

Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines Bebauungsplanes

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

Bebauungsplans Nr. 528 (Entwurf) „Entwicklungsgebiet Silbersee“

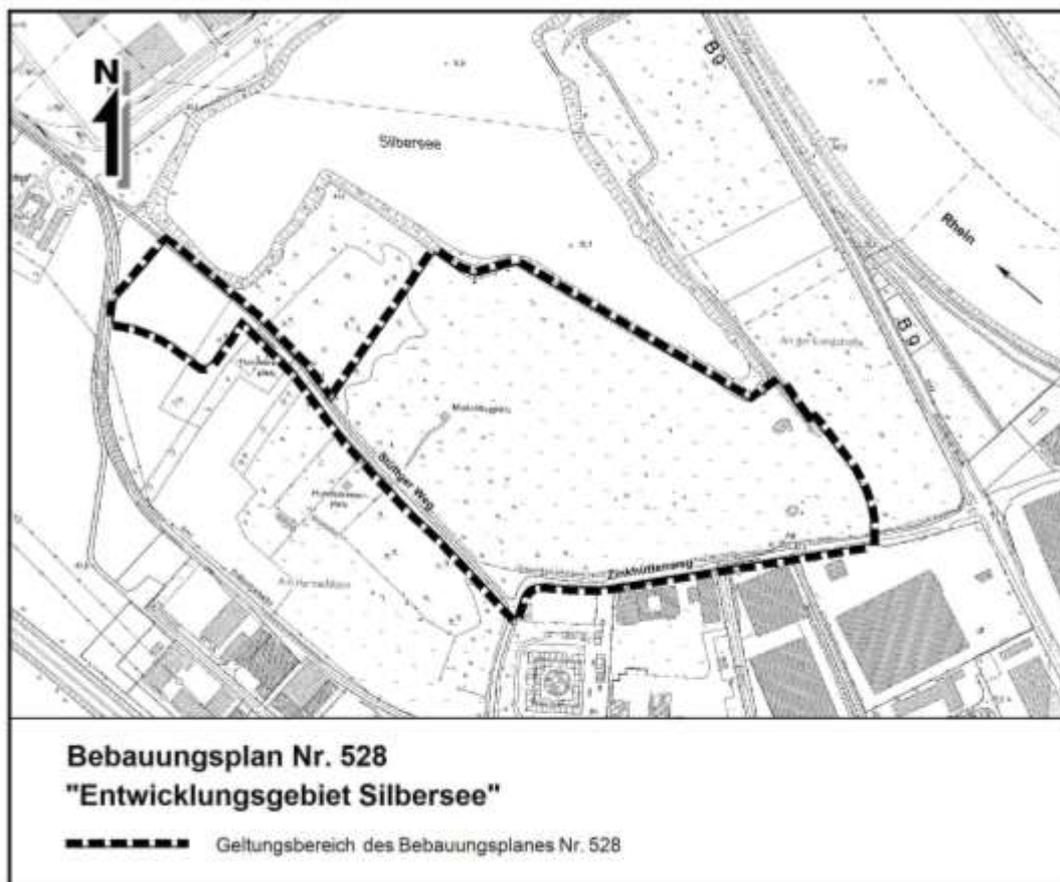
mit seiner Begründung und Umweltbericht zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den Verlauf des Zinkhüttenweges bis zum Stüttger Weg, ein Geländestück zwischen dem Stüttger Weg und dem Gleiskörper der Industriebahntrasse sowie das Areal der ehemaligen Zinkhütte einschließlich des Bereichs zwischen Stüttger Weg, Zinkhüttenweg und dem Silbersee.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Nievenheim, Flur 21: Flurstück 70 (zum Teil),
- Gemarkung Nievenheim, Flur 22: Flurstück 17 (zum Teil), 24, 25, 26 und 27 (zum Teil),
- Gemarkung Nievenheim, Flur 23: Flurstück 1 (zum Teil), 5, 94, 95, 330 (zum Teil), 416, 417, 419 (zum Teil) und 420 (zum Teil).

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.

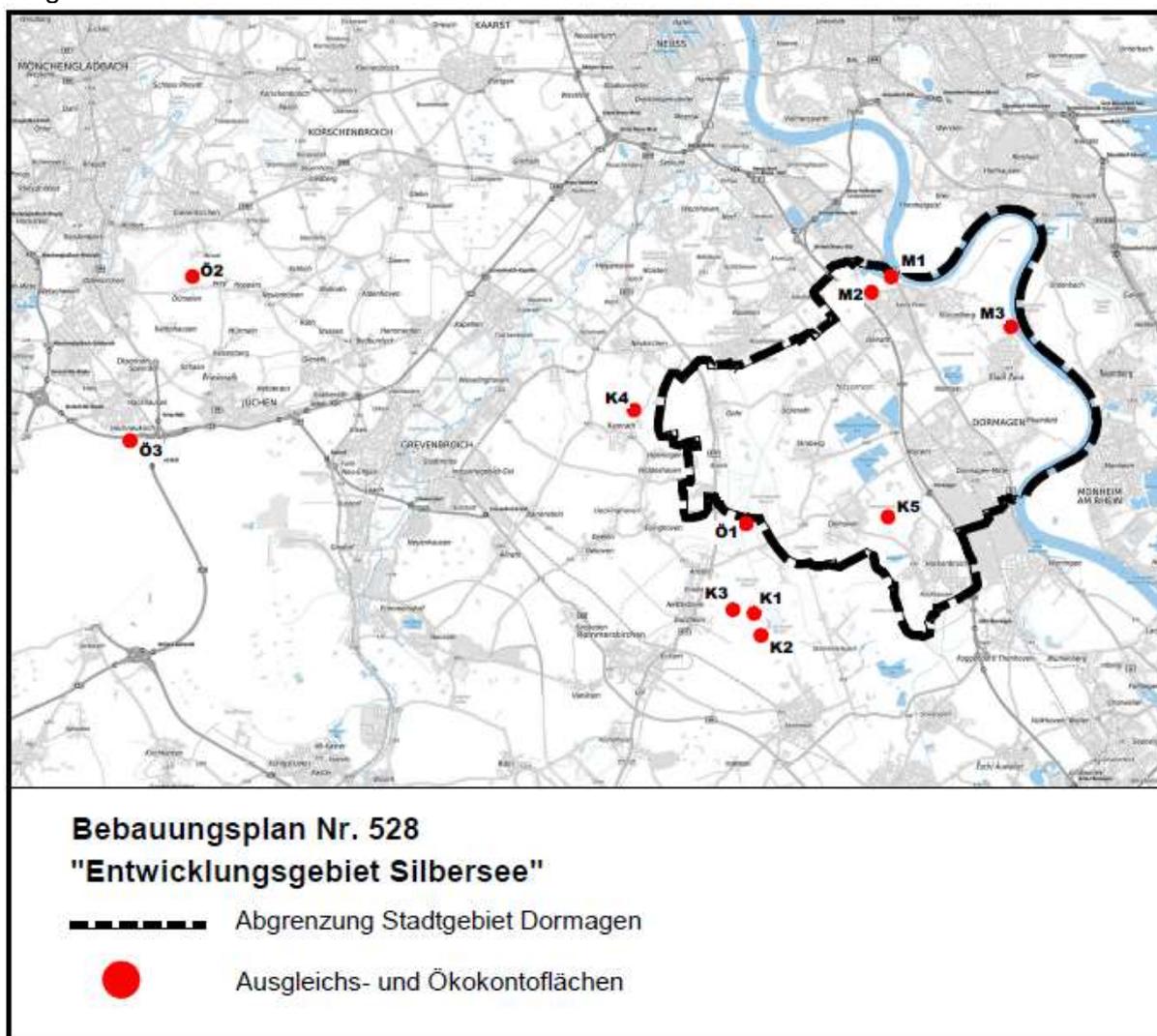


Ziel der Planung ist eine vormals industriell genutzte und baulich vorbelastete Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu reaktivieren. Das Plangebiet, für das teilweise bereits heute Planungsrechte für gewerbliche Nutzungen vorliegen, ist infolge der industriellen Vorgeschichte durch Bodenverunreinigungen und großflächige Fundamentreste und Versiegelungen geprägt.

Das Plangebiet soll in Anbetracht dessen, entsprechend den Vorgaben der überörtlichen Planungen, einer neuen und zeitgemäßen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Dafür ist beabsichtigt, Industriegebiete (GI) im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Der Ausgleich von 759.308 ökologischen Werteinheiten für den Bebauungsplan Nr. 528 (Entwurf) „Entwicklungsgebiet Silbersee“ erfolgt auf den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen. Die Verortung der Flächen ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Ausgleichsflächen Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke
K1	Nettesheim-Butzheim	12	52
K2	Nettesheim-Butzheim	14	91
K3	Nettesheim-Butzheim	12	27
K4	Hoeningen	1	121, 122, 392, 393
K5	Hackenbroich,	7	16

M1	Norf Nievenheim	2 22	29 6
M2	Nievenheim	23	1
M3	Zons	6	158,160,162
Ö1: Ökokonto Rhein-Kreis Neuss	Frixheim-Anstel	17	67 tlw.
Ö2: Ökokonto Stiftung Rheinische Kulturlandschaft	Kelzenberg	5	2, 3, 4, 5
Ö3: Ökokonto RWE „Blau-grünes Band“	Hochneukirch	34	Teile aus: 42, 60, 136, 137

In der Zeit vom **15.09.2025** bis einschließlich **17.10.2025** werden der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Internet unter folgenden Adressen veröffentlicht:

- 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>
- interaktive Karte: <https://www.o-sp.de/dormagen/karte>
- zentrales Internetportal des Landes: <https://www.bauleitplanung.nrw/karte>

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist liegen die Unterlagen zusätzlich im Technischen Rathaus der Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau, Stadtplanung, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen, Erdgeschoss aus und können 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 Nachfrage wird Ihnen Auskunft über die Inhalte der Planungen erteilt.

Es liegen umweltbezogene Informationen zu den nachfolgenden Schutzgütern vor, einschließlich einer Bewertung des Ist-Zustands sowie einer Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen durch die Planung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Relevante Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume; • Regionale Grünzüge; Biotope, Waldflächen • Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Schutzgut Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Bodentypen, Bodenfunktionen und Bodenwertigkeit; • Erdbebengefährdung • Flächennutzung/Flächenverbrauch • Altlasten
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Überschwemmungsgebiete • Fließ- und Oberflächengewässer • Grundwasser; Niederschlagswasser; Wasserschutzzonen • Wasserwirtschaft
Schutzgut Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatische Verhältnisse; • Klimaschutz und Klimaanpassung • Luftqualität, Luftaustausch und Immissionen/Emission
Schutzgut Landschaft und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild; Topographie • Freizeit- und Erholungsräumen • landschaftsrelevanten Wegeverbindungen
Schutzgut Mensch und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse • Verkehrsbelastung, ÖPNV-Angebot • Schutz vor Lärmbelastungen, sonstigen Immissionen und wasserbedingten Gefahren (Hochwasser-/ Starkregengefährdung) • SEVESO-III-Richtlinie bzw. Störfallverordnung

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz • Geschichte • Kulturlandschaft • forst- und landwirtschaftliche Nutzflächen
--	---

Ergänzend zu den zuvor genannten Informationen werden auch folgende Themen betrachtet:

- Planungsalternativen,
- Konfliktbewertung einschließlich Wechselwirkungen zwischen betroffenen Schutzgütern,
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung,
- Kompensation und Vermeidung von Eingriffen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Überwachung der Auswirkungen (Monitoring).

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten im Sinne von § 3 Absatz 2 BauGB werden veröffentlicht:

- Kölner Büro für Faunistik: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Juni 2025
- ACCON Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung - Mai 2025
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung – Juli 2023
- Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH: Sanierungsuntersuchung – August 2018
- Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH: Gefährdungsabschätzung und orientierende Baugrunduntersuchung – Juni 2017
- Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH: Rahmen-Sanierungsplan – November 2019
- Stellungnahmen der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 19.07.2018 zum Kampfmittelverdacht
- Stellungnahmen des Landesbetrieb Straßenbau vom NRW vom 13.12.2024 zur Verkehrsbelastung
- Stellungnahmen des Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 13.12.2024 zum Waldausgleich
- Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer NRW vom 17.12.2024 zu landwirtschaftlich genutzten Becken
- Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf vom 18.12.2024 zu Hochwassergefahren
- Stellungnahme des Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb vom 23.12.2024 zur Erdbebengefährdung und zum Baugrund
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 03.01.2025 zu Denkmalangelegenheiten, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Verkehr
- Stellungnahme des BUND KG Neuss vom 06.01.2025 zur Verkehrsbelastung, Schallschutz, Umweltschutzgütern
- Stellungnahme des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege vom 14.01.2025 zu archäologischen Kulturgütern
- Stellungnahme der Stadt Neuss – Amt für Stadtplanung vom 06.02.2025 zur Verkehrsbelastung
- Stellungnahme des Rhein-Kreis Neuss vom 02.04.2025 zur Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Immissionsschutz, Natur und Landschaftspflege, Artenschutz
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 15.12.2024 zu landwirtschaftlichen Belangen, zur Versickerung
- Stellung aus der Öffentlichkeit vom 03.01.2025 zu Umweltgefahren, Verkehrsbelastung, Landschaftsschutz
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 05.01.2025 zur Versickerung
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 04.01.2025 zur Versickerung, Gehölzbeständen
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 06.01.2025 zu Störfallbetrieben

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.

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 09.09.2025

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld