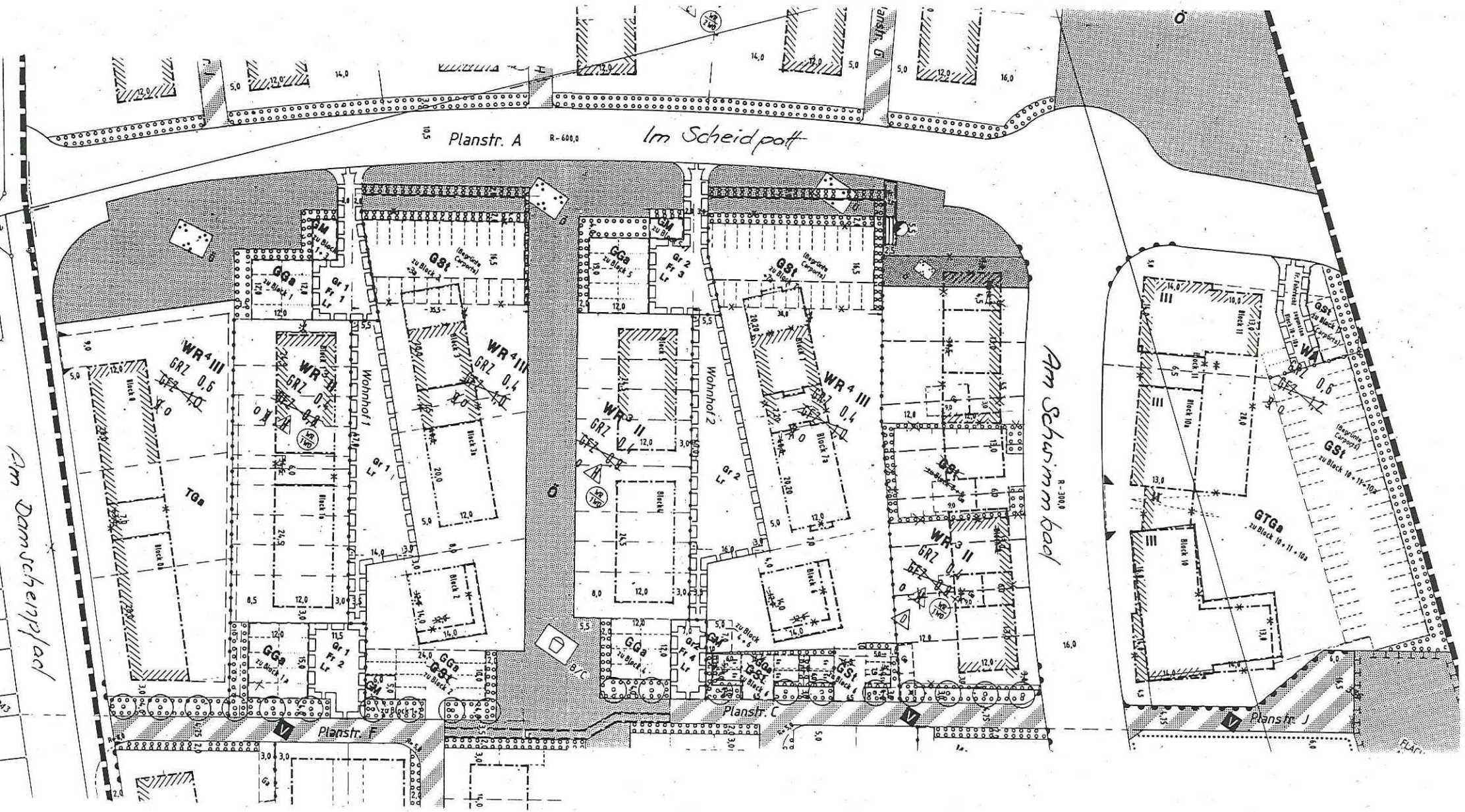
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 419 "Nördlich der Bismarckstraße II" entstehen keine weiteren Kosten. Die überschläglich ermittelten Kosten aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 419 "Nördlich der Bismarckstraße II" bleiben unberührt.

Dormagen, den 05.11.1998

Im Auftrag

Albrecht
Leiter des Planungsamtes

STADT DORMAGEN 25



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 419
"Nördlich der Bismarckstraße II"