-1.- Ausfertigung

1

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 05.06.1989
bis 05.07.1989
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11, 4047 Dormagen 1, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den 28.03.89

Im Auftrag Neumann

Entwurfs-Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326

- Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße -
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Ziel und Zweck der Änderung:

Der Rat der Stadt Dormagen hat 1986 zur Stärkung der Dormagener Innenstadt und unter Beachtung des erkennbaren Nutzungskonfliktes aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen im Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße Nutzungseinschränkungen vorgenommen. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326 schließt für den gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe aus. Ausnahmsweise sind jedoch folgende Nutzungen zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Handwerksbetrieben, wenn diese flächenmäßig überwiegen.

2. Gartencenter, deren Bruttogeschoßfläche 1.500 qm nicht übersteigt.

3. Baumärkte, deren Bruttogeschoßfläche 1.500 qm nicht übersteigt.

4. Kfz- und Zubehörhandel, deren Bruttogeschoßfläche 1.500 qm nicht übersteigt.

Flächenintensive Möbel-Abholmärkte sind jedoch aufgrund des initiierenden Verkehrsaufkommens und der Voraussetzung einer direkten Zufahrt- und Andienungsmöglichkeit im Innenstadtbereich, insbesondere im Bereich von Fußgänger- und verkehrsberuhigten Zonen städtebaulich problematisch. Der bereits rechtsverbindlich vorliegende Ausnahmekatalog wird daher um eine 5. Ausnahme ergänzt:
flächenintensive Abholmärkte bis zu einer Größe von 1.200 qm Bruttogeschoßfläche werden zugelassen.
Die Begrenzung von 1.200 qm steht im Einklang mit der geänderten Baunutzungsverordung in der Fassung vom 19.12.1986.
Der Grenzwert von 1.200 qm Bruttogeschoßfläche entspricht einer Nettoverkaufsfläche von etwa 800 qm.

2. Zu den weiteren Festsetzungen:

Die weiteren baulichen und sonstigen Nutzungen sind im Bebauungsplan Nr. 326 sowie in den förmlichen Änderungen 1 und 2 festgesetzt.

3. Belange der
- Raumordnung und Landesplanung
- Verkehrserschließung
- Ver- und Entsorgung
- Ökologie
- Bodenordnung.

Da die städtebauliche Konzeption weder verändert noch ergänzt wird, werden die o. g. Belange durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Kosten:

Für die Stadt Dormagen sind durch die Nutzungseinschränkungen keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

Dormagen, 13. März 1989

Wink
Leiter des Planungsamtes

3

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 05.06.1989
bis 05.07.1989
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11, 4047 Dormagen 1, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den 28.09.89
Im Auftrag
Neuenhause

STADT DORMAGEN 25

Entwurfs-Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326

- Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße -
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Ziel und Zweck der Änderung:

Der Rat der Stadt Dormagen hat 1986 zur Stärkung der Dormagener Innenstadt und unter Beachtung des erkennbaren Nutzungskonfliktes aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen im Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße Nutzungseinschränkungen vorgenommen. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326 schließt für den gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe aus. Ausnahmsweise sind jedoch folgende Nutzungen zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Handwerksbetrieben, wenn diese flächenmäßig überwiegen.

2. Gartencenter, deren Bruttogeschoßfläche 1.500 qm nicht übersteigt.

3. Baumärkte, deren Bruttogeschoßfläche 1.500 qm nicht übersteigt.

4. Kfz- und Zubehörhandel, deren Bruttogeschoßfläche 1.500 qm nicht übersteigt.

Flächenintensive Möbel-Abholmärkte sind jedoch aufgrund des initiierenden Verkehrsaufkommens und der Voraussetzung einer direkten Zufahrt- und Andienungsmöglichkeit im Innenstadtbereich, insbesondere im Bereich von Fußgänger- und verkehrsberuhigten Zonen städtebaulich problematisch. Der bereits rechtsverbindlich vorliegende Ausnahmekatalog wird daher um eine 5. Ausnahme ergänzt:
flächenintensive Abholmärkte bis zu einer Größe von 1.200 qm Bruttogeschoßfläche werden zugelassen.
Die Begrenzung von 1.200 qm steht im Einklang mit der geänderten Baunutzungsverordung in der Fassung vom 19.12.1986.
Der Grenzwert von 1.200 qm Bruttogeschoßfläche entspricht einer Nettoverkaufsfläche von etwa 800 qm.

2. Zu den weiteren Festsetzungen:

Die weiteren baulichen und sonstigen Nutzungen sind im Bebauungsplan Nr. 326 sowie in den förmlichen Änderungen 1 und 2 festgesetzt.

3. Belange der
- Raumordnung und Landesplanung
- Verkehrserschließung
- Ver- und Entsorgung
- Ökologie
- Bodenordnung.

Da die städtebauliche Konzeption weder verändert noch ergänzt wird, werden die o. g. Belange durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Kosten:

Für die Stadt Dormagen sind durch die Nutzungseinschränkungen keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

Dormagen, im März 1989

STADT·DORMAGEN

Wink
Leiter des Planungsamtes