

BEGRÜNDUNG

(Entwurfsbegründung nach § 2a Abs. 6 BBauG)

INHALT:

I	Begrenzung des Plangebietes	Seite 1
II	Veranlassung	Seite 1
III	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 2
IV	Begründung des Planinhaltes	Seite 2, 3, 4
V	Be- und Entsorgung	Seite 4
VI	Verkehrerschließung	Seite 4, 5
VII	Grünflächen	Seite 5, 6
VIII	Bodenordnung	Seite 6
IX	Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur	Seite 6
X	Grundsätze für soziale Maßnahmen	Seite 6
XI	Verwirklichung des Bebauungsplanes	Seite 6
XII	Festsetzungen nach § 103 Bauordnung NW	Seite 6
XIII	Kosten und Finanzierung	Seite 7

I Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Landstraße Nr. 280 (L 280),
- im Nordosten: durch die Bundesbahn,
Grundstücke Gemarkung Dormagen,
Flur 8, Nr. 18 und Flur 10, Nr. 31
- im Südosten: durch die Südseite des Holzweges und
- im Südwesten: durch die Bundesautobahn

II Veranlassung

Seit dem 19. 12. 1974 besteht für den unter Ziffer I genannten ca. 89 ha großen Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 208 "Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße". Dieser Bebauungsplan, der erst zu einem kleinen Teil realisiert ist, setzt neben größeren Gewerbeflächen u. a. auch erforderliche Grünzone sowie den Zentralfriedhof fest.

Unter Beachtung des vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrsaufkommens und hier insbesondere des starken Schwerlastverkehrs zu den im Süden an das Plangebiet angrenzenden komplexen Industriequartieren, ist eine Neuorganisation des Verkehrskonzeptes im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Durch einen Ausbau des Kreuzungsbereiches L 280/A 57 kann das Plangebiet direkt und effektiv an das klassifizierte überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Der Zentralbereich des Gewerbegebietes kann somit grundsätzlich vom Schwerlastverkehr entlastet werden.

Diese, die Grundzüge der Planung berührenden Maßnahmen sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße" unter Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 208 ermöglicht werden.

Im Rahmen dieses verbindlichen Bauleitplanverfahrens sollen auch Modifizierungen am übrigen städtebaulichen Konzept durchgeführt werden, deren Notwendigkeiten sich zum Teil aus den Verhandlungen im Rahmen von bereits eingeleiteten bodenordnenden Maßnahmen ergaben. Insbesondere auch die Konzeption von Grün- und Friedhofsflächen sowie deren Größenbemessung wird unter Beachtung tatsächlicher und geplanter Funktionen überarbeitet. So kann auf die bisher im Plangebiet (Randzone L 280/Bundesbahn) vorgesehene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" verzichtet werden, da außerhalb des Plangebietes inzwischen ein für den Stadtteil Horrem notwendiges Sportzentrum voll funktionsfähig erstellt wurde.

Die freiwerdenden Flächen werden den vorhandenen Gewerbegebieten zugeordnet und in diese integriert.

III Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan entspricht räumlich und inhaltlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie räumlich dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen.

Inhaltlich weicht der Bebauungsplan, soweit es die das Plangebiet im Süden begrenzenden Grünzonen betrifft (Zentralfriedhof) geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Insbesondere wird die als "Friedhof" festgesetzte Fläche nördlich des Holzweges zwischen Bundesbahn und Mathias-Giesen-Straße aufgegeben und entsprechend ihrer tatsächlichen Funktion (bestockte Fläche) als "Flächen für die Forstwirtschaft" festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren unter Beachtung der vorgenannten Planungsabsichten geändert.

