

Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines Bebauungsplanes

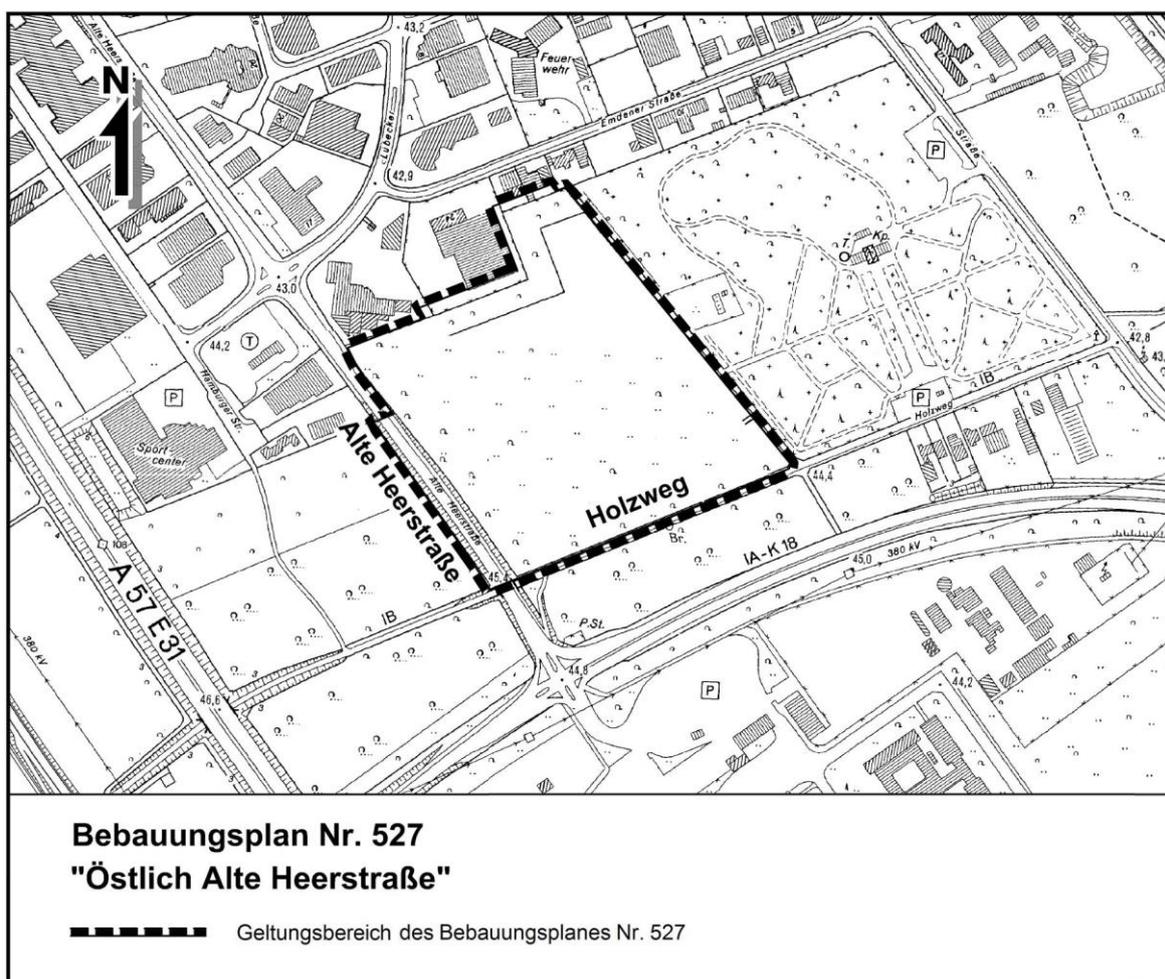
Der Planungsausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und Umweltbericht zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung – beschlossen:

Da die Auslegung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nicht stattgefunden hat, wird aus Gründen der Rechtssicherheit der Bebauungsplan 527 „Östlich Alte Heerstraße“ erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Die bereits im Rahmen der ersten Offenlagen abgegebenen Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden weiterhin im Verfahren berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 527 (Entwurf) „Östlich Alte Heerstraße“

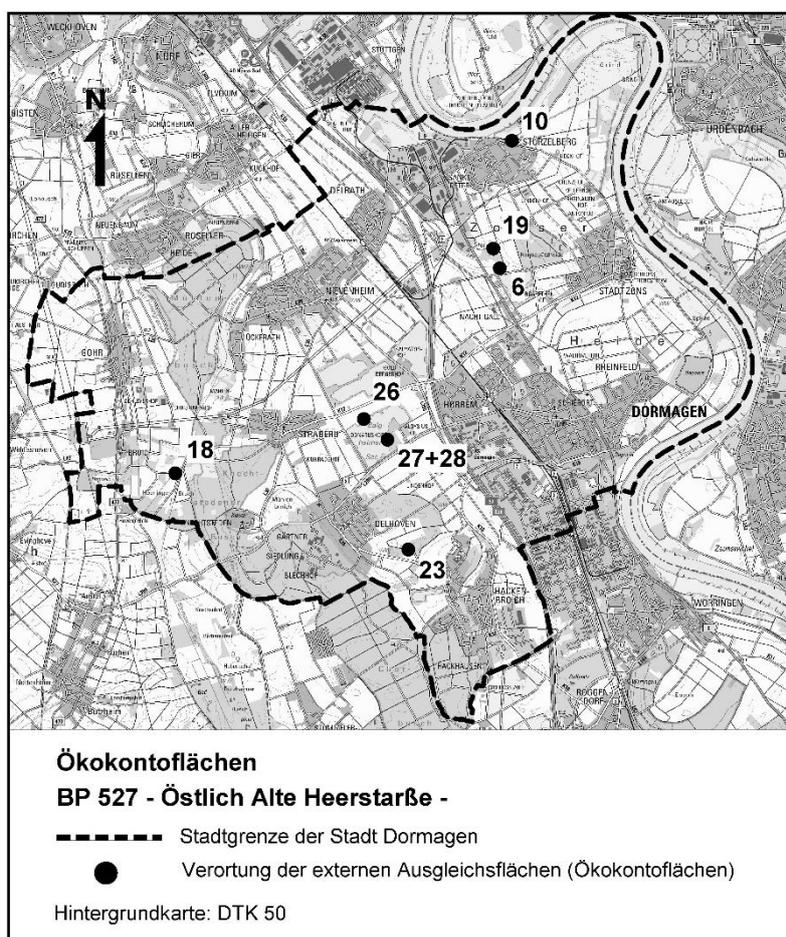
Das Plangebiet befindet sich südlich der bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes ‚Top West‘ im Stadtteil Dormagen-Horrem. Das Gebiet wird östlich durch den Friedhof und südlich durch den Holzweg begrenzt. Westlich wird das Plangebiet durch die Alte Heerstraße begrenzt. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Grundstücke der Emdener- bzw. Lübecker Straße.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Ziel der Planung ist die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes in guter Lage zur Erweiterung des Gewerbegebietes Top-West. Die Stadt Dormagen kommt mit dieser Planung der hohen Nachfrage an gewerblich nutzbaren Flächen nach. Dabei ist beabsichtigt, die gewerblichen Nutzungen so zu steuern, dass Angebote für hochwertiges und arbeitsplatzintensives Gewerbe wie bspw. Büronutzungen oder Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sollen Gewerbebetriebe bzw. Nutzungen, deren Entwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich sinnvoller ist – bspw. für Handel, Sport oder soziale Einrichtungen – an diesem Standort nicht entwickelt werden.

Der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 527 (Entwurf) „Östlich Alte Heerstraße“ erfolgt auf den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten städtischen Ökokontoflächen. Die Verortung der Ökokontoflächen ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Ökokontofläche Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke
6	Zons	12	127
10	Zons	17	575, 578, 581-587, 589, 591, 593, 596
18	Broich	5	99, 100
19	Zons	12	40-43
23	Hackenbroich	7	152
26	Straberg	2	149 tw., 148, 130, 131 tw.

27	Hackenbroich	3	515 tw., 600 tw.
28	Hackenbroich	6	600 tw.

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 **05.09.2022** bis einschließlich **06.10.2022** 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 persönliche Einsichtnahme in die Unterlagen im Fachbereich ist auf Grund der Corona – Pandemie nur unter Einhaltung der allgemeinen Hygieneregeln sowie unter Beachtung und Nachweisen zu den tagesaktuellen Corona-Regelungen der Stadt Dormagen möglich. 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.bauleitplanung.nrw/karte>) 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.
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 zu gesetzlich geschützten Alleen, • 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 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 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.
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Fließ- und Oberflächengewässern und deren Auswirkungen der Planungen.
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Grundwassers, zur Beeinflussung des Grundwasserspiegels, • Informationen zur Versickerung von Niederschlagswasser, • Informationen zu Wasserschutzzonen bzw. Wasserschutzgebieten und die Auswirkungen der Planungen auf diese.
Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Abwasserbehandlung.
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 Luftaustauschbewegungen bzw. zu Frischluftschneisen.
Erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Solarenergie.
Schutzgut Landschaft und Erholung	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Erhalt des Landschaftsbildes im Stadtgebiet, • Informationen zur Topographie, zur Geologie und zur Prägung der Landschaft, • Informationen zu bedeutsamen Grünzügen und Freiflächen, • Informationen zu landschaftsrelevanten Wegeverbindungen in den einzelnen Stadtteilen,

	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu regionalbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen sowie zur Einordnung der Kulturlandschaft Dormagens, • 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, • Informationen zu den Auswirkungen der Planungen auf Erholungs- und Freiräume.
Schutzgut Mensch und Gesundheit	
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • 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, • Informationen zu Folgewirkungen durch planungsbedingte Nutzungsänderungen.
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,

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
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 einzuhaltenden Abständen gegenüber bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen sowie ggf. bestehende Gefährdungspotenziale, • Information zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungs zonen zu überörtlichen Verkehrsflächen.

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

- Informationen zu Planungsalternativen im Rahmen der Umweltprüfung,
- Informationen zur Konfliktbewertung von geänderten Flächendarstellungen und daraus folgende Auswirkungen,
- Informationen zum Ist-Zustand der Umweltschutzgüter,
- Informationen zu Konflikten und Betroffenheit der Schutzgüter durch die Planungen,
- Informationen zur Prognose bei Nichtdurchführung der Planungen,
- Informationen zur Kompensation und Vermeidung von Eingriffen bzw. zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Informationen zu informellen Planungen und Fachplanungen Dritter mit Bezug auf die Schutzgüter und deren Auswirkungen auf Fachplanungen,
- Informationen zu Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern,
- Informationen zur geplanten Überwachung der Auswirkungen (Monitoring).

Folgende Gutachten liegen mit öffentlich aus:

- Hamann & Schulte: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplanverfahren Nr. 527 „Östlich Alte Heerstraße“, 28.01.2022
- Hamann & Schulte: Plausibilitätsprüfung Artenschutz zum Bebauungsplanverfahren Nr. 527 „Östlich Alte Heerstraße“, 13.07.2021
- Hamann & Schulte: Artenschutz-Fachbeitrag zum FNP-Änderungsverfahren Nr. 161 und Bebauungsplanverfahren Nr. 527 "Beiderseits Alte Heerstraße", 27.01.2017
- Hamann & Schulte: Vertiefende Untersuchung zur Haselmaus zum FNP-Änderungsverfahren Nr. 161 und Bebauungsplanverfahren Nr. 527 "Beiderseits Alte Heerstraße", 12.12.2018

- Hamann & Schulte: Vertiefende Untersuchung zum Braunen Langohr zum FNP-Änderungsverfahren Nr. 161 und Bebauungsplanverfahren Nr. 527 "Beiderseits Alte Heerstraße", 06.10.2017
- TÜV Rheinland Energy GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 527 „Östlich Alte Heerstraße“, 08.12.2021
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 527 „Östlich Alte Heerstraße“, Oktober 2021
- Ergänzende Stellungnahme von Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 23.03.2018
- Arthemus GmbH: Archäologische Sachverhaltsermittlung, Dormagen, Beiderseits Alte Heerstraße, Juli 2019
- GFM-Umwelttechnik GmbH & Co. KG.: Bodengutachten zum Bauvorhaben, Juli 2019

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 22.08.2022

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld