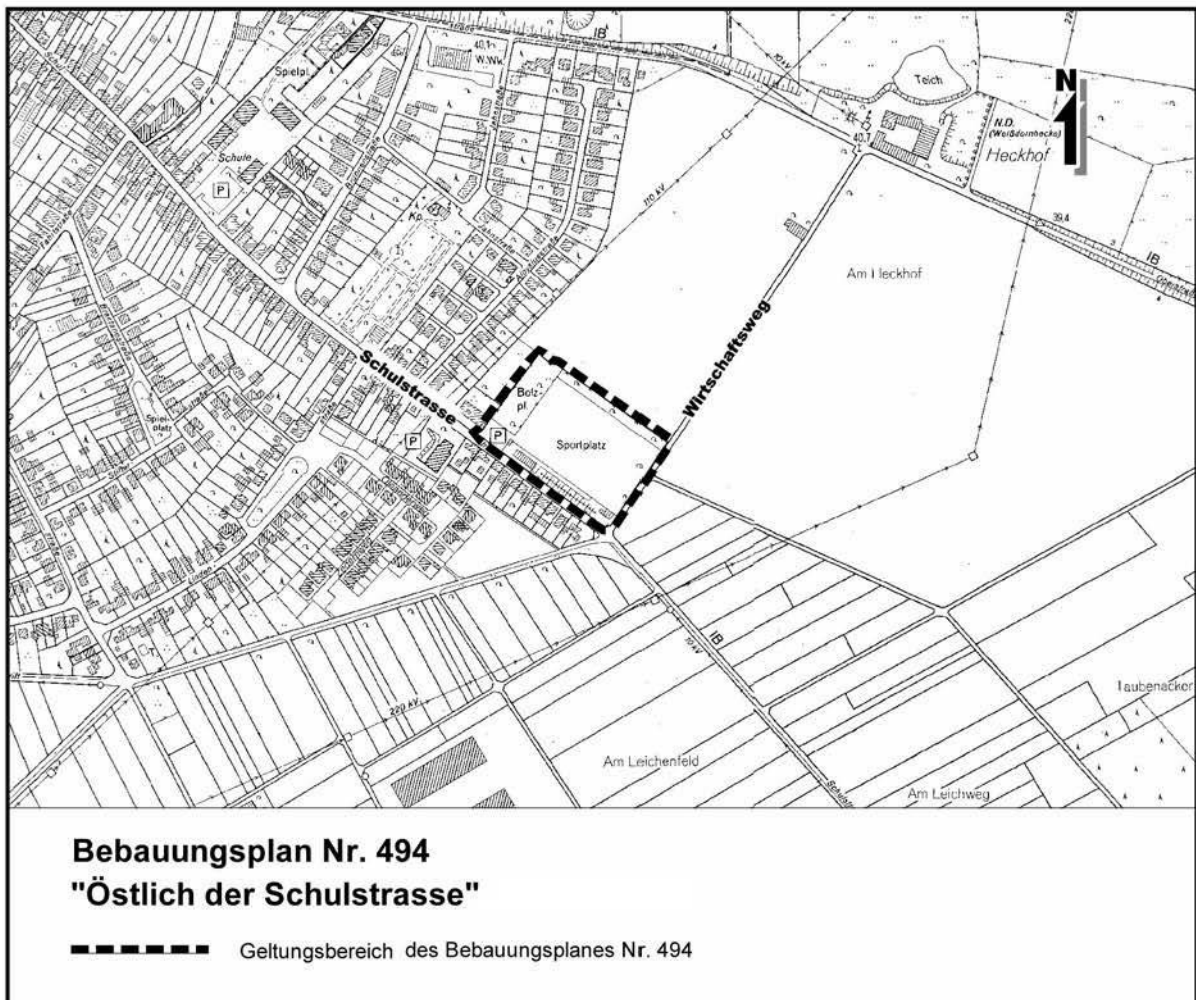


Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines Bebauungsplanes

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 dem nachstehenden Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und dem 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 zur Zeit geltenden Fassung - beschlossen:

