

Begründung

zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Gewerbegebiet Mathias- Giesen- Straße"

Geltungsbereich und Planvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 326 "Gewerbegebiet Mathias- Giesen- Straße" (Gewerbegebiet TOP- West), rechtsverbindlich seit dem 04.12.1981, erfasst mit seinem Geltungsbereich das Gebiet zwischen der Provinzialstraße (L. 280), der Gleisanlage der Bahnstrecke Köln - Neuss, dem Holzweg und der Bundesautobahn A 57.

Die Änderungsabsichten beziehen sich auf Teilflächen zweier unbebauter, städtischer Grundstücke an der Hamburger Straße (Gemarkung Dormagen, Flur 2, Nr. 698 und Flur 42 Nr. 92), für die der Bebauungsplan eine Gewerbegebietsnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0.8, einer Geschossflächenzahl von 1.6 und einer zulässigen Geschossigkeit von II zulässt.

Die Gebietsabgrenzung und der Änderungsbereich sowie die planungsrechtlichen Ausweisungen sind der zeichnerischen Darstellung der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

Planungsziel und -erfordernis

Die Stadt Dormagen bemüht sich verstärkt, innerhalb bestehender Gewerbegebiete durch eine geregelte Nachverdichtung baulich mindergenutzte Grundstücke für arbeitsplatzintensive und zukunftsorientierte Nutzungen zu aktivieren.

Da sich die Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte der Altstandorte in aller Regel nicht verändern lassen, beziehen sich die entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen auf eine, am konkreten Vorhaben orientierte Erhöhung der in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten Ausnutzungsfaktoren der Bauflächen, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Geschossigkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 326 verfügt durch seine im Verhältnis zur exponierten Lage zwischen der Innenstadt und der Bundesautobahn A57 unterdimensionierten Höhenfestsetzungen von II bis III Geschossen, über ein für die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung besonders geeignetes Entwicklungspotenzial.

Um z. B. einer überregional tätigen Geschäftsbank einen für das projektierte Bauvolumen bemessenen und verkehrsgünstigen Standort an der Hamburger Straße anbieten zu können, soll das hier maßgebende Planungsrecht im Rahmen seiner 16. Änderung entsprechend modifiziert werden.

Begründung der Planinhalte

Da sich das erforderliche Raumprogramm des Geschäftshauses innerhalb der für die Baulücke festgesetzten II - Geschossigkeit sowie der Geschossflächenzahl von 1.6 nicht verwirklichen lässt, ist die Geschossigkeit auf das benötigte und städtebaulich abgestimmte Maß von max. V Geschossen abgeändert worden.

Zur weiteren städtebaulichen Prägung bleibt die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung ausgewiesene Geschossflächenzahl mit 2.2 unter der möglichen Obergrenze.

Entsprechend der Entwicklungsziele passt sich die abgeänderte Gebäudehöhe in das im Zusammenhang mit dem angrenzenden Mercator- Park (8. Und 15. Änderung) eingeleiteten Höhenraster ein und setzt einen dominanten und eingebundenen Bezugspunkt im Gewerbegebiet.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Änderungsbereich erfolgt mit der 16. Änderung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990 (i. d. z. Zt. geltenden / BauNVO).

Allgemeines

Die Festsetzungen der 16. Änderung des Bebauungsplanes tangieren nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken keine Ausgleichsverpflichtung im Sinne der ökologischen Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sind im Einzugsgebiet der Änderung ausreichend vorhanden.

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

Dormagen, den 25.05.2000

Im Auftrag

Albrecht
Leiter des Planungsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 06.07.2000

bis 07.08.2000

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

Dormagen, den 21.03.2001

Im Auftrag

[Handwritten signature]