8

- 1 - Ausfertigung

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
F6//61 26 01- 326.20

Begründung

zur 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße"

Geltungsbereich und Planvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 326 "Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße" (Gewerbegebiet TOP-West), rechtskräftig 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 planungsrechtlichen Festsetzungen umfassen die Ausweisung von Gewerbegebieten, zwei Sondergebieten im nordwestlichen Plangebiet, einer öffentlichen Grünfläche (Friedhof) im südwestlichen Planbereich sowie zwei Hauptverbindungs- und fünf Erschließungsstraßen. Die Änderungsabsicht bezieht sich auf eine Teilfläche aus der Rostocker Straße (Gemarkung Dormagen, Flur 8. Nr. 376), für die der Bebauungsplan eine öffentliche Straßenfläche ausweist.
In der Örtlichkeit ist die Rostocker Straße als öffentliche Erschließungsstraße ausgebaut.

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

Planungsziel und - erfordernis

Das Gewerbegebiet um die Rostocker Straße ist in ihrem Verlauf längs der Bahntrasse abschließend bebaut. Nach den Grunderwerben einer hier ansässigen Firma für Baustoffhandel hat sich die Erschließungssituation derart geändert, dass der südöstliche Stich der Rostocker Straße nunmehr nur noch von den Betriebsgrundstücken eines Nutzers umschlossen wird. Das Erfordernis einer öffentlichen Erschließung jedes Einzelgrundstückes ist durch die eingetretene Grundstücksentwicklung nicht mehr zwingend gegeben.
In der Örtlichkeit liegt das Straßenteilstück - ca. 26,40 m lang, ca. 276,80 m² groß – mittig zwischen zwei Lagerhallen und behindert durch seine öffentliche Widmung die innerbetriebliche Lagerlogistik erheblich. Zudem liegt in der betrieblichen (Mit-) Nutzung (LKW-Zufahrtsbereich, Staplerverkehr) des öffentlich zugängigen Straßenraumes ein unnötiges Verkehrssicherheitsrisiko.

Um die Optimierung der Betriebsabläufe zu ermöglichen und so die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Baustoffbetriebes zu fördern, beabsichtigt die Stadt Dormagen, das v. g. Straßenteilstück zu entwidmen und mit der zugehörigen technischen Infrastruktur zu veräußern. Zur planungsrechtlichen Sicherung der

Entwicklungsmaßnahme muss der Bebauungsplan an die beabsichtigte Nutzung (GE- Gewerbegebiet) angepasst werden.
Ob der geringen Auswirkungen der Änderungsabsichten auf die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes sowie die örtliche Erschließungssituation kann das Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als vereinfachtes Verfahren geführt werden.

Begründung des Änderungsinhaltes

Um den ansässigen Betrieb die betriebliche Nutzung des für eine öffentliche Erschließung nicht mehr erforderlichen Straßenteilstückes zu ermöglichen, ändert die 20. vereinfachte Bebauungsplanänderung die hier ausgewiesenen Festsetzung einer "öffentlichen Straßenfläche" in die Festsetzung eines "Gewerbegebietes". Mit der Anpassung der straßenseitigen Baugrenze (5.0 m) wird der Bereich teilweise zu einer überbaubaren Grundstücksfläche, die entsprechend des übernommenen Maßes der baulichen Nutzung bebaubar ist.

Allgemeines

Die Festsetzungen der 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes tangieren nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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

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

Dormagen, den 13.06.2005
Im Auftrag

Albrecht
Leiter des Fachbereiches

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 30.06.
bis 01.08.05
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dormagen, den 10.01.06
Im Auftrag