

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 451 "Gewerbegebiet südlich der Europastraße" Stadtteil Dormagen (Teilaufhebung)

Geltungsbereich/Planvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 451 "Gewerbegebiet südlich der Europastraße", verbindlich seit dem 17.05.2001, erfasst in seinem Geltungsbereich das Gebiet zwischen der Europastraße, der Kölner Straße, der Straße "Höhenberg", der Sasser Straße und der Bayerstraße. Seit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Teilaufhebung, 03.09.2003) ist ein ca. 1.600 m² großer Teilbereich im südöstlichen Plangebiet – zwischen Bayer- und Sasser Straße- aus dem Geltungsbereich heraus genommen.

Die Planungsabsichten der 3. vereinfachten Änderung beziehen sich auf die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstückes Sasser Straße HsNr. 11 (Gemarkung Dormagen, Flur 47, Nr. 228 – 324 m²). Ob der geringen Änderungen in den Grundzügen des Bebauungsplanes wird das Planverfahren nach Maßgabe des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren geführt.

Die wesentlichen planungsrechtlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Festsetzung einer Grünfläche im westlichen Plangebiet und eines Gewerbegebietes (GE) im östlichen Bereich. Entlang der Kölner Straße und der Straße "Höhenberg" ist ein bestehendes Mischgebiet (MI) gesichert.

Planungsanlass

Durch den zur Reaktivierung des Areals der ehemaligen Zuckerfabrik (neu) aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 451A "Südlich der Europastraße" (Einleitungsbeschluss am 28.08.2007) wird der Bebauungsplan Nr. 451 großflächig überplant. Lediglich im Bereich des Mischgebietes entlang der Kölner Straße und der Straße "Höhenberg" sowie für ein Einzelgrundstück (GE) an der Sasser Straße HsNr. 11 behält der Ursprungsplan – auch nach der Rechtskraft der Neuaufstellung – seine Gültigkeit.



Während die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des ausgewiesenen Mischgebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zukünftig möglich ist, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bebauungsplankonforme Nutzung auf der Einzelparzelle nicht mehr gegeben, zumal das Grundstück in der Örtlichkeit abweichend von dem Planungsziel des Bebauungsplanes bereits mit einem Wohnhaus (Baujahr 1904, Wiederaufbau nach Kriegsschaden 1948) bebaut ist.

Der Bebauungsplan Nr. 451 ist vor diesem Hintergrund für diesen Teilbereich als funktionslos anzusehen und die planungsrechtliche Gesamtsituation aus Gründen der Rechtssicherheit neu zu bestimmen.

Begründung des Planungsinhalts

Gemäß § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss sich ein Grundstück innerhalb eines Bebauungsplanes eigenständig oder im Verbund mit seinen Nachbargrundstücken entsprechend der festgesetzten Art und Zweckbestimmung des allgemeinen Gebietscharakters nachhaltig entwickeln können.

Das nach der Aufstellung des BP Nr. 451A verbleibende Restgrundstück des ursprünglichen Gewerbegebietes ist bereits durch seine Größe von nur 324 m² für eine eigenständige gewerbegebietstypische Nutzung nicht geeignet. Eine Einbindung in das zukünftige Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – des angrenzenden BP Nr. 451A ist ebenso funktional wie aus Gründen der unveränderbaren Eigentumsverhältnisse nicht realisierungsfähig. Der durch die Neuaufstellung bewirkte Konflikt und das daraus resultierende funktionale Defizit des Bebauungsplanes in diesem Restbereich ist damit innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 451 nicht zu lösen. Aus Gründen der Rechtssicherheit des Gesamtplanes soll der Teilbereich des Bebauungsplanes daher aufgehoben werden.

Um dem im Bebauungsplan isolierten Einzelgrundstück eine Entwicklungsoption außerhalb des Bauleitplanes zu eröffnen, sind die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes oder die Anwendung des Planungsinstrumentes des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu erwägen. Beide Optionen müssen sich an dem in der Örtlichkeit prägenden Umfeld eines Mischgebietes orientieren.

Nach städtebaulichen Maßstäben ist für das Umfeld derzeit kein Planerfordernis erkennbar. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist zukünftig ausreichend nach den allgemeinen Bestimmungen des § 34 BauGB beurteilbar.

Allgemeines

Das Änderungsverfahren (Teilaufhebung) hat ansonsten keine Auswirkungen auf die weiteren Entwicklungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes.

Das Änderungsverfahren wird zeitgleich und im inhaltlichen Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 451A "Südlich der Europastraße" geführt.

Nach Maßgabe des § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Änderungsverfahren von der Umweltprüfung (§2 Abs. 4), von dem **Umweltbericht** (§2a) und von der Angabe über die Art der verfügbaren umweltbezogenen Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2) abgesehen.



00003

Die Darstellungen des **Flächennutzungsplanes** der Stadt Dormagen werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes unmittelbar nicht tangiert. Im Rahmen der im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 451 A geführten 137. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bestehende Darstellung für den Teilbereich von GE-Gewerbegebiet in die Darstellung M-gemischte Baufläche abgeändert.

Die Ver- und Entsorgung des Einzelgrundstückes ist durch die ohnehin bestehenden Anlagen und Einrichtungen weiterhin gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Der Stadt Dormagen entstehen durch die Aufhebung keine Kosten. Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 13.09.2007
Im Auftrag



Diese Begründung hat in der Zeit vom 20.09. bis einschl. 19.10.2007 im Techn. Rathaus, Fachbereich Städtebau/ Baubürgerbüro zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den 26.10.2007
Der Bürgermeister
I. A.



Neuenhausen

