

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

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 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. 525 (Entwurf) „Südlich Helbüchelstraße“ 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 (Tageseinrichtung) in der Erdgeschossenebene sowie Wohnungen unterschiedlichster Größen in den Obergeschossen. Als städtebauliche Nachverdichtung in innerstädtischer Lage, soll das baulich strukturierte Quartier bis zu 23 Wohnungen sowie einem Trakt für Wohngruppen umfassen. Die Stellplatznachweise für die Wohnnutzungen und den gewerblichen Anteil

werden innerhalb einer geplanten Stellplatzanlage mit verkehrlichen Anbindungen an die Langemarkstraße gesichert.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt in der Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO). 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 bauliche Ausgestaltungen abgebildet.

Der vorgenannte Planentwurf wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen im Verfahren und für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 525 im Wege der 23. Berichtigung angepasst und in die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) geändert.

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 **05.12.2019** bis einschließlich **16.01.2020** 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 → 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/Biotop

- 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 die Schutzgüter Boden und Fläche

- Informationen zur Bodengeologie, zur Bodenwertigkeit, zur Bodenversickerungs-fähigkeit, zur Bodenversiegelung sowie zum planbedingten Flächenverbrauch,
- Informationen zu Bodenschadstoffgehalten und Altlasten,
- Informationen zur allgemeinen Erdbebenbelastung und deren Bemessungskriterien.

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.

Informationen zu Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

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

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:

- Stellungnahme der Bezirksregierung Köln (04.06.2019) zu störfallrechtlichen Belangen in Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie und dem Stand der Ausarbeitung des gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachtens,
- Landesbüro Naturschutz NRW (17.05.2019) zur Nachverdichtung einer innerstädtischen Baufläche,
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss (14.07.2019) zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf dem Gelände und durch einen Anschluss an den öffentlichen Kanal sowie zu den gutachterlichen Nachweisen zum Schall-Immissionsschutz und den hierzu zu beachtenden Rahmenbedingungen und Anforderungen,
- Stellungnahmen der Technischen Betriebe Dormagen (28.05.2019 und 13.06.2019) zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu den Festsetzungen sowie zu Art und Umfang der Bepflanzungen,
- Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben an der Helbüchelstraße bzgl. Verkehrsimmissionen, Bericht-Nr. VD 7124-2.1 vom 25.03.2019,
- Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben an der Helbüchelstraße bzgl. Freizeit- und Gewerbelärmimmissionen, Bericht-Nr. VD 7124-1.1 vom 28.03.2019,
- Haman & Schulte –Umweltplanung, Angewandte Ökologie-: „Artenschutzprüfung artenschutzrechtlichen Erfassung und Betrachtung, Ermittlung und Darlegung von Konfliktsituationen sowie Bestimmung von Planungshinweisen zum Schutz, zur Vermeidung und Kompensation potentieller Verluste“,
- Müller und Partner -Landschafts- und Gartenarchitekten-: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung, Erhalt und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Projekt Nr. VE 1542 vom August 2015,
-

- AAB-Archäologie, Dipl. Ing. Rene' Bräuning & Partner: Befundbericht zur bodenarchäologischen Denkmalschutzuntersuchung, Berichtsnummer OV 2015/1024, vom Juni 2016,
- TÜV-Süd Industrie Service: Zwischenbericht vom 09.11.2017 (Bericht 234221) zum „Gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachten zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen“, zur der Darstellung von angemessenen Sicherheitsabständen nach Vorgaben der KAS-18.

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 vorgeannten auslegenden Stelle bereitgehalten.

Innerhalb der Auslegungsfrist können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von jedermann Stellungnahmen bei der vorgeannten 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 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 im Internet auf der Homepage 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 20.11.2019

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld