

- 1 -
Ausfertigung

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01/303.1-Mk. 844

Diese Entwurfsbegründung hat

vom 04.03.1997

bis 04.04.1997

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

Dormagen, den 27.08.1997

Im Auftrag

N. N. N.



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303/West "Gewerbegebiet St. Peter/Wahler Berg"

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 303/West am 23.12.1994 wurde erstmals eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das teilweise brachgefallene Gewerbegebiet zwischen Koloniestraße und dem Wahler Berg eingeleitet.

Wesentlicher Inhalt und Entwicklungsimpuls des Bebauungsplanes ist die verkehrliche Erschließung der Vielzahl von Einzelgewerbegrundstücken und deren Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Im Zuge des Grunderwerbs für die öffentliche Erschließung und die Ausbauplanung des Straßenbaues haben sich neue Erkenntnisse ergeben, die im Einklang mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes in der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

1. Bedingt durch die enge Folge von Weichen und deren (nachträglich erweiterten) Schutzabständen, erweist sich die festgesetzte ebenerdige Querung der Industriebahn mit der Planstraße A als im Ausbau verkehrstechnisch zu aufwendig.

Entsprechend der Schutzabstände zwischen den Weichen und deren Unterbau wird der Querungspunkt vor die erste Weichenanlage verlagert.

Die verbleibende Restfläche der hier ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Extensivrasen) wird, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche zur Einsichtnahme in die Gleisanlage, als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt.

Mit der Neuausweisung des Bahnüberganges verlagert sich auch der weitere Verlauf der Planstraße um 55,00 m nach Süden. Die Erschließungssituation der hier gewerblich noch ungenutzten Grundstücke wird durch die Änderung nicht negativ beeinflusst. Vielmehr wird eine marktgerechte kleinteilige Parzellierung ermöglicht.

2. Im Bereich des sogenannten BUM-Geländes an der Koloniestraße setzt der Bebauungsplan eine Erschließung über zwei separate Stichstraßen fest (Planstraße B und C).

Inzwischen hat sich die Erschließungssituation durch private Grundstückszukäufe insoweit geändert, daß die Grundstücke nun doppelt erschlossen sind und auf die Planstraße B unbeschadet verzichtet werden kann.

Über die direkte Zufahrt zur Koloniestraße oder infolge über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Koloniestraße ist die verkehrliche Erschließung und die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des bezeichneten Bereiches ausreichend gewährleistet.

Die Änderungsplanungen tangieren nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplan der Stadt.

Bodenordnende Maßnahmen zur geänderten Trassenführung der Planstraße A im Bereich des Bahnüberganges sind/werden im aktuellen Umlegungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 303/West berücksichtigt.

Durch die Minimierung des Erschließungssystems verringern sich die Erstellungskosten (Grunderwerb, Straßen- und Kanalbau) um ca. 360000.-DM.

Entschädigungsansprüche gegen die Stadt, die aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes herrühren, sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 21.01.1997

Im Auftrage

[Handwritten signature]
Albrecht

