

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01/451

Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 451 "Gewerbegebiet südlich der Europastraße"

Geltungsbereich und 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.

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

Die Aufhebung bezieht sich auf einen ca. 1600 m² Teilbereich im südöstlichen Plangebiet im Einmündungsbereich der Sasser- und der Bayerstraße.

Ziel, Erfordernis und Konzeption der Planung

- Der Bebauungsplan grenzt in seinem südöstlichen Planbereich an die Betriebsflächen eines Getränkegroßhandels in Gemengelage (MI) eines Innenbereichs gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Getränkehandel ist als Folgenutzung aus einer Brauerei entstanden und wird zurzeit umstrukturiert. Um die Betriebsabläufe auch unter Berücksichtigung der umgrenzenden Wohnbebauung zu optimieren, soll eine ca. 1200 m² Teilfläche des Bebauungsplanes als Freilager genutzt werden. Die Fläche ist bereits in der Vergangenheit durch die ehem. Brauerei gepachtet und als Lagerfläche hergerichtet worden. Ein ca. 3.0 m breiter Streifen zur Sasser Straße ist in der Örtlichkeit unversiegelt und mit Wildwuchs bewachsen.

Um das angrenzende Teilstück der Sasser Straße mit in das Betriebsgelände einzubeziehen und zu nutzen, ist die Verlagerung der Wegeverbindung entlang der südlichen Grundstücksgrenze beabsichtigt.

- Der Bebauungsplan setzt den Bereich als zonierte Gewerbegebiet mit einer durch Baugrenzen überbaubaren Grundstücksfläche aus. Die Fläche vor der Baugrenze zur Sasser Straße ist als Pflanzfläche mit einem Pflanzgebot ausgewiesen.

Beide Festsetzungen, die Baugrenze und das Pflanzgebot, stehen der Entwicklungsabsicht entgegen und soll den Entwicklungserfordernissen angepasst werden.

Im weiteren fügt sich das Vorhaben in den Bebauungsplan ein oder ist nach dessen Ausnahmemöglichkeiten zulässig.

- Um den Betrieb in seiner wirtschaftlichen Neuentwicklung planungsrechtlich zu unterstützen und das abgestimmte Betriebskonzept umzusetzen, sollen die Betriebsflächen zu einer Baufläche zusammengeführt werden. Hierzu wird das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 451 aufgehoben.

Die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung wird "praxisnah" und den gewerblichen Bedürfnissen angemessen in einem planungsrechtlichen Zusammenhang mit den übrigen Betriebsflächen einheitlich nach Maßgaben des § 34 BauGB beurteilt.

Die Stadt Dormagen erwartet von der Aufhebung ein verkürztes Genehmigungsverfahren für das Gesamtkonzept und eine zügige Planungssicherheit für die Entscheidungen des Betriebes.

Der zukünftigen Beurteilung vor Vorhaben wird das Nutzungskonzept zugrunde gelegt. Hier wird insbesondere auf schalltechnischen Orientierungswerte für das Mischgebiet geachtet.

Die Verlagerung der Sasser Straße als Fuß- und Radweg in einen ökologisch gleichwertigen öffentlichen Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, wird im Rahmen des Grunderwerbs vertraglich festgelegt.

Allgemeines

Die Teilaufhebung hat keine Auswirkungen auf die weiteren Entwicklungsziele und Inhalten des Bebauungsplanes.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Ver- und Entsorgung sind durch die bestehenden Anlagen und Einrichtungen gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen werden im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer abgewickelt.

Der Stadt Dormagen entstehen durch die Aufhebung keine Kosten. Kosten für die Verlegung des Fuß- und Radweges trägt der Investor.

Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 11.03.2003

Im Auftrag

Albrecht

Leiter des Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 05.05.2003

bis 04.06.2003

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 01.07.2003

Im Auftrag

