

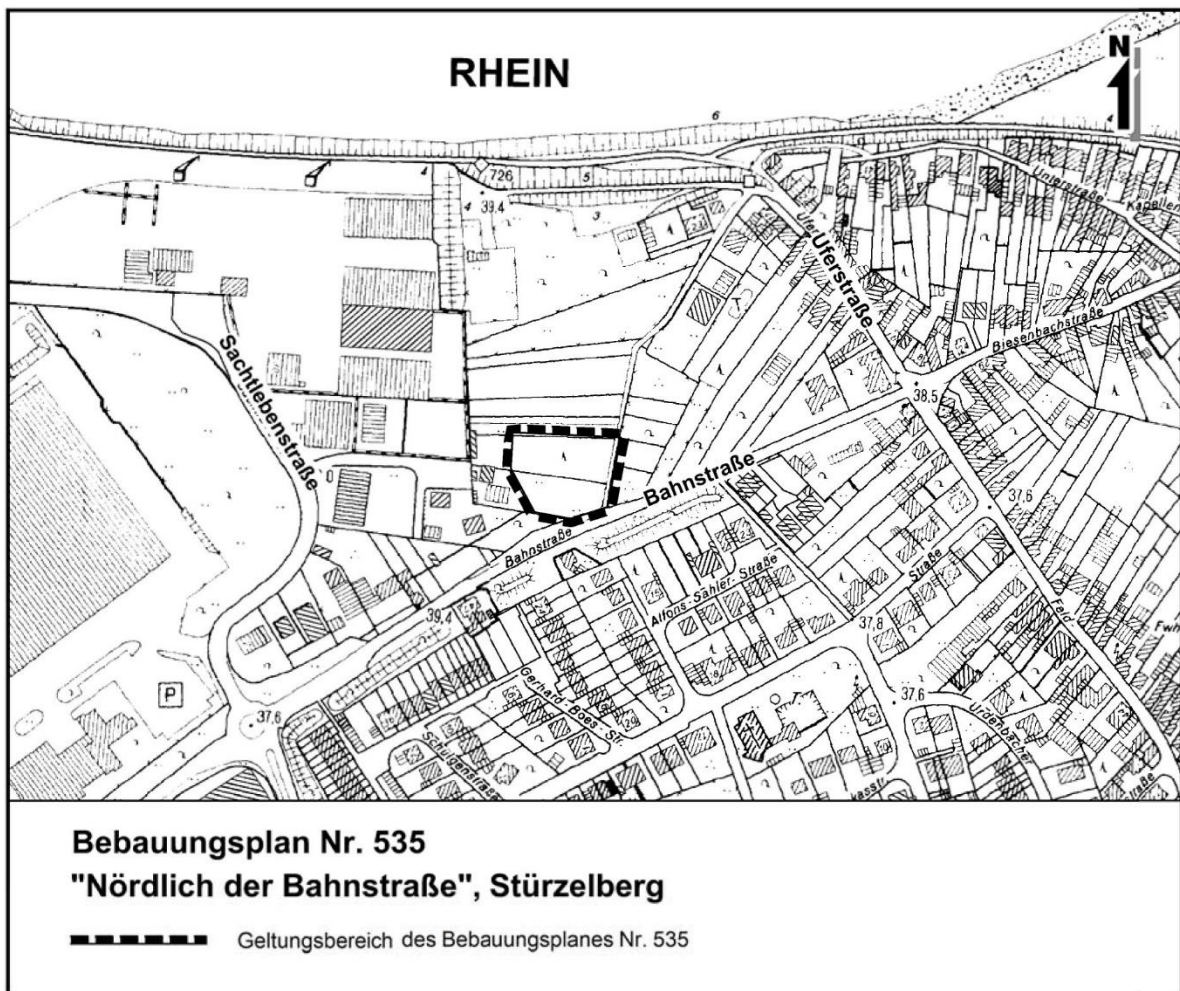
Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung eines Bebauungsplanes

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 dem nachstehenden Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und 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 zurzeit geltenden Fassung - beschlossen:

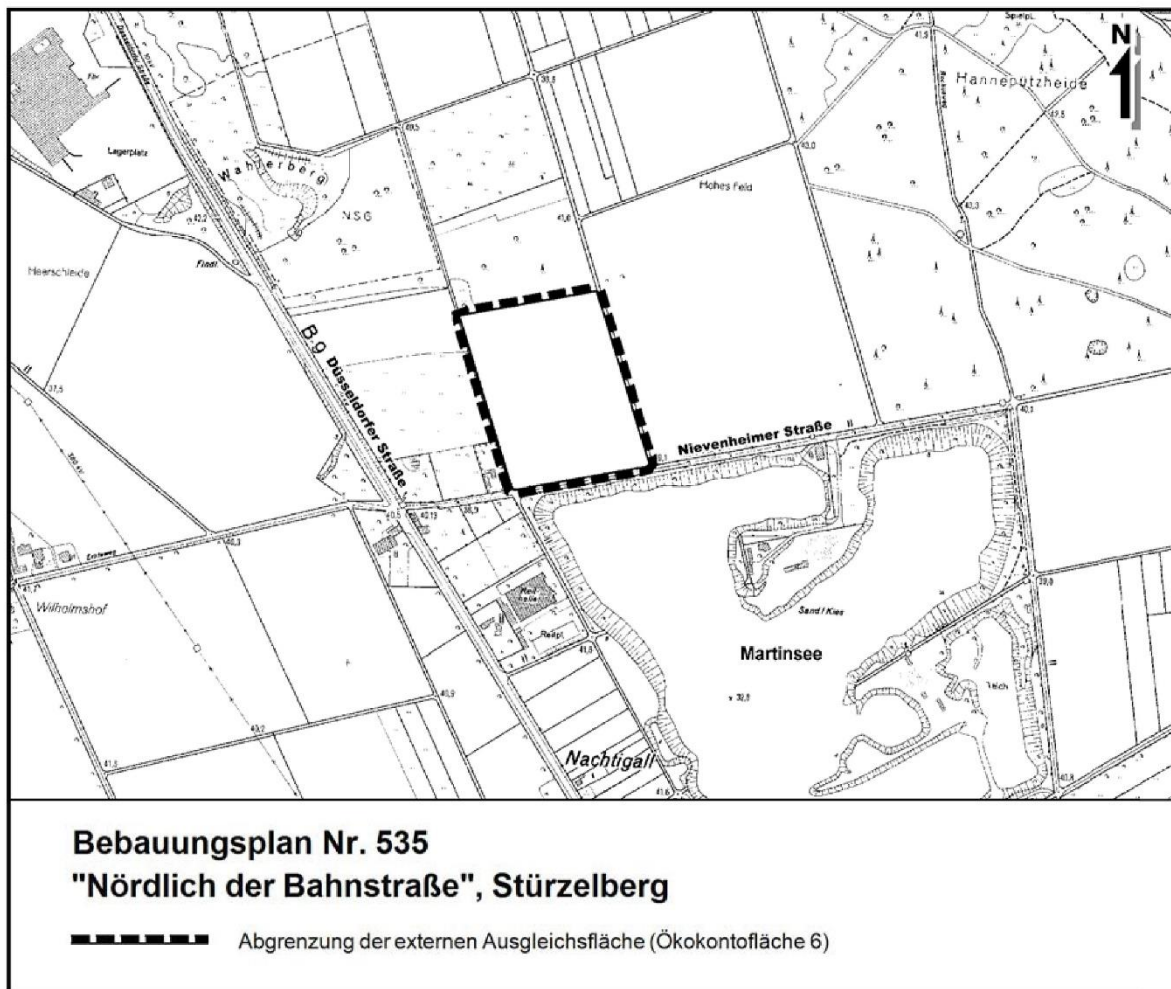
Bebauungsplan Nr. 535 (Entwurf) „Nördlich der Bahnstraße“, Stürzelberg

Die ca. 0,3 ha große Fläche befindet sich im Norden des Stadtteils Stürzelberg nördlich der Bahnstraße. Westlich wird sie durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Sachlebenstraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich teilweise landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Südlich der Fläche befindet sich die in West-Ost Richtung verlaufende Bahnstraße. Südlich der Bahnstraße befindet sich ein schmaler Grünstreifen. Dieser wird auf Höhe des Plangebietes durch ein Grundstück mit Wohnbebauung (Bahnstraße 37) unterbrochen.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Der zu erbringende naturschutzfachliche Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 535 (Entwurf) „Nördlich der Bahnstraße“ erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche 6 (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstücke 127, Gesamtgröße 45.330 m²). Hiervon hat der erforderliche Ausgleich aus dem Bebauungsplan Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ einen Anteil von 3.216 m². Die Abgrenzung der Ökokontofläche 6 ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Ziel der Planung ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses als Ersatzbau für das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Stürzelberg in der Feldstraße. Mit der Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses kommt die Stadt Dormagen den Anforderungen des Brandschutzbedarfsplanes von 2012 nach. Dieser hatte im Norden Dormagens ein Defizit im Hinblick auf die Einhaltung der Hilfsfristen aufgedeckt.

Der Bebauungsplan soll eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Rettungsdienste“ festsetzen. Das neue Feuerwehrgerätehaus soll über die Bahnstraße angefahren werden. Des Weiteren ist eine angemessene Eingrünung gegenüber den angrenzenden Flächen vorgesehen. Mit Hilfe von Festsetzungen zu den Zufahrten des Grundstücks und des neuen Gebäudes wird dem Lärmschutz Rechnung getragen.

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 **09.02.2018** bis einschließlich **12.03.2018** 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 → 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 im Hinblick auf die Einhaltung und flächenmäßige Abdeckung der Hilfsfristen sowie Alternativenprüfung
- Informationen zu angrenzenden Wohnnutzungen
- Gutachten und Informationen zu den beachteten Immissionspunkten
- Informationen zum Regel- und Notfallbetrieb der zukünftigen Nutzung
- Gutachten und Informationen zum bestehenden Gewerbelärmimmissionen und zur Relevanz des Straßenverkehrs
- Informationen zu Immissionen durch Schiffsverkehr
- Gutachten und Informationen zu Lärmimmissionen resultierend aus Übungsbetrieben, Fahrbewegungen, Wartungsarbeiten und Einsatzbetrieb mit Maßnahmen zur Konfliktlösung aufgrund der Immissionen
- Informationen zu Hochwasserereignissen und der Gefahrenabwehr
- Informationen zu Beeinträchtigungen während der Bauzeiten
- Informationen zu Auswirkungen von Störfallbetriebsbereichen (nicht im Plangebiet gelegen)
- Gutachten und Informationen zur allgemeinen Verkehrsprognose

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biotop

- Informationen zur potenziellen und realen Vegetation
- Gutachten zum Artenschutz und Informationen zu potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten und Auswirkungen auf diese
- Informationen zum anlagenbedingten Eingriff in die Grünfläche
- Informationen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

- Informationen zur Bodenbeschaffenheit und Wertigkeit
- Gutachten und Informationen zur Verwertung und Belastung der vorhandenen Aufschüttung
- Informationen zur überplanten und potenziell versiegelten Fläche
- Gutachten und Informationen zur Erdbebengefährdung

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Informationen zum angrenzenden Wasserschutzgebiet
- Informationen zum Grundwasser und zum angrenzenden Oberflächengewässer Rhein und dessen Überschwemmungsgebiet
- Gutachten und Informationen zur potenziellen Versiegelung, Bauweise und Entwässerung der Fläche und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Grundwasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

- Informationen zu verkehrs- und betriebsbedingten Abgasen

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

- Informationen zur regional-klimatischen Bedeutung des Plangebietes und seines Umfelds

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Informationen zum Eingriff in das Landschaftsbild und dessen aktuelle Prägung

Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

- Informationen zu bestehender Fußwegeverbindung
- Informationen zu bisheriger Nutzung der Fläche
- Allgemeine Informationen zu den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Projektes

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

Fachgutachten:

- Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH: Artenschutzprüfung Stufe 1, 06.01.2017 zur artenschutzrechtlichen Begutachtung der nach LANUV (2016) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten
- ACCON: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße“ der Stadt Dormagen und zur 164. FNP-Änderung, 09.11.2017 zu den Geräuschimmissionen im Regelbetrieb, im Einzelfall und im Spitzenpegel resultierend aus Fahrzeugbewegungen, Wartungsarbeiten, und den ein bzw. ausrückenden Sicherheitskräften unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung
- Ingenieurbüro Vössing: Verkehrsgutachten für den Stadtteil Stürzelberg, Bebauungsplanverfahren Nr. 535 / 164. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich der Bahnstraße“, 25.10.2017, zur Ermittlung der Ausgangssituation, einer allgemeinen Verkehrsprognose und der Auswirkung der Planung auf die angrenzenden Knotenpunkte und die Bahnstraße selbst
- GFM Umwelttechnik: Bodengutachten zum Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Stürzelberg in Dormagen, 164. Flächennutzungsplanänderung, B-Plan 535 „Nördlich der Bahnstraße“, 27.10.2017, Begutachtung der Geologie/ des Bodens, der Hydrologie, der Erdbebengefährdung, der Altlasten und entsprechende erforderliche Konsequenzen daraus zur Bauweise, Erdarbeiten, Versickerung, Umgang mit Altlasten
- Forplan: Beurteilung eines Grundstücks zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses in Stürzelberg, 30.11.2016, Alternativenprüfung von drei potenziellen neuen Standorten eines Feuerwehrgerätehauses im Hinblick auf die Einhaltung der Hilfsfristen im Stadtteilgebiet

Stellungnahmen:

- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 35.4) vom 20.06.2017 hinsichtlich der Belange der Denkmallagelegenheiten
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 54) vom 20.06.2017 hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 21.06.2017 zum Bodenschutz und Altlasten sowie zur Fläche
- Stellungnahmen des Rhein-Kreises Neuss vom 21.06.2017 zum Naturschutz und Landschaftspflege
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 21.06.2017 zum Artenschutz
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 21.06.2017 zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 21.06.2017 zur Wasserwirtschaft
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 21.06.2017 zum Immissionsschutz
- Stellungnahmen der Technischen Betriebe Dormagen (TBD) vom 21.06.2017 zur Pflanzbindung
- Stellungnahme der Technischen Betriebe Dormagen (TBD) vom 08.06.2017 zur Bepflanzung und zu den Änderungen an Radwegen und Grünflächen
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zu den notwendigen Kompensationsmaßnahmen vom 19.06.2017
- Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Köln vom 30.05.2017 zu Schallimmissionen durch die Schifffahrt
- Bürgereingabe vom 10.09.2017 mit der Forderung des Erhalts der ungesicherten bestehenden Wegesituation

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 Unterschriftslisten 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, 24.01.2018

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Robert Krumbein
Erster Beigeordneter