

-1-
..... Ausfertigung

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01-433/Mk. 844

Diese Entwurfsbegründung hat

vom 17.10.96

bis 18.11.96

im Stadtplanungsamt, Matthias-Biesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 09.01.97

Im Auftrag *Neumann*

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 433 "Gewerbegebiet Wahler Berg/Teilbereich Süd"



1. Planungsvorgaben

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 27.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 beschlossen.

Der Planbereich liegt in der Ortslage St. Peter beidseitig der Düsseldorfer Straße (B 9), angrenzend an das Naturschutzgebiet Wahler Berg, und ist im Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 sowie in der Übersichtskarte festgesetzt bzw. gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen, rechtskräftig seit dem 13.03.1980, stellt den Planbereich als G-gewerbliche Baufläche dar.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung im Bereich westlich der B 9 nach Maßgabe des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 303/West "Gewerbegebiet St. Peter/Wahler Berg" und östlich der B 9 gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB, Bauen im Außenbereich).

2. Planerfordernis und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 433 bildet den südlichen Abschluß der Industrie- und Gewerbequartiere Dormagen-Nord und steht in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einer Anzahl von Bebauungsplänen, die in den letzten Jahren Rechtskraft erlangt haben.

Die "Gesamtplanungen" sehen vor, über ein zeitgemäßes Planungsrecht die Gewerbestruktur und -qualität zu verbessern und regional wirtschaftliche Impulse zu setzen, die einen zusätzlichen Wachstumseffekt in dem derzeit weitgehend ungeordneten Gewerbequartier bewirken sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 sollen die bislang im Außenbereich liegenden gewerblichen Bauflächen erstmals planungsrechtlich gesichert werden, für eine kurz- bis mittelfristige Nutzung (produzierendes Gewerbe) aktiviert und eine umweltgerechte Verbindung zur offenen Landschaft erreicht werden.

Neben der Eingliederung in das geplante Verkehrsnetz sind die Empfehlungen der Gutachten zum Bebauungsplan (Umweltverträglichkeitsstudie, schalltechnische Gutachten, Grünordnungsplan) Inhalt der Aufstellung.

3. Begründung der Planinhalte

Als Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird für die Bauflächen entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung GE-Gewerbegebiet festgesetzt.

Um einen umfassenden Schutz der angrenzenden Wohngebiete in Stürzelberg und am Nievenheimer Weg vor Gewerbeimmissionen zu gewährleisten, gliedert sich das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung -BauN-VO-) auf der Grundlage des Abstandserlasses mit dessen Abstandsliste vom 22.09.1994 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW UB 1 - 800017, V-Nr. 4/94).

Die allgemeine Reglementierung des Erlasses, der unter Berücksichtigung der zu erwartenden Gewerbeimmissionen in jeweiliger Abhängigkeit der räumlichen Abstände zu den Wohngebieten die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen/Vorhaben in den festgesetzten Zonen 1 - 2 bestimmt, sichert in der Regel ausreichend die schützenswerten Wohngebiete vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen (Lärm, Erschütterungen, Gerüche, luftfremde Stoffe, Gefahren u. ä.).

In der Zone 3 sind zudem nur Betriebe und Nutzungen erlaubt, die im Zusammenhang mit einem Landschafts- oder Gartenbaubetrieb stehen. Durch diese Festsetzungen wird ein landschaftsgerechter Anschluß an den Außenbereich erreicht und erforderliches Betriebsgebäude für ein hier konkret beabsichtigtes und genehmigungsfähiges Vorhaben (privilegiertes Vorhaben gem. § 35 BauGB) planungsrechtlich erfaßt.

Unter Berücksichtigung, daß bei ständig fortgeschriebenem Stand der Technik Emissionspfade im Sinne des Abstandserlasses positiv beeinflusst werden, können Betriebe und Anlagen höherer Abstandszonen zugelassen werden, wenn eine Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß vorliegendem schalltechnischen Gutachten (TÜV-Rheinland vom 04.12.1993 zu den Gewerbegebieten Nord, Nr. 933/092517), das durch aufwendige Untersuchungen und Meßverfahren die Lärmsituation erfaßt, prognostiziert und bewertet hat, können die beabsichtigten Lärmwerte in den Wohngebieten durch die alleinige Anwendung der Abstandsliste nicht gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan setzt daher entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich einen immissionswirksamen Schalleistungspegel (L_{WA/m^2}) fest, der gegebenenfalls durch ein projektbezogenes Gutachten nachgewiesen werden muß.

Für die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ist die Einhaltung des Richtwertes der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 65 dB(A) entsprechend dem Maß L_{WA/m^2} 60 dB(A) zu beachten.



96062705/DO60003

3

Der festgesetzte Nachtwert von 45 dB(A) trägt erheblich zur Einhaltung der Lärmrichtwerte in den Wohngebieten bei und bedeutet für das Gewerbegebiet, daß zur Nachtzeit keine geräuschintensiven Betriebsvorgänge im Freien stattfinden können und betriebene Anlagen gegebenenfalls schalltechnisch abgeschirmt werden müssen.

Zum weiteren Schutz der Umwelt sind in den GE-Gebieten Betriebe, die mit umweltgefährdenden Stoffen arbeiten oder diese lagern, nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit geringen Mengen umweltgefährdender Stoffe zugelassen werden, wenn ein Genehmigungsbescheid der zuständigen Wasserschutzbehörde die Vereinbarkeit mit den festgesetzten Wasserschutz-zonen bescheinigt.

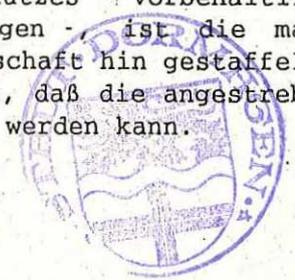
Um das Gewerbegebiet im Sinne der Planungs- bzw. Wirtschaftsentwicklungsziele für ein produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorzuhalten und vor gebietsfremden Nutzungen zu schützen, wird eine Einzelhandelsnutzung allgemein ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit einem sonst zulässigen Betrieb stehen und diesem flächenmäßig untergeordnet sind oder kleine Verkaufsflächen (Kioske u. ä.) zur Versorgung des GE mit Gütern des täglichen Verbrauches, können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Sexshops, Bordelle, Spielhallen u. ä. Unternehmungen sind von der vorgenannten Ausnahmeregelung ausgeschlossen bzw. sind ausdrücklich nicht zulässig.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Funktionszuordnungen sind die ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen, Bordelle, Spielhallen u. ä. in anderen Bereichen zulässig oder werden, wie die Einzelhandelsnutzung zur Zentrenbildung, anderen Orts planungsrechtlich unterstützt.

Zu den in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen zählt eine begrenzte Wohnnutzung, die in Verbindung mit den Gewerbebetrieben steht. Um die Ziele des Bebauungsplanes durch eine darüber hinausreichende Wohnnutzung nicht zu gefährden (Rücksichtnahmegebot) und Konfliktpunkte zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan die erleichternden Vorschriften des BauGB-Maßnahmengesetzes bezüglich der Unterbringung von Wohnungen in Gewerbegebiete aus. Zur Deckung eines aus dem Bebauungsplan resultierenden und hier nicht zu deckenden Wohnraumbedarfes stehen in den benachbarten Wohngebieten ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und den Planungswillen, eine erhöhte Ausnutzung/Verdichtung der Flächen zu erreichen, wird zur Bestimmung des **Maß der baulichen Nutzung** die gem. BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl angestrebt und festgesetzt.

Als weiter städtebauliche Maßbestimmungsfaktoren ist die Geschossigkeit und max. Gebäudehöhe festgesetzt. In Abhängigkeit der betrieblichen Notwendigkeiten und der Belange des Landschaftsschutzes - vorbehaltlich der möglichen Bauhöhen unter den Freilandleitungen - ist die max. Gebäudehöhe über einen Bezugspunkt zur offenen Landschaft hin gestaffelt. Durch die Wahl des Bezugspunktes ist sichergestellt, daß die angestrebte Höhe über dem jeweiligen Gelände annähernd erreicht werden kann.



Da sich gewerbliche Bauwerke nicht einer offenen oder geschlossenen Bauweise zuordnen lassen bzw. eine diesbezügliche Reglementierung eine ungewollte Bindung bedeutet, setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (a) fest.

Durch die verkehrliche Andienung des Gewerbegebietes ist eine großflächige Parzellierung vorbereitet. Um die zukünftige Nutzung nicht weiter zu binden, sind die überbaubaren Flächen nur durch eine umgrenzende Baufläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Abstandsflächen nach Vorgaben der Landesbauordnung NW zu ermitteln.

Die Verkehrskonzeption der Stadt sieht vor, die B 9 im Bereich der Wohngebiete St. Peter zu entlasten und die Verkehre in das Gewerbegebiet über eine parallel geführte Planstraße (siehe Bebauungsplan Nr. 330/West), um die Engstelle St. Peter bis zum Zinkhüttenweg zu führen. Als Teil der Konzeption erfaßt der Bebauungsplan die nördliche Anbindung der Planstraße an die B 9. Über den gleichen Knotenpunkt ist das weitere Plangebiet mit der Planstraße B erschlossen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen nur die Straßenbegrenzungslinien und -breiten aus; Detailplanungen, wie Lage der Gehwege und Verkehrsgrün, werden durch die Ausbauplanung bestimmt.

Die Planstraßen sind so bemessen, daß sie einen Fuß- und Radweg aufnehmen können. Eine Wegeverbindung zu den weiteren Fuß- und Radwegen an der B 9 und dem Naturschutzgebiet Wahler Berg ist berücksichtigt.

Gemäß der Vorschriften des Bundesfernstraßengesetze (FStrG) und des Straßen- und Wegegesetzes des Landes NRW (StrWG) setzt der Bebauungsplan entlang der Bundesstraße 9 und dem Knotenpunkt zur Planstraße B aus Gründen der Verkehrssicherheit fest, daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten aus den gewerblichen Bauflächen heraus angelegt werden dürfen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich auf den jeweiligen Bauflächen des Grundstückes vorzusehen. Ihre Anzahl ist mit der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Festsetzungen der Flächen für die Versorgung mit Elektrizität ist durch die Bedarfs- und Projektplanung des Versorgungsträgers begründet und fügt sich in die allgemeinen Planungsziele ein.

Das Plangebiet liegt im Untersuchungsgebiet und ist Teil der **Umweltverträglichkeitsstudie** (UVS) für die Bebauungspläne der Gewerbe- und Industriequartiere im Dormagener Norden (TÜV-Bericht Nr. 913/682041). Aufgabe der UVS ist die Analyse der Auswirkungen der Pläne/Maßnahmen auf den Menschen und seine Umwelt. Sie beinhaltet die Beschreibung der derzeitigen vorhandenen Umweltsituation, eine Prognose der zukünftigen Umweltsituation und eine Bewertung der Planungsauswirkungen.

Auf Grundlage und in Verbindung mit der UVS sind die vertiefenden schalltechnischen Untersuchungen und der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan entstanden.



5

Wesentliches Ergebnis der UVS ist die Feststellung der Verträglichkeit der Planungsziele mit den Belangen des Umweltschutzes und den Anforderungen an ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die Empfehlungen der Studie zu den Nutzungsrestriktionen (Gliederung gemäß Abstandserlaß, Gefahrgüterausschluß, Gebäudehöhen, Schallschutzbeschränkungen usw.) sind in die Inhalte der Planung eingeflossen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Altlast-Nrn. DO 65 (ehemalige Auskiesungsfläche) und DO 35 (Verfüllung). Beide Altlasten sind untersucht. Eine Gefährdungsabschätzung begrenzt den Einwirkungsbereich auf die jeweiligen Parzellen außerhalb des Plangebietes.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) sind unbelastete Niederschlagswässer vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Um eine erhöhte Ausnutzung im Wasserkreislauf zu erreichen, sind Gemeinschaftsanlagen zur Grauwassernutzung zulässig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Der Bebauungsplan kennzeichnet nachrichtlich die vorhandenen Wasserschutzzonen III A und III B 1 der "Wassergewinnungsanlage Auf dem Grind". Die maßgebende Wasserschutzzonenverordnung regelt im weiteren die Möglichkeit der Wasserversickerung und Wasserentnahme und die in den einzelnen Wasserschutzzonen mögliche, genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Nutzungen (siehe textliche Festsetzungen). Eine diesbezügliche Genehmigung der zuständigen Wasserschutzbehörde ist erforderlich.

In Folge der UVS wurde durch ein Fachplanungsbüro ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der als weitere Abwägungsgrundlage zum Bebauungsplan dient. Der Fachbeitrag stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft fest, bewertet und erläutert Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Nach Ausschöpfung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen verbleibt dennoch ein Ausgleichsdefizit, das durch den Eingriffsflächen zugeordneten Flächenausweisungen (Ausgleichsflächen, öffentlich) und damit verbundenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 im Bebauungsplan gesichert sind. Im Bereich der Gewerbezone 3 kann in diesen Ausgleichsflächen ausnahmsweise eine Überfahrt zur Nutzung der Außenbereichsflächen zugelassen werden. Der Fachbeitrag berücksichtigt diese Festsetzungen.

Entsprechend der im Begleitplan aufgeführten Bilanzierung und Berechnung wird der festgestellte ökologische Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche Nr. 1 dient zum Ausgleich von Eingriffen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 303/West und ist lediglich durch die Planüberlagerung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 433 übernommen. Art, Umfang und Abrechnung regelt hier der Bebauungsplan Nr. 303/West.



Neben den vorgenannten Bestimmungen zu Pflanzmaßnahmen gem. landschaftspflegerischem Begleitplan, setzt der Bebauungsplan städtebauliche Begrünungsmaßnahmen fest, die zur Verbesserung des allgemeinen Orts- und Landschaftsbildes beitragen sollen. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind bestimmte, durch Signatur gekennzeichnete Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zu begrünen. Ausnahmsweise können hier aufgrund der noch nicht bekannten Erschließung der einzelnen GE-Parzellen erforderliche Zu- und Abfahrten in einer Breite bis zu 6,00 m zugelassen werden.

Einzelne dieser Flächen sind bereits durch erteilte Baugenehmigungen zur Bepflanzung vorgesehen. Diesbezügliche Bindungen sind berücksichtigt.

Aufgrund der noch nicht bekannten bzw. bewußt offenstehenden Parzellierung der neu erschlossenen Gewerbegrundstücke ist die weitere innere Begrünung des Baugebietes gem. textlicher Festsetzungen durch einen 25 %igen flächenmäßigen Begrünungsanteil festgesetzt. Die Art der Bepflanzungen regelt der landschaftspflegerische Begleitplan.

Zur Minderung der lokalen Aufwärmung bei Sonneneinstrahlungen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind Stellplätze mit je einem Laubbaum je angefangenen 4. Einstellplatz zu bepflanzen.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes zur offenen Landschaft, hier auch zum Naturschutzgebiet Wahler Berg, hat der landschaftspflegerische Fachbeirat die Beeinträchtigung und mögliche Schutzmaßnahmen für die hier anzutreffende Fauna durch unnatürliche Lichtquellen untersucht und beschrieben.

Demnach ist ohne lenkende Maßnahmen bzw. Restriktionen eine erhebliche Lockwirkung und Beeinträchtigung der Lebensverhältnisse nachtaktiver Insekten zu befürchten.

Der Bebauungsplan trifft daher wirkungsvolle Festsetzungen, die die Lichtintensität der Außenbeleuchtung der Gewerbegrundstücke und den Lichteinfall in die offene Landschaft begrenzt.

4. Allgemeines

Da die geplante Grundstücksparzellierung im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern durchgeführt wird, kann auf bodenordnende Maßnahmen gem. Teil 4 des Baugesetzbuches verzichtet werden. Sollten sich durch die Umsetzung der Planungen nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird sich die Stadt Dormagen gem. § 180 BauGB bemühen, soziale Härten zu vermeiden oder zu mindern.

Aufgrund der bereits abgestimmten Ausbauplanungen und teilweise begonnenen Erstellung des gesamten Erschließungsnetzes ist eine mittelfristige Realisierung der Planungsmaßnahmen vorgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch für Gewerbe- und Industriegebiete den hieraus hervorgerufenen zusätzlichen Wohnraumbedarf und Bedarf an sozialen Einrichtungen in geeigneter Weise Rechnung tragen.



7

Durch die vorher beschriebenen Beschränkungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und unter Berücksichtigung der vorhandenen und möglichen Anzahl von Wohnungen, wird durch den Bebauungsplan kein Defizit an Sozial-einrichtungen entstehen. Der zur Deckung von evtl. Wohnraumbedarf in den Gewerbegebieten bestimmte Bebauungsplan Nr. 313 "Stürzelberg West" berücksichtigt auch ausreichend die Versorgung mit sozialen Infra-struktureinrichtungen.

Der Bebauungsplan enthält eine Anzahl von nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen, die dem zukünftigen Bauherrn auf Einzelbe-stimmungen oder Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.

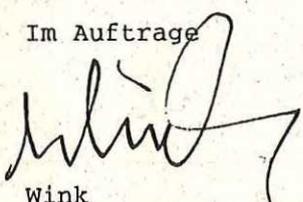
Durch die Verwirklichung der Planungsmaßnahmen entstehen der öffentlichen Hand Kosten von ca. 3,0 Mio. DM. Die Stadt Dormagen wird den gesetzlich vorgegebenen Anteil übernehmen. Haushaltsmittel über die zukommenden Kosten werden im folgenden Haushaltsjahr bereitstehen.

Einzelposten aus den Mitteln werden entsprechend der Kostenerstattungs-satzungen der Stadt Dormagen auf die jeweils zugeordneten Grundstücke umgelegt. Art, Umfang und Fälligkeit der Erstattungen regelt die ent-sprechende Satzung.

Erstellungs- und Pflegekosten für die öffentliche Grünfläche westlich der B 9 (Extensivrasen, Ausgleichsflächen) werden gem. textlicher Festset-zungen des Bebauungsplanes den zugeordneten Grundstücken im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 303/West auferlegt.

Dormagen, den 27.06.1996

Im Auftrage



Wink
Leiter des Planungsamtes

