

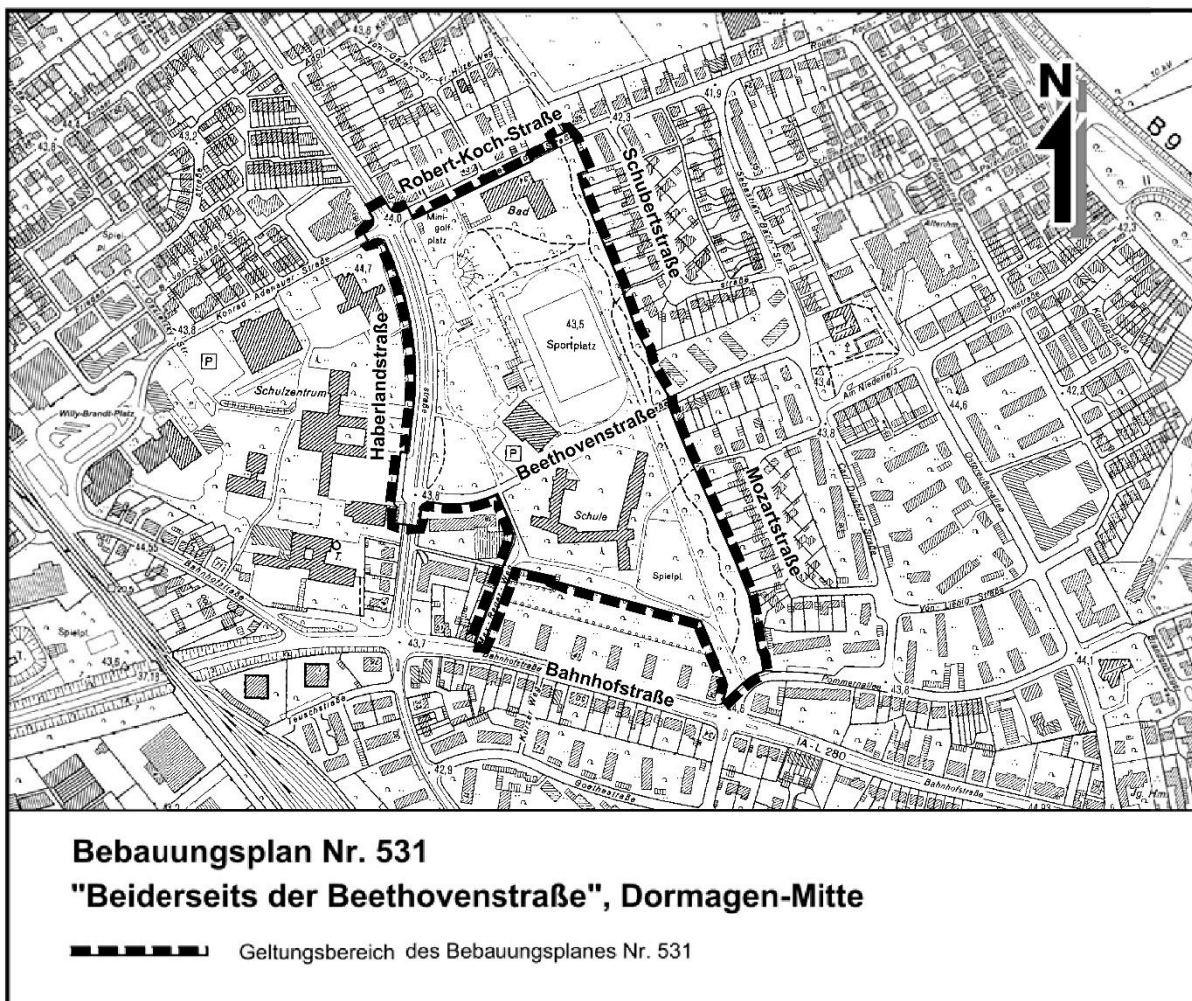
Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines Bebauungsplanes

Der Planungsausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - beschlossen:

Bebauungsplan Nr. 531 (Entwurf) „Beiderseits der Beethovenstraße“

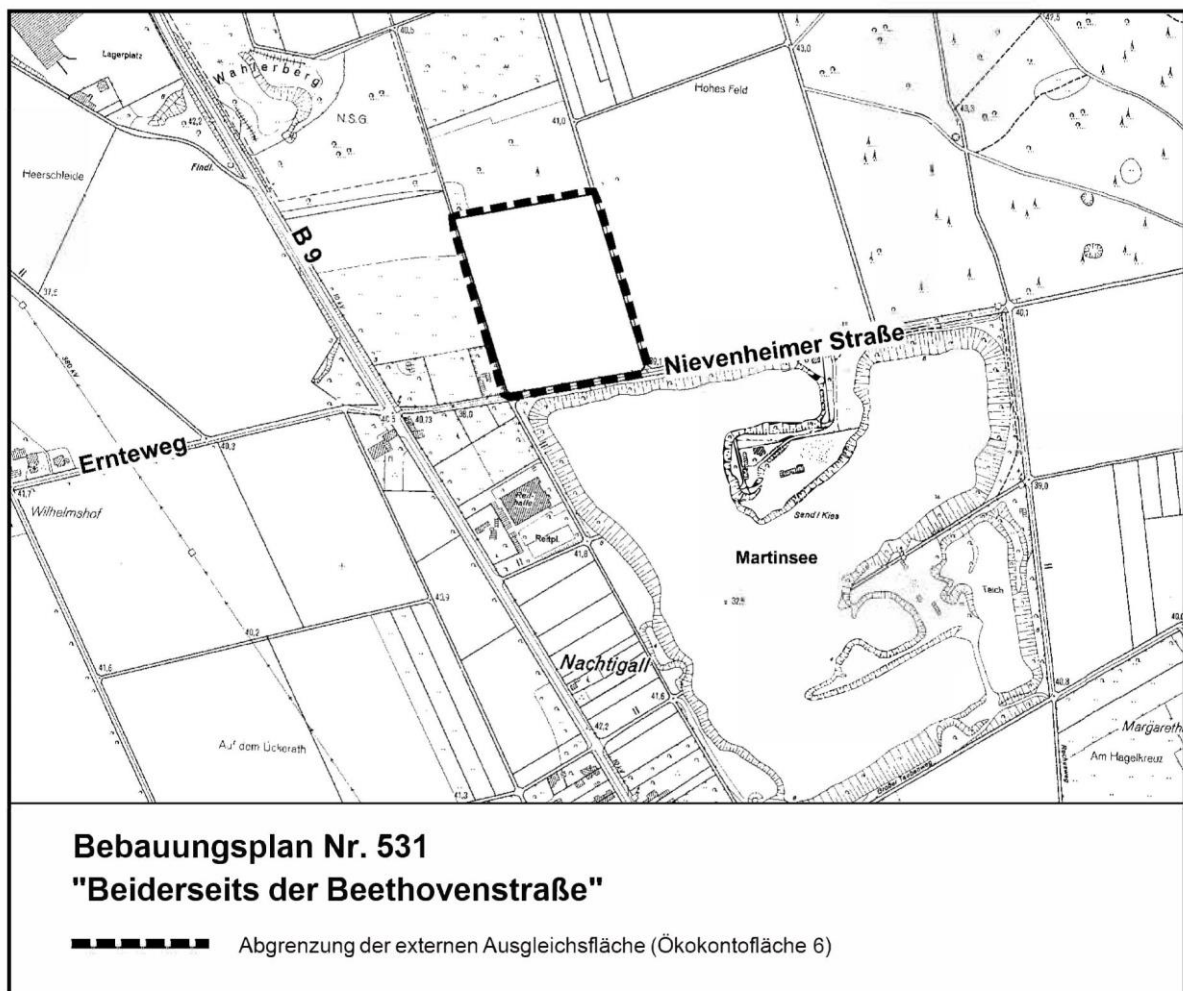
Das Bebauungsplangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Dormagener Innenstadt zwischen der straßenbegleitenden Bebauung Bahnhofstraße 33-45 mit ihren Mietergärten im nördlichen Grundstücksteil, der Haberlandstraße im Westen, der Robert-Koch-Straße im Norden sowie der Mozart- und der Schubertstraße im Osten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 11,5 ha groß.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Wesentliche städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht in der Entwicklung von zusätzlichen Wohnnutzungen und der freiraumplanerischen Aufwertung der im Bebauungsplangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen (Beethovenpark). Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzungen setzt der Bebauungsplanentwurf für die südlich der Beethovenstraße bislang von der städtischen Realschule sowie die nördlich der Beethovenstraße bislang als Sportplatz, Turn- und Gymnastikhalle genutzten Flächen Allgemeine Wohngebiete mit maximal II – V Vollgeschossen fest, in denen die Errichtung von Wohnungen und gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden sollen. Hiermit soll insbesondere das innerstädtische Wohnungsangebot in den bislang unterversorgten Segmenten bedarfsgerecht gesteuert und gestärkt werden.

Der ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 531 (Entwurf) „Beiderseits der Beethovenstraße“ erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche 6 (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstücke 127, Gesamtgröße 45.330 qm). Hiervon nimmt der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 531 (Entwurf) „Beiderseits der Beethovenstraße“ einen Anteil von 4.909 qm ein. Die Abgrenzung der Ökokontofläche 6 ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, liegt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom **01.08.2022** bis ein-

schließlich **31.08.2022** bei der Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau, Stadtplanung, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen, Erdgeschoss, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht aus: montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr; donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr; freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr. Auf Verlangen wird Ihnen Auskunft über die Inhalte der Planungen erteilt. Die persönliche Einsichtnahme in die Unterlagen im Fachbereich ist auf Grund der Corona – Pandemie nur unter Einhaltung der allgemeinen Hygieneregeln sowie unter Beachtung und Nachweisen zu den tagesaktuellen Corona-Regelungen der Stadt Dormagen möglich. Während der Auslegungszeit werden die Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Stadt Dormagen unter www.dormagen.de → Leben in Dormagen → Bauen und Planen → Stadtentwicklung → Beteiligungen (<https://www.dormagen.de/leben-in-dormagen/bauen-planen/stadtentwicklung/beteiligungen>) sowie in dem zentralen Internetportal des Landes (<https://www.bauleitplanung.nrw.de>) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Es liegen umweltbezogenen Informationen vor. Die umweltbezogenen Informationen werden nachfolgend unter den jeweiligen Schutzgütern aufgelistet. Im Einzelfall können sich die genannten Informationen auf mehrere Schutzgüter auswirken:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu potenziell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten und deren Lebensräumen sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf die Planung, • Informationen zu nicht planungsrelevanten Vogelarten, • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, • Informationen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Bestandsvegetation im Plangebiet, • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, • Informationen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, • Informationen zur Baumschutzsatzung.
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Biotoptypen im Plangebiet, • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen.
Schutzgut Boden und Fläche	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur allgemeinen geologischen-, hydrogeologischen Einordnung des Bodens im Plangebiet, • Informationen zu Bodenschichten und schutzwürdigen Böden im Plangebiet, • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Plangebiet, • Informationen zu belasteten Böden (Altlasten) im Plangebiet, • Informationen zur Baugrundbeurteilung im Plangebiet, • Informationen zur Erdbebengefährdung im Plangebiet, • Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet, • Information zu Bodendenkmälern im Plangebiet, • Information zu Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Inanspruchnahme von Boden, zum Flächenverbrauch, zur Bodenversiegelung und zur Kompensation des Eingriffs.
Schutzgut Wasser	
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Oberflächengewässer.

Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Hochwasserrisikogebieten, • Informationen zu Überschwemmungsgebieten/-bereichen, • Informationen zu Starkregenereignissen.
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, • Informationen zu Grundwasserständen, • Informationen zur Versickerung von Niederschlagswasser, • Informationen zu Wasserschutz-zonen bzw. Wasserschutzgebieten.
Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Schmutz- und Regenwasserbeseitigung.
Schutzgut Klima und Luft	
Klimatische Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum gesamtstädtischen und kleinräumigen Klima im Stadtgebiet und zu den Auswirkungen der Planungen auf das Klima, • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.
Klimaschutz und Klimaanpassung	<ul style="list-style-type: none"> • Information zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, • Informationen zu Nachhaltigkeit, Klima und Energie, • Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet (Mikroklima) und deren Auswirkungen auf das Plangebiet.
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft, • Informationen zu luftverunreinigenden Stoffen und deren Quellen, • Informationen zu Luftaustauschbewegungen bzw. zu Frischluftschneisen, • Informationen zur CO2 Reduzierung.
Erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur regenerativen Energieerzeugung.
Schutzgut Landschaft und Erholung	
Landschaft/Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft, • Informationen zur städtischen Siedlungsstruktur im Plangebiet und seines Umfeldes, • Informationen zur Plangebietstopographie, • Informationen zu Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Planung, • Informationen zu bedeutsamen Grünzügen, Wegeverbindungen und Freiflächen im Plangebiet.
Landschafts- und Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Betroffenheit von Schutzgebieten.
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung, • Informationen zu öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und seinem Umfeld.
Schutzgut Mensch und Gesundheit	
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, • Informationen zu maßgeblichen Immissionsorten, • Informationen zum gesamtstädtischen und kleinräumigen Klima im Stadtgebiet und zu den Auswirkungen der Planungen auf das Klima, • Informationen zur Gefährdung durch Hochwasserereignisse, • Informationen zu Schadstoffbelastungen und Kampfmitteln im Boden, • Informationen zur Löschwasserversorgung.
SEVESO-III-Richtlinie bzw. Störfallverordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie aus dem Gesamtstädtischen SEVESO-III-Gutachten der Stadt Dormagen vom 27.07.2020, • Informationen zu einzuhaltenen Abständen i. S. d. KAS-18, der KAS-32 und der Störfall-Verordnung zu geplanten und bestehenden

	Nutzungen in den Achtungsabständen und den angemessenen Sicherheitsabständen.
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Straßenverkehrsmengen, zur Verkehrserzeugung, zur Verkehrsqualität, zur Leistungsfähigkeit sowie zu deren Auswirkungen auf die Planung unter Beachtung geplanter Infrastrukturmaßnahmen (Kita, Dreifachturnhalle etc.), • Informationen zum ÖPNV-Angebot, • Informationen zum Fuß- und Radverkehr.
Lärm und Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, • Informationen zu Lärminderungsmaßnahmen.
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Bodendenkmälern im Plangebiet.
sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Flächen mit landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, • Informationen zu einzuhaltenden Abständen gegenüber bestehender Versorgungsflächen (Abwasserpumpanlage), • Informationen zu Grundstücksflächen, • Informationen zur technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen).

Ergänzend zu den Informationen der zuvor genannten einzelnen Schutzgüter liegen schutzgüterübergreifend folgenden umweltbezogene Informationen vor:

- Informationen zu Planungsalternativen im Rahmen der Umweltprüfung,
- Informationen zur Konfliktbewertung von geänderten Flächendarstellungen und daraus folgende Auswirkungen,
- Informationen zum Ist-Zustand der Umweltschutzgüter,
- Informationen zu Konflikten und Betroffenheit der Schutzgüter durch die Planungen,
- Informationen zur Prognose bei Nichtdurchführung der Planungen,
- Informationen zur Kompensation und Vermeidung von Eingriffen bzw. zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Informationen zu informellen Planungen und Fachplanungen Dritter mit Bezug auf die Schutzgüter und deren Auswirkungen auf Fachplanungen,
- Informationen zu Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern,
- Informationen zur geplanten Überwachung der Auswirkungen.

