

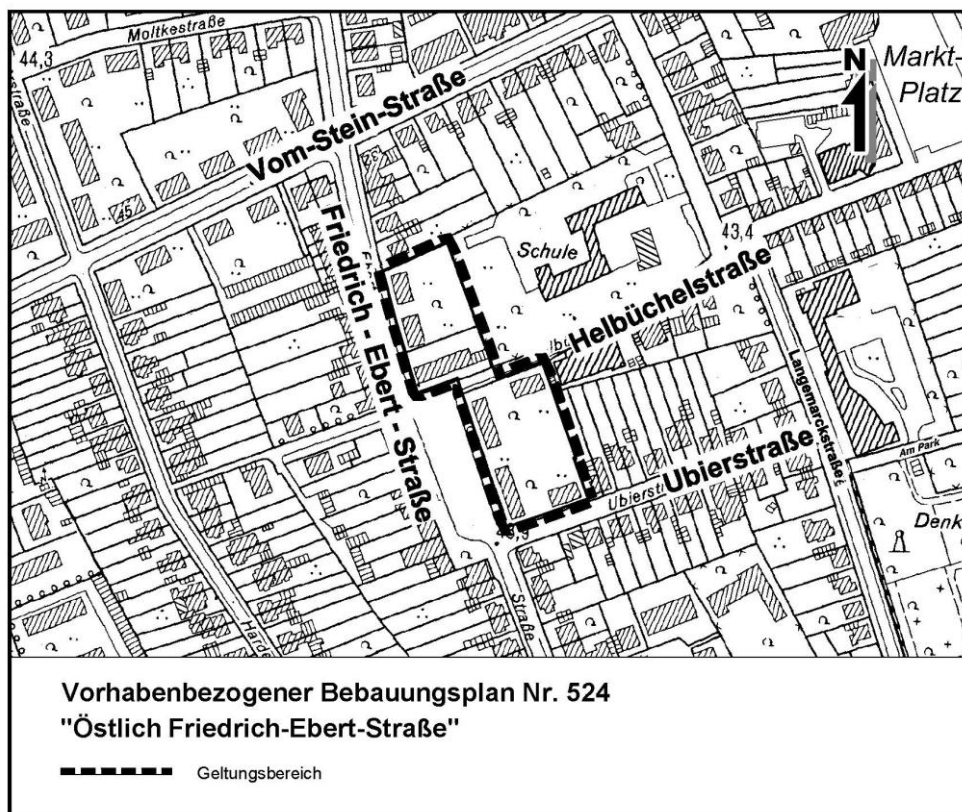
Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 den nachstehenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt, BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 524 (Entwurf) „Östlich Friedrich-Ebert-Straße“ in Dormagen-Mitte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Freistellung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über ein ca. 0,7 ha großes von der Bebauung freigeräumtes Flächenareal östlich der Friedrich-Ebert-Straße, zwischen den Bestandgebäuden Friedrich-Ebert-Straße Nrn. 20 und 36. Der Geltungsbereich wird durch die Helbüchelstraße in einen nördlichen Bereich, der an das Gelände der Theodor-Angerhausen-Schule angrenzt, sowie einen südlichen Bereich, der an die Sporthalle und das anschließende Wohnbaugrundstück an der Ubiestraße Nr. 19 angrenzt unterteilt. Das Gebiet umfasst die im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Grundstücke der Gemarkung Dormagen, Flur 5, Flurstücke Nrn. 68, 134, 138, 140, 150 sowie einen Teil aus Nr. 163 (Teilfläche der Helbüchelstraße). Die Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Übersichtsplan dargestellt.



Ziel des Planverfahrens ist die Errichtung eines Wohnquartiers mit zwei- bis dreigeschossigen Mehr- und Einfamilienhäusern. Als städtebauliche Nachverdichtung in innerstädtischer Lage soll das baulich strukturierte Wohnquartier zwei in sich geschlossenen Anlagen mit insgesamt 60 Wohnungen

umfassen. Die Stellplatznachweis wird innerhalb der Gesamtanlage mit verkehrlichen Anbindungen an die Helbüchel- und die Uwierstraße gesichert.

In der Örtlichkeit ist der Vorhabenbereich unter artenschutzrechtlicher Begleitung und unter Erhalt des erhaltenswerten Baumbestands freigeräumt worden.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt in der Ausweisung eines Baugebietes (BG) mit vier Teilgebieten (BG 1 bis 4), die überwiegend dem Wohnen dienen. Die architektonische Konzeption des Projektes ist u. a. über die Festsetzungen der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), der Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen, der zwingenden Geschossigkeit und Gebäudehöhen sowie der baulichen Ausgestaltung abgebildet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 524 entwickelt sich nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dormagen.

Der vorgenannte Planentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Entwurf der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, liegt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 13a BauGB in der Zeit vom **02.05.2108 bis einschließlich 04.06.2018** bei der Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau, Stadtplanung, 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 unter www.dormagen.de → Leben in Dormagen → Bauen und Planen → Bauleitplanung (<https://dormagen.de/leben-in-dormagen/bauen-planen/bauleitplanung/>) sowie in dem zentralen Internetportal des Landes (www.uvp.nrw.de) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Innerhalb der Auslegungsfrist können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von jedermann Stellungnahmen bei der vorgenannten Stelle schriftlich oder mündlich zur Niederschrift innerhalb der vorgenannten 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. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail an stadtplanung@stadt-dormagen.de gesendet werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Informationen zu Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr, dem Schul-, Sport- und Freizeitbetrieb auf den angrenzenden Grundstücken, dem Betrieb der Stellplatzanlagen und technischer Anlagen (Klimageräte u. ä.) innerhalb des Plangebietes sowie Angaben zur Behandlung dieser Geräuschsituation im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Informationen zur brandschutztechnischen Gefahrenabwehr (Feuerwehr und Rettungsdienst)
- Informationen zu Einwirkungen aus Störfallbetriebs-Bereichen nach KAS-18
- Informationen zur Kampfmittelfreiheit

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biotope

- Informationen zum Bestand, zur Bewertung, zum Schutz und zur Entwicklung von Flora und Fauna sowie zu planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft
- Informationen zum Vorkommen, zur Betroffenheit und zum Umgang mit planungsrelevanter Tierarten sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

- Informationen zur Bodengeologie, zur Bodenwertigkeit, zur Bodenversickerungs-fähigkeit, zur Bodenversiegelung sowie zum planbedingten Flächenverbrauch
- Informationen zu Bodenschadstoffgehalten und Altlasten
- Informationen zur allgemeinen Erdbebenbelastung und deren Bemessungskriterien

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Informationen zum Grundwasser und zu Oberflächengewässern
- Informationen zu Wasserschutzzonen und Hochwasserrisikobereichen (beide nicht im Plangebiet erfasst)
- Informationen zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

- Informationen zur Zulässigkeit von Feuerungsanlagen und der Freisetzung von Feinstäuben

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

- Informationen zur Nachverdichtung und dem Versiegelungsgrad der Böden
- Informationen zu ökologischen Aspekten der Freiraumplanung und Dachbegrünungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Informationen zum bestehenden Landschaftsbild und dessen Veränderung durch die Planungsmaßnahmen zur Freiraumgestaltung

Informationen zu Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

- Informationen zum Vorhandensein von archäologischen Bodendenkmälern und Baudenkmälern
- Informationen zur vorhandenen und geplanten technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen)

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

- Anfrage aus der Öffentlichkeit vom 19.11.2014 sowie Antwort der Verwaltung vom 01.12.2014 zu Fragen des Denkmalschutzes für Bestandgebäude
- Stellungnahme der Technischen Betriebe Dormagen vom 07.08.2015 und 03.09.2014 zur Entwässerung auf den Grundstücken bzw. Anschluss an den öffentlichen Kanal, zur verkehrlichen Erschließung und der Anlagen von verkehrssicheren Stellplätzen sowie zu Bepflanzungen und dem Erhalt von Bäumen
- Stellungnahme der Brandschutzstelle bei der Feuerwehr Dormagen vom 11.07.2015 zur brandschutztechnischen Zugänglichkeit der Wohnanlagen und der Sicherstellung der Löschwasserversorgung
- Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland eV (BUND), Ortsgruppe Neuss-Kaarst vom 19.07.2015 zur Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung und der Bereitstellung von Fledermaus-Ersatzquartieren
- Amt für Bodendenkmalpflege beim Landschaftsverband Rheinland vom 16.09.2015 zur Befundlage von archäologischen Bodendenkmälern
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 17.08.2015 mit Angabe von Vorgaben und Hinweisen zur örtlichen Versicherung von Niederschlagswasser, zu Altlasten und dem Bodenschutz, dem anlagen- und verkehrsbezogenen Immissionsschutz (Geräusche durch: Straßenverkehr, Sozial- und Freizeitnutzungen, PKW-Verkehr und technische Anlagen innerhalb der Wohnanlage), den Vorgaben aus der Bodendenkmalpflege sowie der Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes bei Innenbereichsvorhaben
- Wasserrechtlicher Erlaubnisbescheide des Rhein-Kreises Neuss zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vom 08.09.2016

Ferner werden folgende weitere Gutachten und Stellungnahmen mit ausgelegt:

- Peutz Consult: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524“ zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr, Schul- und Freizeitnutzungen sowie durch Anlagen und dem ruhenden Verkehr innerhalb des Baugebiets
- Terra Umwelt Consulting: „Geotechnische Untersuchung“, Projekt 68854-2014-1 vom 17.10.2014, ergänzt am 18. und 25.01.2018 zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, der Bodengrundbeurteilung sowie Hinweisen zur Bauausführung, der Erdbebenbelastung, der Versickerung von Niederschlagswässern und der Behandlung des Erdaushubs
- Haman & Schulte –Umweltplanung, Angewandte Ökologie-: „Artenschutzprüfung“ vom 14.07.2018 zur artenschutzrechtlichen Erfassung und Betrachtung, Ermittlung und Darlegung von Konfliktsituationen sowie Bestimmung von Planungshinweisen zum Schutz, zur Vermeidung und Kompensation potentieller Verluste
- Müller und Partner -Landschafts- und Gartenarchitekten-: „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“, Projekt Nr. VE 1593 und 1594 vom 01.03.2018 zur Ermittlung, Erhalt und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- TÜV-Süd Industrie Service: „Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen“, Bericht 234221 vom 09.11.2017 zur der Darstellung von angemessenen Sicherheitsabständen nach Vorgaben der KAS-18

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.

Dormagen den, 23.04.2018

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld