

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01-414.2/Mk.844

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 414 "Gewerbegebiet Hackenbroich"

Der Bebauungsplan Nr. 414, rechtskräftig seit dem 23.11.1995, umfaßt in seinen Plangebietsgrenzen die Flächen zwischen dem Randkanal (Böttgerstraße), Roggen-dorfer Straße (K18), dem Wirtschaftsweg "Worringer Weg" und der Bundesautobahn A57.

Innerhalb seines Geltungsbereiches weist der Bebauungsplan eine Versorgungsfläche, eine Gemeinbedarfsfläche und Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Planungsziele und -erfordernis:

Entsprechend seiner definierten Zielsetzung vordringlich und ortsnah Gewerbebaulandflächen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe bereit zu stellen und so besondere wirtschafts- und arbeitsplatzfördernde Impulse zu initiieren, schließt der Bebauungsplan in seinen textlichen Festsetzungen derzeit bestehende Einzelhandelsnutzungen aus.

Infolge wettbewerbs- und akzeptanzbedingter Verdrängungsmechanismen und begünstigt durch die verkehrliche Anbindung und die Standortnähe zu dem Siedlungsschwerpunkt Hackenbroich, besteht für das Gewerbegebiet ein zunehmender Ansiedlungsdruck von weiteren "gebietsfremden" Nutzungen denen auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts wirkungsvoll nicht entgegengewirkt werden kann.

Als im Sinne der Funktionszuweisung des Gewerbegebietes gebietsfremd bzw. den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes entgegenstehend gelten hier Bordellbetriebe und Vergnügungsstätten.

Die Stadt Dormagen sieht in der Ansiedlung dieser Nutzungen und deren Einflüsse eine Gefahr für die eingeleitete Entwicklung des Gewerbegebietes und hat zum Schutz der Entwicklungsziele das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 414 zum Ausschluß der vorgenannten Einrichtungen eingeleitet.

Begründung der Planinhalte:

Nach Maßgabe der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden BauNVO von 1990 sind in den Gewerbegebieten Bordellbetriebe und deren Unternutzungen (Saunaclubs, Etablissements u.ä.) als "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sowie Peepshows, Sexkinos und deren Unterarten können hier gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Der nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO festgesetzte Ausschluß dieser Nutzungen begründet sich wesentlich aus der im Bebauungsplan definierten Ziele im Gewerbegebiet Hackenbroich vordringlich Flächen für die produzierenden Gewerbebetriebe und deren wirtschaftliche Möglichkeiten bereit zu stellen.

Durch eine bewußt kleinteilige verkehrliche Erschließung bemüht sich die Stadt Dormagen hier im besonderen Bedarf für Klein- und Mittelbetriebe zu decken.

Den derart durch den Bebauungsplan geschaffenen und gesicherten Rahmenbedingungen widerspräche es - Nutzungen zu erlauben, die durch ihre bekannte

Begleiterscheinung höhere Grundstücks- und Mietpreise zu akzeptieren- die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen gefährden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nord-Westen an die Randlage der Wohnnutzung (WR) der Ortslage Hackenbroich. Zum Schutz des Wohnumfeldes ist das Gewerbegebiet im erheblichen Maße reglementiert (Immissionsschutz). Die Festsetzung der 2. Änderung dienen auch dem Erhalt der Wohnqualität des Wohngebietes.

Bestehende Nutzungen sind durch Bestandsschutz ausdrücklich von den vorgenannten Nutzungsbegrenzungen ausgenommen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in anderen Standorten im Stadtgebiet weiterhin zulässig.

Allgemeines:

Durch das Änderungsverfahren entstehen der Stadt Dormagen keine Kosten. Entschädigungsansprüche gegen die Stadt Dormagen sind nicht erkennbar. Die Änderungen bedingen keine bodenordnenden Maßnahmen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 414 tangiert nicht die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen.

Dormagen, den 14.08.1998

i.v.
Albrecht



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 22.10.98

bis 23.11.98

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41469 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 17.02.99

~~Verfasser~~ Jansen

