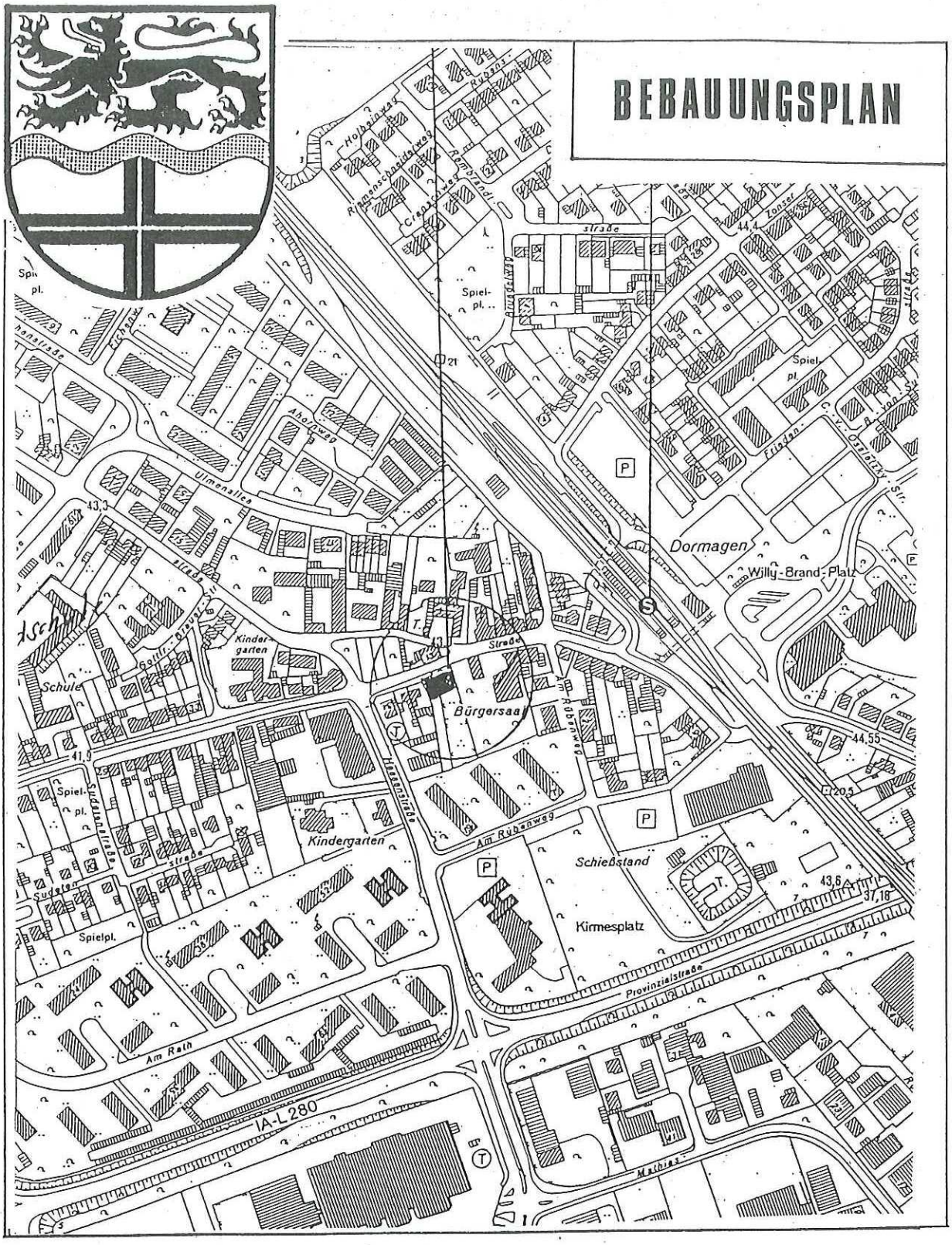


**BEGRÜNDUNG**
**MIT ERGÄNZUNGEN NACH DER OFFENLAGE**

**zum Bebauungsplan Nr.327 "Ortsmitte Horrem, Teilbereich b"**

**- STADT DORMAGEN -**

61/61 26 01-Jo. 845

# Entwurfsbegründung

## zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 327 "Ortsmitte Horrem, Teilbereich b"

## 1.0 Vorgabe der Planung

### 1.1 Flächennutzungsplan

Der seit 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen weist den Änderungsbereich als:

**Gemischte Baufläche**

aus.

Diese Gebietsausweisung ist bereits in das Entwurfskonzept der Grundsatzplanung Bebauungsplan Nr. 327, Teilbereich b übernommen worden und wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 327 als Nutzungsart unverändert übernommen.

### 1.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 327, Teilbereich b liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des "Bürgerzentrums Horrem" an der Weilerstraße.

### 1.3 Siedlungsschwerpunkt

Gemäß Landesentwicklungsplan II weist der Flächennutzungsplan das Plangebiet und sein weiteres Umfeld als Siedlungsschwerpunkt aus. Die im Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen formulierte Zielsetzung verdeutlicht, daß in diesem Teilbereich des Dormagener Stadtgebietes eine räumlich gebündelte Konzentration von Versorgungseinrichtungen, Arbeitsplätzen und Wohnungen angestrebt wird.

## 2.0 Änderungsanlaß

Im Jahre 1987 hat das Stadtplanungsamt für die Ortsmitte des Dormagener Stadtteils Horrem ein flächendeckendes Gestaltungskonzept erarbeitet. Damit eine zusammenhängende und sinnvolle planungsrechtliche Beurteilung dieses städtebaulich relevanten Planungsraumes erfolgen kann, ist das

Plangebiet so gefaßt worden, daß alle prägenden Gebäude und Einrichtungen (Kirche, Knechtstedener Hof) der Ortsmitte erfaßt werden.

Die Zielsetzungen des Gestaltungskonzeptes sind 1990 in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 327 "Ortsmitte Horrem, Teilbereich a + b" planungsrechtlich gesichert worden. Auf Grundlage dieser Bauleitplanung ist 1991 das Bürgerhaus an der Knechtstedener Straße realisiert worden, das die Aufgabe eines Kommunikationszentrum für den Stadtteil erfüllt. Die weitere städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte Horrem fordert nunmehr aus Sicht der Stadtplanung möglichst zeitnah zielgerichtete Ergänzungsmaßnahmen.

Vor diesem Hintergrund ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bürgerhaus ein dreigeschossiger Baukörper geplant, der insgesamt ca. 34 barrierefreie Wohnungen vorsieht. Die geplanten Wohnungsgrößen sind auf Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte zugeschnitten und können unter Berücksichtigung der späteren Nutzungsstruktur in Form eines bedarfsgerechten Serviceangebotes beispielsweise durch eine Apotheke, eine Wäscherei o. ä. Einrichtungen im Erdgeschoß ergänzt werden. Die Gebäudeerstellung soll dabei nach den geförderten Richtlinien der Landesinitiative "Zukunftsenergie" erfolgen, die neben den erhöhten Anforderungen an wärmedämmenden Maßnahmen den energetischen Einsatz von Solarenergie vorsieht.

Damit die städtebauliche Entwicklung der Horremer Ortsmitte weiterhin zielgerichtet erfolgen kann, ist es aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 327 b "Ortsmitte Horrem, Teilbereich b" zu ändern. Die formellen Voraussetzungen für das Änderungsverfahren hat der Planungsausschuß mit dem Änderungsbeschluß vom 23.09.1997 eingeleitet bzw. geschaffen.

## 3.0 **Inhalte des Änderungsverfahrens**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 327 b beinhaltet im einzelnen folgende Änderungen:

- punktuelle Neuplazierung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- Aufgabe von Gemeinbedarfsstellplätzen
- alternative Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

### 3.1 Neuplazierung des Baufensters

Unter Berücksichtigung der im Punkt 2.0 eingehend dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen für die Ortsmitte Horrem sind die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 327 projektbezogen überarbeitet worden.

Betroffen ist das festgesetzte Baufenster auf den beiden Flurstücken, Gemarkung Dormagen, Flur 14, Flurstück Nr. 18 und Nr. 19, in unmittelbarer Nachbarschaft des Bürgerhauses, das bis auf das angrenzende Flurstück Nr. 70 großzügig erweitert worden ist. Unabhängig von der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt diese Bauflächenerweiterung auch im

Sinne der beschriebenen landesplanerischen Zielvorstellung, die in diesem Dormagener Teilbereich eine räumlich gebündelte Konzentration von Versorgungseinrichtungen, Arbeitsplätzen und Wohnungen vorsieht (siehe Punkt 1.0 SSP). Die Erfüllung eines derartigen Anforderungsprofils kann verständlicherweise nur in Verbindung mit einem entsprechend dimensionierten, bedarfsgerecht ausgelegten Bauflächenangebot erfolgen. Wenn die Bauflächenerweiterung auch zu einer nachträglichen Verdichtung des Plangebietes führt, wird das bislang festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 nicht überschritten.

Konsequenz dieser alternativen Baufensterplazierung ist die ersatzlose Aufgabe der dem Bürgerhaus zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze auf Flurstück Nr. 70. Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß der erforderliche Stellplatznachweis für das Horremer Bürgerhaus dezentral über eine Baulasteintragung auf Flurstück Nr. 90 "Am Rübenweg" nachgewiesen ist. Die nun in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bürgerhaus wegfallenden Gemeinschaftsstellplätze stellen folglich ein über den erforderlichen Bedarf hinausgehendes Zusatzangebot an Parkraum dar, dessen ersatzlose Aufgabe unabhängig vom Stellplatznachweis des Bürgerhauses zu sehen ist.

Der gemäß Landesbauordnung geforderte Stellplatznachweis wird für das geplante Bauvorhaben oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen. Gemäß Nr. 51.12 VV BauO NW kann hierbei die Zahl der notwendigen Stellplätze geringer sein, wenn eine besonders günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Maßstabes innerhalb der Ortsmitte Horrem ist Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und eine parallel dazu festgesetzte Gebäudehöhe von 11,25 m festgelegt worden.

Entgegen der ursprünglich festgesetzten zweigeschossigen Bauweise ermöglicht die nun alternativ festgesetzte Gebäudehöhe von 11,25 m die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Baukörpers mit flachgeneigtem Satteldach. Als Höhenbezugspunkt für die Gesamthöhe ist der im Bebauungsplan mit BZP 1 gekennzeichnete Kanaldeckel auf der Knechtstedener Straße festgelegt worden.

Wenn auch diese Festsetzung, wie bereits schon die Erweiterung des in 3.1 beschriebenen Baufensters neben dem Bürgerhaus, künftig zu einer höheren Ausnutzung des Baugrundstückes führt, wird in diesem Zusammenhang auf die landesplanerische Zielsetzung dieses Teilbereiches verwiesen, deren Umsetzung ein ausreichend dimensioniertes Bauflächenangebot voraussetzt.

## 4.0 **Ausgleichsflächen**

Gemäß § 8 BNatG, § 5 LG und § 1 a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung (Abwägung) zu beurteilen, inwieweit für die festgesetzten Planungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind.

Ein Abwägungsvorrang oder gar die Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffsfolgen besteht dabei nach der geltenden Rechtsprechung nicht, wobei Bebauungspläne, die vor dem 01.05.1993 in Kraft getreten sind, nur dann ausgleichspflichtig werden, wenn der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthält.

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 327 "Ortsmitte Horrem, Teilbereich b" ist am 31.05.1990 rechtsverbindlich geworden. Folglich gilt dieser Bebauungsplan nach geltendem Recht als ausgeglichen.

Als Kompensationsmaßnahme für die nunmehr geplante Baufenstererweiterung ist eine Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung durchgeführt worden. Das Berechnungsergebnis hat gezeigt, daß auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichsfläche (Obstwiese) von ca. 550 m² ein zusätzliches Kompensationsdefizit von ca. 1.900 m² besteht.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzung (SSP etc.) wird diese rein rechnerisch erforderliche zusätzliche Kompensationsfläche von ca. 1.900 m² **nicht** ausgeglichen. Folglich wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich mit der als "Obstwiese" im rückwärtigen Bereich als Baugrundstück festgesetzten 550 m² großen Kompensationsfläche ausgeglichen.

## 5.0 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1, 24) BauGB

Zur Beurteilung der Geräuschsituation für den Änderungsbereich wird das bereits im Rahmen der Grundsatzplanung erarbeitete schalltechnische Gutachten vom Februar 1990 zugrunde gelegt.

## 6.0 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnende Maßnahmen gemäß 4. Teil des Baugesetzbuches erforderlich.

## 7.0 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Dormagen entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 327 "Ortsmitte Horrem, Teilbereich b" keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen, im September 1997

Im Auftrag

Albrecht

Dormagen, im November 1998

Im Auftrag

Albrecht

98090202/DO04011