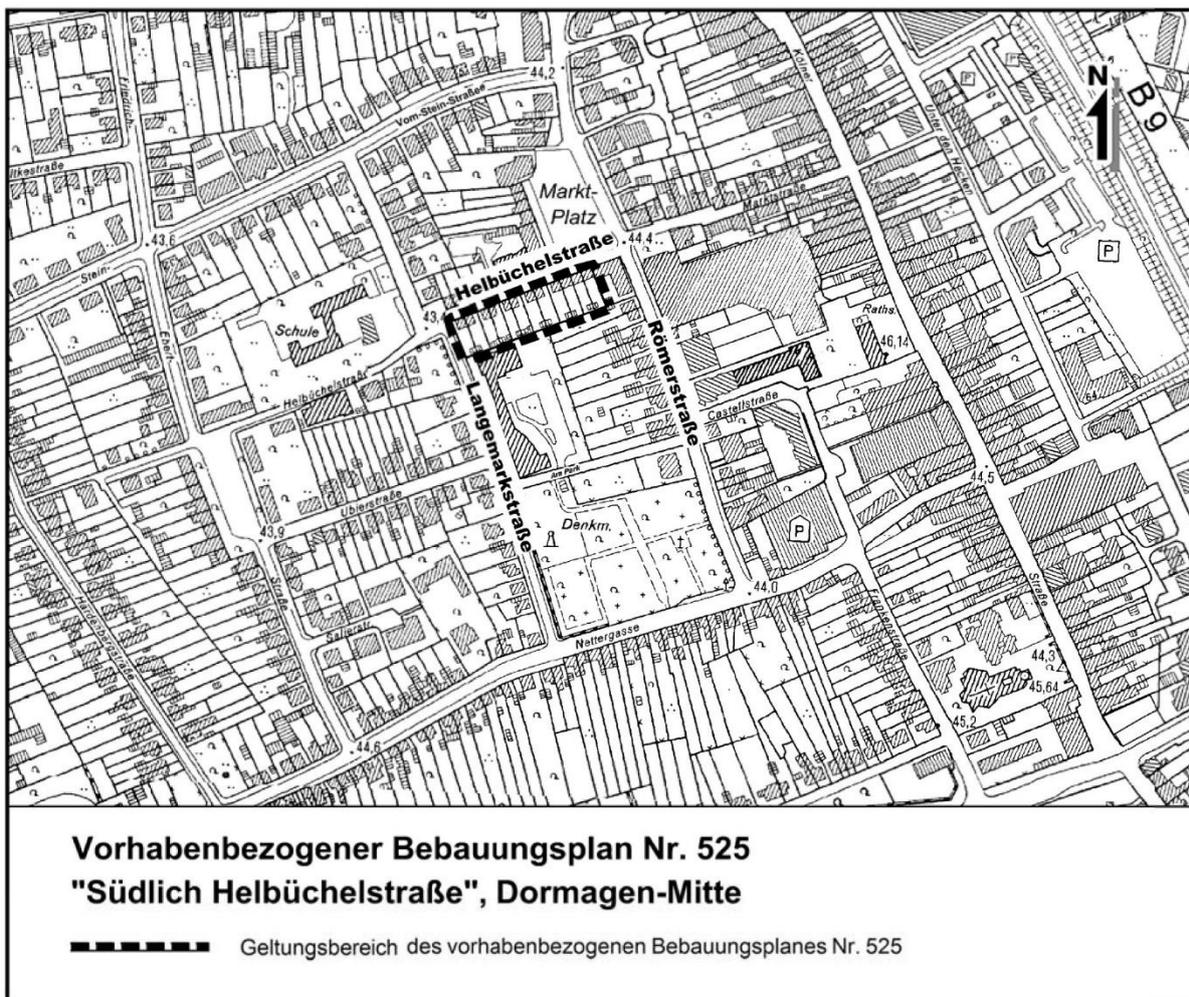


**Öffentliche Bekanntmachung
zur Aufstellung und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eines vorhabenbezo-
genen Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 04.11.2014 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB gefasst, dem nachstehenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung und seinem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung – beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 525 (Vorentwurf) „Südlich Helbüchelstraße“, Dormagen-Mitte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über ein ca. 0,35 ha großes Flächenareal südlich der Helbüchelstraße, westlich der Römer- und östlich der Langemarkstraße. Der Geltungsbereich wird durch das Bestandgebäude an der Helbüchelstraße Nr. 2a, den nördlichen Grenzverläufen der Grundstücke Römerstraße Nr. 24 und Langemarkstraße Nr. 1 (Kulturzentrum), der Langemarkstraße sowie der Helbüchelstraße räumlich begrenzt. Das Gebiet umfasst und besteht aus den im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Grundstücken der Gemarkung Dormagen, Flur 45, Flurstücke Nummern 1 bis 8 sowie 23 bis 27. Die Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Wesentliches Ziel des Planverfahrens ist die Errichtung eines Quartiers mit einem zwei- bis dreigeschossigen baulich geschlossenen Baukörper, mit einer überwiegenden gewerblichen und sozialen Nutzung in der Erdgeschossenebene sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Als städtebauliche Nachverdichtung in innerstädtischer Lage soll das baulich strukturierte Quartier bis zu 32 Wohnungen

umfassen. Die Stellplatznachweis für die Wohnnutzungen und den gewerblichen Anteil wird innerhalb einer geplanten Stellplatzanlage mit verkehrlichen Anbindungen an die Langemarkstraße gesichert. In der Örtlichkeit ist der Vorhabenbereich bereits unter artenschutzrechtlicher Begleitung und unter Erhalt eines erhaltenswerten Einzelbaumes freigeräumt worden.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt in der Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) nach § 6a Baunutzungsverordnung. Der weiteren architektonischen Konzeption des Projektes folgend, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seinem Vorhaben- und Erschließungsplan u. a. Festsetzungen der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), die Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen, die zwingenden Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie baulichen Ausgestaltungen abgebildet.

Rechtsgrundlage für die Fortführung der Bauleitplanung bildet die Neufassung des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) – in der zurzeit geltenden Fassung -. Der vorgenannte Planvorentwurf wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

Der vorgenannte Planvorentwurf mit seiner Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, liegt gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom **10.05.2019** bis einschließlich **17.05.2019** 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. In dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten lassen und sich zur Planung äußern. 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 → 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 zu Geräuschbelastungen auf bzw. aus dem Baugebiet aus dem umgebenden Straßenverkehr, der Umgebung –insbesondere dem Betrieb des angrenzenden Kulturzentrums und Parkplatzes-, technischer Anlagen (Klimageräte u. ä.) innerhalb des Plangebietes sowie Angaben zur Behandlung dieser Geräuschsituation im vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Informationen zu Einwirkungen aus Störfallbetriebs-Bereichen nach KAS-18,
- Informationen zur Kampfmittelfreiheit.

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 Vorkommen, zur Betroffenheit und zum Umgang mit planungsrelevanter Tierarten sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Informationen zur Bodengeologie, zur Bodenwertigkeit sowie zur Bodenversickerungsfähigkeit.
- Informationen zu Bodenschadstoffgehalten und Altlasten,

- Informationen zur allgemeinen Erdbebenbelastung und deren Bemessungskriterien.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

- Informationen zur bisherigen Nutzung der Vorhabenfläche,
- Informationen zur geplanten Flächeninanspruchnahme.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Informationen zum Grundwasser und zu Oberflächengewässern,
- Informationen zu Wasserschutzzonen und Hochwasserrisikobereichen (beide nicht im Plangebiet erfasst),
- Informationen zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

- Informationen zur Zulässigkeit von Feuerungsanlagen und der Freisetzung von Feinstäuben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

- Informationen zur Nachverdichtung und dem Versiegelungsgrad der Böden,
- Informationen zu ökologischen Aspekten der Freiraumplanung und Dachbegrünungen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Informationen zum bestehenden Landschaftsbild und dessen Veränderung durch die Planungsmaßnahmen zur Freiraumgestaltung.

Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

- Informationen zum Vorhandensein von archäologischen Bodendenkmälern und Baudenkmalern,
- Informationen zur vorhandenen und geplanten technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen).

Ferner werden folgende weitere Gutachten und Stellungnahmen mit ausgelegt:

Gutachten:

- Peutz Consult: „Schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 525 zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschbelastung durch den gewerblichen Umgebungslärm, den öffentlichen Straßenverkehr, Schul- und Freizeitnutzungen sowie durch Anlagen und dem ruhenden Verkehr innerhalb des Baugebiets“, Bericht VD7124-2.1 vom 25.03.2019 und VD7124-1.1 vom 28.03.2019,
- Haman & Schulte - Umweltplanung, Angewandte Ökologie -: Neubauprojekt Friedrich-Ebert-Straße/Helbüchelstraße/Ubierstraße „Artenschutzprüfung“ vom 14.07.2018,
- Müller und Partner - Landschafts- und Gartenarchitekten -: „Landschaftspflegerische Voreinschätzung Helbüchelstraße Dormagen“, Projekt Nr. VE 1542 vom August 2015,
- Befundbericht zur bodenarchäologischen Denkmalschutzuntersuchung, Berichts-nummer OV 2015/1024, AAB-Archäologie, Dipl. Ing. Rene Bräuning & Partner vom Juni 2016,
- TÜV-Süd Industrie Service: „Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen“, Bericht 234221 vom 09.11.2017 zur Darstellung von angemessenen Sicherheitsabständen nach Vorgaben der KAS-18.

Stellungnahmen:

- Anfrage aus der Öffentlichkeit vom 19.11.2014 sowie Antwort der Verwaltung vom 01.12.2014 zu Fragen des Denkmalschutzes für Bestandgebäude,
- Amt für Bodendenkmalpflege beim Landschaftsverband Rheinland vom 22.06.2016 zur Befundlage von archäologischen Bodendenkmälern.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der 23. Berichtigung angepasst.

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 1 BauGB von jedermann Stellungnahmen bei der vorgenannten 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 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 gesendet werden. 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. 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 25.04.2019

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld