

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
61/61 26 01-326.13/Mk. 844

### B e g r ü n d u n g

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße"

#### Geltungsbereich:

Seit seiner Rechtskraft am 04.12.1981 ordnet und sichert der Bebauungsplan Nr. 326 die städtebauliche Entwicklung im Gewerbegebiet "TOP-West" zwischen der Provinzialstraße (L 280), der Gleisstraße der Bahnstrecke Köln-Neuss, dem Holzweg und der Bundesautobahn A 57.

Der Änderungsbereich bestimmt sich durch die Parzellen Nr. 594 und 595 (Gemarkung Dormagen, Flur 2) im Kreuzungsbereich der Lübecker- und Kieler Straße.

#### Planungsziel und -erfordernis:

Zur Gliederung der Höhenentwicklung des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE) und zur Schaffung eines repräsentativen Straßenraumes weist der Bebauungsplan entlang der Lübecker Straße eine höhergeschossige Bauzone mit III bzw. IV Vollgeschossen sowie eine straßenseitige Baugrenze von 10,00 m aus.

Hintere Grundstücke und Grundstücke entlang der unterklassifizierten Straßenanlagen sind in ihrer Geschossigkeit auf max. II Geschosse begrenzt. Die Baugrenzen sind hier auf 5,00 m zur Straßenfläche bestimmt.

Den definierten Zielen einer größtmöglichen Nutzungsflexibilität folgend ist im weiteren der höchstzulässige Ausnutzungswert der Grund- und Geschößflächenzahl gem. BauNVO 1997 zugeordnet.

In der Vergangenheit sind die Festsetzungen der Höhengliederung in mehreren Änderungen an die weitergeführten Entwicklungsziele angepaßt worden. Die diesbezüglich letzten rechtskräftigen Änderungen waren die Anpassung an die Nutzungskonzeption zum Mercatorpark (8. Änderung) und die Sicherung einer Möbelhauserweiterung (10. Änderung).

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes soll die Neuansiedlung einer hochwertigen Nutzung und die Erweiterung eines bestehenden Betriebes aktiv gefördert werden. Die Stadt Dormagen verspricht sich von dem Vorhaben weitere wirtschaftsfördernde Impulse für das Gewerbegebiet und eine dem exponierten Standort im Kreuzungsbereich entsprechende prägende Architektur.

Da sich das projektierte Geschäftshaus (Finanzdienstleister) und die Expansion des vorhandenen Textilbetriebes aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse innerhalb der Festsetzungen nicht realisieren lassen und Alternativstandorte nicht zur Verfügung stehen, soll das Planungsrecht geringfügig modifiziert werden.

Planungsinhalte:

Die durch die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse bedingten Bauvolumen und Raumprogramme werden durch die Nachverdichtung auf dem bereits überwiegend bebauten Betriebsgrundstück und dem beengten Eckgrundstück ermöglicht und gesichert.

Im einzelnen beziehen sich die Absichten auf die Erhöhung der Geschossigkeit und der daran gebundenen Geschoßflächenzahl von II auf III Geschosse bzw. von dem Wert 1,6 auf 2,0.

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch die Verlagerung der Baugrenze auf 5,00 m zur Straßenfläche erweitert.

Entgegen der alten Festsetzung, die eine Abstufung in der Bautiefe um II Vollgeschosse vorgab, ermöglicht die Änderung die Errichtung eines proportio- niert und städtebaulich wirkungsvollen III-geschossigen Baukörpers entlang der Kieler Straße.

Die 13. Änderung entwickelt sich damit aus den vorgenannten Zielen des Bebauungsplanes.

Allgemeines:

Die Versorgung mit Einrichtung der technischen und sozialen Infrastruktur im Änderungsbereich ist durch die vorhandenen Einrichtungen ausreichend gesichert.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Landschaftsschutzgesetzes sind aufgrund der Übergangsbestimmungen des Gesetzes für das 13. Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Durch das Änderungsverfahren entstehen der Stadt Dormagen keine Kosten; Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind nicht erkennbar.

Die Änderungen bedingen keine bodenordnenden Maßnahmen.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen.

Dormagen, den 15.07.1998  
Im Auftrag

Albrecht



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 22.10.1998

bis 23.11.1998

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

Dormagen, den 05.02.99

Im Auftrag