Bebauungsplan Nr. 494 (Entwurf) „Östlich der Schulstraße“

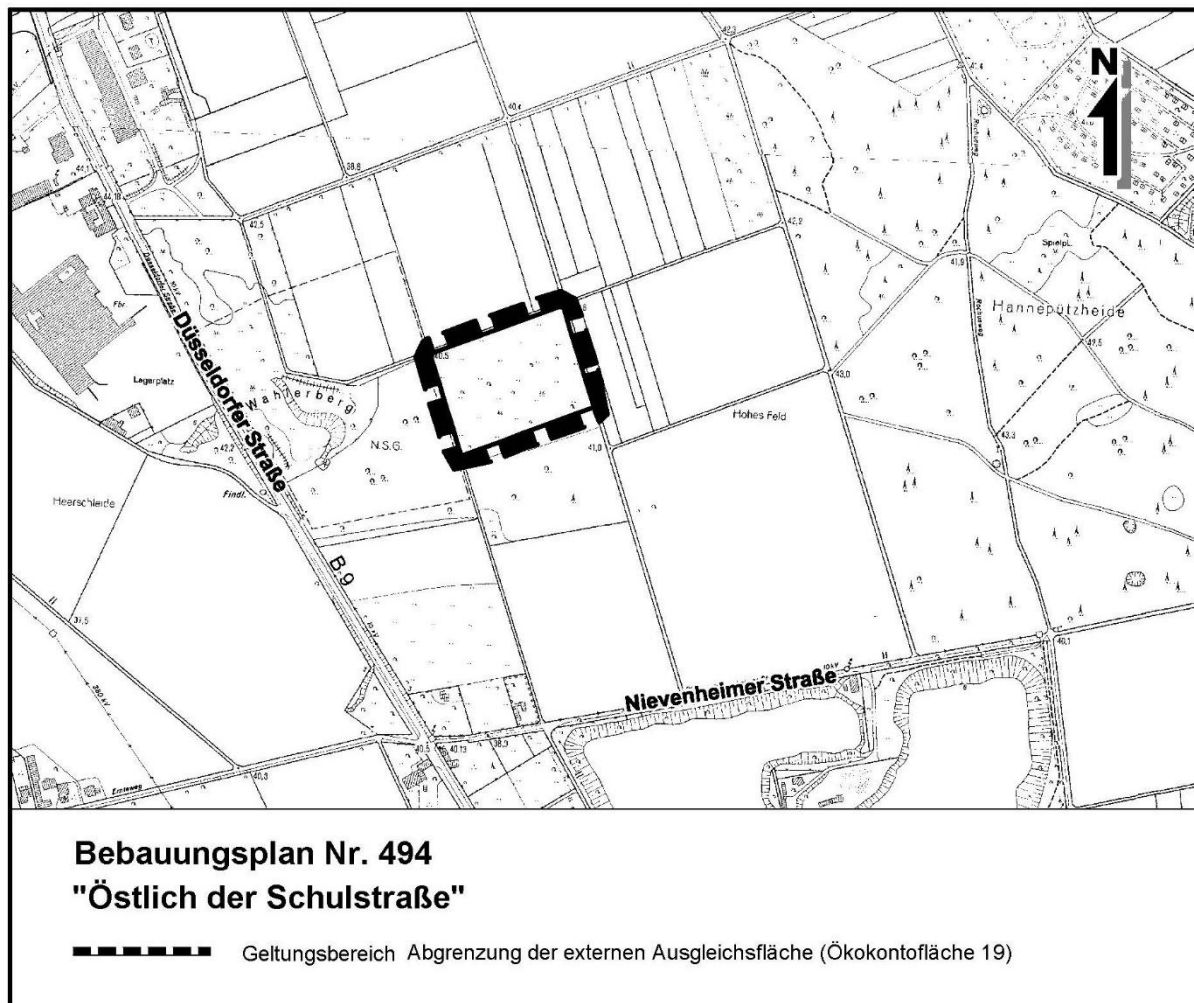
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein ca. 1,8 ha großes Flächenareal am südöstlichen Ortsausgang des Stadtteils Stürzelberg (Richtung Zons). Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Zons, Flur 2, Flurstücke 422, 455 sowie 456; im Südosten durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Wirtschaftsweges Gemarkung Zons, Flur 2, Flurstück 525, im Südwesten durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Schulstraße und im Nordosten durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Zons, Flur 2, Flurstück 523, begrenzt. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Ziel der Planung ist, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), um damit die hohe Nachfrage von Wohnraum bedienen zu können. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanentwurfes sieht ein aufgelockertes Wohnquartier vor, in dem die Errichtung von insgesamt 3 Mehrfamilienhäuser (MFH), 8 freistehenden Einzelhäusern (E) und 12 Doppelhaushälften (DH) vorgesehen ist. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die südwestlich angrenzende endausgebaute

Schulstraße. Eine weitere städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes liegt in der Berücksichtigung einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung der Neubebauung, ohne damit den Charakter einer sog. „Ökosiedlung“ zu entfalten.

Der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 494 (Entwurf) „Östlich der Schulstraße“ erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche Nr. 19 (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstücke 40 - 43, Gesamtgröße 26.100 m²). Hiervon nimmt der Ausgleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 494 (Entwurf) „Östlich der Schulstraße“ einen Anteil von 355 m² ein. Die Abgrenzung der Ökokontofläche 19 ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, liegt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom **15.03.2018** bis einschließlich **16.04.2018** bei der Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau, 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. Während der Auslegungszeit werden die Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Stadt Dormagen (www.dormagen.de → leben-in-dormagen → bauen-planen → bauleitplanung) sowie in dem zentralen Internetportal des Landes (www.uvp.nrw.de) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Informationen zur Standortwahl sowie zu Alternativplanungen
- Informationen zur Verkehrsbelastung und Verkehrsverteilung des öffentlichen Verkehrsnetzes unter Beachtung potentieller baulicher Entwicklungsflächen im Stadtteil Stürzelberg
- Informationen zum Verkehrs-, Schiffs- und Gewerbelärm mit Maßnahmen zur Konfliktlösung
- Informationen zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Informationen zu Überschwemmungsgebieten und zu Hochwasserereignissen
- Informationen zu Auswirkungen von Störfallbetriebsbereichen (nicht im Plangebiet gelegen)
- Informationen zu Wirkungen elektromagnetischer Felder
- Informationen zur Gefahrenabwehr (Feuerwehr und Rettungsdienst) und zur Löschwasserversorgung

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biotope

- Informationen zum Bestand, zur Bewertung, zum Schutz und zur Entwicklung von Flora und Fauna sowie zu Eingriffen in Natur und Landschaft
- Informationen zum Vorkommen und Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten, zu artenschutzrechtlichen Belangen
- Informationen zum Habitatschutz eines benachbarten Natura-2000-Gebietes (FFH-Gebiet)
- Informationen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

- Informationen zur Bodengeologie, zur Bodenwertigkeit, zur Bodenversickerungs-fähigkeit zur Bodenversiegelung sowie zum Flächenverbrauch
- Informationen zu Bodenschadstoffgehalten und Altlasten im Änderungsbereich und seinem einwirkungsrelevanten Umfeld
- Informationen zur Erdbebengefährdung
- Informationen zu baubedingten Auswirkungen mit schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Informationen zum Grundwasser und zu Oberflächengewässern
- Informationen zu einer Wasserschutzzone und den dazu geltenden Tatverbotsbe-ständen
- Informationen zu Überschwemmungsgebieten und zu Hochwassergefahren
- Informationen zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

- Informationen zur Luftqualität und zu Luftaustauschbewegungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

- Informationen zur Meteorologie sowie planungsbedingte potentielle Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Informationen zum bestehenden Landschaftsbild und dessen Veränderung durch die ange-strebten Planungsmaßnahmen

Informationen zu Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

- Informationen zur Archäologie, zum Denkmalschutz
- Informationen zur technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen)

Folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten im Sinne von § 3 Absatz 2 BauGB liegen mit öffentlich aus:

- Stellungnahmen des Rhein-Kreises Neuss vom 11.11.2008 und 25.04.2016 zur Wasserwirtschaft, zum Boden-, Immissions-, Natur-, Arten- und Habitatsschutz sowie zur Landschaftspflege und zu Altlasten
- Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland -Rheinische Bodendenkmalpflege- und der Unteren Denkmalbehörde vom 13.11.2008 und 24.03.2016 und 03.02.2017 zur Bodendenkmalpflege und zum Denkmalschutz
- Stellungnahme des Fachbereichs Feuerwehr/Rettungsdienst vom 31.10.2008 und 10.04.2016 zur Löschwasserversorgung
- Stellungnahme der Technischen Betriebe Dormagen vom 13.11.2008 und 22.04.2016 und zur Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers, zu Grünflächen, zur Begrünung des Baugebietes und zu Spielplätzen sowie zur Straßenausbauplanung
- Stellungnahme der energiewersorgung dormagen gmbh (evd) vom 26.09.2017 zum Wärmeenergiekonzept des Bebauungsplangebietes
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 25.04.2016 zu denkmalrechtlichen Belangen und zu Belangen des Gewässerschutzes hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete und des potentiellen signifikanten Hochwasserrisikos
- Stellungnahme der Amprion GmbH vom 05.04.2016 zum Verlauf der benachbarten 220-kV Höchstspannungsfreileitung „Frimmersdorf – Reisholz“

Ferner werden folgende weitere Gutachten und Stellungnahmen mit ausgelegt:

- Ingenieurbüro Vössing, *„Verkehrsgutachten für den Stadtteil Dormagen-Stürzelberg,“* mit Datum vom 11.01.2016 zur verkehrlichen Erschließung, zur Verkehrsbelastung, zur Verkehrsverteilung des öffentlichen Verkehrsnetzes im Stadtteil Stürzelberg unter Beachtung potentieller baulicher Entwicklungsflächen sowie zum öffentlichen Nahverkehr
- Accon Köln GmbH *„Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 146. FNP-Änderung im Bereich des Sportplatzes Stürzelberg sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.494 „Östlich der Schulstraße“ im Dormagener Stadtteil Stürzelberg“*, mit Datum vom 03.11.2017 zum Verkehrs- und Schiffsärm zum Gewerbelärm sowie zu Lärmschutzmaßnahmen
- Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVOER), *„Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung zur 146. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 494 „Östlich der Schulstraße“, Datum 30.10.2017, zur Darlegung der Betroffenheit der planungsrelevanten Arten im Plangebiet*
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure, *„Hydrogeologisches Boden- und Baugrundgutachten, Gefährdungsabschätzung, abfallrechtliche Bewertung und Entwässerungskonzept zur 146. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 494 „Östlich der Schulstraße“ in Dormagen“*, mit Datum vom 07.11.2017 zur Bodengeologie, zur Schadstoffbelastung des Bodens, zur Bodenversickerungsfähigkeit sowie zur Bemessung und Bauausführung der Versickerungsanlage.

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 bei der v. g. Stelle schriftlich oder mündlich zur Niederschrift innerhalb der v.g. Zeiten abgegeben

werden. 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.

Dormagen den, 02.03.2018

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld