

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
61/61 26 01/ 417.2- Mk 844

**Begründung**  
**zur Ergänzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 417**  
**Verfahren gem. § 3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB**

Aufgrund von nach der Offenlage vorgebrachten Anregungen soll der Bebauungsplanentwurf erneut ergänzt werden.

Nach Maßgabe des BauGB kann die erneute Änderung, ob ihrer geringen Auswirkungen auf die Grundzüge der Bebauungsplanes, als vereinfachtes Verfahren im laufenden Änderungsverfahren berücksichtigt werden.

Auf Wunsch eines Investors und des Grundstückseigentümers nach einer auf deren konkreten Hochbauentwurf abgestimmten Erschließung, soll die Planstraße A über die gesamte Länge des Betriebsgrundstückes ( Parzelle Nr. 147 ) verlängert werden.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann durch die beabsichtigte Erschließung effizienter und sicherer abgeleitet werden.

Um den durch die Ansiedlung von Großabnehmern geänderten Elektrizitätsbedarfs an der Otto-Schott-Straße zu genügen, plant der Versorger die Errichtung einer weiteren Verteilerstation. Der vorhandenen Kabeltrasse folgend, ist der Standort auf halber Länge der Straße vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgabe durch die Ausweisung einer Fläche für die Versorgung des Gebietes.

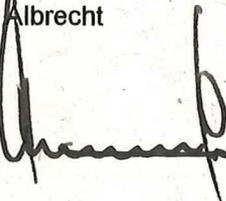
Durch die Planergänzung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt nicht tangiert.

Bodenordnende Maßnahmen werden auf Grundlage von freiwilligen Grenzregulierungen erfolgen.

Zusätzliche Kosten durch den Straßenbau werden ca. 250.000 DM betragen. Die Stadt Dormagen wird den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil übernehmen und Haushaltsmittel in folgenden Haushaltsjahr bereitstellen.

Dormagen, den 15. 12. 1997  
Im Auftrag

Albrecht



Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
61/61 26 01/417.2-Mk. 844

### Begründung

#### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 417 "Gewerbegebiet Delrath"

Der Bebauungsplan Nr. 417 (23.12.1994), zuletzt geändert durch die 1. Änderung (04.04.1996), sichert u. a. die erforderliche Kanaltrasse zwischen der Siemensstraße und der Edisonstraße. In dem Sicherheits- bzw. Arbeitsraum der Kanaltrasse ist zudem ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Aus topographischen und aus kanaltechnischen Gründen ist die Verlagerung der Kanaltrasse mit der Wegeverbindung auf das südlich gelegene Grundstück Nr. 149 notwendig. Die Trasse wird daher um eine Geländesenke herum längs des Zinkhüttenweges und der Anbauverbotszone zur A 57 bis auf die südliche Parzellengrenze des vorgenannten Flurstücks verlagert.

Der gesamte Arbeitsraum der Trasse ist als Verkehrsfläche -Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, ausgewiesen. Der Querschnitt und Ausbau der Verkehrsfläche (Weg, Begrünung u.ä.) ist der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

Zur weiteren, kleinteiligen und bedarfsorientierten Erschließung der Grundstücke um die Kanaltrasse, wird von der Otto-Schott-Straße eine Stichstraße mit Wendeanlage in einer Länge von 120.0 m auf die vorgenannte Parzelle geführt. Der Straßenquerschnitt von 9.5 m nimmt die Kanal- und Wegetrasse auf.

Nach Aufgabe der alten Trassierung ist das Grundstück Nr. 90 als Erweiterungsfläche für den benachbarten Industriebetrieb nutzbar. Um für den gesamten Betrieb eine einheitliche Festsetzung in der Art der baulichen Nutzung zu erhalten, wird die Ausweisung der Einzelparzelle von Gewerbegebiet (GE) analog dem vorhandenen Betriebsgelände in die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) abgeändert.

Mit der Neuausweisung ändern sich die weiteren Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht. Lediglich für einen Teilbereich der Parzelle erweitert sich die Zulässigkeit gem. Abstandserlaß unwesentlich auf die Abstandsklasse V.

Da durch eine Übernahme des für GI-Gebiete festgesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegels rechnerische Auswirkungen auf das Lärmkontingent des gesamten Plangebietes entstehen, bleibt der geminderte Wert der GE-Gebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht für das Einzelgrundstück erhalten. Die Restriktion liegt damit zur Nachtzeit 5 dB(A) unter dem in den umgebenden Industriegebieten ausgewiesenen max. zulässigen Pegel von LWA/m<sup>2</sup> 50 dB(A).

Als Ersatz für die durch die Ausweisung des Industriegebietes und der neuen Kanal-/Wegetrasse entfallenden privaten Pflanzflächen wird im Bereich des Zinkhüttenweges ein flächenmäßiger und qualitativ gleichwertiger Ausgleich ausgewiesen.

Da sich die Trassierung der Erschließungsstraße im wesentlichen auf bereits ökologisch ausgeglichenen Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bewegt, wird auf einen weiteren Ausgleich der verbleibenden 20 Prozentpunkte verzichtet.

Der Bebauungsplan verfügt im übrigen seit seiner 1. Änderung über einen nahezu vollständigen Ausgleich.

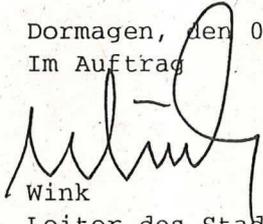
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tangiert die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen seiner 96. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die geänderten Ausweisungen eines Industriegebietes angepaßt.

Bodenordnende Maßnahmen sind als freiwillige Grenzregulierung abgeschlossen.

Der Stadt Dormagen entstehen durch die geänderten Ausweisungen keine zusätzlichen Kosten. Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 03.09.1997

Im Auftrag



Wink

Leiter des Stadtplanungsamtes