

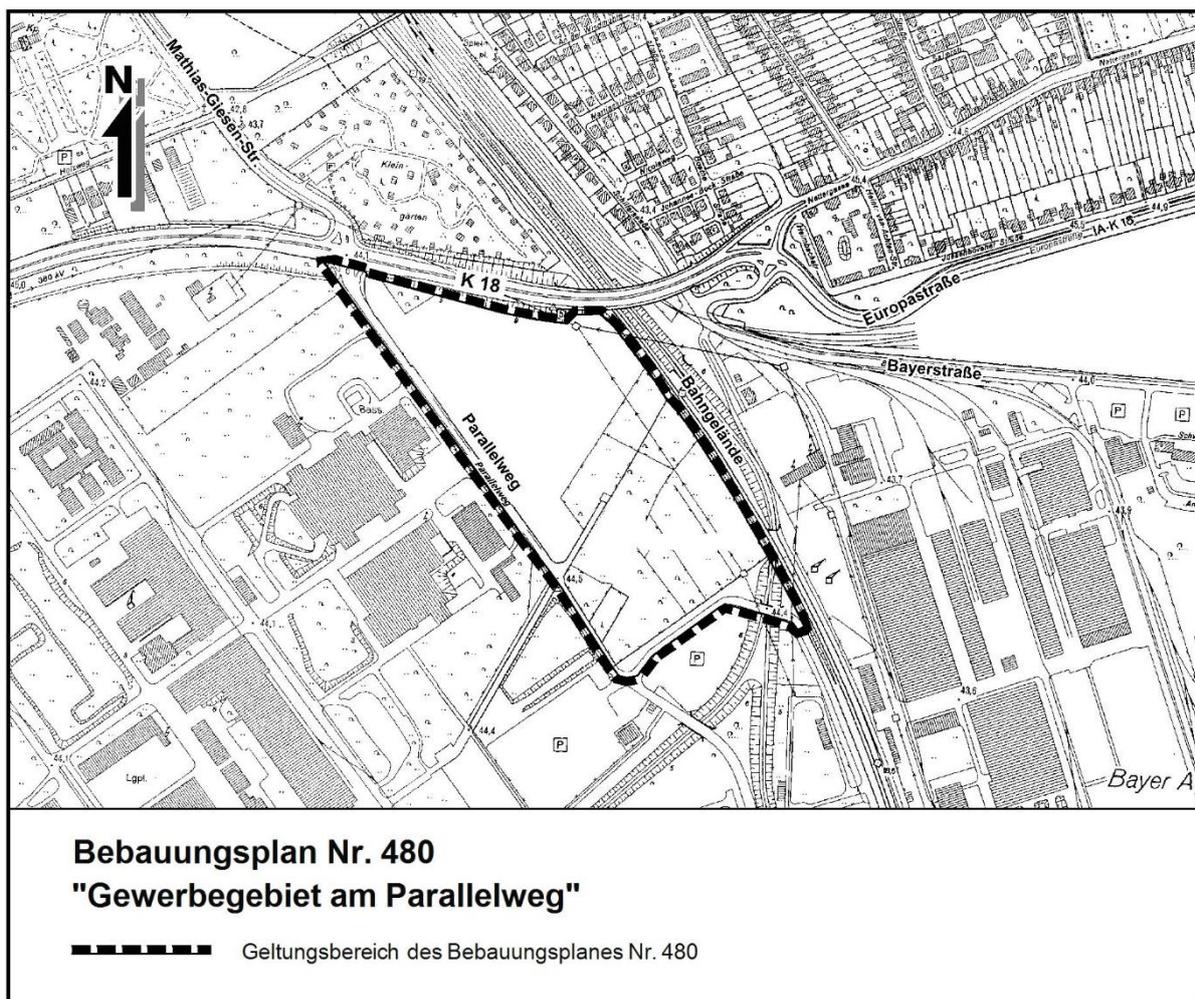
Öffentliche Bekanntmachung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planungsausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - des Bebauungsplanes beschlossen. Zudem hat der Planungsausschuss in gleicher Sitzung dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen:

Bebauungsplan Nr. 480 (Vorentwurf) „Gewerbegebiet am Parallelweg“

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen der Kreisstraße 18 im Norden, der Bahntrasse Köln-Neuss im Osten, dem örtlichen Verlauf des Parallelweges (Privatstraße) im Süden und der Mathias-Giesen-Straße sowie Teilen des örtlichen Verlaufs des Parallelweges im Westen und umfasst die Grundstücke jeweils aus der Gemarkung Dormagen: Flur 1, Nrn. 13, Teil aus 18, 23, 24, T.a. 34, Flur 2, Nrn. 376, 377, 378, 380, T.a. 383, 384, T.a. 442, 652 sowie Flur 3, Nrn. 322, 325, 326, 415, 416, 426, 446, 448, 449, 468- 473).

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Ziel der Planung ist es, die im Bereich der alten Hofanlage des „Jussenhofes“ am Parallelweg brachliegenden Freiflächen für eine gewerbliche Weiterentwicklung (Gewerbegebiet) des angrenzenden Dormagener Chempark zu aktivieren.

Der Planbereich erfasst überwiegend Flächen, die dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zugehören. In Randbereichen wird der Bebauungsplan Nr. 39 „Industriegebiet West“ aus 1966 in Teilen erfasst und überplant. Nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln sich die Planungsabsichten kongruent aus den Darstellung einer gewerblichen Baufläche aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen.

Das vorliegende Planungskonzept basiert auf der Ausweisung von mehreren Gewerbegebieten für ergänzende, immissionsarme Nutzungen des Chemparks. Die erforderliche Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Einrichtungen im Chempark.

Das Baugebiet soll nach Vorgaben des Abstandserlasses des Landes NRW zониert und nach den örtlichen, von einer immissionsrechtlichen Gemengelage geprägten, schalltechnischen Erfordernissen gegliedert werden. Die geplante Höhenentwicklung des Vorentwurfes sieht im Kernbereich eine Gebäudehöhe von 20,00 m vor, die zum Randbereich auf 15,00 m abfällt. Um die Grundstücksaufteilung und Bebauung flexibel und für eine groß- und kleinflächige Nutzung auszugestalten, soll die überbaubare Grundstücksfläche durch eine räumlich umfassende Baugrenze bestimmt werden.

Die bestehende verkehrliche Verbindung entlang der Bahntrasse soll im Rahmen einer räumlichen Verlagerung des Parallelweges durch den Neubau einer öffentlich zugängigen Privatstraße mit separatem Fuß- und Radweg in ihrer bisherigen Funktion beibehalten bleiben.

|

Begleitend zur Konzeptentwicklung sind eine erforderliche landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Bestanderhebung und Beurteilung sowie eine schalltechnische und verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind in die Begründung mit dem Umweltbericht eingeflossen.

Der vorgenannte Planvorentwurf mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, liegt gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom **10.07.2023** bis einschließlich **23.07.2023** beim 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 → Stadtplanung → Beteiligungen (<https://www.dormagen.de/leben-in-dormagen/bauen-planen/stadtentwicklung/beteiligungen> oder <https://www.o-sp.de/dormagen/karte>) sowie in dem zentralen Internetportal des Landes (<https://www.bauleitplanung.nrw/karte>) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Folgende Gutachten liegen öffentlich aus:

- Artenschutzprüfung, Stufe II, Büro: Große-Kressig-Dr. Schönert GdR, Oktober 2022
- Orientierende Baugrunduntersuchung, Büro Middendorf-Geoservice GbR, November 2022
- Archäologische Ausgrabung, Prospektion & Baudokumentation, Büro Archbau GmbH, Oktober 2022
- Verkehrsuntersuchung, Büro Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft, Januar 2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, Büro Currenta Schallschutztechnik Messstelle nach § 29b BImSchG, Mai 2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm Büro: Currenta Schallschutztechnik Messstelle nach § 29b BImSchG, Januar 2023

Einesehbar ist zudem:

- Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche, Büro TÜV-Süd, Juli 2020

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 1 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, eine beauftragte Person zu benennen, mit dem der Schriftverkehr geführt werden soll. Abschriften der Rats- oder Ausschussentscheidung werden der beauftragten Person 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 29.06.2023

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

In Vertretung
Erster Beigeordneter
gez. Fritz Bezold