

## Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB  
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 433  
- Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd -  
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch -

zum Satzungsbeschluss



## Inhalt

1. Planungsanlass .....	- 1 -
2. Örtliche Verhältnisse .....	- 1 -
2.1 Lage des Plangebietes .....	- 1 -
2.2 Bestand.....	- 2 -
2.3 Umgebung .....	- 2 -
2.4 Erschließung.....	- 2 -
3. Gegenwärtiges Planungsrecht .....	- 2 -
3.1 Darstellungen im Regionalplan (GEP99 und RPD-Entwurf 2016) .....	- 2 -
3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP).....	- 3 -
3.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne.....	- 3 -
3.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen .....	- 3 -
3.4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	- 3 -
3.4.2 Landschaftsplan .....	- 3 -
3.5. Nachrichtliche Übernahme .....	- 4 -
4. Verfahren .....	- 4 -
5. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung .....	- 5 -
5.1 Planungsziele .....	- 5 -
5.2 Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO .....	- 6 -
5.2.1 Lagerhäuser und Lagerplätze, Transport-, Logistik- und Speditionsbetriebe .....	- 6 -
5.2.2 Einzelhandel (bestehender Ausschluss) .....	- 7 -
5.2.3 Tankstellen .....	- 8 -
5.2.4 Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen .....	- 8 -
5.2.5 Anlagen für sportliche Zwecke .....	- 9 -
5.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO.....	- 9 -
5.3.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.....	- 9 -
5.3.2 Vergnügungsstätten .....	- 9 -
5.4 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG).....	- 9 -
6. Altlasten .....	- 10 -
7. Soziale Maßnahmen .....	- 10 -
8. Bodenordnende Maßnahmen.....	- 10 -

## 1. Planungsanlass

Mit der 1997 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ sollten die damals im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden gewerblichen Bauflächen erstmals planungsrechtlich gesichert, für eine kurz- bis mittelfristige Nutzung (produzierendes Gewerbe) aktiviert und eine umweltgerechte Verbindung zur offenen Landschaft erreicht werden.

Um das Plangebiet für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern und vor gebietsfremden Nutzungen zu schützen, wurden Einzelhandelsnutzungen 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 Gewerbegebietes (GE) mit Gütern des täglichen Verbrauches, können jedoch im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Sexshops, Bordelle, Spielhallen u. ä. Einrichtungen wurden von der vorgenannten Ausnahmeregelung ausgeschlossen bzw. sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ ausdrücklich nicht zulässig.

Das Plangebiet verfügt durch seine integrierte gewerbeorientierte Lage über besondere städtebauliche und ökonomische sowie - bedingt durch die auf den Übergang zur umgebenden Landschaft ausgerichtete Nutzungsstruktur des Plangebietes - ökologische Standortqualitäten. Die Stadt Dormagen hat aus Gründen einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur und insbesondere auch aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe („Blaumann-Arbeitsplätze“).

Die aktuelle Rechtsprechung und Nutzungsanfragen zeigen jedoch, dass die derzeitigen Nutzungsausschlüsse des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ vor dem Hintergrund einer weiterhin starken Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken im Stadtgebiet nicht ausreichend sind, um die Flächen für die vorgesehenen Nutzungen und städtebaulichen Ziele zu sichern und vorzuhalten.

Die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ ist daher erforderlich, um die auf der Basis des bislang bestehenden Baurechtes nicht vollständig realisierbaren städtebaulichen Zielsetzungen durch eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet zukünftig sicherzustellen.

## 2. Örtliche Verhältnisse

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ liegt im Süden des Dormagener Stadtteiles St. Peter. Er umfasst Flächen

westlich und östlich der Bundesstraße B9 mit einer Gesamtgröße von ca. 13,4 ha. Das Plangebiet setzt sich aus den folgenden Flurstücken zusammen:

Gemarkung Zons, Flur 1, Teilfläche aus Nr. 1.579 (724 m<sup>2</sup>), Nr. 1.709 (13.414 m<sup>2</sup>), Teilfläche aus Nr. 1.708 (575 m<sup>2</sup>), Nr. 1.578 (2.284 m<sup>2</sup>), Nr. 254 (1.245 m<sup>2</sup>), Nr. 1.470 (249 m<sup>2</sup>), Nr. 494 (622 m<sup>2</sup>), Nr. 493 (2.878 m<sup>2</sup>), Nr. 233 (6.370 m<sup>2</sup>), Nr. 491 (8 m<sup>2</sup>) sowie Gemarkung Zons, Flur 12, Nr. 208 (348 m<sup>2</sup>), Nr. 213 (1.480 m<sup>2</sup>), Nr. 211 (285 m<sup>2</sup>), Nr. 226 (4.247 m<sup>2</sup>), Nr. 205 (50 m<sup>2</sup>), Nr. 204 (695 m<sup>2</sup>), Nr. 203 (786 m<sup>2</sup>), Nr. 224 (3.455 m<sup>2</sup>), Nr. 225 (3.158 m<sup>2</sup>), Nr. 146 (3.219 m<sup>2</sup>), Nr. 206 (116 m<sup>2</sup>), Nr. 134 (3.597 m<sup>2</sup>), Nr. 145 (7.995 m<sup>2</sup>), Nr. 137 (416 m<sup>2</sup>), Nr. 139 (8 m<sup>2</sup>), Nr. 136 (31 m<sup>2</sup>), Nr. 235 (767 m<sup>2</sup>), Nr. 234 (11 m<sup>2</sup>), Nr. 233 (7 m<sup>2</sup>), Nr. 232 (365 m<sup>2</sup>), Nr. 104 (5.500 m<sup>2</sup>), Nr. 105 (7.320 m<sup>2</sup>), Nr. 103 (3.140 m<sup>2</sup>), Nr. 222 (2.996 m<sup>2</sup>), Nr. 227 (2.994 m<sup>2</sup>), Nr. 230 (257 m<sup>2</sup>), Nr. 228 (756 m<sup>2</sup>), Nr. 231 (847 m<sup>2</sup>), Nr. 229 (8.736 m<sup>2</sup>), Nr. 212 (4.421 m<sup>2</sup>), Nr. 200 (9.469 m<sup>2</sup>), Nr. 214 (16.749 m<sup>2</sup>), Nr. 109 (5.860 m<sup>2</sup>), Nr. 183 (4.998 m<sup>2</sup>) und Nr. 185 (105 m<sup>2</sup>).

## 2.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich derzeit als genehmigte Nutzungen ein Stahlhandelsunternehmen mit Produktionseinrichtungen, eine Tankstelle, eine Waschstraße, eine Firma für Kleinreparaturen („Beulendoktor“, Autoglas), eine Firma für den Verleih, die Wartung und den Verkauf von Gartengeräten, ein Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2.3 Umgebung

Westlich und nördlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an, südwestlich befinden sich drei Wohnhäuser. Östlich des Plangebietes findet intensive landwirtschaftliche Nutzung statt. Im Süden grenzt eine Ausgleichsfläche an das Plangebiet an.

## 2.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße direkt an die Bundesstraße B 9. Über die B 9 besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 46. Eine ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Nähe besteht nicht.

# 3. Gegenwärtiges Planungsrecht

## 3.1 Darstellungen im Regionalplan (GEP99 und RPD-Entwurf 2016)

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) wird das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

Auch der Entwurf des neuen Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD-Entwurf 2016) stellt das gesamte Plangebiet als GIB dar, so dass die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbe-

gebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ auch zukünftig mit den Zielen der Landesplanung vereinbar sein wird.

### 3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen bereits seit 1980 als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

### 3.3 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ ist seit dem 27.03.1997 rechtskräftig. Er setzt als Art der Nutzung ein in drei Zonen gegliedertes Gewerbegebiet (GE) fest. Zudem setzt der Bebauungsplan Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- und Ausgleichsflächen fest.

Am 28.09.2006 wurde die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 beschlossen, die jedoch noch keine Rechtskraft erlangt hat.

Das Plangebiet wird im westlichen Teil durch den Bebauungsplan Nr. 490 „Gewerbegebiet Heerschleide“ überlagert, der am 27.01.2010 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan Nr. 490 setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes fest, die die im Bebauungsplan Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ festgesetzte Grünfläche und Ausgleichsfläche durchschneidet.

### 3.4 Sonstige Satzungen und Fachplanungen

#### 3.4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde 2013 vom Rat der Stadt Dormagen beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanverfahren kommen in erster Linie zwei Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Tragen. Es handelt sich dabei um die Steuerung und den Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten (mit Ausnahme von Verkaufsstellen für Gewerbebetriebe, sog. Annexhandel) sowie um die Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen.

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südlich des Nahversorgungszentrums Stürzelberg. Die Nahversorgungszentren von Delrath und Zons befinden sich in einer Entfernung von ca. 2,0 bzw. 2,7 km.

#### 3.4.2 Landschaftsplan

Die Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Kreis Neuss – Teilabschnitt I, Neuss, in der Fassung der 3. Änderung vom 17.04.1984 hat für den Bereich des Plangebietes keine Entwicklungsziele definiert.

### 3.5. Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ wurden bislang 3 Hoch- bzw. Höchstspannungsfreileitungen nachrichtlich dargestellt.

Die im Bebauungsplan dargestellte geplante 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung St. Peter — Reisholz wird im derzeitigen Netzkonzept der Amprion GmbH nicht mehr benötigt. Somit hat die Amprion GmbH den seinerzeit vorgesehenen Trassenraum nunmehr freigegeben. Auch die ebenfalls dargestellte 110 kV-Hochspannungsleitung wird im derzeitigen Netzkonzept der Amprion GmbH nicht mehr benötigt und ist zwischenzeitlich abgetragen worden.

Aus diesem Grund wird nur noch die 220 kV-Höchstspannungsfreileitung Frimmersdorf - Reisholz mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Schutzstreifen der Leitung wird für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften bzw. nicht nur vor-übergehenden Aufenthalt von Personen mit einer Bauhöhe von maximal 17,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 44,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von 61,00 m über NN) ausgewiesen.

Amprion fordert für die Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Um den Mast 46 herum muss eine Fläche mit einem Radius von 30,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Hinweis:

Von den einzelnen gegebenenfalls auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

## 4. Verfahren

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öff-

fentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ nicht berührt, weil das dem Bebauungsplan Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ zugrunde liegende Ziel – planungsrechtliche Sicherung von gewerblichen Bauflächen für eine kurz- bis mittelfristige gewerbliche Nutzung und Schaffung einer umweltgerechten Verbindung zur offenen Landschaft - nicht verändert, sondern vielmehr gestärkt wird. Mit diesem Ziel wird der Ausschluss von Nutzungen im vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BauGB herbeigeführt.

Die Anwendung des § 13 BauGB ist aber auch deshalb möglich, weil die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten weitergehenden Bedingungen erfüllt sind. So wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

## **5. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

### **5.1 Planungsziele**

Die Stadt hat aus Gründen einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur und insbesondere auch aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich vor dem Hintergrund einer weiterhin starken Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken im Stadtgebiet ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Da neue (ausgedehnte) Flächen für Gewerbegebiete in verkehrsgünstiger Lage nur in geringem Umfang geschaffen werden können, sollen die heute bestehenden gewerblich genutzten Bereiche mit guter Infrastruktur in ihrer Funktion gesichert werden.

Die aktuelle Rechtsprechung und Nutzungsanfragen zeigen diesbezüglich, dass die derzeitigen Nutzungsausschlüsse des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ nicht ausreichend sind, um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen. Die Gewerbegebiete (GE) können ihre originäre Funktion, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind, nicht erfüllen, wenn sie durch andere Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten belegt werden.

Vor diesem Hintergrund wird mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ über die Steuerung von Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erreicht, dass die ursprüngliche städtebauliche Intention des Bebauungsplanes einer Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und artverwandten Nutzungen, Handwerksbetrieben etc. sichergestellt wird, wodurch zudem sowohl die landesplanerischen Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) als auch des Entwurfs des neuen Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD-Entwurf 2016) erfüllt werden.

Diese Vorgehensweise beinhaltet auch den Ausschluss von anderen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO. Auf dem Areal werden daher mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ vorrangig folgende Planungsziele verfolgt:

- Konkretisierung und Steuerung von Gewerbegebieten (GE),
- Ausschluss von (selbstständigen) Lagerhäusern und Lagerplätzen,
- Ausschluss von Speditionen sowie Transport- und Logistikbetrieben,
- Ausschluss von Einzelhandel,
- Ausschluss von Tankstellen,
- Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben,
- Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke,
- Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Betrieben,
- Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder einen Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV bilden (sog. Störfallbetriebe).

Zur Realisierung dieser Planungsziele sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 1.1 neu gefasst und um die Punkte 1.1.9 – 1.1.15 sowie den Punkt 1.2 ergänzt worden.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Gründe und Ziele dargelegt, die die Konkretisierung der jeweiligen Nutzungen begründen.

## 5.2 Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

### 5.2.1 Lagerhäuser und Lagerplätze, Transport-, Logistik- und Speditionsbetriebe

Die Gewerbegebiete Zone 1 – 3 des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ können ihre beabsichtigte Funktion, nämlich die Unterbringung von gewerblichen Arbeitsplätzen, nicht erfüllen, wenn sie durch andere Nutzungen, wie z.B. Lagerhäuser und Lagerplätze, Transport-, Logistik- und Speditionsbetriebe belegt werden. Bei diesen in einem

Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen handelt es sich oft um flächenintensive Betriebe, die häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können.

Eine Ansiedlung dieser Nutzungen steht daher dem städtebaulichen Ziel, die Flächen für die Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen (sog. „Blaumann-Arbeitsplätze“) vorzuhalten, entgegen. Daher werden sie im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss gilt jedoch nicht für sogenannte „unselbständigen Lagerhäuser und Lagerplätze“, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und der jeweiligen Betriebsfläche (= die bauordnungsrechtlich genehmigte Grundfläche eines Betriebes) untergeordnet sind, das heißt, dass sie weniger als 50 % einnehmen. Diese Art von unselbständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen sind gerade für Betriebe des produzierenden Gewerbes von großer Bedeutung und können somit dazu beitragen, das Gebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten.

Für Logistik- und Speditionsbetriebe und deren artverwandten Nutzungen betreibt die Stadt Dormagen zudem eine aktive Ansiedlungspolitik an anderen Standorten im Stadtgebiet.

#### 5.2.2 Einzelhandel (bestehender Ausschluss)

Die Stadt Dormagen verfolgt mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ das Ziel, gewerbliche Arbeitsplätze im Plangebiet zu erhalten und neu zu schaffen. Um diesem planungsrechtlichen Ziel zu entsprechen, bleibt der bereits im Bebauungsplan Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzte Ausschluss von Einzelhandel im gesamten Plangebiet bestehen.

Gewerbegebiete stellen aufgrund der guten PKW-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu den Stadtzentren dar. Dies kann zur Verdrängung von Gewerbebetrieben führen und nimmt zudem Einfluss auf die Zentrenstruktur der Stadt Dormagen. Dem wirkt die Stadt Dormagen über das durch den Rat der Stadt im Oktober 2013 beschlossene Einzelhandelskonzept entgegen, das eine gesamtgemeindliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Dormagen beinhaltet.

Von dem Ausschluss ausgenommen sind Kioske mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>. Sie weisen meist nur einen geringen Umfang an Warensortimenten auf und haben wegen ihres begrenzten Angebotes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte. Sie bleiben daher auch zukünftig im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet zulässig und können somit zur Versorgung der in den Industrie- und Gewerbegebieten Tätigen beitragen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Ausschluss von Einzelhandel in den Industrie- und Gewerbegebieten die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dormagen umsetzt, weil dadurch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich integrierte Standorte mit Versorgungsfunktion gelenkt wird. Nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe in Industrie- und Gewerbegebieten schwächen in der Regel die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren, indem sie von dort die Kaufkraft abziehen.

### 5.2.3 Tankstellen

Tankstellen sind eine Nutzung, die bei relativ großem Flächenverbrauch nur wenige Arbeitsplätze bieten kann. Auch sie widersprechen damit dem städtebaulichen Ziel der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433, die Flächen für die Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen (sog. „Blau-mann-Arbeitsplätze“) vorzuhalten. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauN-VO werden sie daher in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 – 3) ausgeschlossen.

Die im Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ bauordnungsrechtlich genehmigte Tankstelle „Am Wahler Berg 1“ (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstück 225) ist über einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO von diesem Nutzungsausschluss ausgenommen, der für das gesamte Flurstück gilt (im Bebauungsplan in roter Schraffur als Bereich für „erweiter-ten Bestandsschutz“ dargestellt).

Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, auf dem Grundstück Änderungen und Erneuerungen sowie in geringem Umfang Erweiterungen durchzuführen. Dem Betreiber ermöglicht diese Festsetzung, notwendige bauliche und technische Änderungen (Modernisierungen), die den Betrieb und den Bestand der Tankstelle sicherstellen, nicht nur an den genehmigten Anlagen und Gebäuden, sondern auf dem gesamten Grundstück umzusetzen. Hiermit ist auch die Errichtung einer der bestehenden Tankstelle gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung möglich.

Der Bestand der Tankstelle ist damit planungsrechtlich gesichert und dem Betreiber der Tankstelle wird damit die Möglichkeit gegeben, den Betrieb auf sich ändernde Marktgegebenheiten einstellen zu können.

### 5.2.4 Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen

Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu vermeiden. Diese stehen nicht nur den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebietes entgegen, sondern würden auch das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung führen.

### 5.2.5 Anlagen für sportliche Zwecke

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ sind nunmehr gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO auch Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 – 3) nicht zulässig. Auch sie gehören zu den Nutzungen, die bei relativ großem Flächenverbrauch häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können und widersprechen damit dem städtebaulichen Ziel der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433, Flächen für die Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen zu sichern.

Zudem verfolgt die Stadt Dormagen das städtebauliche Ziel sportliche Einrichtung an den Siedlungsbereich anzulehnen, um möglichst vielen Menschen eine fußläufige Erreichbarkeit zu ermöglichen, beispielsweise durch den Bebauungsplan Nr. 493 „Sportzentrum Stürzelberg“.

## 5.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

### 5.3.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ sind nunmehr gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 – 3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um auch keine Entwicklungen in diese Richtung zu ermöglichen. Die Flächen im Plangebiet bleiben den Gewerbebetrieben und deren artverwandten Nutzungen vorbehalten.

### 5.3.2 Vergnügungsstätten

In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass neben Speditionen und Einzelhandelsbetrieben auch vermehrt Vergnügungsstätten (wie Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen) und Wettbüros versuchen, sich in Gewerbe- und Industriegebieten niederzulassen, was im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 433 eine ungewollte städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten würde.

Städtebauliches Ziel der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 ist es, Flächen für die Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen zu sichern. Daher werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO zukünftig Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

## 5.4 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Bei Planungen ist der Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Innerhalb des Plangebietes existieren derzeit keine sogenannten Störfallbetriebe die unter die Seveso-III-Richtlinien fallen. Aufgrund der benachbarten „schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete“ im Sinne der Seveso-III-Richtlinie - Wohngebiete in den Stadtteilen Stürzelberg (ca. 300 m entfernt) und Delrath, Bundesautobahn 57, Bundesbahnlinie Neuss-Köln, FFH-Gebiet „Wahler Berg“ (ca. 130 m entfernt) - wird in Gänze von einer solchen Ansiedlung abgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden daher in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 – 3) sämtliche Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich oder einen Teil eines Betriebsbereiches im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV bilden (sog. Störfallbetriebe).

## 6. Altlasten

In einem Umkreis von 100 m um das Plangebiet liegen folgende Altablagerungen gemäß § 28 Abs. 3 Landesabfallgesetz: Do-0035,00 (südwestlich), Do-0065,00 (nördlich). Im Plangebiet selbst befinden sich keine Altablagerungen. Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse zu den Altstandorten ergeben sich somit keine Hinweise auf einen für die Planungsziele und das Planverfahren relevanten Bodenbelastungsverdacht. Sofern erforderlich, werden Regelungen zum Boden- und Grundwasserschutz in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren getroffen.

## 7. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd“ keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte ausgelöst werden.

Dormagen, den 09.03.2017

Im Auftrag

  
Nachtwey  
Fachbereichsleiter Städtebau

