

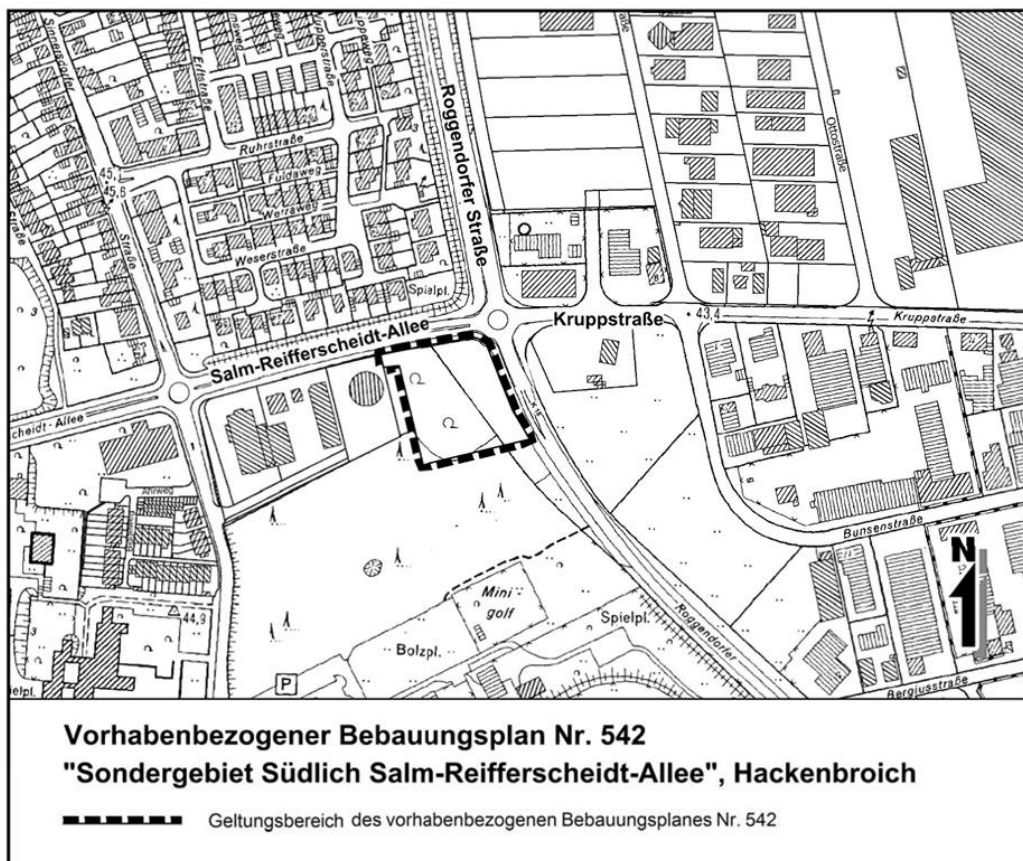
Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Planungsausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 542 (Entwurf) „Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee“, Hackenbroich

Das Plangebiet liegt zwischen der Salm-Reifferscheidt-Allee im Norden, dem Grünstreifen der Roggendorfer Straße im Osten, einer Geländelinie durch das Kiefernwäldchen, bis zu der auf 28,0 m verlängerten gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Grundstück an der Salm-Reifferscheidt-Allee Nr. 37 im Süden sowie dieser Grenze folgend bis an die Salm-Reifferscheidt-Allee. Erfasst werden die Grundstücke der Gemarkung Hackenbroich, Flur 5, Flurstück Nrn. 374, 629 Teil aus (T.a.), 896 T.a, 898, 899, 900 T.a., 902 T.a., 904 T.a., 905, 907 T.a., 909 T.a., 913 und 1031.

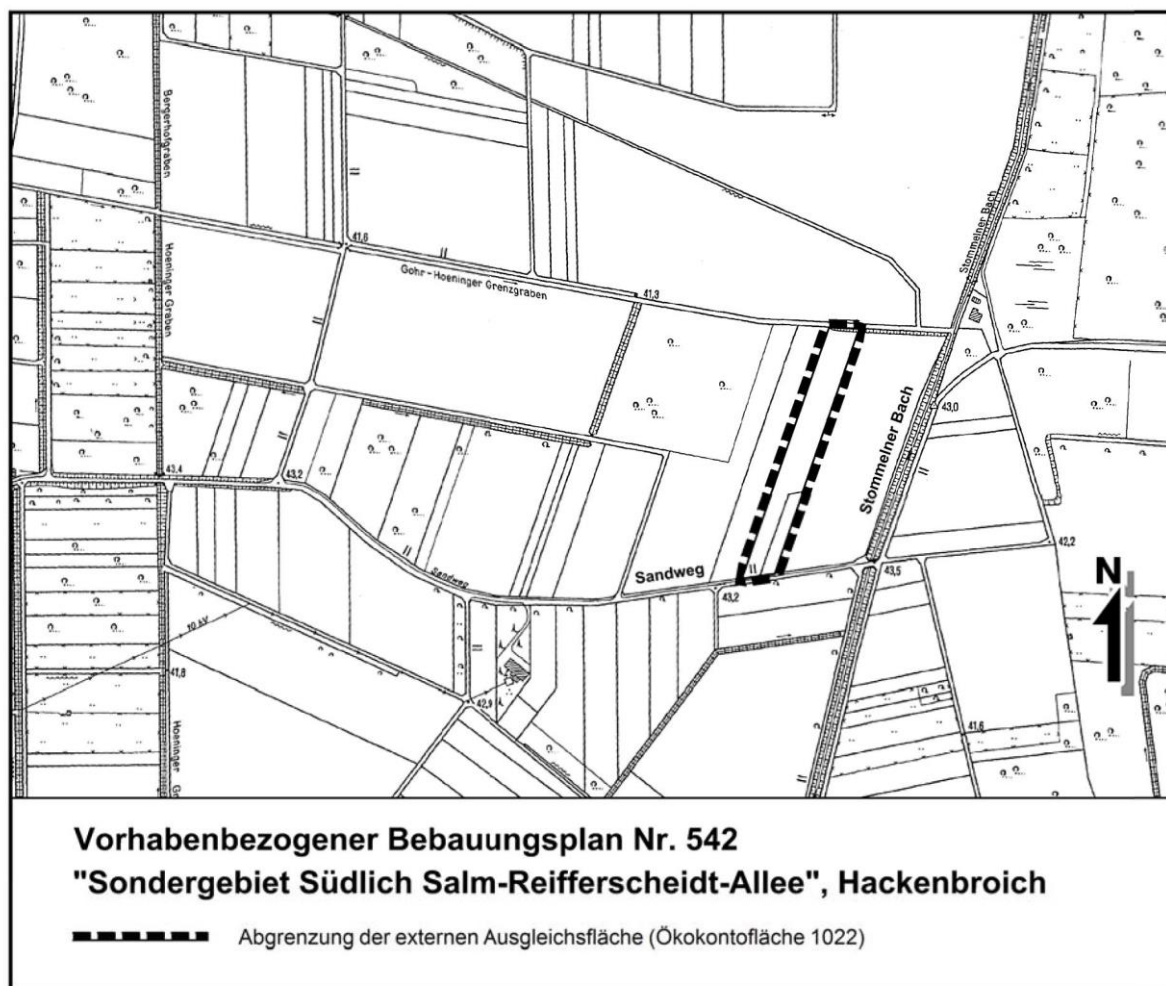
Die Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 542 mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Bäckereibetriebes als Nahversorger innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Hackenbroich planungsrechtlich sichern. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weist hierfür ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche und den zulässigen Warensortimenten aus. Die zulässige Verkaufsfläche ist für den Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters auf 1200 m² und den Bäckereibetrieb auf 60 m² begrenzt.

Nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben wird der ökologische Ausgleich für Eingriffe innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 542 „Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee“ über externe Ausgleichsmaßnahmen in Dormagen-Broich erfolgen. Die Sicherung erfolgt über die Ökofläche Nr. 1022 des Rhein-Kreises Neuss (Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstücke 103 und 104).

Die Abgrenzung der Ökokontofläche 1022 ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zeitgleich mit der 170. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen geführt, mit der u. a. die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen soll.

Der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, liegt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom **06.09.2021** bis einschließlich **08.10.2021** 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.

Die Einsichtnahme der Unterlagen kann auf Grund der Corona – Pandemie **nur nach vorheriger Terminanmeldung** erfolgen. Die Anmeldung ist per E-Mail (stadtplanung@stadt-dormagen.de), telefonisch (02133-257844) oder postalisch an Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau, Stadtplanung, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen zu tätigen.

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie folgt die Stadt Dormagen den jeweils geltenden Maßnahmen und Empfehlungen zur Beschränkung sozialer Kontakte. Um die Personenanzahl, die sich gleichzeitig am Auslegungsort aufhält, gering zu halten, werden max. zwei Einsicht nehmende Besucher/Innen (aus einem Haushalt) gleichzeitig zugelassen. Die geltenden Maßnahmen (Maskenpflicht, Abstand halten, Händedesinfektion) sind einzuhalten. Der Zutritt zu den Rathäusern für Besucher wird nur noch mit medizinischen Masken (OP-Masken, KN95 oder FFP2-Masken) gestattet. Im Hinblick auf eine eventuelle Corona-Rückverfolgung werden Ihre Kontaktdaten nur zu diesem Zweck erfasst und nach 4 Wochen wieder vernichtet.

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 → Stadtentwicklung → Beteiligungen (<https://www.dormagen.de/leben-in-dormagen/bauen-planen/stadtentwicklung/beteiligungen>) sowie in dem zentralen Internetportal des Landes (<https://www.bauportal.nrw>) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Es liegen umweltbezogenen Informationen vor. Die umweltbezogenen Informationen werden nachfolgend unter den jeweiligen Schutzgütern aufgelistet. Im Einzelfall können sich die genannten Informationen auf mehrere Schutzgüter auswirken:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu potenziell vorkommenden planungsrelevanten und sonstigen Tierarten sowie zur Bewertung der Auswirkungen auf diese durch die Planungen, • Informationen zu sonstigen schutzwürdigen Tierarten und zu gefährdeten Tierarten, • Informationen zu potenziellen Lebensräumen planungsrelevanter Tierarten im Stadtgebiet, • Informationen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bspw. CEF-Maßnahmen, • Informationen zu Vogelfluglinien.
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Vorkommen verschiedener, teils geschützter Pflanzenarten sowie zur Bewertung der Beeinträchtigung dieser durch die Planungen, • Informationen zur potenziellen natürlichen Vegetation im Stadtgebiet.

Regionale Grünzüge	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Funktion und Lage regionaler Grünzüge und deren Betroffenheit durch die Planungen.
Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Schutz von übergreifenden Biotopverbänden und gesetzlich geschützten Biotopen, • Informationen zu Biotopverbundräumen und Auswirkung auf diese durch die Planungen.
Wald	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Ziel der Walderhaltung und zusätzlicher Aufforstung, • Informationen zur Einordnung und Darstellung von Waldgebieten, • Informationen zur Inanspruchnahme von Waldflächen und entsprechender Kompensation.
Schutzgut Boden und Fläche	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Bodentypen, Bodenfunktionen und Bodenwertigkeit, • Informationen zum Bodenschutz und der Inanspruchnahme von Boden, • Informationen zu naturräumlichen Einheiten und zur Geologie, • Informationen zur Rekultivierung von Flächen, • Informationen zu Auengebieten, • Informationen zu Gefährdungen durch Altbergbau, • Informationen zur allgemeinen Erdbebengefährdung und deren Bemessungskriterien.
Flächennutzungen /Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Flächennutzung im Stadtgebiet und zur Flächenbilanzierung, • Informationen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, zum Flächenverbrauch und zum Vorrang der Innenentwicklung, • Informationen zu übergeordneten Planungen im Freiraum, • Informationen zu bestehenden Abfalldeponien und Abfallverwertungsbetrieben, • Informationen zu Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie zu Ausgleichsflächen-Suchräumen.
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Altlasten.
Schutzgut Wasser	
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Hochwasserrisikogebieten und deren Auswirkungen auf die Planungen, • Informationen zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Überschwemmungsbereichen und deren Auswirkungen auf die Planungen, • Informationen zum Deichschutz und zu Deichschutzzonen.
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Fließ- und Oberflächengewässern incl. Auskiesungs- und Stillgewässern, deren gegenwärtiger Zustand und deren Auswirkungen der Planungen, • Informationen zur Sonderschutzzone Rhein.
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Grundwassers, zur Beeinflussung des Grundwasserspiegels und zu dessen Qualität, • Informationen zur Versickerung von Niederschlagswasser, • Informationen zu Wasserschutzzonen bzw. Wasserschutzgebieten und die Auswirkungen der Planungen auf diese.
Wasserleitungen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Rheinwassertransportleitung, • Informationen zur Trinkwassertransportleitungen und Hauptwasserversorgungsleitungen.

Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Wasserwerken, zur Abwasserbehandlung und zu Brunnenanlagen im Stadtgebiet, • Informationen zur Wasserver- und -entsorgung.
Schutzgut Klima und Luft	
Klimaschutz und Klimaanpassung	<ul style="list-style-type: none"> • Information zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, • Informationen zum städtischen Klimaschutzkonzept, • Informationen zu Auswirkungen des Klimawandels.
Klimatische Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum gesamtstädtischen und kleinräumigen Klima im Stadtgebiet und zu den Auswirkungen der Planungen auf das Klima, • Informationen zu vorhandenen Klimatopen und Klimafunktionen einzelner Teilgebiete, • Informationen zur Kaltluftentstehung und Kaltluftentstehungsgebieten.
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu luftverunreinigenden Stoffen und deren Quellen, • Informationen zu Luftaustauschbewegungen bzw. zu Frischluftschneisen.
Erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Windkraftkonzentrationszonen und dem entsprechenden sachlichen Teilplan des Flächennutzungsplanes, • Informationen zum Stromnetzausbau.
Schutzgut Landschaft und Erholung	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Erhalt des Landschaftsbildes im Stadtgebiet, • Informationen zur städtischen Siedlungsstruktur der Stadt, • Informationen zur Topographie, zur Geologie und zur Prägung der Landschaft, • Informationen zu bedeutsamen Grünzügen und Freiflächen, • Informationen zu landschaftsrelevanten Wegeverbindungen in den einzelnen Stadtteilen, • Informationen zu Landschaftsräumen im Stadtgebiet, • Informationen zu regionalbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen sowie zur Einordnung der Kulturlandschaft Dormagens, • Informationen zu unzerschnittenen Landschaftsräumen im Stadtgebiet, • Informationen zu Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Planung.
Landschafts- und Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Darstellung von festgesetzten Flora-Fauna-Habitat (FFH-), zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten, zu geschützten Landschaftsbestandteilen, zu Geotopen und Naturdenkmälern sowie zu den Zielen des Naturschutzes und deren Schutzfunktionen, • Informationen zum Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss und den beinhalteten Entwicklungszielen, • Informationen zur Beanspruchung von Landschafts- und Naturschutzgebieten oder gesetzlich geschützten Gebieten durch die Planungen.
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Naherholungsgebieten, • Informationen zur Erholungseignung der Freiräume im Stadtgebiet, • Informationen zu Freizeit- und Erholungsräumen sowie zu Rad- und Wanderwegen,

	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu den Auswirkungen der Planungen auf Erholungs- und Freiräume.
Schutzgut Mensch und Gesundheit	
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Demographie und zur demographischen Entwicklung im Stadtgebiet, • Informationen zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, • Informationen zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Flächennutzungen, • Informationen zu maßgeblichen Immissionsorten, • Informationen zu sonstigen Vorbelastungen, Gefährdungen und Risiken, • Informationen zur Gefährdung durch Hochwasserereignisse, • Informationen zu Schadstoffbelastungen im Boden, • Informationen zu elektromagnetischen Feldern.
SEVESO-III-Richtlinie bzw. Störfallverordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum gesamtstädtischen SEVESO-III-Gutachten, • Informationen zu schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie, • Informationen zu einzuhaltenden Abständen i.S.d. der KAS-18, der KAS-32 und der Störfall-Verordnung zu geplanten und bestehenden Nutzungen in den Achtungsabständen und den angemessenen Sicherheitsabständen.
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Be- und Entlastungen im Zusammenhang mit übergeordneten Verkehrsinfrastrukturentwicklungen sowie allgemeine Verkehrsbelastungen durch die Planungen, • Informationen zum ÖPNV-Angebot, • Informationen zum Fuß- und Radverkehr.
Lärm und Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Straßenverkehrs-, zum Schienenverkehrs-, zum Gewerbe-, zum (Binnen-) Schiffsverkehrs-, zum Sport- und Freizeitlärm, zum Verkehrs- und anlagenbezogenen Immissionsschutz sowie zu Lärmaktionsplänen, • Informationen zu aktiven und passiven Immissionsschutzmaßnahmen mit Hinweise auf die nachgelagerten Fachplanungsverfahren, • Informationen zu bestehenden und zukünftigen Lärmbelastungen.
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Darstellung von Bau-, Boden-, Natur- und Kulturdenkmälern, zu Denkmalensembles sowie deren Auswirkungen auf die Planungen, • Informationen zu regional bedeutsamen archäologischen Bereichen.
Geschichte	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur historischen Entwicklung des Stadtgebietes sowie den zugehörigen Fundstücken und Denkmälern.
Kulturlandschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu regional bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen im Stadtgebiet, • Informationen zu prägenden Landschaftselementen.
sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Flächen mit forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung, • Informationen zu Flächen mit landwirtschaftlicher Bewirtschaftung,

	<ul style="list-style-type: none"> • Information zum Abbau von Rohstoffen und Bodenschätzen, • Informationen zu einzuhaltenden Abständen gegenüber bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen sowie ggf. bestehende Gefährdungspotenziale, • Information zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen zu überörtlichen Verkehrsflächen.
--	--

Ergänzend zu den zuvor genannten Informationen zu den einzelnen Schutzgütern liegen schutzgutübergreifend folgenden umweltbezogene Informationen vor:

- Dr. Jansen GmbH: Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarkts in Hackenbroich, Stand: November 2019
- ISR GmbH: Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 542 – Sondergebiet Salm-Reifferscheidt-Allee, Stand:09.04.2020
- ISR GmbH: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur erneuten Begehung. Bericht vom 05.06.2021
- ISR GmbH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 542 – Sondergebiet Südlich Salm-Reifferscheidt-Allee, Stand: 18.01.2021
- Büro Michael Clemens + Ingenieure; Baugrundgutachten Neubau eines Vollsortimenter-SB-Verkaufsmarktes mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen in 41540 Dormagen-Hackenbroich, Roggendorfer Straße / Salm-Reifferscheidt-Allee, Stand: 15.01.2020
- Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege: Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung OV 2020/1017 - Dormagen Hackenbroich, Salm-Reifferscheidt-Allee, Stand: Juni 2020
- Accon Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters an der Roggendorfer Straße in Dormagen-Hackenbroich, Stand: 08.05.2020
- Accon Köln GmbH: Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht 04.06.2021
- BSV GmbH: Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters in Dormagen-Hackenbroich, Stand: Januar 2020 –aktualisiert Juni 2021
- BSV GmbH: Darstellung der Verkehrserzeugung

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

- LVR- Amt für Bodendenkmalschutz: Stellungnahmen zum Ergebnis der Sachverhaltsermittlung, 23.03.2020
- Brandschutzdienststelle: Stellungnahme zur brandschutztechnischen Beurteilung, 31.07.2020
- Rhein-Kreis Neuss: Stammbblatt zum Ökokonto, Kontonummer 1022

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 v.g. auslegenden Stelle bereitgehalten.

Innerhalb der Auslegungsfrist können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von jedermann Stellungnahmen an o. g. Stelle abgegeben, übersendet oder vorgetragen werden. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail an stadtplanung@stadt-dormagen.de gesendet 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. Zur Erfüllung unserer gesetzlichen Aufgaben benötigen und verarbeiten wir personenbezogene Daten von Ihnen; dies sind die Kontaktdaten und die E-Mail-Adresse sowie alle Informationen, die Sie uns im Rahmen der 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 19.08.2021

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

In Vertretung
Robert Krumbein
Erster Beigeordneter