

Stadt Dormagen 41538 Dormagen

Per Mail

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Dormagen

spd-fraktion@stadtrat-dormagen.de

Anpassung älterer Bebauungspläne Ihre Anfrage vom 03.07.2023

Sehr geehrter Herr Dries, sehr geehrte Damen und Herren,

wie in Ihrer Anfrage angeführt, unterliegt die Stadt Dormagen auf Grund ihrer verkehrslichen Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und den hier ansässigen Großbetrieben seit Jahrzehnten einem stetigen Ansiedlungsdruck durch verkehrsintensive Nutzungen aus den Speditions- und Logistikgewerben.

Zudem stehen die Betriebsarten in einer Konkurrenz zur Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben, die von Seiten der Stadt Dormagen besonders gefördert werden.

Um diese Entwicklung ohne eine Gefährdung des Wirtschaftsstandortes zu steuern, wurden bereits im Jahre 1990, mit der Neuaufstellung von mehreren Bebauungsplänen für die seinerzeit im Umbruch stehenden Gewerbegebiete im Dormagener Norden, planungsrechtliche Beschränkungen und Ausschlüsse für verkehrsintensive Betriebe/selbständige Lager (i.S.v. Speditionen und Logistikbetrieben) in das Planungsrecht aufgenommen.

Unter der Wahrung einer betrieblichen Weiterentwicklung von Bestandsbetrieben sind Neuansiedlungen von "selbständigen Lagern" in diesen Bebauungsplänen entlang der Düsseldorfer Straße und Bahnstraße nicht zulässig.

Die Verwaltung hat zuletzt mit der Vorlage 10/0692 "Sachstand Gewerbeansiedlung und Verkehrssituation an der B9 und Sachtlebenstraße – Antrag der CDU-Fraktion vom

Stadt Dormagen Der Bürgermeister Paul-Wierich-Platz 2 41539 Dormagen

Datum 24 07 2023

Ratsbüro

Fachbereich Bürger- und
Ratsangelegenheiten
Zuständig Frau Aktas
Raum 2.06
Telefon 02133 257314
Telefax 02133 2577314
E-Mail Melise.Aktas@stadt-dormagen.de
Mein Zeichen Ma

Bankverbindungen der Stadt Dormagen [Gläubiger-ID: DE760000000002384] Sparkasse Neuss IBAN: DE27 3055 0000 0000 3305 22, BIC: WELADEDNXXX

Allgemeine Sprechzeiten Mo, Di, Mi 8.30 – 12 Uhr, Do 14 – 18 Uhr, Fr 8.30 – 12 Uhr und nach Vereinbarung ÖPNV: Bus 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 871, 873 Haltestelle Marktplatz Zentrale Telefon 02133 257-0 Telefax 02133 257-77000

E-Mail info@stadt-dormagen.de www.dormagen.de

03.11.2021" im Planungsausschuss am 24.11.2021 über die zwischenzeitige Entwicklung im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 490 und den weiteren Gewerbegebieten im Dormagener Norden berichtet.

Die Vorlage füge ich diesem Schreiben als Anlage bei.

Zu Ihren Fragen nehme ich wie folgt Stellung:

1. In welchen konkreten Bebauungsplänen, deren in Rechtskraft treten länger als fünf Jahre zurückliegen, ist die Ansiedlung von Logistik-Hallen möglich?

Mit dem B-Plan Nr. 490 "Gewerbegebiet Heerschleide" (2010) und B-Plan Nr. 526 Gewerbegebiet Wahler Berg/Teilbereich Ost" (2016, mit Fa. Amazon) hat die Verwaltung die Ansiedlung "selbständiger Lagerhäuser" mit Hilfe des Planungsrechts ermöglicht.

Aufgrund der Besonderheit der hier angesiedelten Vorhaben ist bzw. war die weitere Zulässigkeit aber an eine umfängliche Verkehrsprognose gebunden (siehe auch Liste der Bebauungspläne\*).

<u>2. Arbeitet die Stadtplanung der Stadt Dormagen daran, solche bestehenden Bebauungspläne zu ändern, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden?</u>

Die Entwicklungsabsichten der Stadt Dormagen orientieren sich im Wesentlichen an der städtischen Verkehrsprognose (mit und ohne Bundesautobahn-Anschluss) für den Dormagener Norden und den o.g. Nachweisen für die benannten Vorhaben.

Im Ergebnis hierzu wurden für den B-Plan Nr. 433 "Gewerbegebiet Wahler Berg/Teilgebiet Süd" eine planungsrechtlich bestehende Zulässigkeit von selbständigen Lagern im Rahmen der zweiten Änderung (2017) zurückgenommen.

Für die Neuaufstellung des B-Plan Nr. 528 "Entwicklungsgebiet Silbersee" ist ebenfalls ein Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen beabsichtigt.

3. Wann kann konkret mit den Änderungen der unter Punkt 1 genannten Bebauungsplänen gerechnet werden?

Da die bauliche Entwicklung in den bestehenden Bebauungsplänen weitgehend abgeschlossen ist, besteht für die Bestandspläne kein akutes Erfordernis zur Planänderung aufgrund der Verkehrssituation.

Jedoch sollte vor dem Hintergrund sich verändernder Marktanforderungen berücksichtigt werden, dass sich Logistikbetriebe auch durch den Ankauf von bebauten Liegenschaften in den unten genannten zulässigen Plänen ansiedeln könnten.

Die Verwaltung wird hierzu unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung sukzessive eine Anpassung der Bebauungspläne vornehmen. Ein zeitlicher Horizont hängt von den Prioritäten im Planungsbereich ab. Es wird daher für die vorgenannten Pläne eine tiefergehende Prüfung vorgenommen, um zu eruieren, welche potenziellen Flächen aufgrund von Grundstückszuschnitten und Erreichbarkeiten eine entsprechende Nutzung wahrscheinlich erscheinen lassen.

Darüber hinaus kann dann eine Priorisierung entwickelt werden, nach der die einzelnen Bestandspläne nach und nach über Änderungen mit Ausschlüssen versehen werden könnten.

\*Liste der Bebauungspläne mit Gewerbegebietsausweisungen und <u>mit/ohne Zulässig-keit</u> von selbständigen Lagern:

### Hackenbroich

B-Plan Nr. 414 "Gewerbegebiet Hackenbroich" (1995), selbständige Lager <u>zulässig</u>

# Dormagen-Mitte

- B-Plan Nr. 39 (1966, Chempark), selbständige Lager zulässig
- B-Plan Nr. 58/58 Blatt 1 (1970, Chempark), selbständige Lager zulässig
- Aufstellung B-Plan Nr. 480 "Gewerbegebiet am Parallelweg", selbständige Lager unzulässig
- Bestandsplan B-Plan Nr. 451A "Südlich Europastraße" Fachmarktzentrum (2008), Sondergebiet, selbständige Lager <u>unzulässig</u>
- Neuaufstellung als B-Plan Nr. 540 "Sondergebiet nördlich Sasser Straße" und Nr. 541 "Gewerbegebiet nördlich Bayerstraße", jeweils selbständige Lager <u>unzulässig</u>

### Horrem

- B-Plan Nr. 326 ("Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße" (1981), selbständige Lager <u>zulässig</u>
- B-Plan Nr. 527 "Östlich Alte Heerstraße" (2013), selbständige Lager unzulässig
- B-Plan Nr. 206 ("Gewerbegebiet Dormagen-Nord" Roseller Straße (1973), selbständige Lager <u>zulässig</u>

#### St. Peter

- B-Plan Nr. 490 "Gewerbegebiet Heerschleide" (2010), selbständige Lager <u>zulässig</u>
- B-Plan Nr. 303W "Gewerbegebiet St. Peter/Wahler Berg" (1994), selbständige Lager <u>unzulässig</u>
- B-Plan Nr. 526 "Gewerbegebiet Wahler Berg/Teilbereich Ost" (2016), selbständige Lager zulässig
- B-Plan Nr. 433 "Gewerbegebiet Wahler Berg/Teilgebiet Süd", 2. Änderung (2017), selbständige Lager <u>unzulässig</u>
- B-Plan Nr. 408 "Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße" (1994), selbständige Lager unzulässig

## Delrath

- B-Plan Nr. 463 "Gewerbegebiet südlich St.-Peter-Straße" (2002), selbständige Lager <u>zulässig</u>
- B-Plan Nr. 417 "Gewerbegebiet Delrath" (1994), selbständige Lager unzulässig
- B-Plan Nr. 426A "Gewerbegebiet am Zinkhüttenweg" (2000), selbständige Lager unzulässig
- Neuaufstellung "Entwicklungsbereich Silbersee", geplant selbständige Lager <u>unzulässig</u>
- B-Plan Nr. 12B "Gewerbegebiet Siemensstraße" (1972), selbständige Lager <u>zulässig</u>

# Stürzelberg

 B-Plan Nr. 401 "Gewerbegebiet Stürzelberg Nord" (1997), selbständige Lager teilweise zulässig, Bereich an der unmittelbar an Bahnstraße selbständige Lager unzulässig

Die Zulässigkeit von selbständigen Lagern (Speditionen/Logistiker) beurteilt sich auch nach Nachweisen zum Abstandserlass Nordrhein-Westfalen, nach schalltechnischen Vorgaben, nach Ausschlüssen von Lagerstoffen und nach verkehrlichen Möglichkeiten.

Mit dem Abstandserlass beabsichtigt das Land Nordrhein-Westfalen die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Vorgaben des Erlasses sind bindend in einer Baugenehmigung nachzuweisen.

Der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen mit Abstandsliste aus dem Jahre 2007 hat sich von seinem Ursprung her aus der Baugenehmigungspraxis zwischenzeitlich verändert. Der Erlass ist mittlerweile auch wesentliches Steuerungsinstrument in der Bauleitplanung.

Er enthält eine erste Grobgliederung mit Mindestabstände (50 - 1.500 Meter) eines Gewerbebetriebs zu "benachbarten" Wohngebäuden und Wohngebieten.

Alle immissionsrechtlich relevanten Betriebe sind in Nordrhein-Westfalen in einer Abstandsliste nach ihrem Emissionsverhalten (Schall, Geruch, Erschütterung, Gefahrenpotential usw.) unter laufenden Nummern erfasst und einer Zone (50 - 1.500 Meter) zugeordnet.

Speditionsbetriebe unter der lfd. Nr. 159 der Abstandsliste sind demnach erst ab einem Abstand zu einer schutzbedürftigen Nutzung (z.B. Wohngebieten) von 300 Meter genehmigungsfähig.

In den Bebauungsplänen folgt dem festgesetzten Abstandserlass i.d.R. eine Feinsteuerung mit Festsetzungen zum Schallschutz, Störfallverordnung oder Verkehrsaufkommen.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an das Ratsbüro wenden.

Mit freundlichen Grüßen

In/Vertretung

Dr. Brans

Technischer Beigeordneter