Folgende Gutachten und wesentlichen umweltbezogene Stellungnahmen im Sinne von § 3 Absatz 2 BauGB liegen mit den Planunterlagen des Bebauungsplanes öffentlich aus:

Gutachten:

Runge IVP, Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 531 „Beiderseits der Beethovenstraße“, Stand 15.11.2017 und Erweiterte Verkehrsuntersuchung „Beethovenquartier“ in Dormagen, Stand Januar 2020

TÜV Rheinland Energy GMBH:

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr., „531 „Beiderseits der Beethovenstraße“, Stand 11.05.2022

HYDR.O. Geologen und Ingenieure:

- Hydrogeologisches Boden- und Baugrundgutachten; Gefährdungsabschätzung, abfallrechtliche Bewertung und Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 531 „Beiderseits der Beethovenstraße“, Stand 23.01.2019

Squadra +

- Bebauungsplan Nr. 531 „Beiderseits der Beethovenstraße“, Erläuterungsbericht Entwurfplanung „Entwässerung“, Stand: 21.04.2022,
- Bebauungsplan Nr. 531 „Beiderseits der Beethovenstraße“, Erläuterungsbericht Vor- und Entwurfsplanung „Straßenbau“, Stand 07.06.2022

PL Planung und Landschaft:

- Stadt Dormagen Bebauungsplan Nr. 531 - Beiderseits der Beethovenstraße - Artenschutzprüfung Stufe I und II, Stand 04.05.2022

Stellungnahmen:

- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 25.04.2019 zu den Belangen des PKW- und Luftverkehrs, der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung, der Denkmalanlagen, des Landschafts- und Naturschutzes, der Abfallwirtschaft, des Immissions-schutzes und des Gewässerschutzes,
- Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 12.05.2019,
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 26.04.2019 zur Wasserwirtschaft, zum Boden-, Immissions- und Artenschutz sowie zur Naturschutz und Landschaftspflege,
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.08.2020 zu Kampfmitteln,
- Stellungnahmen der Interessengemeinschaft IG-Mozartstraße vom 03.04.2019,
- Stellungnahme Currenta vom 29.03.2019.

Soweit in den ausliegenden Unterlagen auf weitere Bestimmungen - Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke o.ä. - Bezug genommen wird, so werden diese zu jedermanns Einsicht bei der v. g. ausliegenden Stelle bereitgehalten.

Innerhalb der Auslegungsfrist können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von jedermann Stellungnahmen an o. g. Stelle abgegeben, übersendet oder vorgetragen werden. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail an stadtplanung@stadt-dormagen.de gesendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Sofern Stellungnahmen in Form von Unterschriftenlisten eingereicht werden, wird gebeten, eine beauftragte Person zu benennen, mit dem der Schriftverkehr geführt werden soll. Abschriften der Rats- oder Ausschussentscheidung werden der beauftragten Person in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt. Zur Erfüllung unserer gesetzlichen Aufgaben benötigen und verarbeiten wir personenbezogene Daten von Ihnen; dies sind die Kontaktdaten und die E-Mail-Adresse sowie alle Informationen, die Sie uns im Rahmen der Stellungnahmen mitteilen. Die Stadt Dormagen nimmt dabei den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst. Alle Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Internetseite der Stadt Dormagen unter www.dormagen.de/Impressum Um unseren Service für Sie zu verbessern, aktualisieren wir die Internetseite ständig weiter.

Wir empfehlen Ihnen deshalb, sich die Datenschutzerklärung auf der Internetseite von Zeit zu Zeit erneut durchzulesen.

Dormagen, den 07.07.2022

Stadt Dormagen

Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld