

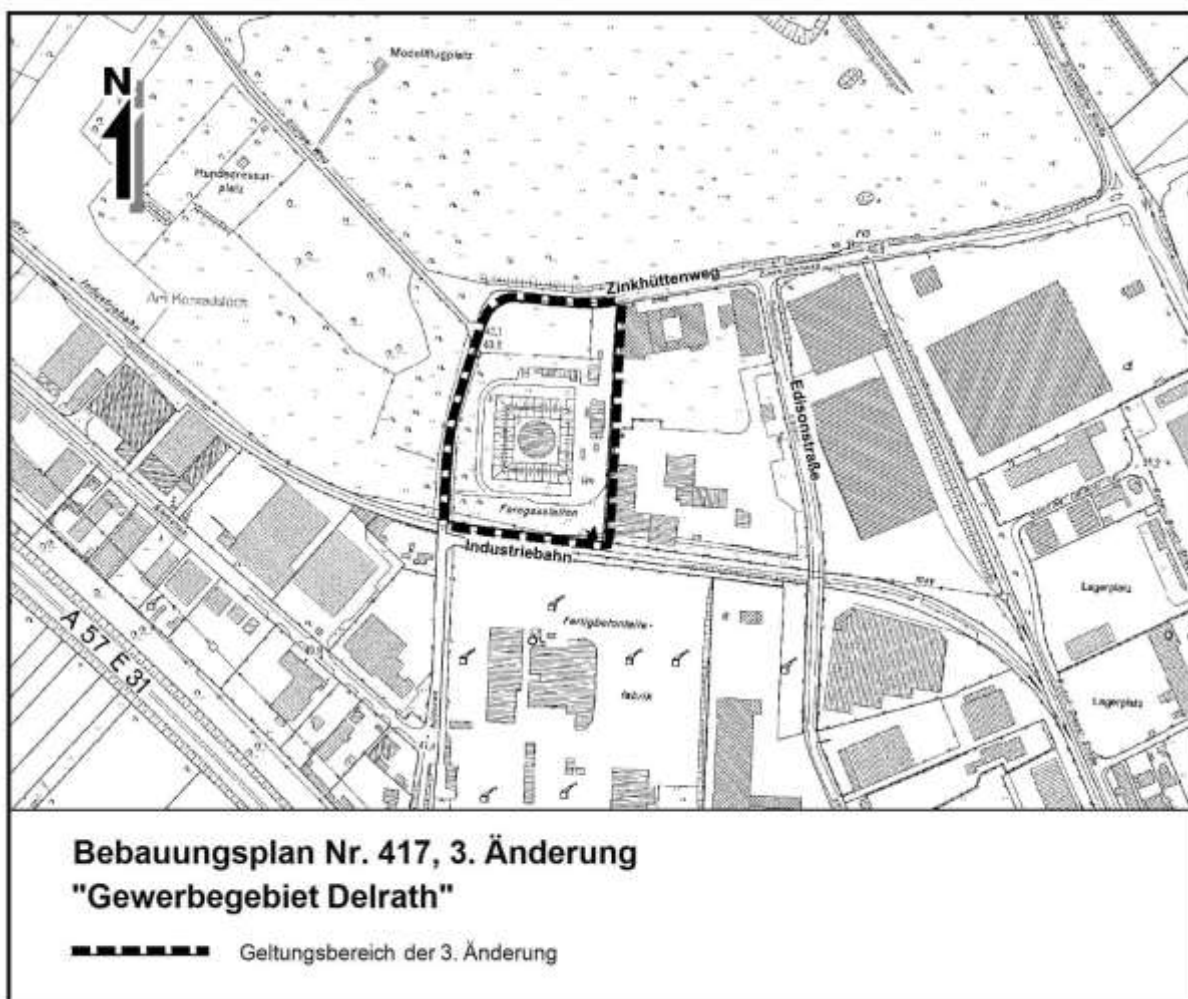
Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung einer Bebauungsplanänderung

Der Planungsausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 01.07.2025 dem Entwurf des

Bebauungsplans Nr. 417 „Gewerbegebiet Delrath“ (alter Gasspeicher), 3. Änderung (Entwurf)

mit seiner Begründung und Umweltbericht zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen dem Zinkhüttenweg, der Industriebahntrasse bzw. der parallel verlaufenden Edisonstraße sowie den angrenzenden Industrieflächen. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Ziel der Planung ist es, eine industrielle Brachfläche (brownfield) zu revitalisieren. Dadurch wird vermieden, bisher unbelastete Flächen im Außenbereich (greenfields) in Anspruch zu

nehmen. Stattdessen kann eine voll erschlossene Brachfläche mit industrieller Vornutzung reaktiviert werden. Vorgesehen ist eine Ausweisung als Industriegebiet (GI), das sich in die Nutzungen der Umgebung einfügt. Das städtebauliche Konzept sieht ca. 20.000 m² Fläche für verschiedene gewerbliche Nutzungen vor. Entlang des Zinkhüttenwegs sind eine Geh- und Radweg Verbreiterung im westlichen Teil sowie eine Eingrünung vorgesehen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden und Westen.

In der Zeit vom **10.08.2025 bis einschließlich 14.09.2025** werden der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 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.

Während der o. g. Veröffentlichungsfrist liegt der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung auch gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau, Stadtplanung, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen, Erdgeschoss aus und kann während folgender Zeiten eingesehen werden: montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr; donnerstags 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.

Es liegen umweltbezogene Informationen vor, die nachfolgend unter den jeweiligen Schutzgütern aufgelistet sind. Die Informationen können sich im Einzelfall auf mehrere Schutzgüter auswirken:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Tiere	• Informationen zu planungsrelevanten und sonstigen Tierarten sowie zur Bewertung der Auswirkungen auf diese durch die Planungen • Informationen zu potenziellen Lebensräumen planungsrelevanter Tierarten • Informationen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Pflanzen	• Informationen zu Vorkommen verschiedener, teils geschützter Pflanzenarten sowie zur Bewertung der Beeinträchtigung dieser durch die Planungen • Informationen zur potenziellen natürlichen Vegetation im Stadtgebiet
Schutzgut Boden und Fläche	
Boden	• Informationen zu Bodentypen, Bodenfunktionen und Bodenwertigkeit • Informationen zum Bodenschutz und der Inanspruchnahme von Boden • Informationen zur allgemeinen Erdbebengefährdung und deren Bemessungskriterien
Flächennutzungen /Fläche	• Informationen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, zum Flächenverbrauch und zum Vorrang der Innenentwicklung • Informationen zu übergeordneten Planungen im Freiraum, • Informationen zu Ausgleichs- und Ersatzflächen
Altlasten	• Informationen zu Altlasten

Schutzgut Wasser	
Überschwemmungsgebiete	• Informationen zu Hochwasserrisikogebieten und deren Auswirkungen auf die Planungen
Grundwasser	• Informationen zum Grundwasser und dessen Beeinflussung durch die Planung • Informationen zur Versickerung von Niederschlagswasser
Wasserwirtschaft	• Informationen zur Abwasserbehandlung, • Informationen zur Wasserver- und -entsorgung
Schutzgut Klima und Luft	
Klimaschutz und Klimaanpassung	• Information zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung • Informationen zu Auswirkungen des Klimawandels
Klimatische Verhältnisse	• Informationen zum gesamtstädtischen und kleinräumigen Klima und zu den Auswirkungen der Planungen auf das Klima
Luft	• Informationen zu luftverunreinigenden Stoffen und deren Quellen • Informationen zu Luftaustauschbewegungen bzw. zu Frischluftschneisen
Schutzgut Landschaft und Erholung	
Landschaftsbild	• Informationen zur städtischen Siedlungsstruktur der Stadt, • Informationen zur Topographie, zur Geologie und zur Prägung der Landschaft
Landschafts- und Naturschutz	• 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
Schutzgut Mensch und Gesundheit	
Gesundheit	• 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
SEVESO-III-Richtlinie bzw. Störfallverordnung	• 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	• 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	• Informationen zum Straßenverkehrs-, zum Schienenverkehrs-, zum Gewerbe-, zum Verkehrs- und anlagenbezogenen Immissionsschutz • Informationen zu aktiven und passiven Immissionsschutzmaßnahmen • Informationen zu bestehenden und zukünftigen Lärmbelastungen
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
Kulturlandschaft	• Informationen zu prägenden Landschaftselementen

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

- Informationen zum Ist-Zustand der Umweltschutzgüter,
- Informationen zu Konflikten und Betroffenheit der Schutzgüter durch die Planungen,
- Informationen zu Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern,
- Informationen zu möglichen, sich verstärkenden Wirkungen auf einzelne Schutzgüter durch weitere angrenzende Planungen.

Folgende wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten im Sinne von § 3 Absatz 2 BauGB werden mit den angegebenen wesentlichen Inhalten veröffentlicht:

- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des BP 417, März 2025
- Althoff & Lang GmbH: Bodenmanagementkonzept zur Baureifmachung, April 2024
- Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer: Vorläufige Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, November 2024
- Althoff & Lang GmbH: Gutachten zur Gründung inkl. abfalltechnischer Erstbewertung, März 2024
- TÜV Süd: Gutachterliche Einzelfallbetrachtung zum Abstandsgebot gemäß § 50 BImSchG hinsichtlich angemessener Sicherheitsabstände, März 2025
- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 417, 3. Änderung - Gewerbegebiet Delrath -, Juni 2025
- Leinfelder Ingenieure: Bebauungsplan Nr. 417 3. Änderung -Gewerbegebiet Delrath-, Erschließungskonzept Zinkhüttenweg 22, Erläuterungsbericht: Entwässerungskonzept, Oktober 2024
- Stellungnahme des RKN UBB zum Bodenmanagementkonzept, 24.4.2024
- Stellungnahme des Büro Althoff & Lang zur Gefährdung Grundwasser vom 10.7.2025
- Stellungnahme der BR Düsseldorf, Thema Immissionsschutz, 9.4.2025
- Stellungnahme Straßen NRW, Thema Verkehr, 11.4.2025
- Stellungnahme Autobahn GmbH, Thema Verkehr, 16.4.2025
- Stellungnahme Geo Dienst NRW, Thema Erdbebenzone, 17.4.2025
- Stellungnahme Stadt Neuss, Thema Verkehr, 29.4.2025
- Stellungnahme RKN, Thema Wasserversorgung, Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz, Natur, Landschaft, Kreisstraßen, 12.5.2025
- Bürgerstellungnahme zum Thema Altlasten, 20. 4. 2025

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.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an stadtplanung@stadt-dormagen.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege an o.g. 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. 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 31.07.2025

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld