

B e g r ü n d u n g

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße"

1. Planungsziele und -inhalte

Zur Förderung der in den 80er Jahren eingeleiteten Innenstadtentwicklung schließt der Bebauungsplan Nr. 326 seit seiner 1. Änderung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unter Benennung diverser Ausnahmen aus.

Durch die 5. Änderung (1989) sind Möbelhäuser und -abholmärkte, die durch ihre Großflächigkeit und aufgrund des initiierten Verkehrsaufkommens nicht innenstadtkonform sind, bis zu einer Obergrenze von 1.200 qm Bruttogeschoßfläche ausnahmsweise zulässig.

Wirtschaftliche Erfordernisse zwingen einen hier und an einem weiteren Standort im Stadtgebiet ansässigen Möbel- und Teppichmarkt von derzeit 4.000 qm BGF auf 12.000 qm BGF zu expandieren.

Eine gutachterliche Stellungnahme zu der Marktanalyse und den Auswirkungen auf das Stadtgebiet und die Region unterstützt die Planungsabsichten.

Die Stadt Dormagen bemüht sich durch Wirtschaftsförderung, Standortsicherung und Bereitstellung von geeigneten gewerblichen Bauflächen um eine aktive Entwicklungsplanung im Rahmen eines Mittelzentrums.

Die Erweiterung eines ortsansässigen Möbelhauses bis auf eine Bruttogeschoßfläche von 12.000 qm steht im Einklang mit den gesamtstädtischen Planungszielen. Der beabsichtigte Standort im "Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße" ist durch die vorhandene Infrastruktur, insbesondere durch die verkehrliche Erschließung zum Stadtgebiet, für die geplante großflächige Nutzung geeignet. Die strukturelle Bedeutung des Vorhabens und die Zweckbestimmung des planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietes (GE) stehen der allgemeinen Zulässigkeit der Planung entgegen.

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Dormagen hat daher in seiner Sitzung am 30.11.1995 beschlossen, den Bebauungsplan aus Gründen der Standortsicherung und der weiterentwickelten städtebaulichen Ziele abzuändern und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Ausweisung eines Sondergebietes zu gewährleisten.

2. Begründung der Planinhalte

Entsprechend der Planungsziele wird für die Parzelle Nr. 184, Gemarkung Dormagen, Flur 12 (vormals Nrn. 171, 172 u. 175), die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die weitere Nutzung wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO auf den bereits vorhandenen Möbel- und Teppichmarkt begrenzt.



Aufgrund der Eigenart des geplanten SO-Gebietes sind als städtebauliche Maßbestimmungsfaktoren des Maßes der baulichen Nutzung eine max. Bruttogeschoßfläche von 12.000 qm sowie eine Geschossigkeit und max. Höhenentwicklung festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf einen ausgewiesenen Bezugspunkt. Die Lage dieses Punktes ist nahezu identisch mit der derzeitigen Geländehöhe des Grundstückes.

3. Städtebauliches Grün

Gemäß Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt die Änderung der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Fall nicht die Tatbestandsmerkmale für einen Eingriff gem. § 8 I BNatSchG (erstmalige Vorbereitung eines ökologischen Eingriffs). Eine Ausgleichsverpflichtung im Sinne des o. g. Gesetzes besteht daher nicht.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauGB bemüht sich die Stadt, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes schrittweise, auch bei Änderungsverfahren, umzusetzen. Nicht bebaute oder bebaubare Grundstücksteile oder Stellplätze sind daher nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Verbesserung der Umweltsituation zu begrünen.

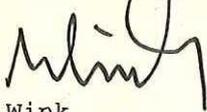
4. Allgemeines

Der Standort des Sondergebietes integriert sich in das ausreichend vorhandene technische Infrastrukturnetz. Maßnahmen zur planungsrechtlichen Sicherung der Infrastruktur sind nicht erforderlich. Der Änderungsbereich bezieht sich auf ein Flurstück; bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ausweisung des SO-Gebietes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen in der Fassung der 47. Änderung.

Durch die Änderungsplanung entstehen der Stadt keine Kosten. Entschädigungsansprüche sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 07.03.1996
Im Auftrag



Wink
Leiter des Stadtplanungsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat
vom 14.03.1996
15.04.1996

Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41040 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Dormagen, den 21.08.1996

Im Auftrag
Nicken