

## **Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung einer Flächennutzungsplanänderung**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 dem nachstehenden Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung und 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:

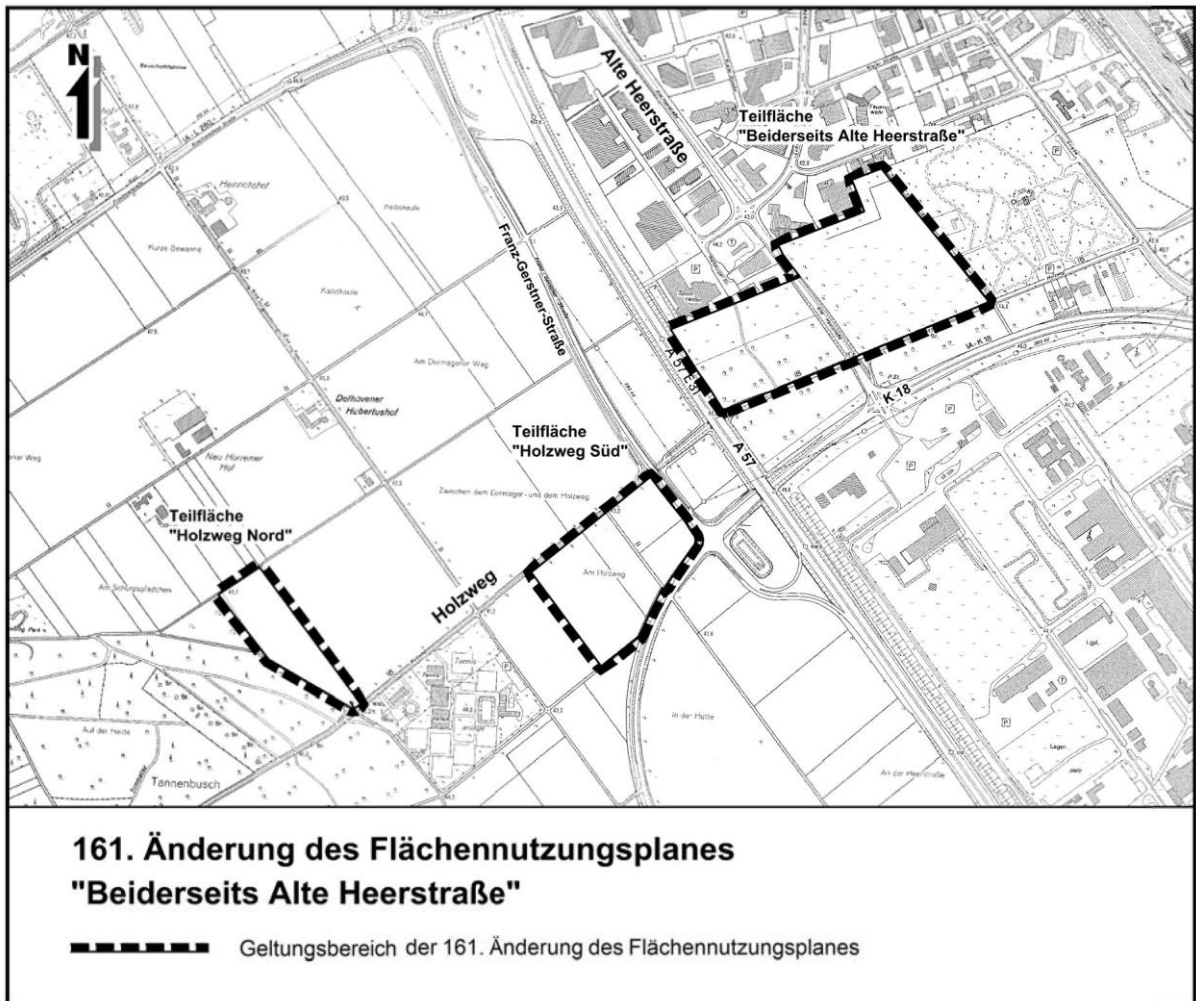
### **Flächennutzungsplanänderung Nr. 161 (Entwurf) „Beiderseits Alte Heerstraße“**

Der Geltungsbereich der 161. Flächennutzungsplanänderung wird in drei Teilflächen gegliedert. Die ca. 13 ha große Teilfläche ‚Beiderseits Alte Heerstraße‘ befindet sich im Stadtteil Horrem. Sie wird im Norden begrenzt durch das Gewerbegebiet „Top West“. Im Osten wird die Teilfläche vom Friedhof Dormagen-Mitte begrenzt. Die südliche Grenze der Teilfläche bildet der Holzweg. Im Westen grenzt die Bundesautobahn 57 an die Teilfläche der Flächennutzungsplanänderung. Die Fläche umfasst die Flurstücke der Nrn.: 631, 614, 564, 563, 533, 532, 628, 562, 630, 227 und Teile aus 621 der Gemarkung Dormagen, Flur 2.

Die ca. 2,5 ha große Teilfläche ‚Holzweg Nord‘ befindet sich im Stadtteil Delhoven. Es handelt sich um eine Teilfläche eines größeren Ackerflurstücks (Gemarkung Hackenbroich, Flur 11, Flurstücksnummer 105), das direkt östlich an den Tannenbusch angrenzt. Der Aufforstungsbereich erstreckt sich entlang der Waldgrenze im westlichen Teil der Parzelle.

Die ca. 5,5 ha große Teilfläche ‚Holzweg Süd‘ befindet sich ebenfalls im Stadtteil Delhoven. Östlich wird die Fläche durch die Franz-Gerstner-Straße und südlich durch die K18 begrenzt. Im Westen grenzt sie an eine bereits bestehende Ausgleichsfläche an. Die Fläche umfasst die Flurstücke der Nrn.: 576, 582, 1376, 1373 und 1378 der Gemarkung Hackenbroich, Flur 4.

Die Grenzen der Teilflächen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sind im Übersichtsplan dargestellt.



Ziel der Planung ist eine gewerbliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „TOP-West“ nach Süden planungsrechtlich vorzubereiten. Entsprechend soll die Darstellung auf der Teilfläche „Beiderseits Alte Heerstraße“ von Grünfläche mit dem Symbol „Parkanlage“ im westlichen Bereich der Teilfläche und „Grünfläche“ im östlichen Bereich der Teilfläche in gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauGB geändert werden.

Aufgrund des vorgenannten Änderungserfordernisses soll der im westlichen Bereich der Teilfläche „Beiderseits Alte Heerstraße“ vorhandene Waldbestand niedergelegt und im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens an anderer Stelle neu aufgeforstet werden. Die Ersatzaufforstungsflächen liegen im Nahbereich des Plangebietes westlich der Bundesautobahn A 57 beiderseits des Holzweges. Da die Flächen bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden, ist auch hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da ansonsten die Planung auf Basis des bestehenden Baurechts nicht umgesetzt werden kann. Die Flächen werden zukünftig als Flächen für Wald dargestellt.

Der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, liegt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom **03.05.2019** bis einschließlich **03.06.2019** 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. Während der Auslegungszeit werden die Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Stadt Dormagen unter [www.dormagen.de](http://www.dormagen.de)

→ Leben in Dormagen → Bauen und Planen → Bauleitplanung (<https://dormagen.de/leben-in-dormagen/bauen-planen/bauleitplanung/>) sowie in dem zentralen Internetportal des Landes (<https://uvp-verbund.de/nw>) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Informationen und Stellungnahme zu Störfallbetriebs-Bereichen nach § 50 BImSchG bzw. KAS-18 in der Umgebung,
- Information zur Lage der Teilflächen in den Achtungsabständen nach KABAS,
- Informationen zum angrenzenden überregionalen Radweg (Holzweg),
- Informationen zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet die auf diese angrenzenden Nutzungen einwirken,
- Informationen und Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet, die auf den angrenzenden Friedhof einwirken sowie den geplanten Pietätsabstand zum Friedhof,
- Gutachten zu maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes und Informationen zum Umgang mit Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet sowie Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen bzw. maßgeblichen Immissionsorte (Lärmkontingente),
- Gutachten und Informationen zu Gewerbelärmemissionen, die auf das Plangebiet wirken,
- Gutachten und Informationen zur angrenzenden Verkehrsinfrastruktur und von dieser ausgehende Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm der auf das Plangebiet wirkt sowie die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche im Plangebiet,
- Gutachten und Informationen sowie Stellungnahmen zur allgemeinen Verkehrsprognose, zu Ausbaurfordernissen und Maßnahmen an der Verkehrsinfrastruktur,
- Gutachten und Informationen zur Erdbebenzone und der Erdbebengefährdung,
- Informationen zur Darstellung der Flächen im Landesentwicklungsplan,
- Informationen zur Darstellung der Flächen im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf,
- Informationen zur bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Teilflächen,
- Stellungnahme zu Höchstspannungsleitungen angrenzend an das Plangebiet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biotope

- Informationen zum Bestand, zur Bewertung, zum Schutz und zur Entwicklung von Flora und Fauna sowie zu planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft,
- Informationen zum Waldumwandlungsverfahren und dem erforderlichen Waldausgleich (Aufforstungsflächen) westlich der Bundesautobahn A57,
- Informationen und Gutachten zu planungsrelevanten Vogelarten, Fledermäusen, Arten der Vorwarnliste und Reptilien, sowie zu Horst- und Höhlenbäumen und sonstigen planungsrelevanten Arten,
- Informationen und Gutachten zu Maßnahmen zur Konfliktlösung bzw. der Kompensation des Eingriffs in die Habitate,
- Informationen und Gutachten zur Betroffenheit des „Braunen Langohrs“ (Fledermausart) sowie Maßnahmen zur Konfliktlösung bzw. zum artenschutzrechtlichen Ausgleich,
- Informationen und Gutachten zur Betroffenheit der „Haselmaus“ sowie Maßnahmen zur Konfliktlösung bzw. zum artenschutzrechtlichen Ausgleich,
- Informationen zum Biotopverbundkorridor,
- Informationen zum Waldbestand westlich der „Alten Heerstraße“ und dessen Ausgleich,
- Informationen zu nicht planungsrelevanten Arten.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

- Informationen zur bisherigen Nutzung der Teilflächen,
- Informationen zur geplanten Flächeninanspruchnahme,
- Informationen zur Kompensation der Waldflächen im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Informationen und Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, zur Bodenversickerungsfähigkeit und Wertigkeit sowie zur geologischen Situation,
- Informationen zur Inanspruchnahme von Boden und dessen Versiegelung,
- Informationen und Gutachten zu möglichen Bauweisen, Gründungsmaßnahmen und Hinweise zur Bauausführung,
- Informationen zu Bodenschadstoffgehalten und Altlasten sowie zum Umgang mit diesen,
- Informationen zu möglichen Kampfmitteln im Plangebiet und dem Umgang mit diesen,

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Information zur Lage der Teilflächen in Wasserschutzgebieten,
- Informationen zum Grundwasser und zu Oberflächengewässern,
- Informationen zu Hochwasserereignissen und Hochwasserrisikogebieten und der sich daraus ergebenden Risiken in Teilgebieten der Änderungsbereiche,
- Gutachten und Informationen zur potenziellen Versiegelung, Bauweise und Entwässerung der Fläche und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Grundwasser,
- Informationen zu Wasserleitungen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

- Informationen zur Lufthygiene und Luftqualität,
- Informationen zur Mobilität und der Anbindung an das öffentliche Netz des Personennahverkehrs.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

- Informationen zur Auswirkung der Planung auf das Lokalklima bzw. Stadtklima
- Informationen zur Erforderlichkeit von Klimaanpassung im Plangebiet.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Informationen zum Eingriff in das Landschaftsbild und dessen aktuelle Prägung und Rolle als Naherholungsgebiet,
- Informationen zum Lage der Teilflächen im Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss und dessen Ziele,
- Informationen zur Allee entlang des Holzweges im Landschaftsplan und ihrer Wertigkeit für das Landschaftsbild,
- Informationen zur geplanten Eingrünung der gewerblichen Bauflächen auf der Teilfläche „Beiderseits Alte Heerstraße“.

#### Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

- Informationen zur Lage der Teilflächen in der Kulturlandschaft „Rheinschiene“,
- Informationen und Gutachten zur Lage der Plangebiete an einer historischen Wegeverbindung,
- Informationen zu Bodendenkmälern und Baudenkmälern,

- Allgemeine Informationen zu den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Projektes.

Im Einzelfall können sich die oben genannten Informationen, Stellungnahmen und Gutachten auf mehrere Schutzgüter auswirken.

Folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten im Sinne von § 3 Absatz 2 BauGB liegen mit öffentlich aus:

#### Fachgutachten:

- TÜV Rheinland Energy GmbH: schalltechnisches Gutachten zur 161. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des B-Plans Nr. 527 „Beiderseits Alte Heerstraße“ zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschbelastung durch den gewerblichen Umgebungslärm sowie durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr; Festlegung von Emissionskontingenten für die geplanten Gewerbeflächen zum Gewerbelärm aus dem Plangebiet auf die angrenzenden Nutzungen wie dem Friedhof, vom 14.03.2019
- Hamann & Schulte: Artenschutz-Fachbeitrag zum FNP-Änderungsverfahren Nr. 161 und Bebauungsplanverfahren Nr. 527 „Beiderseits Alte Heerstraße“ zur allgemeinen Betroffenheit verschiedener Arten durch das Planverfahren und dem Erfordernis der vertiefenden Betrachtung der potenziellen Vorkommenden der Haselmaus und dem Braunen Langohr, vom 27.01.2017
- Hamann & Schulte: Vertiefende Untersuchung zum Braunen Langohr zum FNP-Änderungsverfahren Nr. 161 und Bebauungsplanverfahren Nr. 527 „Beiderseits Alte Heerstraße“ zur Habitaterfassung, Erfassung der Betroffenheit durch die Planung und erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen, vom 06.10.2018
- Hamann & Schulte: Vertiefende Untersuchung zur Haselmaus zum FNP-Änderungsverfahren Nr. 161 und Bebauungsplanverfahren Nr. 527 „Beiderseits Alte Heerstraße“ zur Habitaterfassung, Erfassung der Betroffenheit durch die Planung und erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen vom 12.12.2019
- Brilon, Bondzio, Weiser: Verkehrsuntersuchung zur 161. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 527 zur Auslastung der Verkehrsinfrastruktur, zur Prognose der Verkehrsentwicklung sowie zu Ausbauerfordernissen und Maßnahmen, 03.2018
- Ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Büros Brilon Bondzio Weiser vom 23.03.2018 zum Verkehrsgutachten und den erforderlichen Maßnahmen
- arthemus GmbH: Archäologische Sachverhaltsermittlung: Dormagen, Beiderseits Alte Heerstraße, Zwischenbericht zur Befundlage, 03.2018
- GFM-Umwelttechnik: Bodengutachten zum Bauvorhaben 161. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 527 „Beidseits Alte Heerstraße“ zur Beschaffenheit des Bodens, zu potenziellen Altlasten sowie zur Versickerbarkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet, vom 05.12.2018

#### Stellungnahmen und Anregungen:

- Einwändereingabe vom 28.06.2019 mit Anregungen und Ausführungen zu Auswirkungen der Gewerbelärmimmissionen und -emissionen, den Lärmpegelbereichen, der Auswirkungen der angrenzenden Störfallbetriebsbereiche und Ausbauerfordernissen der Straßenverkehrsinfrastruktur
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 35.4) vom 23.07.2018 hinsichtlich der Belange der Denkmalanlagen
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53) vom 23.07.2018 hinsichtlich des Immissionsschutzes
- Stellungnahme der Bezirksregierung Köln (Dez. 35.4) vom 23.07.2018 hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes und Trennungsgrundsatzes
- Stellungnahme der evd vom 02.07.2019 zur bestehenden Wasserleitung
-

- Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 20.07.2018 zur parallel geführten Waldumwandlung, der Funktion des Waldes und der Auswirkung auf das Lokalklima
- Stellungnahmen der Technischen Betriebe Dormagen (TBD) vom 10.07.2018 zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den gewerblichen Flächen, zu den Ausbauerfordernissen der Straßeninfrastruktur, den geplanten Grünflächen und dem Pietätsabstand gegenüber dem Friedhof, zu den erforderlichen Ersatzflächen der Aufforstung und zur Anfälligkeit des Baumbestands für Krankheiten
- Stellungnahme der Amprion GmbH vom 27.06.2018 zu Höchstspannungsleitungen
- Stellungnahmen des Ordnungsamtes der Stadt Dormagen vom 27.06.2018 zur erwarteten Verkehrsentwicklung
- Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen.NRW sowie der Projektgruppe BAB vom 06.08.2019 zu den Ausbauerfordernissen der Straßeninfrastruktur
- Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen.NRW – Regionalniederlassung Niederrhein vom 06.08.2018 zu den Ausbauerfordernissen der Straßeninfrastruktur

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 vorgenannten auslegenden Stelle bereitgehalten.

Innerhalb der Auslegungsfrist können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von jedermann Stellungnahmen bei der v. g. Stelle schriftlich oder mündlich zur Niederschrift innerhalb der vorgenannten Zeiten abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Sofern Stellungnahmen in Form von Unterschriftslisten eingereicht werden, wird gebeten, einen Beauftragten zu benennen, mit dem der Schriftverkehr geführt werden soll. Abschriften der Rats- oder Ausschussentscheidung werden dem Beauftragten in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail an [stadtplanung@stadt-dormagen.de](mailto:stadtplanung@stadt-dormagen.de) gesendet werden. Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Zur Erfüllung unserer gesetzlichen Aufgaben benötigen und verarbeiten wir personenbezogene Daten von Ihnen; dies sind die E-Mail-Adresse und alle Informationen, die Sie uns im Rahmen der Anregungen/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](http://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 15.04.2019

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld