

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326
"Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße"

Der Bebauungsplan Nr. 326, rechtskräftig seit dem 03.12.1981, wurde zuletzt am 21.10.1992 durch die 7. Änderung in Teilbereichen geändert.

Inzwischen bestehen für einen weiteren Teilbereich um die Hamburger Straße konkrete und städtebaulich wünschenswerte Bauabsichten, um diesen verkehrsgünstigen Bereich entsprechend seiner gewachsenen gesamtstädtischen Bedeutung durch einen Gewerbepark zu nutzen, ohne den Gebietscharakter entscheidend zu verändern.

Aus einem Investorenwettbewerb heraus ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Dormagen ein in sich geschlossenes, durch eine klare Baukörperordnung gegliedertes und auf die vorhandene zentrale Erschließungsachse (Hamburger Straße) ausgerichtetes Baukonzept entwickelt worden. Der Gliederung folgend steigt die zulässige Gebäudehöhe zu den markanten Achspunkten von II auf ~~IV~~ V* Geschosse an. (* Änderung eines redaktionellen Fehlers)

Um das erwartete Verkehrsaufkommen auf den Grundstücken geordnet abzuwickeln, ist dort eine Ringerschließung mit einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit von der "Alten Heerstraße" vorgesehen.

Da das Vorhaben in der beschriebenen Form unter dem derzeit anzuwendenden Planungsrecht nicht verwirklicht werden kann, ist eine planerische Überarbeitung des Bebauungsplanes im Rahmen einer 8. Änderung nötig. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.1993 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen.

Wesentliche Planungsinhalte der Änderung werden die Neuordnung der Erschließung, d. h. die Verlagerung der Hamburger Straße, die Festsetzung einer Umfahrung durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Anschluß an die Alte Heerstraße sein.

Zur Neubestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze der Grund- und Geschoßflächenzahl in Verbindung mit der Geschossigkeit neu festgesetzt worden. Die zulässige Geschossigkeit wird durch eine max. Gebäudehöhe ergänzt. Orientierungspunkt hierzu bildet ein Bezugspunkt auf der Straßenoberkante im südlichen Bereich der Hamburger Straße, der auch der Straßenhöhe im Wendehammer entspricht.

Nach Aufgabe der Planungen für ein Großbauprojekt im südlichen Planbereich wird die geplante max. Geschossigkeit von V auf III Geschosse reduziert.

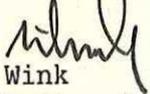
Die textlichen Festsetzungen sind von der Änderung nicht berührt.

Die Planänderungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch das Verfahren werden der Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen.
Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind z. Z. nicht erkennbar.

Dormagen, den 03.06.1994 und 17.03.1995

Im Auftrage



Wink

Leiter des Stadtplanungsamtes



Änderungen zur erneuten Offenlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326

Diese Entwurfsbegründung hat

vom 03.04.1995

bis 02.05.1995

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

Dormagen, den 14.07.1995

Im Auftrag





Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326
"Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße"

Der Bebauungsplan Nr. 326, rechtskräftig seit dem 03.12.1981, wurde zuletzt am 21.10.1992 durch die 7. Änderung in Teilbereichen geändert.

Inzwischen bestehen für einen weiteren Teilbereich um die Hamburger Straße konkrete und städtebaulich wünschenswerte Bauabsichten, um diesen verkehrsgünstigen Bereich entsprechend seiner gewachsenen gesamtstädtischen Bedeutung durch einen Gewerbepark zu nutzen, ohne den Gebietscharakter entscheidend zu verändern.

Aus einem Investorenwettbewerb heraus ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Dormagen ein in sich geschlossenes, durch eine klare Baukörperordnung gegliedertes und auf die vorhandene zentrale Erschließungsachse (Hamburger Straße) ausgerichtete Baukonzept entwickelt worden. Der Gliederung folgend steigt die zulässige Gebäudehöhe zu den markanten Achspunkten von II auf IV Geschosse an.

Um das erwartete Verkehrsaufkommen auf den Grundstücken geordnet abzuwickeln, ist dort eine Ringerschließung mit einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit von der "Alten Heerstraße" vorgesehen.

Da das Vorhaben in der beschriebenen Form unter dem derzeit anzuwendenden Planungsrecht nicht verwirklicht werden kann, ist eine planerische Überarbeitung des Bebauungsplanes im Rahmen einer 8. Änderung nötig. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.1993 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen.

Wesentliche Planungsinhalte der Änderung werden die Neuordnung der Erschließung, d. h. die Verlagerung der Hamburger Straße, die Festsetzung einer Umfahrung durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Anschluß an die Alte Heerstraße sein.

Zur Neubestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze der Grund- und Geschößflächenzahl in Verbindung mit der Geschossigkeit neu festgesetzt worden.

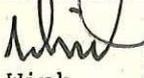
Die textlichen Festsetzungen sind von der Änderung nicht berührt.

Die Planänderungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch das Verfahren werden der Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen. Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind z. Z. nicht erkennbar.

Dormagen, den 03.06.1994

Im Auftrage


Wink
Leiter des Stadtplanungsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 14.07.1994

bis 15.08.1994

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

Dormagen, den 14.07.1995

Im Auftrag



A5000220.167/K200ANL

