

Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines Bebauungsplanes

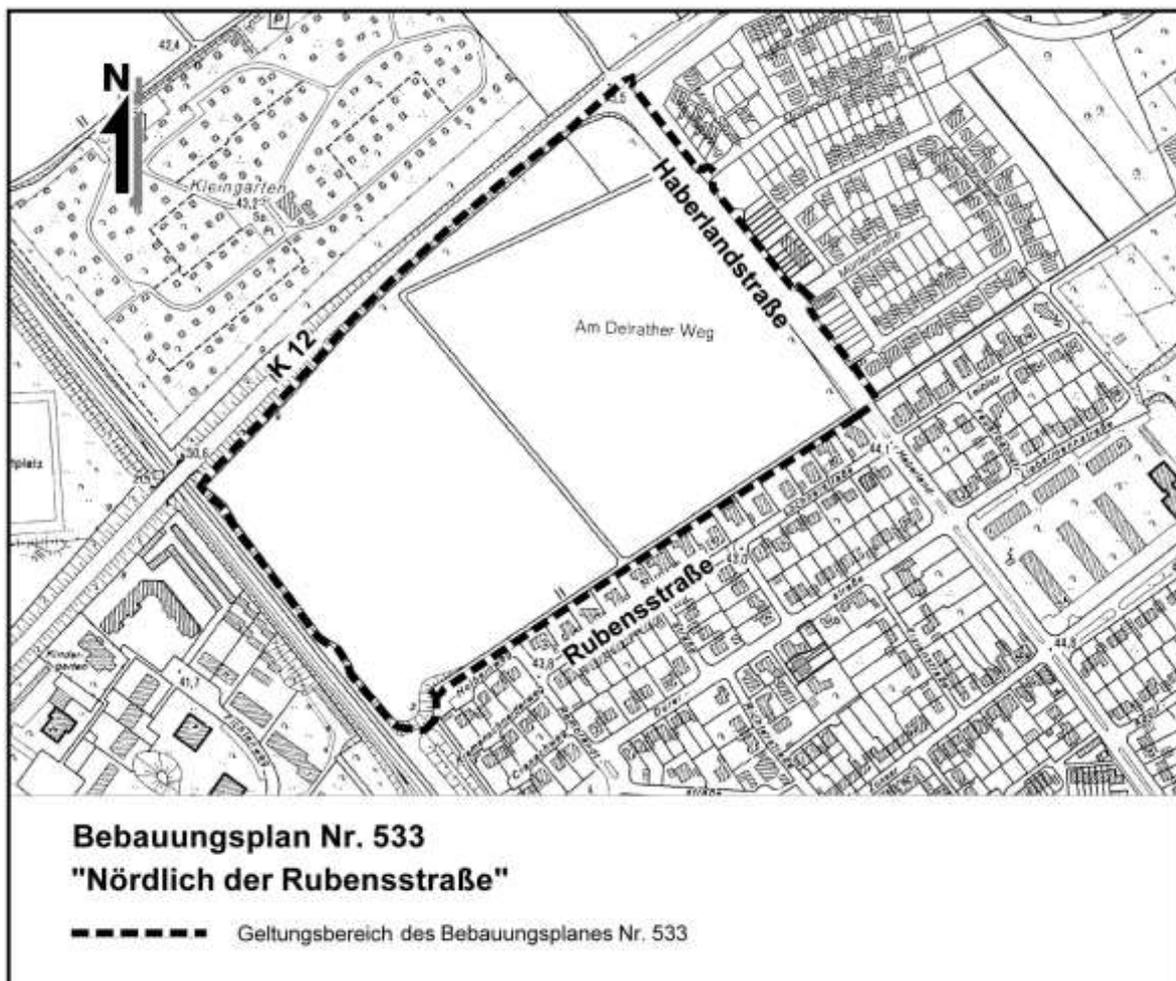
Der Planungsausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 06.05.2025 dem Entwurf des

Bebauungsplans Nr. 533 (Entwurf) „Nördlich der Rubensstraße“

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

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Kreisstraße K 12 im Nordwesten, der Haberlandstraße im Nordosten, der Rubens- und Lochnerstraße im Süden sowie den Gleisanlagen der DB - Deutsche Bahn AG im Westen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Dormagen, Flur 18 (Fl.-St.-Nrn. 189, 194, 251, 253, 257, 258, 274, 277, 278, 305 tlw., 505 tlw., 506 tlw., 513 tlw., 1127, 1128) und Flur 19 (Fl.-St.-Nrn. 520, 521).

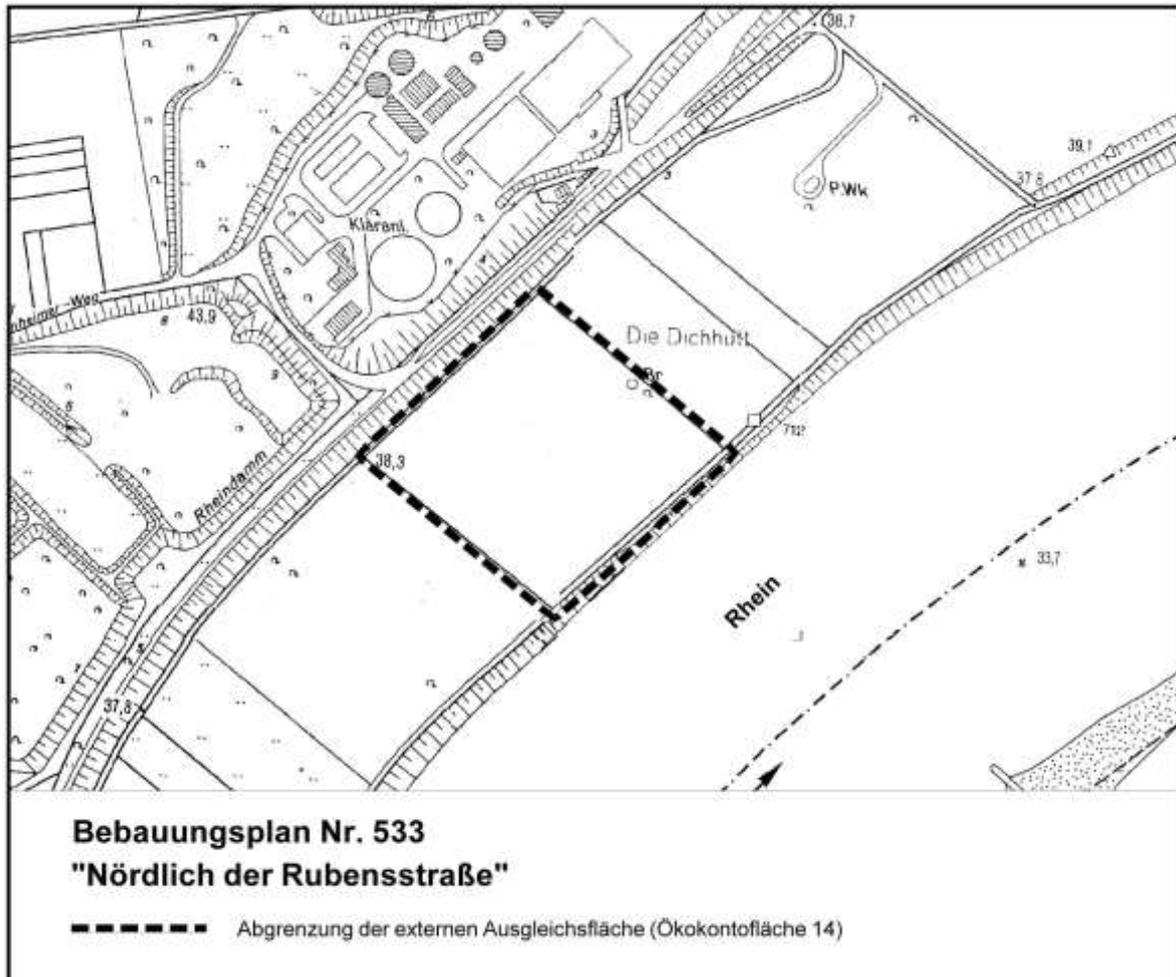
Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



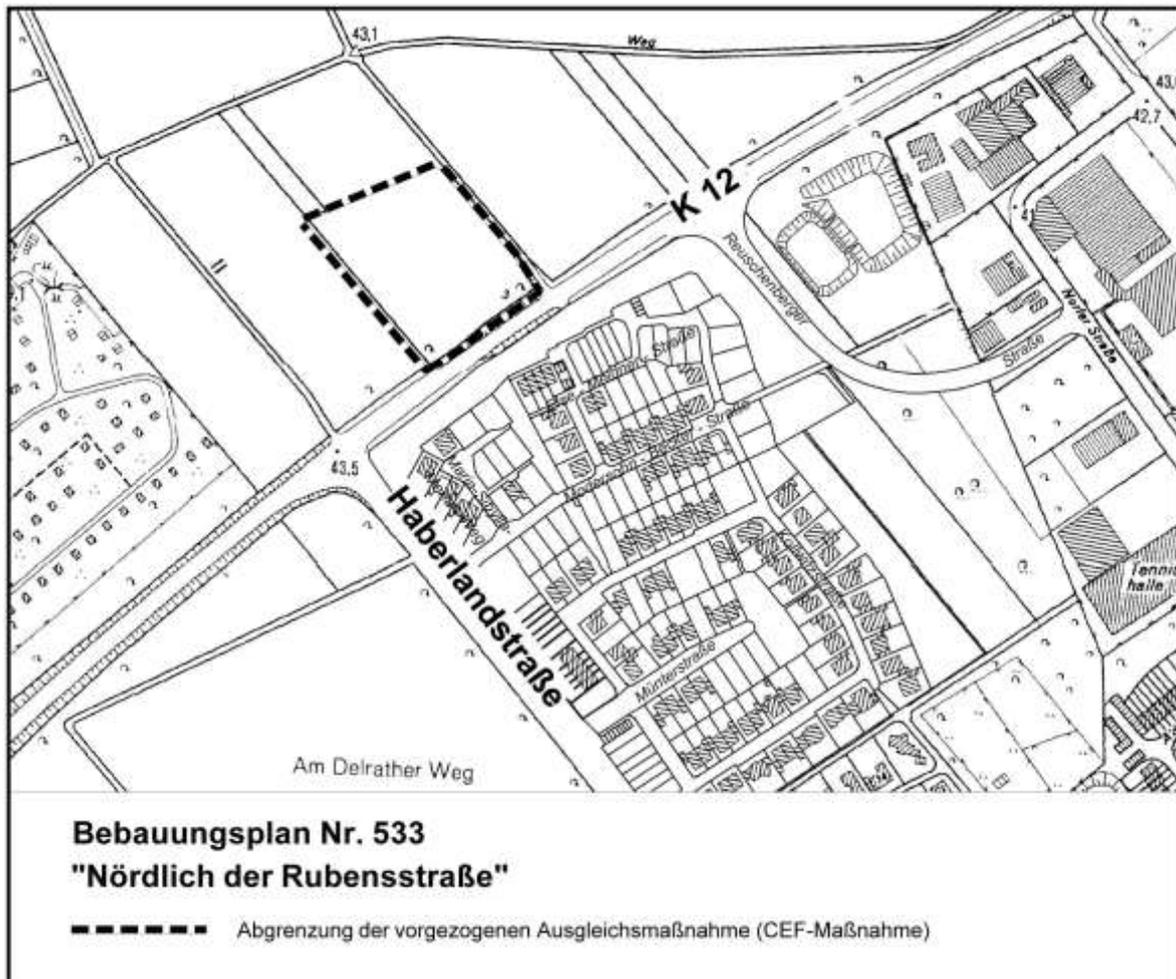
Ziel der Planung ist die Erweiterung und städtebauliche Abrundung des Stadtteils Horrem, um dringend benötigten Wohnraum in Dormagen zu schaffen. Entsprechend dem bestehenden

Bedarf soll ein zusätzliches, innovatives Wohnquartier realisiert werden, das sich insbesondere durch eine hohe Wohn- und Freiraumqualität auszeichnet. Vorgesehen ist die Entwicklung mehrerer autofreier Wohnhöfe, die als Begegnungs- und Aufenthaltsräume gestaltet werden.

Der Ausgleich von 65.658 ökologischen Werteeinheiten für den Bebauungsplan Nr. 533 (Entwurf) „Nördlich der Rubensstraße“ erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche 14 (Gemarkung Dormagen, Flur 41, Flurstück 85, Gesamtgröße 26.883 m²). Hiervon nimmt der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 533 (Entwurf) „Nördlich der Rubensstraße“ einen Anteil von 11.924,5 m² ein. Die Abgrenzung der Ökokontofläche 14 ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Als Ausgleich für den durch das Vorhaben verursachten Verlust einer Fortpflanzungsstätte der Feldlerche wird eine sogenannte CEF-Maßnahme umgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme besteht aus der Anlage eines Extensivackers auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche. Die Fläche liegt etwa 100 Meter nordwestlich des Plangebietes in der Gemarkung Dormagen, Flur 18, Flurstück 294, am Rudolf-Harbig-Weg. Sie hat eine Größe von 10.664 m².



In der Zeit vom **25.05.2025** bis einschließlich **28.06.2025** 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 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 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 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bspw. CEF-Maßnahmen.
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur potenziellen natürlichen Vegetation im Plangebiet.
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 Flächenbilanzierung, • Informationen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, zum Flächenverbrauch und zum Vorrang der Innenentwicklung, • Informationen zu Ausgleichs- und Ersatzflächen.
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Altlasten
Schutzgut Wasser	
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Hochwasserrisikogebieten
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Grundwasser, zur Beeinflussung des Grundwasserspiegels und zu dessen Qualität, • Informationen zur Versickerung von Niederschlagswasser, • Informationen zu Wasserschutzzonen bzw. Wasserschutzbereichen und die Auswirkungen der Planungen auf diese.
Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Abwasserbehandlung • 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 zu Auswirkungen des Klimawandels.
Klimatische Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum gesamtstädtischen und kleinräumigen Klima im Plangebiet und zu den Auswirkungen der Planungen auf das Klima, • Informationen zu vorhandenen Klimatopen und Klimafunktionen im Plangebiet, • Informationen zur Kaltluftentstehung und Kaltluftentstehungsbereichen.
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Luftaustauschbewegungen bzw. zu Frischluftschneisen.
Erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Photovoltaik- und Solaranlagen sowie zur Wärmeversorgung
Schutzgut Landschaft und Erholung	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Topographie, zur Geologie und zur Prägung der Landschaft, • Informationen zu Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Planung.
Landschafts- und Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Darstellung von festgesetzten Flora-Fauna-Habitaten (FFH-), zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten,

	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Darstellung von Landschaftsschutzgebieten und zu geschützten Landschaftsbestandteilen, • Informationen zum Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss und den beinhalteten Entwicklungszielen.
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Freizeit- und Erholungsräumen, • Informationen zu den Auswirkungen der Planungen auf Erholungs- und Freiräume.
Schutzgut Mensch und Gesundheit	
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu maßgeblichen Immissionsorten, • Informationen zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, • Informationen zur Gefährdung durch Hochwasserereignisse, • Informationen zu Schadstoffbelastungen im Boden.
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu allgemeinen 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- und zum Schienenverkehrslärm, • Informationen zu aktiven und passiven Immissionsschutzmaßnahmen mit Hinweis auf die nachgelagerten Fachplanungsverfahren, • Informationen zu bestehenden und zukünftigen Lärmbelastungen.
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Bau- und Bodendenkmälern sowie deren Auswirkungen auf die Planungen
Geschichte	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur historischen Entwicklung des Plangebietes.
Kulturlandschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu prägenden Landschaftselementen.
sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Flächen mit landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, • Information zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungs-zonen zu überörtlichen Verkehrsflächen.

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

- Informationen zu Planungsalternativen im Rahmen der Umweltprüfung,
- 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 Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern,

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

- Kölner Büro für Faunistik: Artenschutzprüfung Stufe I, September 2022
- IVÖR: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung BP 533, September 2024
- ACCON: Schalltechnische Untersuchung zum BP 533, April 2025
- VIA Planungsbüro: Verkehrsgutachten für den BP 533; Februar 2025

- HYDR.O, Geologen: Hydrogeologisches Boden- und Baugrundgutachten, Gefährdungsabschätzung März 2023
- Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 03.05.2023 zum Immissionsschutz und mit Hinweis auf Anstieg der Zugverkehrsmengen
- Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 30.03.2023 zum Immissionsschutz und zur Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vom 20.04.2023 zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs und der Verortung der Kompensationsmaßnahmen
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 02.05.2023 zur Wasserwirtschaft, zu Bodenschutz und Altlasten, zum Immissionsschutz, zur Kreisstraße K 12 und zum Naturschutz und Landschaftspflege sowie zum Artenschutz
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW vom 20.04.2023 zum Schutzgut Boden
- Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 29.04.2019 zum Kampfmittelverdacht
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 21.04.2023 zu Belangen des Immissionsschutzes, des Gewässerschutzes, Denkmalangelegenheiten sowie des Luftverkehrs.

Soweit in den ausliegenden Unterlagen auf weitere Bestimmungen - Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke o. ä. - Bezug genommen wird, 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 14.05.2025

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld