

1. Ausfertigung

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61 / 61 26 01 / 3. Ä. 446 / He 825

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 446
„Nördlich der Bismarckstraße III“

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 446 „Nördlich der Bismarckstraße III“ ist seit dem 11.02.1999 rechtskräftig.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das nordwestliche Plangebiet im Bereich der Grünflächen und des Spielplatzes nördlich der Straße Im Scheidpatt.

2. Bestehende planungsrechtliche Situation

Östlich des Mischgebietes An der Sausweide, nördlich der Erschließungsstraße Im Scheidpatt ist eine Spielfläche (Spielplatz der Kategorie A) in einer Größe von 20 X 36 m festgesetzt. Nördlich dieses Mischgebietes sind großzügige öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sowie eine Versorgungsfläche für Abwasser (Flächen für die Regenwasserversickerung) festgesetzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Wohngebiete in den Neubaugebieten 'Nördlich der Bismarckstraße' haben sich zunehmend verdichtet, so dass der Wunsch besteht, für die dort lebenden Kinder, außer den festgesetzten Spielplätzen der Kategorie (A) B / C, einen separaten Ballspielplatz zu schaffen. Der Ballspielplatz sollte eine Größe von 25X50 m haben. Die östlich des Mischgebietes An der Sausweide festgesetzte Spielfläche von 20X36 m entspricht nicht den gewünschten Anforderungen. Diese festgesetzte Spielfläche wird daher in die nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen verlagert und entsprechend dimensioniert.

Die frei werdende Spielplatzfläche wird in ein Mischgebiet geändert mit einer überbaubaren Fläche von 12X18 m.



4. Begründung der geänderten Planinhalte bzw. planungsrechtliche Festsetzungen

Die Verlagerung und Vergrößerung der Spielfläche nordwestlich des Plangebietes ist dadurch begründet, dass hier innerhalb der Grünflächen ein funktionsgerechter Ballspielplatz angelegt werden kann. Die Festsetzung erfolgt als Spielplatz mit der Zweckbestimmung: Ballspielplatz. Die Anbindung, auch mit Fahrrädern, erfolgt über festgesetzte Fuß- und Radwege. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Grünflächen wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßgabe: Obstwiese und Feldgehölze erweitert.

Die Spielfläche östlich des Mischgebietes, die zugunsten des Ballspielplatzes aufgegeben wird in ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer überbaubaren Fläche von 12X18 m, maximale Gebäudehöhe von 7,5 m geändert. Zur Eingliederung in das begrünte Umfeld, Abgrenzung zum Fuß- und Radweg und Ausgleich wird ein Pflanzgebot für Hecken und Sträucher auf dem Grundstück festgesetzt. Die Erschließung von der Straße Im Scheidpatt ist planungsrechtlich schon gesichert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der nachbarlichen Bebauung und der städtebaulichen Zielvorstellung für das Baugrundstück.

MI 1

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO

- Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die Nutzungseinschränkung ist damit begründet, dass die geringe Baufläche für die wohn- und gewerbliche Nutzung nicht für flächenintensive Nutzungen bereitgestellt werden kann, sondern generell für Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören.



5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet gesichert bzw. fertiggestellt. Zusätzliche Maßnahmen aufgrund der Änderung sind nicht erforderlich. Die weggefallene Fläche für die Regenversickerung im Bereich des neuen Ballspielplatzes wird nicht benötigt, da genügend Versickerungsfläche vorhanden ist. Die Maßnahmen gemäß § 51 a Landeswassergesetz werden weiterhin beachtet.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 3. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht notwendig.

7. Landschaftspflegerische Belange

Durch die Standortänderung des Ballspielplatzes in den Bereich der öffentlichen Grünfläche werden landschaftspflegerische Belange berührt. Die entsprechenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind in der Änderungsplanung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.
Die Eingriffsbilanzierung ist als Anhang der Begründung beigefügt.

8. Kosten

Durch die Änderung entstehen der Stadt Dormagen keine Mehrkosten gegenüber dem Urplan.

Dormagen, den 26.02.2002

Im Auftrag

Albrecht



Diese Entwurfsbegründung hat
vom 28.02.2002
bis 28.03.2002

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 24.07.2002

Im Auftrag

Handwritten signature

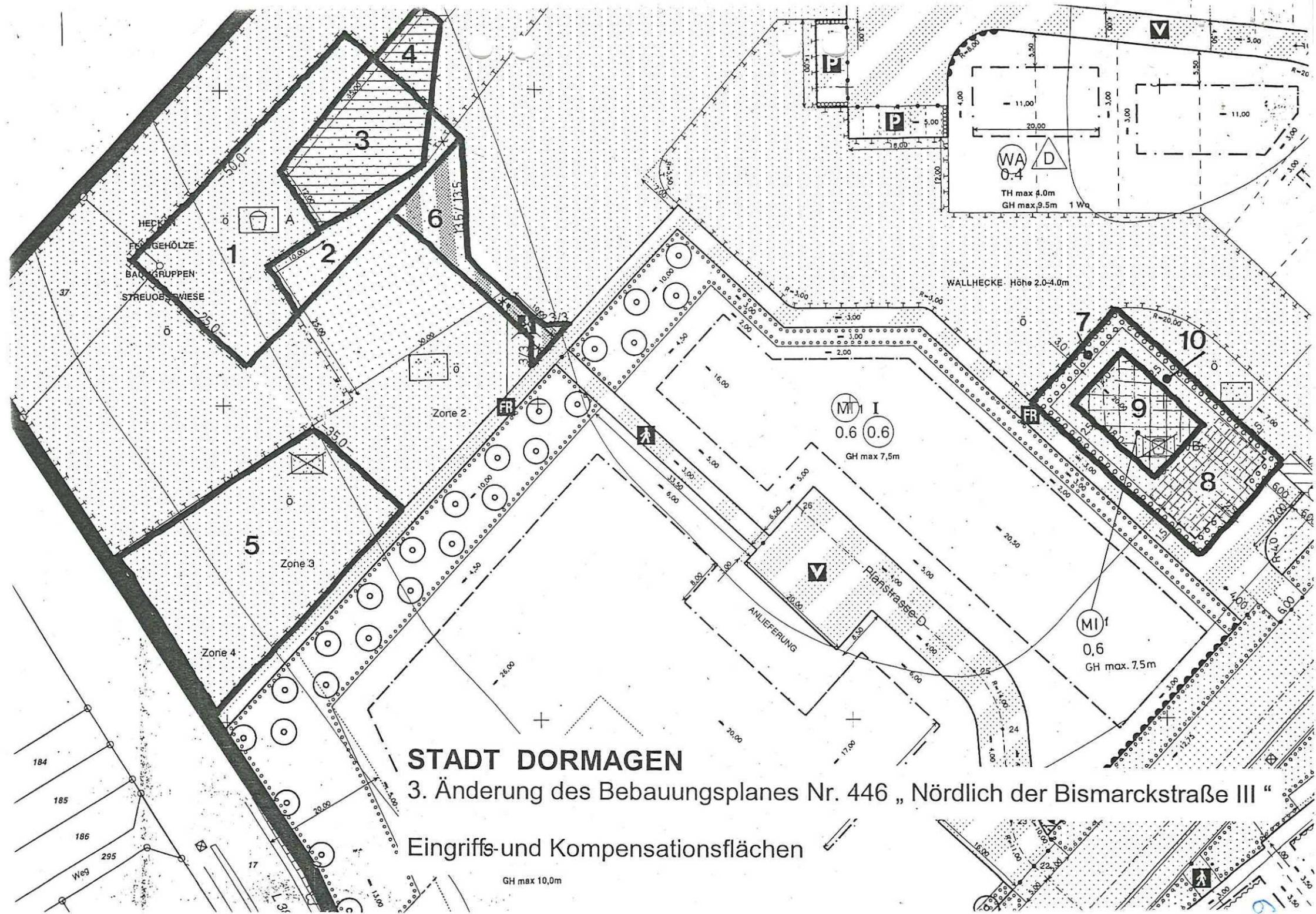


Tabelle1

Eingriffsbilanzierung							
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 446				Planungsstand			
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m ²)	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	3.6	Obstwiese jung	681	7	1	7	4.767
2	4.5	Extensivrasen / Parkanlage	193	3	1	3	579
3	7.7	Versickerungsgraben / Rigole	376	4	1	4	1.504
4	7.7	Versickerungsgraben / Rigole	96	4	1	4	384
5	4.5	Extensivrasen / Parkanlage	1.001	3	1	3	3.003
6	4.5	Extensivrasen / Parkanlage	201	3	1	3	603
7/8/9/10	1.1	engfugiges Pflaster / vers.Fläche	720	0	-	0	0
Gesamtflächenwert A :						10.840	
(Summe Sp 8)							

Tabelle1

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m ²)	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	4.4	Intensivrasen (Ballspielplatz)	681	2	1	2	1.363
2	4.4	Intensivrasen (Ballspielplatz)	193	2	1	2	386
3	4.4	Intensivrasen (Ballspielplatz)	376	2	1	2	752
4	3.6	Obstwiese jung	96	7	1	7	672
5	3.6	Obstwiese jung	1.001	7	1	7	7.007
6	1.3	Wassergebundene Decke	201	1	1	1	201
7	8.1	Hecke / Sträucher	184	7	0,5	3,5	644
8	1.4	Rasenfugenpflaster	188	1	1	1	188
9	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	216	0	-	0	0
10	4.1	Ziergarten, strukturarm	132	2	1	2	294
						Gesamtflächenwert B :	11.507
						(Summe Sp 8)	
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							+ 667



STADT DORMAGEN

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 446 „Nördlich der Bismarckstraße III“

Eingriffs- und Kompensationsflächen