

Öffentliche Bekanntmachung zur Aufstellung und Auslegung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

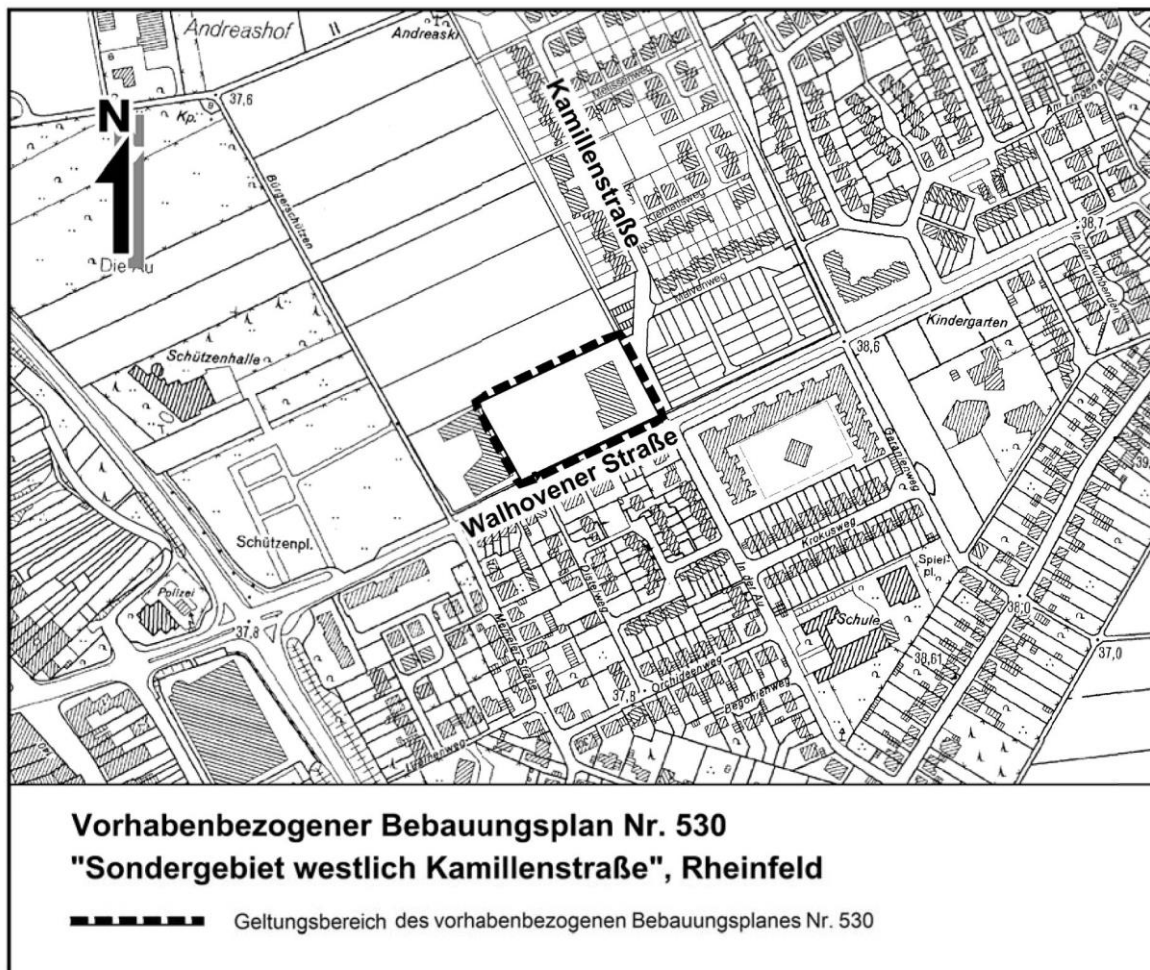
Der Planungsausschuss der Stadt Dormagen hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 beschlossen, seinen gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) -in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung- zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 „Sondergebiet westlich Kamillenstraße“ gefassten Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2015 dahingehend zu ändern, dass entgegen dem ursprünglichen Beschluss, das beschleunigte Verfahren eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nicht angewendet wird, sondern der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt wird.

In gleicher Sitzung hat der Planungsausschuss der Stadt Dormagen dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 530 (Entwurf) „Sondergebiet westlich Kamillenstraße“, Rheinfeld

Das Plangebiet liegt an der westlichen Grenze des Stadtteiles Rheinfeld rund 450 m östlich der Dormagener Innenstadt. Der Geltungsbereich nördlich Walhovener Straße und westlich der Kamillenstraße umfasst die Flurstücke Nrn. 210 und 211 aus der Gemarkung Dormagen, Flur 28 (9.092 m²).

Die Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt.



Ziel der Planung ist es, ein seit dem Jahre 2000 bestehendes Marktgebäude eines Lebensmitteldiscounters an der Walhovener Straße niederzulegen und durch einen Neubau für einen Nahversorger mit einer erweiterten Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² zu ersetzen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan bildet dabei das konkrete Vorhaben des Investors in der Nutzung, der Bebauung, den versorgungs- und handelswirtschaftlichen Auswirkungen sowie den schall- und verkehrstechnischen Erfordernissen ab. Beabsichtigt ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets (SO, gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung, BauNVO) für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb der Nahversorgung mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel und Drogeriewaren) mit einem maximal zulässigen Randsortiment von 10%. Weitere Planungsinhalte beziehen sich auf die Art und Maß der baulichen Nutzung, Stellplatzanlagen und die Freiflächengestaltung.

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 Verbindung mit § 12 BauGB in der Zeit vom **09.08.2021** bis einschließlich **10.09.2021** beim 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. In dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten lassen und sich zur Planung äußern. Auf Verlangen wird Ihnen Auskunft über die Inhalte der Planungen erteilt.

Die Einsichtnahme der Unterlagen kann auf Grund der Corona – Pandemie **nur nach vorheriger Terminanmeldung** erfolgen. Die Anmeldung ist per E-Mail (stadtplanung@stadt-dormagen.de), telefonisch (02133-257844) oder postalisch an Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau, Stadtplanung, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen zu tätigen.

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie folgt die Stadt Dormagen den jeweils geltenden Maßnahmen und Empfehlungen zur Beschränkung sozialer Kontakte. Um die Personenanzahl, die sich gleichzeitig am Auslegungsort aufhält, gering zu halten, werden max. zwei einsichtsnehmende Besucher/Innen (aus einem Haushalt) gleichzeitig zugelassen. Die geltenden Maßnahmen (Maskenpflicht, Abstand halten, Händedesinfektion) sind einzuhalten. Der Zutritt zu den Rathäusern für Besucher wird nur noch mit medizinischen Masken (OP-Masken, KN95 oder FFP2-Masken) gestattet. Im Hinblick auf eine eventuelle Corona-Rückverfolgung werden Ihre Kontaktdaten nur zu diesem Zweck erfasst und nach 4 Wochen wieder vernichtet.

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 (<https://uvp-verbund.de/nw>) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet.

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 Tierarten und deren Lebensräumen sowie zu Auswirkungen der Planung auf diese, • Informationen zu nicht planungsrelevanten Vogelarten sowie zu Auswirkungen der Planung auf diese, • Informationen zu sonstigen schutzwürdigen Tierarten und zu gefährdeten Tierarten, • Informationen zu Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Bestandsvegetation im Plangebiet.
Schutzgut Boden und Fläche	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur allgemeinen geologischen- und hydrogeologischen Einordnung des Bodens im Plangebiet, • Informationen zu Bodenschichten im Plangebiet,

	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Erdbebengefährdung, • Informationen zu Kampfmitteln, • Information zu Bodendenkmälern, • Information zu Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Inanspruchnahme von Boden, zum Flächenverbrauch, zur Bodenversiegelung und zur Kompensation des Eingriffs.
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Bodenschadstoffgehalten und Altlasten sowie zu deren Umgang.
Schutzgut Wasser	
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Grundwassermessstellen und Grundwasserständen.
Wasserleitungen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Trinkwasserversorgungsleitungen im Plangebiet
Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Versickerung von Niederschlagswasser, • Informationen zur Schmutz- und Regenwasserbeseitigung.
Schutzgut Klima und Luft	
Klimatische Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum gesamtstädtischen Klima sowie zu Auswirkungen der Planung darauf.
Klimaschutz und Klimaanpassung	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu den Auswirkungen der Planungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet (Mikroklima), • Information zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Luftaustauschbewegungen bzw. zu Frischluftschneisen.
Schutzgut Landschaft	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur städtischen Siedlungsstruktur im Plangebiet und seines Umfeldes, • Informationen zur Plangebietstopographie, • Informationen zu Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Planung.
Landschafts- und Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Beanspruchung von Landschafts- (LSG) und Naturschutzgebieten (NSG) und Landschaftsbestandteilen (LB) durch die Planung.
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Plangebietes.
Schutzgut Mensch und Gesundheit	
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Demographie, • Informationen zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, • Informationen zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Flächennutzungen, • Informationen zur Gefährdung durch Hochwasserereignisse, • Informationen zu Schadstoffbelastungen und Kampfmitteln im Boden, • Informationen zur Löschwasserversorgung.
SEVESO-III-Richtlinie bzw. Störfallverordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie, • Informationen zu einzuhaltenden Abständen i.S.d. KAS-18, der KAS-32 und der Störfall-Verordnung zu geplanten und bestehenden Nutzungen in den Achtungsabständen und den angemessenen Sicherheitsabständen.
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Straßenverkehrsaufkommen, zur Verkehrserzeugung, zur Verkehrsqualität, zur Leistungsfähigkeit sowie zu deren Auswirkungen auf die Planung unter Beachtung geplanter Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen • Informationen zum ÖPNV-Angebot.
Lärm und Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Straßenverkehrs- und Gewerbelärm sowie zu aktiven und passiven Immissionsschutzmaßnahmen, • Informationen zu zukünftigen Lärmbelastungen, • Informationen zu maßgeblichen Immissionsorten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zur Lage bereits dokumentierter Bodendenkmäler im Umfeld, • Informationen zu Bodendenkmälern im Plangebiet und deren Auswirkungen auf die Planungen.
sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Flächen mit forst- oder landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, • Informationen zu Grundstücksflächen, • Informationen zur technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen).

Ergänzend zu den zuvor genannten Informationen zu den einzelnen Schutzgütern liegen schutzgut-übergreifend folgenden umweltbezogene Informationen vor:

- Informationen zur Konfliktbewertung von geänderten Flächenfestsetzungen und daraus folgende Auswirkungen,
- Informationen zur Kompensation der Planungsmaßnahmen.

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

Gutachten:

- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2017/2020): Artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 530 „Sondergebiet westlich Kamillenstraße“, überarbeitet 2020
- Graner+Partner Ingenieure GmbH (September 2020): Schalltechnisches Gutachten, Untersuchung der Geräuschemissionen am LIDL-Markt
- Dieler und Partner-Geotechnik (2002): Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung

Ferner werden folgende weitere Gutachten ausgelegt:

- BBE Handelsberatung GmbH (2017): Auswirkungenanalyse, Erweiterung des Discounter-Marktes am Standort Walhovener Straße 30 in der Stadt Dormagen
- Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH (Januar 2020) Verkehrsuntersuchung Erläuterungen
- Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH (September 2020) Ergänzende Verkehrsuntersuchung zur Bestimmung der Emissionswerte

Stellungnahmen:

- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 22.01.2019, zu den Belangen des Verkehrs und Luftverkehrs, der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung der Denkmalangelegenheiten, des Landschafts- und Naturschutzes, der Abfallwirtschaft, des Immissionsschutzes und des Gewässerschutzes,
- Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 28.01.2019, zur Wasserwirtschaft, zum Bodenschutz und Altlasten, zum Immissionsschutz, zum Naturschutz und Landschaftspflege sowie zum Artenschutz,
- Nachweis zur Inanspruchnahme von ökologischen Ausgleichsflächen aus dem „Ökopool“ des Rhein-Kreises Neuss,
- Wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.08.2019 zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück.

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.

Innerhalb der Auslegungsfrist können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von jedermann Stellungnahmen an o. g. Stelle abgegeben, übersendet oder vorgetragen werden. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail an stadtplanung@stadt-dormagen.de gesendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht

fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. 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. 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 21.07.2021

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld