

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 "Gewerbegebiet Nord" - Roseller Straße

Der Bebauungsplan Nr. 206 aus dem Jahre 1973, rechtskräftig geändert durch die 1. und die 2. vereinfachte Änderung (12/83 und 06/84), weist den Bereich zwischen der Norfer- und Roseller Straße gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO '68) als Gewerbegebiet (GE) aus.

Planerfordernis und -inhalt: *mit*

Nachdem sich das Plangebiet in der Vergangenheit weitgehend entsprechend der Bebauungsplaninhalte und konform der städtebaulichen Zielsetzungen entwickelt hat, besteht nun die konkrete Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die einen planerisch entgegenwirkenden Eingriff erforderlich macht.

Bedingt durch die Fluktuation auf den teilweise seit über 30 Jahren gewerblich genutzten Grundstücken werden hier in letzter Zeit Änderungsanträge für diverse Folgenutzungen aus dem Bereich des Einzelhandels (z. B. Lebensmittelmarkt), Vergnügungsstätten (z. B. Billardclub und -café) und Bordellen (Anfrage) gestellt.

Seit der kommunalen Neugliederung 1975 betreibt die Stadt Dormagen Entwicklungsmaßnahmen zur Förderung und Stärkung der beabsichtigten Zentrenbildung und Zentrumsstruktur, die entscheidend von der Sicherung der Versorgung und des Angebotes der vorgenannten Branchen abhängt.

Demgegenüber bzw. in Verbindung damit dient die definierte Funktionszuweisung der Dormagener Gewerbegebiete überwiegend der Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes.

Die beantragten Nutzungen stehen damit den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen massiv entgegen.

Als letzter nicht überarbeiteter "Gewerbegebietsplan" beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 206 keine begleitenden Festsetzungen, die über die Ausweisung GE hinaus diese städtebaulichen Zielsetzungen planungsrechtlich umsetzen. Eine Modifizierung ist des Planungsrechtes zur Neuordnung des Gewerbegebietes und zur Entgegnung einer städtebaulichen Fehlentwicklung ist somit sinnvoll und erforderlich.

Planungsinhalt:

Die Änderungsabsichten beziehen sich auf die textlichen Festsetzungen und die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen für die als GE ausgewiesenen Grundstücke im Bebauungsplan.

Maßgeblich für die Beurteilung (der Nutzung) ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und das Baugesetzbuch (BauGB) 1986 (siehe auch Rechtsgrundlagen in der Legende der Bebauungsplansatzung).

Zur Bestimmung von zulässigen und gem. den Entwicklungszielen unzulässigen Nutzungen schränkt der Bebauungsplan die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Form einer Negativliste ein. Demnach sind nach Maßgaben des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten - speziell solche, die nach Definition in Kerngebieten zulässig sind (teilweise Spielhallen, Peepshows) -, "ähnliche Unternehmungen" - Spielhallen und solche Nutzungen mit Gewinnspieleinrichtungen -, Einhandelsbetriebe, Verkaufsständen u. ä. sowie Bordelle allgemein unzulässig.

- Einschränkung sind zur Sicherstellung der Eigenversorgung des Gewerbegebietes nach Maßgaben des Baugesetzbuches kleinere Verkaufsstände ausnahmsweise zulässig.
- Betriebe des Kfz-Handels, die durch ihre Großflächigkeit nicht in das Zentrenkonzept passen, und Verkaufsstände für sonstige zulässige Betriebe können als Ausnahme zugelassen werden.
- Für die von den Ausschlüssen betroffenen Nutzungen stehen im übrigen Stadtgebiet geeignete Flächen zur Verfügung.
- Bestehende Nutzungen sind durch einen Bestandsschutz ausdrücklich von den vorgenannten Nutzungsbegrenzungen ausgenommen.

Allgemeines:

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes tangieren nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt.

Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen, die sich aus den Bestimmungen des Bundesnatur- und Landschaftsschutzgesetzes NW entwickeln, sind nicht erforderlich.

Kosten oder Entschädigungsansprüche, die sich aus der Planänderung gegen die Stadt ergeben, sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 31.03.1998

Im Auftrage

Albrecht



0002240/RVANLAGE.200

*S. and Defina
nur Sitzung*