IV Begründung des Planinhaltes

1. Art der Nutzung

1.1 Gewerbegebiete

Die Art der Nutzung des Bebauungsplangebietes Nr. 326 ist sowohl unter Beachtung landesplanerischer Kriterien, aber insbesondere auch durch seine Einordnung innerhalb der bestehenden städtebaulichen Strukturen des Stadtgebietes geboten. Seine Lage in der Übergangszone zwischen den komplexen Großindustrieanlagen im Süden und den Wohnbaustrukturen am Nord- und Ost- rand, sowie die dreiseitige Umgrenzung durch stark frequentierte Verkehrsbänder (A 57, L 280 und Bundesbahn), läßt grundsätzlich nur eine Nutzung als Gewerbegebiet zu. Hierdurch wird eine notwendige Abstufung zwischen konkurrierenden Strukturen sinnvoll erreicht.

1.2 Sonstige Sondergebiete

Unmittelbar an der Nahtstelle zwischen den Gewerbegebieten und dem verdichtet bebauten angrenzenden Wohngebiet des Stadtteiles Dormagen-Horrem ist ein städtebaulich integriertes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" festgesetzt worden, welches an leistungsfähige vorhandene Erschließungssysteme angebunden ist.

Die Notwendigkeit dieses Sonstigen Sondergebietes ergibt sich aus dem konsequent anzustrebenden Ausbau der mittelzentralen Bedeutung der Stadt Dormagen und der in diesem Zusammenhang zu sichernden Allgemeinversorgung. Die Größenbemessung des gesamten Sonstigen Sondergebietes, welches bereits nutzungsmäßig zu einem großen Teil funktionsfähig realisiert ist, ist unter Beachtung des Verflechtungsbereiches der Stadt Dormagen mit dem weiträumigen Umland vorgenommen worden.

Eine Flächenvergrößerung gegenüber den bisherigen Planvorgaben ist nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

2. Maß der Nutzung

Zur Erreichung einer flexibelen Funktions- und Baugestaltung der möglichen verschiedenartigsten Gewerbebebauung sind grundsätzlich die überbaubaren Flächen nur durch Baugrenzen bestimmt worden.

Die überbaubaren Flächen, soweit sie im Zentralbereich des Plangebietes liegen, sind von der Höhenentwicklung gegliedert und gestaffelt. Entlang der Erschließungsanlagen ist der hochzonige Bereich (Zahl der Vollgeschosse III - IV) zugeordnet, um hierdurch eine optische Abschirmung der nur 2-geschossigen bebaubaren hinteren Grundstücksbereiche zu erreichen. Um die erwünschte Nutzungsflexibilität sicherzustellen, sind nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung die höchstzulässigen Ausnutzungswerte den Baugebieten zugeordnet worden. Die oben genannten Kriterien gelten sinngemäß auch für die Gemeinbedarfsflächen sowie für das "Sonstige Sondergebiet".

3. Immissionsschutz

3.0 Gliederung der Baugebiete

Das gesamte Gewerbegebiet liegt am Nord- und Ostrand des Plangebietes unmittelbar - durch Verkehrsbänder getrennt - bereits realisierten Wohnbauflächen gegenüber.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt, unter besonderer Berücksichtigung des Immissionsschutzes, sind die oben genannten Randzonen des Gewerbegebietes gegliedert und immissionsmäßig eingeschränkt worden. In den sogenannten immissionsarmen Zonen des Gewerbegebietes dürfen nur Betriebe oder Betriebsteile untergebracht werden, die bezüglich Staub oder Gase keinerlei Immission verursachen und bezüglich Lärm an der Grenze des Wohngebietes folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten können:

tagsüber 50 dB(A)
nachts 35 dB(A)

3.1 Verkehrslärmschutz

Die vorhandene Mathias-Giesen-Straße ist zur Zeit Hapterschließungssystem für das Plangebiet und hat Zubringerfunktion für die im Süden an das Plangebiet angrenzenden komplexen Industriequartiere. Der überwiegende Teil des Verkehrsaufkommens auf der Mathias-Giesen-Straße verteilt sich auf das außerhalb des Plangebiets vorhandene klassifizierte Verkehrsnetz (L 280), welches unmittelbar das Wohngebiet Horrem-Süd tangiert.

Durch den geplanten Neubau der Hamburger Straße mit unmittelbarem Anschluß an den Autobahnknoten Dormagen wird die Mathias-Giesen-Straße vom Schwerlastverkehr und auch vom allgemeinen Werkverkehr stark entlastet. Die das Wohngebiet Horrem-Süd tangierenden Verkehrsmengen werden entsprechend reduziert, so daß hier eine Verminderung des vorhandenen Mittelungspegels von $\Delta L = 1,6 \text{ dB(A)}$ erreicht wird.

Im Bereich des geplanten Verknüpfungspunktes L 280/A 57/Hamburger Straße wird eine max. Erhöhung des Mittelungspegels von $\Delta L = 0,5 \text{ dB(A)}$ eintreten, die jedoch unbeachtlich ist.

V Be- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet wird an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Festsetzung der Flächen für Trafostationen/Compactstationen ist durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers begründet.

Nach Maßgabe des Generalentwässerungsplanes Dormagen, Teilentwässerungsabschnitt Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße ist eine zentrale Entwässerung - Trennsystem - vorgesehen. Alle anfallenden Schmutzwässer werden zur vollbiologischen Kläranlage in Dormagen-Rheinfeld geleitet und dort schadlos beseitigt.

Anfallende Regenwässer werden im Plangebiet einem funktionsfähig erstellten Regenklärbecken zugeführt und anschließend versickert.

VI Verkehrerschließung

Das gesamte Gebiet ist an die voll funktionsfähig vorhandenen äußeren klassifizierten Straßensysteme (L 280, K 18) angebunden und durch die L 280 auch an die Bundesautobahn (A 57) tangiert. Zur Verbesserung dieser Verkehrssituation, insbesondere zur Konzentrierung und Lenkung des erheblichen Schwerlastverkehrs, wird der vorhandene Autobahnknoten Dormagen so umgestaltet, daß das Plangebiet unmittelbar an diesen angebunden werden kann.

Die entsprechende Querspange zur A 57 (Hamburger Straße) verbindet dieses Gebiet mit den im Süden angrenzenden Industriequartieren. Alle Erschließungsanlagen im Plangebiet erhalten entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung ausreichend bemessene Querschnitte.

Die Haupteerschließungsachsen zu den Arbeitsstätten im angrenzenden Industriegebiet werden grundsätzlich mit getrennt geführten Radwegen ausgestattet.

Parkplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in notwendiger Anzahl angeordnet. Private Stellplätze können auf den einzelnen Grundstücken untergebracht werden.

VII Grünflächen

Alle vorhandenen klassifizierten Straßenverkehrssysteme (L 280/ A 57) werden gegenüber den Gewerbegebieten durch öffentliche Grünanlagen abgeschirmt. Aus Gründen des Immissionsschutzes sowie unter Beachtung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Blend- und Sichtschutz) ist es erforderlich, die Grünzone intensiv zu bepflanzen. Nach § 9 Nr. 25 BBauG ist daher für die gesamte Grünfläche ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die im Süden des Plangebietes vorhandene und darüber hinausgehenden öffentlichen Grünflächen haben neben ihrer Funktion als Gliederungszone zwischen vorhandenen Industrie- und geplanten Gewerbequartieren auch eine hervorragende Bedeutung als Luftaustauschzone (Frischlufschneise). Sie muß in ihrem Aufbau beibehalten und entsprechend den Planfestsetzungen verstärkt und gesichert werden.

Soweit in diesem Bereich waldartig bestockte Flächen vorhanden sind, sind diese im Einvernehmen mit den Forstbehörden als "Flächen für die Forstwirtschaft" festgesetzt und mit in die Grünzone integriert.

Entlang der Bundesbahnstrecke Köln - Neuss ist eine Funktionstrennung zwischen vorhandenen bzw. geplanten Bahnanlagen und den Gewerbegrundstücken erforderlich. Diese aus optischen und Sicherheitsgründen erforderliche Trennung wird durch eine die Bahnanlagen begleitende bepflanzte Grünzone (Pflanzgebot nach § 9 Nr. 25 BBauG) erreicht.

Zur Wahrung eines Nutzungsausgleichs verbleiben die Grünflächen im Privatbesitz und können daher dem Maß der Nutzung für die überbaubaren Grundstücksflächen flächenmäßig zugerechnet werden.

Zentralfriedhof

Innerhalb der Abgrennungszone (Frischlufschneise) zwischen vorhandener Industrie und Gewerbebereichen, die den gesamten Südrand des Plangebietes umfaßt, ist ein vorhandener Friedhof integriert. Durch bedarfsorientierte Flächenvergrößerung soll seiner Bedeutung als Zentralfriedhof Rechnung getragen werden.

Durch intensive Bepflanzung unter Beachtung bereits bestehender Grünzonen wird das Friedhofsareal gegenüber den angrenzenden Gewerbequartieren abgeschirmt. Die gesamte Anlage wird landschaftsgerecht in die bestehende Grünzone eingebunden.

VIII Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig und vorgesehen. Sie richten sich nach den Maßgaben des IV. Teiles des Bundesbaugesetzes.

IX Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur (§ 9a BBauG) ist gegeben; sie wird im Zuge der Realisierung der Planungen ergänzt und verbessert.

X Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sollten sich bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Stadt Dormagen nach § 13a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

XI Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen im Sinne des § 39b BBauG ff., und zwar Baugebote (§ 39b), Nutzungsgebote (§ 39c), Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote (§ 39e) sind zunächst nicht vorgesehen.

Sollte der Bebauungsplan in den zu erwartenden Zeiträumen nicht verwirklicht werden, so behält sich die Stadt Dormagen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne des § 39b - 39e BBauG, insbesondere Pflanzgebote, vor. Der Bebauungsplan soll kurzfristig verwirklicht werden.

XII Festsetzungen nach § 103 Bauordnung NW

Einfriedigungen

Die Festsetzungen über Art und Umfang von Einfriedigungen dienen der Abgrenzung der an das klassifizierte äußere Erschließungssystem (L 280) angrenzenden Plangebietsbereiche. Um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 280 durch private Zu- und Abfahrten nicht zu beeinträchtigen, sind die Einfriedigungen lückenlos und dauerhaft in einer Höhe von 1,50 m zu errichten. Aus optischen Gründen sind die Einfriedigungen in die Randzonen der das klassifizierte Straßensystem begleitenden Grünflächen angeordnet.

XIII Kosten und Finanzierung

Der Stadt Dormagen werden durch diese städtebauliche Maßnahme folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Freilegung der Flächen	ca.	570.000,--	DM
Straßenbau	ca.	6.400.000,--	"
Kanalisation	ca.	7.000.000,--	"
Beleuchtung	ca.	150.000,--	"
Grünflächen	ca.	220.000,--	"
Wasserleitung	ca.	320.000,--	"
insgesamt:		14.670.000,--	DM
		=====	

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Realisierung des Bebauungsplanes ist aus dem Haushalt der Stadt Dormagen zu erwarten.

Dormagen, den 10. Juni 1980



Buchholz
Techn. Beigeordneter



Ergänzung zur Entwurfsbegründung vom 10. 06. 1980

- 1.) Die Entwurfsbegründung (§ 2a (6) BBauG) ist durch Beschluß des Rates der Stadt Dormagen vom **24. Feb. 1981** als Entscheidungsbegründung (§ 9 (8) BBauG) übernommen worden.
- 2.) Bedenken und Anregungen

2.0 Richtfunkstrecke

Die in Abstimmung mit der Deutschen Bundespost im Bebauungsplan vermerkte Richtfunkstrecke Lohmar 1 - Willich 1 wird durch die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 326 nicht beeinträchtigt. Eine Lösung des Richtfunkstreckenvermerkes wird daher - ohne daß die Belange des Planungsträgers berührt werden - vorgenommen.

2.1 Grün-, Gewerbeflächen/Sondergebiete

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander müssen die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Gewerbeflächen sowie das Sondergebiet unter Hinweis auf die in Ziff. IV (1.2), VI und VII enthaltenen Ausführungen der Entwurfsbegründung beibehalten werden.

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
In Vertretung


Buchholz

Dormagen, den **25. März 1981**

