

## Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

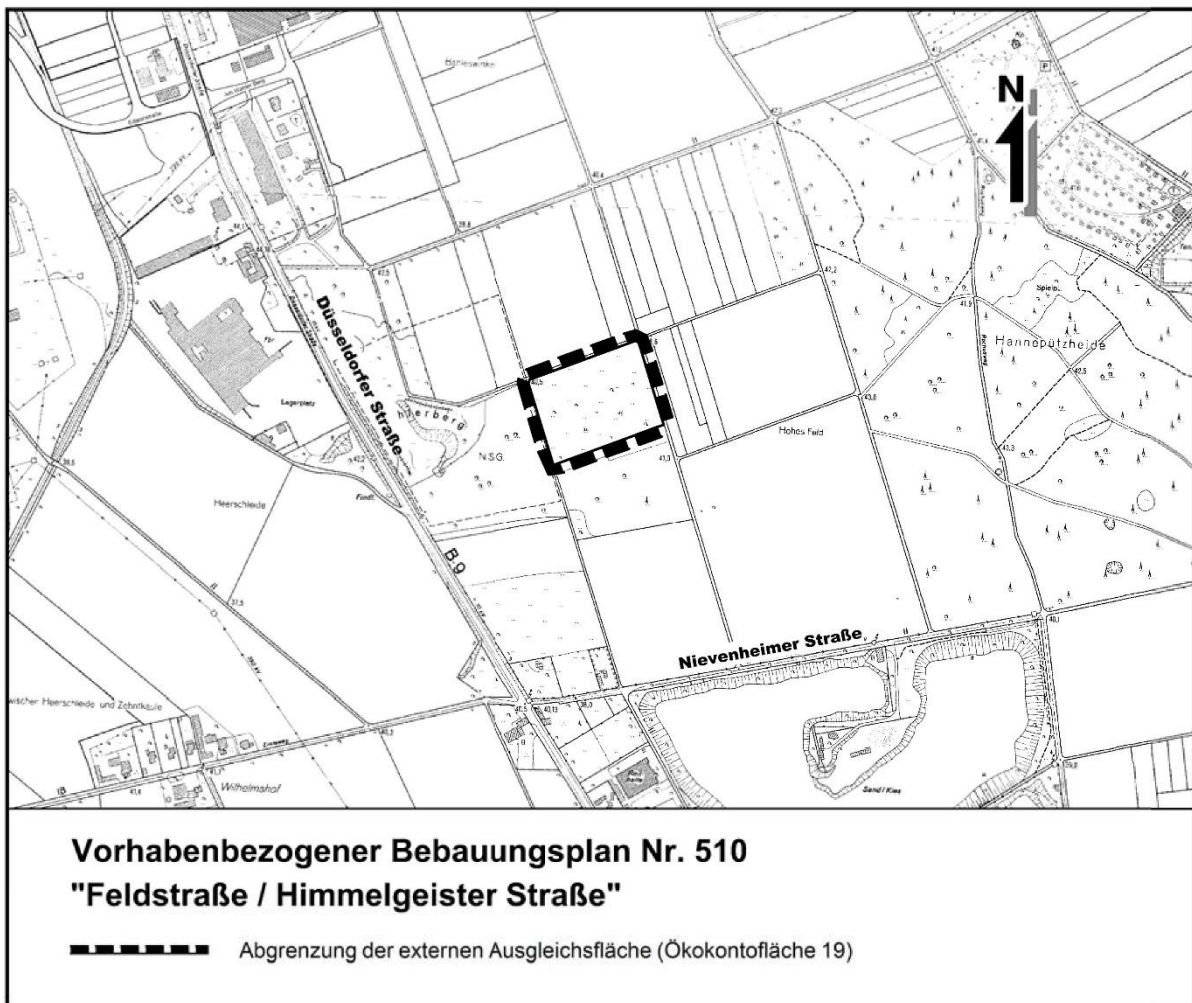
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 dem nachstehenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung und Umweltbericht zugestimmt und dessen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - beschlossen. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat zudem beschlossen, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bauleitplanes abgegeben werden können (rote Eintragungen).

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 510 (Entwurf) „Feldstraße / Himmelgeister Straße“**

Das Vorhabengebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Zons, Flur 20, Flurstück 7 (teilweise) und Flurstück 8. Die Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Der Ausgleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 510 (Entwurf) „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche 19 (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstücke 40 – 43, Gesamtgröße 26.100 m<sup>2</sup>). Die Abgrenzung der Ökokontofläche 19 ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. Hiervon nimmt der Ausgleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 510 (Entwurf) „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ einen Anteil von 56 m<sup>2</sup> ein.



Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 510 (Entwurf) „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung bebauter Bereiche geschaffen werden. Er dient insbesondere dazu, für die neue Wohnbebauung die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Voraussetzungen für bodenordnende Maßnahmen und die Sicherung der Erschließung zu schaffen.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 15.11.1990 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 398 „Westlich der Feldstraße“. Dieser setzt zwar ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer ein- bis zweigeschossigen, offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest, kann jedoch aufgrund seiner festgesetzten überbaubaren Flächen den veränderten Anforderungen an diesen Bereich nicht mehr entsprechen. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB wird nunmehr als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein Baugebiet (BG) für eine Wohnnutzung festgesetzt. Für den Bereich des Baugebiets „Wohnen“ werden u.a. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine Geschosshöhe von max. zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.

In Folge der vorausgegangenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden nunmehr die Zwerchgiebel der 3 Doppelhäuser in Gauben geändert, wodurch vermieden wird, dass seitliche Abstandsflächen ausgelöst werden. Zudem wurde in den Rechtsgrundlagen die Fassung der Bekanntmachung des BauGB auf den 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) aktualisiert.

Der vorgenannte Planentwurf mit seiner Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, liegt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom **07.03.2018** bis einschließlich **21.03.2018** 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](http://www.dormagen.de) → Bauen, Umwelt & Verkehr → Stadtplanung → Bauleitplanung) sowie in dem zentralen Internetportal des Landes ([www.uvp.nrw.de](http://www.uvp.nrw.de)) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Informationen zum Straßenverkehrslärm sowie zum Gewerbelärm
- Informationen zu Straßenverkehrsbelastungen und zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Informationen zu vorübergehenden Lärmimmissionen während der Bauphase
- Informationen zu Erschütterungen, Geruch, Licht, Wärme und sonstige Strahlen (nicht für das Plangebiet relevant)
- Informationen zu Auswirkungen von Störfallbetriebsbereichen (nicht im Plangebiet gelegen)

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biotope

- Informationen zum Bestand, zur Planung und zur Bewertung von Flora und Fauna
- Informationen zum Vorkommen von Arten im Plangebiet, zu Biotopen sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen
- Informationen zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit
- Informationen zu Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Ausgleich dieser Eingriffe
- Informationen zum Schutz von Vegetationsflächen während der Bauzeit

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

- Informationen zur Geologie und zu Erdbebenzonen
- Informationen zur Bodenart (Bodentyp), zum Bodenwert und zur Schutzwürdigkeit des Bodens
- Informationen zur Versiegelung des Bodens und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Informationen zu Altablagerungen und Bodenverunreinigungen (nicht im Plangebiet vorhanden)
- Informationen zum sachgerechten Umgang mit dem Boden

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Informationen zu Geologie, zum Grundwasser sowie zu Oberflächengewässern (nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden)
- Informationen zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
- Informationen zur Wassergewinnung und zu einer Wasserschutzzone mit den hier geltenden Verboten und Genehmigungsvorbehalten
- Informationen zu Überschwemmungsgebieten und zu Hochwasserrisikogebieten
- Informationen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

- Informationen zu Emissionen
- Informationen zu lufthygienischen Verhältnissen

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

- Informationen klimatischen Verhältnissen
- Informationen zur Energieversorgung des Plangebietes

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Informationen zur Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Informationen zur Erholungsfunktion

#### Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

- Informationen zur Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Informationen zum Baudenkmalschutz im Plangebiet
- Informationen zu Bodendenkmälern (nicht im Plangebiet vorhanden)

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

#### **Fachgutachten**

- Ing.-Büro Dipl.-Ing. H. Vössing GmbH: „Verkehrsgutachten für den Stadtteil Dormagen-Stürzelberg“, 11.01.2016, zur Straßenverkehrszählung, -prognose, -verteilung und -belastungen, zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu Leistungsfähigkeitsberechnungen und zur Ermittlung der Aufnahmefähigkeit des durch den B-Plan Nr. 349 und weitere potenzielle B-Plangebiete entstehenden Straßenmehrverkehrs im Stadtteil Stürzelberg.
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. H. Vössing GmbH: „Verkehrsgutachten für den Stadtteil Dormagen-Stürzelberg - Bebauungsplanverfahren Nr. 535 Nördlich der Bahnstraße“, 24.07.2017, zur Ermittlung der durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu erwartenden Auswirkungen auf den Straßenverkehr im Stadtteil Stürzelberg.
- Middendorf Geoservice GBR: „Hydrogeologischer Kurzbericht“, 09.05.2017, zur Hydrogeologie und zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet, zur Bodenuntersuchung und zu den Grundwasserständen im Plangebiet.
- Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: VBB Nr. 510 „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ in Dormagen-Stürzelberg, Artenschutzvorprüfung, 26.06.2017, zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zur Fauna und Flora, zum Lebensraum und zu Biotopstrukturen.
- Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: VBB Nr. 510 „Feldstraße / Himmelgeister Straße“ in Dormagen-Stürzelberg, Eingriffsbilanzierung, 20.10.2017, zur Bodenversiegelung, zum Flächenbedarf, zur Eingriffsbilanzierung und zur Ermittlung des durch den Eingriff ausgelösten Ausgleichsbedarfs.
- Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur: „Umweltbericht“, 25.01.2018, zur Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, zu Merkmalen des Vorhabens, zu Größe und Art des Bauvorhabens, zur Beschreibung der Umweltsituation und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, zum Menschen und zur menschlichen Gesundheit, zu Pflanzen und Tiere sowie zur biologischen Vielfalt, zu Fläche und Boden, zum Wasser, zu Luft, zu Klima, zur Landschaft, zu Kultur- und Sachgütern, zur zusammenfassenden Bewertung der Umweltauswirkungen, zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen, zum Schutz von Vegetationsflächen während der Bauzeit, zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit, zur geordneten Baustellenführung, zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

#### **Stellungnahmen**

- Stellungnahmen der Kreiswerke Grevenbroich vom 17.10.2013, 29.09.2014 und 21.11.2017 zur Wasserversorgung des Plangebietes.
- Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 18.10.2013 und 21.11.2017 zum Baudenkmalschutz.
- Stellungnahme des Ordnungsamtes der Stadt Dormagen – Verkehrsbehörde vom 06.12.2017 zum Straßenbau und zu Stellplätzen.
- Bürgereingabe vom 20.10.2013 zu einer Anpflanzung.
- Stellungnahmen des Rhein-Kreises Neuss vom 31.10.2013, 06.10.2014 und 21.07.2014 zur Wasserwirtschaft, zum Bodenschutz, zum Immissionsschutz und zum Artenschutz.

- Stellungnahmen der Technischen Betriebe Dormagen (TBD) vom 05.11.2013, 17.12.2013 und 18.12.2017 zur Entwässerung des Plangebietes und zum Straßenbau.
- Stellungnahmen der Bauaufsicht der Stadt Dormagen vom 25.11.2013 und 14.12.2017 zu Frei- und Grünflächen und zu bauordnungsrechtlichen Belangen.
- Stellungnahme der Feuerwehr vom 14.12.2017 zum Brandschutz.
- Stellungnahme der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. vom 23.11.2017 zu Schutzstreifen von Rohrleitungen.
- Stellungnahme der Telekom vom 28.11.2017 zur Baubeginnanzeige.
- Stellungnahme der Unitymedia vom 07.12.2017 zur weiteren Beteiligung im Bauleitplanverfahren.

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 der Öffentlichkeit Stellungnahmen bei der v. g. Stelle schriftlich oder mündlich zur Niederschrift innerhalb der v.g. Zeiten abgegeben werden. Die Stellungnahmen können jedoch ausschließlich zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bauleitplanes, die rot gekennzeichnet sind, 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.

Dormagen, den 16.02.2018

Stadt Dormagen

Der Bürgermeister

gez.  
Erik Lierenfeld