

**Öffentliche Bekanntmachung  
zur Auslegung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 dem nachstehenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - mit seiner Begründung zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 517 (Entwurf) „An der Wache“, Dormagen-Mitte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Gebiet zwischen der Krefelder Straße, Walhovener Straße und An der Wache.

Die Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Der Bereich nördlich der Innenstadt zwischen der Krefelder Straße und der Straße An der Wache soll städtebaulich neugeordnet werden. Die dazu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 517 „An der Wache“ schaffen.

Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Teilfläche des am 17.06.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 453 „An der Wache“ überplant.

Im Plangebiet sollen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sein, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Als Art der baulichen Nutzung wird – abweichend von der BauNVO – Baugebiet (BG), das dem Wohnen dient, festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 517 „An der Wache“ wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup>, hiervon beträgt die Grundfläche 996 m<sup>2</sup>, deutlich unter der vom Gesetzgeber definierten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung u. a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die Eingriffsregelung. Somit ist ein Ausgleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 „An der Wache“ nicht erforderlich.

Der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, liegt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom **01.06.2018** bis einschließlich **02.07.2018** 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 ([www.uvp.nrw.de](http://www.uvp.nrw.de)) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

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

#### **Fachgutachten**

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Wache“ der Stadt Dormagen, **PLAN**Werk im März 2013
- Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 „An der Wache“ der Stadt Dormagen, Bericht Nr. 12-50-1672, Ingenieurbüro Bernd Driesen, Krefeld vom 27. Februar 2013
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 „An der Wache“ der Stadt Dormagen, Betrachtung von Parkplatz, Gewerbe und Schützenvereinsgelände, TAC 2384-16-2, TAC - Technische Akustik Prof. Dr. Alfred Schmitz, Grevenbroich vom 30.11.2016
- Ergänzende Stellungnahme zur weiteren Gültigkeit der Schalltechnischen Untersuchungsergebnisse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 „An der Wache“ der Stadt Dormagen vor dem Hintergrund der geänderten Plangebietsausweisung (von WA zu BG), TAC 2384-17-3, TAC - Technische Akustik Prof. Dr. Alfred Schmitz, Grevenbroich vom 14.11.2017
- Stellungnahme zur generellen Machbarkeit und Risikobetrachtung zur Niederschlagswasserversickerung an dem Standort An der Wache in 41539 Dormagen (Gemarkung Dormagen, Flur 43, Flurstücke 286, 265, 267 und 269), TERRASYSTEM GmbH, Lindlar vom 18. Februar 2016
- Geotechnische Situation An der Wache in 41539 Dormagen, TERRASYSTEM GmbH, Lindlar vom 18. Februar 2016
- Gesamtstädtisches SEVESO-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen, TÜV SÜD Industrie Service GmbH - Niederlassung Stuttgart, Abteilung Gutachten, Gottlieb-Daimler-Str. 7, 70794 Filderstadt Deutschland vom 09.11.2017

#### **Stellungnahmen**

- Stellungnahme der Amprion GmbH vom 01.10.2015 zu Höchstspannungsleitungen

- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 01.10.2015 zu Denkmalangelegenheiten, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz und Gewässerschutz
- Stellungnahme der evd vom 13.10.2015 zur Energieversorgung
- Stellungnahme des Feuerwehr - Gefahrenabwehr und -vorbeugung vom 11.10.2015 zur Löschwasserversorgung und zur Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr
- Stellungnahme des Fachbereichs Städtebau – Liegenschaften vom 16.10.2015 zur Eintragung von Zuwegungsbaulasten
- Stellungnahme der GASCADE vom 22.09.2015 zu Kabel und Leitungen
- Stellungnahme des Fachbereichs Städtebau - Bauaufsicht und Denkmalpflege vom 13.10.2015 zu bauordnungsrechtlichen Aspekten
- Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf vom 23.09.2015 zum Bestandsschutz eines KFZ-Betriebes
- Stellungnahme der IHK Niederrhein vom 07.10.2015 zum Bestandsschutz zum Immissionsschutz und zu Stellplätzen
- Stellungnahme der PLEdoc vom 16.09.2015 zu Versorgungseinrichtungen
- Stellungnahme der Polizei vom 15.09.2015 zu Einsatzfahrten
- Stellungnahmen des Rhein-Kreises Neuss vom 07.10.2015 zur Wasserwirtschaft, zu Bodenschutz und Altlasten, zum Immissionsschutz und zum Artenschutz
- Stellungnahme der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. vom 15.09.2015 zu Rohrleitungen
- Stellungnahme von Straßen NRW vom 17.09.2015 zu Lärmschutzmaßnahmen an der B 9
- Stellungnahme der TBD Technische Betriebe Dormagen vom 09.10.2015 zu Kanalanschlußbeiträgen, zur Entwässerung und zum Straßenbau
- Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 20.10.2015 zu Telekommunikationsleitungen
- Stellungnahme der Unitymedia vom 21.09.2015 zu Telekommunikationsleitungen
- Stellungnahme des Fachbereichs Städtebau - Bauaufsicht und Denkmalpflege vom 16.09.2015 zum Denkmalschutz
- Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 21.09.2015 zu Hochspannungsleitungen

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung erfolgt aufgrund der geringen Plangebietsgröße von ca. 0,25 ha und der Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes nicht.

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 vorgenannten Stelle schriftlich oder mündlich zur Niederschrift innerhalb der vorgenannten Zeiten abgegeben werden. Sofern Stellungnahmen in Form von Unterschriftenlisten 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.

Dormagen, den 17.05.2018

Stadt Dormagen

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Robert Krumbein  
Erster Beigeordneter