

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

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 dem nachstehenden Entwurf des 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:

**Bebauungsplan Nr. 539 (Entwurf) „Westlich Brunnenstraße“  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs liegt südlich der Oberstraße am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Stürzelberg und ist ca. 0,4 ha groß. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Zons, Flur 17, Flurstücke 544, 568, 569 und 793. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Ziel der Planung ist die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Dormagener Stadtteil Stürzelberg. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Planungsabsichten setzt der Bebauungsplanentwurf auf einer bislang mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden ca. 0,4 ha großen Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. In zehn festgesetzten Einzelbaufeldern soll die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden, die von der Oberstraße aus erschlossen werden sollen.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt.

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 **01.08.2019** bis einschließlich **02.09.2019** 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 für das Plangebiet verfügbar:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Informationen zum Straßenverkehrsaufkommen sowie zum Besucher- und Güterverkehr,
- Informationen zum Straßenverkehrs-, Schifffahrts-, Gewerbe-, Schul- und Spielplatzlärm sowie zu Maßnahmen der Konfliktlösung,
- Informationen zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
- Informationen zum Hochwasserschutz, zu Überschwemmungs-, zu Hochwasserrisikogebieten sowie zum Hochwasserrisikomanagement,
- Informationen zur Gefahrenabwehr durch Feuerwehr und Rettungsdienst sowie zur Löschwasserversorgung,
- Informationen zur Bodenbelastung (Altlasten),
- Informationen zu Auswirkungen und zur Lage der Teilflächen in den Achtungsabständen von Störfallbetriebsbereichen (nicht im Plangebiet gelegen).

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biotope

- Informationen zum Vorkommen und zur Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten im Bebauungsplangebiet (Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien), zur artenschutzrechtlichen Situation sowie zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen,
- Informationen zur planungsbedingten Betroffenheit eines benachbarten Natura-2000-Gebietes.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Informationen zum Bodenschutz, zur Bewertung der Bodenverhältnisse, zu Altlasten, zu chemisch-analytischen Bodenuntersuchungsergebnissen, zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, zur chemischen Untersuchung und Abgrenzung einer mit Schlacken durchsetzten Auffüllung nach Deponieverordnung, zur Verwertung bzw. Entsorgung anfallender Schlackemassen,
- Informationen zur Erdbebengefährdung bzw. zu Erdbebenzonen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

- Informationen zur bisherigen Nutzung der Vorhabenfläche, zur geplanten Flächeninanspruchnahme, zur potenziellen Bodenversiegelung im Plangebiet sowie zur Bemessung und zum Flächenverbrauch geplanter Versickerungsanlagen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Information zur Lage in der Wasserschutzzone IIIA und den dazu geltenden Tatverbotsbeständen, zur Lage innerhalb der Deichschutzzone III, zu Oberflächengewässern, zum Grundwasser, zur Geohydrologie mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, zum Hochwasserschutz, zur Überschwemmungsgefährdung und Hochwasserereignissen und der sich daraus ergebenden Risiken sowie zur potentiellen Versiegelung, Bauweise und Entwässerung des Plangebietes.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

- Informationen zur Luftqualität und zu Luftaustauschbewegungen sowie zu potentiellen Auswirkungen der Änderungsabsichten auf den zu erwartenden Co<sub>2</sub>-Verbrauch.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

- Informationen zu planungsbedingten potentiellen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Einwirkungsbereich und dessen Umgebung.

Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

- Informationen zum Denkmalschutz, zu Bodendenkmälern sowie zur technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen).

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

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

#### **a) Umweltbezogene Stellungnahmen**

- Stellungnahmen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes vom 21.12.2018 zum Schifffahrtslärm,
- Stellungnahme der Technischen Betriebe Dormagen (TBD) vom 02.01.2019 zur Verkehrsbelastung, zum Straßenbau und zur Baugebietsentwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser,
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 14.01.2019 zum Denkmal-, Gewässer- sowie zum Hochwasserschutz,
- Stellungnahmen des Rhein-Kreises Neuss vom 14.01.2019 zur Wasserwirtschaft, zum Bodenschutz und Altlasten, zum Immissions-, zum Habitat- sowie zum Artenschutz.

#### **b) Gutachten**

- Vössing Ingenieure: „*Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 539 „Westlich Brunnenstraße“*“, vom 14. März 2019 zum Straßenverkehrsaufkommen sowie zum Besucher- und Güterverkehr,
- ACCON Köln: „*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 539 „Westlich Brunnenstraße“*“ vom 13.03.2019 zum Straßenverkehrs-, Schifffahrts-, Gewerbe-, Schul- und Spielplatzlärm sowie zu Maßnahmen der Konfliktlösung,
- *IbI* Institut für Baustoffprüfung und Beratung: „*Ergänzende Stellungnahme mit Angaben zu den chemisch-analytischen Untersuchungsergebnissen der anstehenden Böden im Hinblick auf eine Verwertung bzw. Entsorgung der anfallenden Aushubmassen*“, vom 03.06.2019 zum Bodenschutz, zur Bewertung der Bodenverhältnisse, zu Altlasten, zu chemisch-analytischen Bodenuntersuchungsergebnissen, zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, zur Beseitigung der anfallenden Dachflächenwässer, zur Bemessung und zum Flächenverbrauch

geplanter Versickerungsanlagen, zur chemischen Untersuchung und Abgrenzung einer mit Schlacken durchsetzten Auffüllung nach Deponieverordnung, zur Verwertung bzw. Entsorgung anfallender Schlackemassen,

- Dr. Fritz-Bernd Ludescher, Bochum: „*Artenschutzprüfung der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 539 „Westlich Brunnenstraße“ in Dormagen Stürzelberg*“ mit dem Protokoll einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP), vom September 2018 und März 2019 zum Vorkommen und zur Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten im Bebauungsplangebiet (Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien), zur artenschutzrechtlichen Situation sowie zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen,
- Fritz-Bernd Ludescher, Bochum: „*FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 539 „Westlich Brunnenstraße“ in Dormagen Stürzelberg*“, vom September 2018 zur Erheblichkeit der zu erwartenden Einwirkungen auf das Schutzgebiet.

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 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](mailto: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](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 22.07.2019

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld