

1

Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus"

Entwurfsbegründung

I n h a l t :

	Seite:
1. Vorbemerkung	1, 2, 3
2. Begrenzung des Plangebietes	3
3. Vorgabe zur Planung	3
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
5. Begründung der Planinhalte bzw. der planungsrechtlichen Fest- setzungen	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	5, 6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6, 7
5.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	7, 8, 9
5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr	9, 10, 11
5.3.1 Parkhaus	11, 12, 13
5.4 Verkehrsflächen	13, 14
5.5 Versorgungsflächen	14
5.5.1 Be- und Entsorgung	14
5.6 Grünflächen	15
5.7 Umgrenzung von Flächen zum An- pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15, 16
5.7.1 Erhaltung von Bäumen	16
5.7.2 Anpflanzung von Bäumen	16
6. Schallschutz	16, 17, 18
7. Verwirklichung des Bebauungsplanes	18

8.	Sozialplan	18
9.	Bodenordnende Maßnahmen	18
9.1	Bodendenkmäler	19
10.	Umweltbelange	19, 20
11.	Kosten	21

Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus"

Entwurfsbegründung

1. Vorbemerkung

Am 01. 01. 1975 wurde die Stadt Dormagen aus der früheren Stadt Dormagen (Dormagen, Delhoven, Hackenbroich), dem Amt Nievenheim (Nievenheim, Gohr, Straberg), der Stadt Zons (Zons, Stürzelberg) und einem Teilgebiet der Stadt Köln (Blechhof) neugebildet.

Heute hat die Stadt Dormagen ca. 56.100 Einwohner (nach eigener Fortschreibung des städt. Einwohnermeldeamtes).

Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes I/II des Landes Nordrhein-Westfalen vom 01. Juni 1977 ist Dormagen als Entwicklungsschwerpunkt (§ 21 LEPro) für ein Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohner im Mittelbereich eingestuft. Das Stadtgebiet liegt lt. § 19 LEPro im Verdichtungsgebiet der Ballungsrandzone und hier im Bereich der Entwicklungsachse 1. Ordnung Köln - Düsseldorf (Neuss).

Um die Aufgaben der neu entwickelten Stadt und eines im Landesentwicklungsplan eingestuften Mittelzentrums wahrzunehmen, ist es notwendig, die Dormagener Innenstadt mit den in einem Mittelzentrum üblichen Infrastruktureinrichtungen auszustatten.

Für die Zukunft wäre es wünschenswert, folgende zentrale Infrastruktureinrichtungen zu schaffen bzw. zu vervollständigen:

- Zentrales Verwaltungsgebäude für die Stadtverwaltung
- Bildungszentrum
- Bürgerhaus für die Gesamtstadt
- es fehlt die Möglichkeit, an zentraler Stelle einen Wochenmarkt abzuhalten; hierzu und darüber hinaus sind öffentliche Plätze der Begegnung zu schaffen
- es fehlen ausgeprägte attraktive Einkaufsmöglichkeiten für den aperiodischen Bedarf
- es besteht ein großer Kaufkraftabfluß nach Köln, Düsseldorf und Neuss; dieser sollte langfristig in Dormagen gebunden werden
- und es muß ein der zukünftigen Nutzung entsprechendes Parkplatzangebot geschaffen werden.

Seit dem 27. 07. 1973 besteht für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 d "Kölner Straße, 4. Teilgebiet". Er beinhaltet die Anfang der 70er Jahre angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen. Hinsichtlich des Maßstabes der städtebaulichen Ausformung sollte das geplante Rathaus in zwei max. 12-geschossigen Türmen untergebracht werden. Für die vorhandenen Geschäfte entlang der Kölner Straße waren Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. An der Römerstraße sowie im Innenbereich des Plangebietes sollten Wohnquartiere als Terrassenhausbebauung bis zu 7 Geschosse entstehen. Zur Sicherung des Stellplatzbedarfs waren Parkhäuser geplant.

Aus diesem Plankonzept ist an der Römerstraße lediglich ein 6-geschossiges Terrassenwohnhaus realisiert worden.

Zwischenzeitlich haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich Baumassen, Geschößzahl und Nutzungskonzept erheblich verändert, die es erfordern, den Bereich um das Rathaus als Stadtzentrum neu zu überdenken. Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte hat der Rat der Stadt Dormagen am 18. 10. 1983 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" beschlossen, wobei das Plangebiet mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 d "Kölner Straße, 4. Teilgebiet" identisch ist.

2. Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dormagen und wird begrenzt:

im Norden	durch die Marktstraße
im Osten	durch die Kölner Straße
im Süden	durch die Nettergasse
im Westen	durch die Römerstraße.

3. Vorgabe zur Planung

Die Stadt Dormagen verfügt seit dem 13. 03. 1980 über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" zu schaffen, ist die 46. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Hierzu wird ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, so daß die Kriterien des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfüllt sind.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 d "Kölner Straße, 4. Teilgebiet". Dieser Plan wurde am 27. 07. 1973 rechtskräftig, also noch vor der kommunalen Neuordnung. Der nun aufgestellte Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus" ersetzt das vorgenannte Planungsrecht.

Eine Überarbeitung wurde notwendig nach Fertigstellung der Umgehungsstraße B 9 n, der Umgestaltung der Kölner Straße und der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen für die Innenstadt.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen, deren rückwärtige Erschließung, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Flächen für den privaten und öffentlichen ruhenden Verkehr und die Anbindung an die Verkehrsflächen festgesetzt sowie Grünflächen und Bäume.

Weiterhin wurde ein Parkhaus festgesetzt, in dem u. a. Gemeinschaftsstellplätze für die Baugrundstücke Gemarkung Dormagen, Flur 45, Flurstücke 60, 61, 131, 122 und 123 untergebracht werden sollen. (Kaufhaus)
Vorgenannte Baugrundstücke liegen in unmittelbarer Nähe an der Kölner Straße bzw. Castellstraße im Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus".

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" soll in Verbindung mit den anschließenden Innenstadtplanungen eine städtebaulich geordnete Gesamtplanung ermöglicht werden.

5. Begründung der Planinhalte bzw. der planungs-
rechtlichen Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechung der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird unter dem Gesichtspunkt der generellen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet MK-Kerngebiete festgesetzt.

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die im "MK-Kerngebiet" zulässigen Arten von Nutzungen nach § 7 Abs. 2

Nr. 5 BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit
Parkhäusern und Großgaragen
nicht zulässig sind.

Diese Gliederung wird damit begründet, daß eine derartige flächenintensive Nutzung in dem geplanten Parkhaus nicht unterzubringen ist und der städtebaulichen Zielvorstellung widerspricht, die an das Parkhaus gestellt wird.

- Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, daß sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

Diese Festsetzung wird damit begründet, daß die bisherige Wohnnutzung in der Innenstadt beibehalten werden soll, um eine Verödung dieses Stadtgebietes zu vermeiden.

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß bestimmte im "MK-Kerngebiet" allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO spezifische Vergnügungsstätten:
Peep-Shows, Porno-Kinos,
Spielhallen und Discotheken
nicht zulässig sind.

Die Stadt Dormagen hat für die Innenstadt ein Konzept erarbeitet, in dem nach eingehenden Untersuchungen der Baugebiete und ihren Nutzungsscharakteren die unterschiedlichsten Arten von Vergnügungsstätten in den Stadtteilen zugelassen bzw. bei erkennbar auftretenden Konflikten nicht zugelassen werden. (Konzept als Anlage.)

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus" besteht die Priorität, die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels und der Zentralisierung und Erweiterung der Infrastruktureinrichtungen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art, verbunden mit den zu erwartenden Auswirkungen, lassen für das Zentrum negative Begleiterscheinungen befürchten, die dem Charakter der heutigen Innenstadt und der städtebaulichen Zielvorstellungen widersprechen. Aus diesen Gründen müssen einzelne Arten von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begründet aus den Zielsetzungen, die heute maßstabsgerechte Bebauung der Innenstadt zu wahren und das jetzige Maß auch für die künftige Entwicklung zugrunde zu legen.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse wird aus der umgebenden Bebauung abgeleitet. Es soll dadurch gewährleistet werden, daß der Maßstab des Stadtbildes allgemein gewahrt bleibt.

Um den Bauherren ein gewisses Maß an Freiheit für die Höhenentwicklung der Gebäude zu ermöglichen, sind in Teilbereichen Mindest- und Höchstgeschoßzahlen festgeschrieben worden.

Nur für das Baugrundstück in Flur 45, Flurstück 149, wurde die zwingende Geschoßzahl IV festgeschrieben, um einen besseren gestalterischen Übergang von dem bestehenden Terrassenhaus zu ermöglichen.

5.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das MK-Kerngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies ergibt sich schon zwangsläufig aus der bestehenden Bebauung bzw. durch die Parzellierung der Grundstücke.

Entlang der Römerstraße sind Bauflächen für eine zukünftige Bebauung ausgewiesen, die entsprechend der Zielvorstellung als geschlossene Bauweise zu errichten ist.

Eine größere zusammenhängende Baufläche ist im Innenbereich des Plangebietes zwischen Kölner Straße und Römerstraße ausgewiesen, die speziell für öffentliche Einrichtungen wie Ratssaal mit multifunktionalen Funktionen, Bibliothek usw., aber auch für Läden, Büros und Wohnungen geplant ist.

Die städtebauliche Zielvorstellung sieht vor, eine fußläufige diagonale Verbindung zwischen Marktplatz (Omnibushaltestellen) und Kölner Straße (Rathausplatz) zu schaffen, die als überdachte Passage auszubauen ist. An ihr sollen sich die v. g. Einrichtungen orientieren.

Da eine konkrete Hochbauplanung nicht vorliegt, ist die Passage nicht fixiert worden, um dem künftigen Bauherrn ein gewisses Maß an Planungsspielraum zu gewähren. Die Baufläche entlang der Castellstraße und hinter dem Rathaus ist für den Rathausneubau gedacht.

Zusammen mit den vorgenannten Bauflächen entsteht eine Blockbebauung, die im Inneren einen Atriumbereich entstehen läßt, der landschaftsgärtnerisch gestaltet werden kann und den Bürgern als Ruhezone zugänglich gemacht werden sollte.

Die Häuser an der Kölner Straße, von Marktstraße bis Rathausplatz, erhalten eine erweiterbare Baufläche sowohl 1- als auch 2-geschossig im rückwärtigen Bereich, damit die Geschäftsleute ihre Verkaufsflächen und Wohnflächen den zukünftigen Bedürfnissen anpassen können oder um sich sowohl zur Kölner Straße als auch zur geplanten Passage hin orientieren zu können.

Im Plangebiet besteht ein Kaufhaus im Flur 45, Flurstücke 131, 60, 61, 122 und 123. Um das städtebauliche Planungsziel zu ermöglichen, Weiterentwicklung und Stärkung des Kaufangebotes in Dormagen, ist die künftige Erweiterung des Kaufhauses planungsrechtlich zu ermöglichen. Eine Voraussetzung dazu ist die Ausweisung einer angemessenen überbaubaren Fläche und das Maß der baulichen Nutzung.

Da auf v. g. Flurstücken die erforderlichen Freiflächen zur Berechnung für das Maß der baulichen Nutzung nicht gegeben sind, werden Flächen für die nachzuweisenden Stellplätze gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO herangezogen.

Die überbaubaren Flächen für das Kaufhaus sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

An der Ecke Römerstraße/Nettergasse ist für eine zukünftige Bebauung eine großzügige Baufläche ausgewiesen, für eine Bebauung, die den Eingangsbereich zur Innenstadt positiv betonen kann.

Gleichzeitig kann hier der Einmündungsbereich der Römerstraße in die Nettergasse verkehrsgerecht mit entsprechenden Sichtverhältnissen ausgebaut werden.

Für das Geschäftsgrundstück im Flur 45, Flurstück 119, ist eine Erweiterungsfläche dargestellt, um auch im südlichen Bereich des Plangebietes die geschäftliche Aktivität zu verstärken.

5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Durch die besondere städtebauliche Situation auf dem Baugrundstück Gemarkung Dormagen, Flur 45, Flurstücke 131, 60, 61, 122 und 123, und der Verflechtung der innerstädtischen Planungsziele werden Festsetzungen auf Flächen außerhalb des Baugrundstückes vorgenommen im Sinne des § 21 a Abs. 2 BauNVO.

Da auf v. g. Grundstücken die erforderlichen Stellplätze gemäß § 47 BauO NW (VV BauO NW zu § 47 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf -) nicht untergebracht werden können, werden auf den Grundstücken Gemarkung Dormagen, Flur 45, Flurstücke 151, 154 und 155 sowie im festgesetzten Parkhaus Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die den v. g. Baugrundstücken zugeordnet werden.

Diese Zuordnung wird öffentlich-rechtlich auf Dauer über die Eintragung einer Baulast gesichert (§ 47 Abs. 3 BauO NW).

Folgende Festsetzungen nach § 21 a Abs. 2 BauNVO, bezogen auf die im Bebauungsplan Nr. 340 festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für das Baugrundstück Gemarkung Dormagen, Flur 45, Flurstücke 131, 60, 61, 122 und 123, werden vorgenommen:

"Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Diese hinzuzurechnende Flächen sind die Grundstücksflächen der Gemarkung Dormagen, Flur 45, Flurstücke 151, 154, 155 und 1.000 qm der Gemeinschaftsanlagen im festgesetzten Parkhaus."

Weiterhin wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 340 festgesetzt, daß gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

Die öffentliche Parkplatzfläche an der Castellstraße entspricht dem ausgebauten Parkplatz.

Um das Angebot an Stellplätzen für die Innenstadt zu erfüllen, ist ein Parkhaus an der Ecke Castellstraße/ Nettergasse festgesetzt. Außer den v. g. Gemeinschaftsstellplätzen werden 170 öffentliche Stellplätze darin untergebracht.

Weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt worden.

Tiefgaragen als städtebaulich wünschenswerte Alternativen können aufgrund der geplanten Blockstruktur oder bei entsprechender Grundstücksgröße, -zuschnitt realisiert werden.

Der Stellplatznachweis erfolgt im Einzelfall über das Baugenehmigungsverfahren.

5.3.1 Parkhaus

Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Dormagen, Flur 45, Flurstücke 75, 138, 141 und 142 ist eine Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt, im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen war schon im Bebauungsplan Nr. 10 d "Kölner Straße, 4. Teilgebiet" im Bereich der Verlängerung Castellstraße und Ecke Nettergasse ein Parkhaus mit Tankstelle festgesetzt.

Die Festsetzung des Parkhauses ohne Tankstelle im Bebauungsplan Nr. 340 ist eine Modifizierung aus dem v. g. Planungsrecht. Die städtebauliche Neuordnung der Dormagener Innenstadt sowie die Neuorganisation und Umgestaltung des Erschließungssystems haben zur Folge, daß öffentlich genutzte Stellplätze entfallen. Ein adäquater Ersatz soll durch den Bau des Parkhauses flächensparend geschaffen werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen öffentliche Stellplätze auf dem Marktplatz zur Verfügung. Für Besucher aus dem Süden stehen stadtnah nur wenige Stellplätze an der Nettergasse zur Verfügung. Dieses Defizit soll u. a. durch das geplante "Parkhaus" ausgeglichen werden.

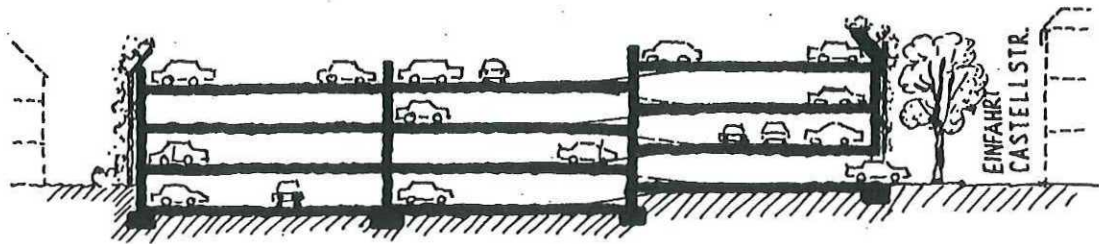
Auf den Grundstücken des geplanten Parkhauses wird z. Z. eine Tankstelle betrieben mit Garagenhof. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Parkhaus entspricht dem jetzigen Verkehr der Tankstelle und der Frequenz der Parkplätze an der Castellstraße. Eine erhöhte Verkehrsbelastung bzw. ein erhöhter Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Im Gegenteil, die Nettergasse, von der Kölner Straße bis zur Einmündung Frankenstraße soll "verkehrsberuhigt" ausgebaut werden und die geplante Südtangente (B 9, südlich Jussenhovener Straße, Bahnüberführung K 18) soll die Frankenstraße und die Nettergasse vom Durchgangsverkehr entlasten. Eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet und Parkhaus ist vom TÜV-Rheinland durchgeführt worden. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Das Parkhaus ist in 4 Ebenen, gestaffelt in 8 Parkdecks, mit einer Gesamtkapazität von ca. 360 Stellplätzen geplant, wobei ca. die Hälfte des Stellplatzangebotes als Gemeinschaftsstellplätze für das Kaufhaus zur Verfügung steht und die andere Hälfte in die kommunale Verfügbarkeit fällt.

Bei der Festsetzung über das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Parkhaus ist unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB der § 17 Abs. 6 BauNVO herangezogen worden, damit bei den zur Verfügung stehenden Flächen die städtebauliche Zielvorstellung - Parkhaus - verwirklicht werden kann.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fußboden oberstes Parkdeck ist auf maximal 9,50 m über Fahrbahn Castellstraße festgesetzt.

Von der Castellstraße ist die Ein- und Ausfahrt geplant und im Bebauungsplan festgesetzt.



SYSTEMSKIZZE PARKHAUS

5.4 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird durch bestehende Straßen begrenzt.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Nettergasse, Römerstraße und der Castellstraße, die als Einhangschleife zwischen Nettergasse und Römerstraße geplant ist.

Der Einfahrbereich von der Römerstraße in die Castellstraße muß aus verkehrstechnischer Sicht aufgeweitet werden.

Die Marktstraße, der östliche Teil der Nettergasse und die Kölner Straße sind als verkehrsberuhigte Fläche festgesetzt, wobei der Teil der Kölner Straße, der im Plangebiet liegt, vorwiegend als Fußgängerzone zu bewerten ist.

Die neu geplante Verbindung zwischen Marktplatz und Rathausplatz parallel zur Marktstraße bleibt den Fußgängern und Anliegern vorbehalten.
Weitere Verkehrsflächen sind nicht festgesetzt.

Die geplanten Freiflächen/Plätze sollen den Funktionen entsprechend gestaltet werden. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

5.5 Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan enthaltenen Versorgungsflächen für Umformerstationen ist in der Notwendigkeit technischer Infrastruktur und durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers begründet. Bei Verwirklichung der Planung können bestehende Stationen umgesetzt werden.

5.5.1 Be- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung soll an die öffentliche vorhandene Kanalisation angeschlossen und zum Zentralklärwerk in Rheinfeld entwässert werden. Das Klärwerk Rheinfeld wird z. Z. auf 80.000 EWG ausgebaut.

Eine ordnungsgemäße Be- und Entwässerung des Plangebietes ist gesichert, sie erfolgt im Mischsystem. Die notwendige übergeordnete Infrastruktur ist gegeben.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden weitere Infrastrukturergänzungen vorgenommen.

5.6 Grünflächen

Der Bestand an Grünflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich ist, ist planungsrechtlich gesichert, ebenso wie die bestehende Kinderspielplatzfläche C.

Unter Beachtung der Runderlasse des Innenministers vom 31. 07. 1974 - VC 2 - 901.11 - und vom 29. 03. 1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 - (Hinweise für die Planung von Spielflächen), wurde die Spielflächensituation im Plangebiet und im Umfeld untersucht. Zur Versorgung des Plangebietes ist im südöstlich anschließenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 310 ein öffentlicher Kinderspielplatz der Kategorie B geplant - Spielbereich B sind vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Die Entfernung zu den zugeordneten Wohnbereichen soll 500 m (entspricht einem Radius von ca. 350 m) möglichst nicht überschreiten.

Eine zweite Spielmöglichkeit bietet der Bolzplatz und der Schulhof der Schule an der Helbüchelstraße.

Die Versorgung an öffentlichen Kinderspielplätzen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 wird durch die oben angeführten Spielbereiche gedeckt.

5.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Flachdächern wurde getroffen, um trotz der dichten Bebauung und hohen Ausnutzung der Grundstücke für die Bewohner der Obergeschosse Grünflächen zu schaffen und um das Kleinklima zu verbessern.

Mindestens 1/3 der Dachflächen über insgesamt 20 m² Dachfläche müssen flächendeckend bepflanzt werden (Rasen, Wiese, Blumen, Bodendecker, Sträucher etc.). Somit wird gewährleistet, daß neben dem Grünanteil noch ausreichende Sitz- und Bewegungsfläche verbleibt.

5.7.1 Erhaltung von Bäumen

Die erhaltenswerten Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden eingemessen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB "Erhaltung von Bäumen" festgesetzt.

5.7.2 Anpflanzung von Bäumen

Zur Verbesserung des Stadtklimas wird das Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Auf ebenerdigen Stellplätzen soll nach jedem 6. Stellplatz zumindest ein großkroniger, heimischer Laubbaum (zur Pflanzzeit soll der Stamm in 1,00 m Höhe mindestens 20 cm Umfang aufweisen) gepflanzt werden.

6. Schallschutz

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum und wird von den Hauptverkehrsstraßen Römerstraße und Nettergasse tangiert.

Im Einmündungsbereich der Römerstraße in die Nettergasse wird der Verkehr durch eine Ampelanlage gesteuert.

Entsprechend dem Schallimmissionsgutachten vom 21. 06. 1988 sind Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Wie durch das Gutachten festgestellt, werden vor allem an der Randbebauung zur Römerstraße (Ecke Römerstraße/Nettergasse) die Orientierungswerte überschritten, so daß Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Im gleichen Lärmpegelbereich liegt die Randbebauung der Römerstraße, das Gebäude Nettergasse 9 (West- und Nordwestseite) und die Ostseite des sich nordöstlich an das Parkhaus anschließende Gebäude.

Für alle übrigen Bereiche gehen die Anforderungen an den passiven Schallschutz nicht über standardmäßige Bauausführungen bei Neubauten hinaus. Im Bebauungsplan sind die Häuser gekennzeichnet für die Schallminderungsmaßnahmen, für Aufenthaltsräume und Büroräume, die sich zur Geräuschquelle hin orientieren, erforderlich sind.

Für die so xxxxx gekennzeichneten Gebäudeseiten sind folgende bewertete Schalldämmmaße (R'_w bzw. R_w) für Außenwände, Dächer und Fenster mindestens erforderlich:

- a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume

45/40 dB(A) ¹⁾

- b) für Büroräume

40/35 dB(A) ²⁾

1) Entspricht Schallschutzklasse SK4 nach VDI 2714 (4)

2) Entspricht Schallschutzklasse SK3 nach VDI 2714 (4)

Für die so xoxox gekennzeichneten Gebäudeseiten sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume und Unterrichtsräume folgende bewertete Schalldämmmaße (R'_w bzw. R_w) für Außenwände, Dächer und Fenster mindestens erforderlich:

$$40/35 \text{ dB(A)}^{2)}$$

Das vorgenannte Schallimmissionsgutachten ist Bestandteil der Begründung.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig bis mittelfristig vorgesehen.

8. Sozialplan

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Dormagen gem. § 180 BauGB bei der Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen den Bürgern helfen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teiles des Baugesetzbuches (BauGB) sind notwendig. Es wird eine freiwillige Grenzregelung angestrebt.

2) Entspricht Schallschutzklasse SK4 nach VDI 2714 (4)

9.1 Bodendenkmäler

Das Plangebiet überlagert das römische Hilfstruppenkastell Durnomagus und liegt somit in der Zone für geplante archäologische Untersuchungen.

Bei Bodenbewegungen ist auf jeden Fall mit der Abdeckung weiterer archäologischer Fundstellen römischer Zeitstellung zu rechnen. Sollten Bodeneingriffe durchgeführt werden, ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mind. 4 Wochen vor Durchführung schriftlich zu informieren gem. Denkmalschutzgesetz NW.

Jegliche konkreten Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, abzustimmen.

(Siehe auch Anhang - Bodendenkmal Nr. 52 -)

10. Umweltbelange

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

Die Verpflichtung zur Ermittlung der Auswirkung der Planung auf die Umwelt ergibt sich aus dem § 1 Abs. 5 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Dormagen mit dem Charakter eines Kerngebietes. Begrenzt wird das Plangebiet durch die bestehenden Straßen Marktstraße, Kölner Straße, Nettergasse und Römerstraße.

Im Innenbereich liegen z. Z. zwei größere Parkplätze, die von der Römerstraße bzw. von der Römerstraße/ Castellstraße, z. Z. noch Sackgasse, erschlossen werden.

Die Straßen Marktstraße und Kölner Straße sind verkehrsberuhigt ausgebaut, wobei die Kölner Straße im Bereich des Bebauungsplanes die Funktion einer Fußgängerzone übernimmt.

Durch die geplante Verbindung der Castellstraße mit der Nettergasse wird die Funktion als Sackgasse aufgegeben.

Zur Beruhigung der Innenbereiche von an- und abfahrenden Kraftfahrzeugen ist an der Ecke Nettergasse/Castellstraße ein Parkhaus geplant.

Zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsflächen ist eine diagonale fußläufige Verbindung von dem Marktplatz (Omnibushaltestellen und Taxistand) zum Rathaus/Kölner Straße geplant.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die zu erhaltenden Bäume und die zu pflanzenden Bäume sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Weiterhin ist das Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Zur Vermeidung von übermäßig versiegelten Flächen bei dichter Bebauung sind Festsetzungen getroffen worden, daß mind. 1/3 von Flachdächern größer als 20 qm zu begrünen sind.

Aus heutiger Erkenntnis sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden, noch sonstiges auf das Plangebiet negativ Beeinflussendes ist bekannt.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange und Bedürfnisse der Bürger, die Belange der Umwelt und Sicherung des Naturhaushaltes berücksichtigt worden.

11. Kosten

Überschlägliche Kostenermittlung

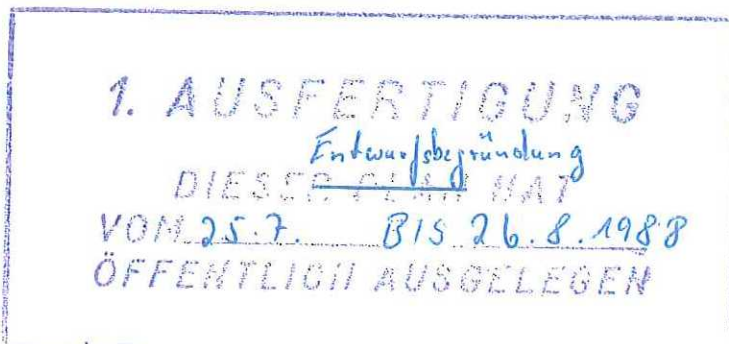
Grunderwerb	ca.	2.500.000,00 DM
Kanalisation/Beleuchtung	ca.	1.100.000,00 DM
Straßenbau	ca.	900.000,00 DM
Freiflächengestaltung/Bäume	ca.	1.100.000,00 DM
Schallschutz	ca.	50.000,00 DM
		5.650.000,00 DM
Parkhaus		
360 Stellplätze		
à 17.500,00 DM	ca.	6.300.000,00 DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel ist aus dem Haushalt 1989/1991 der Stadt Dormagen zu erwarten.

Dormagen, den 27. 06. 1988



W i n k



Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
Im Auftrage





Bodendenkmal Nr. 52

Kreis	Neuss	Reg. Bez.	Düsseldorf
Gemeinde	Stadt Dormagen	Kennziffer	162 004
Ortsteil	-	Flurname	-
Zusatz	-		
Bezeichnung		: Römisches Lager (archäologisch)	
		: (ortsüblich)	
Zeitstellung		: römisch, 1.-4. Jahrhundert n. Chr.	
Lage, r/h		: 25.58 940 / 56.62 300	
DGK 5		: 25.58 / 56.62 (Dormagen, 1952/1976)	
TK 25		: 4907 (Leverkusen)	
Gemarkung		: Dormagen	
Flur/Flurstück:		: siehe Anlage	
Eigentümer/Pächter: Die Eigentümer der benannten Flurstücke wurden vom Rhein. Landesmuseum/Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege nicht ermittelt. Soweit Bundes- oder Landesbesitz vorliegt, ist gem. § 21 Abs. 3 DSchG das Denkmablatt an den Regierungspräsidenten weiterzuleiten und dem Rhein. Landesmuseum/Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege gem. § 21 Abs. 4 DSchG darüber Meldung zu machen.			
Nutzungsart: Wohngrundstücke, Straßen, Friedhof			

Zeitpunkt der Erhebung : 22.10.1985, Krüger

Kurzbeschreibung

25

In der Ortslage Dormagen liegt westlich der Kölner Straße und nördlich der Nettergasse das Gebiet des ehemaligen römischen Auxiliarlagers Durnomagus. Der Innenraum des Lagers und seine Befestigung einschließlich Wehrgraben bedecken eine Fläche von 225 m Länge und 200 m Breite (vgl. Kartenausschnitt und Lageplan). Das entspricht der Normgröße eines Reiterlagers.

In Dormagen folgen zwei Lagerbauten aufeinander. Das jüngere in Stein errichtete Lager, löst den älteren Holz-Erde-Bau ab. Durch Funde ist eine Belegung der Lager vom Ende des 1. bis ins 4. Jahrhundert nach Christus nachgewiesen. Die vordere Lagerhälfte, die sogen. Praetentura, ist weitgehend unerforscht (vgl. östliche Hälfte im Lageplan). Während in der rückwärtigen Lagerhälfte (Retentura) durch archäologische Untersuchungen einige römische Gebäude (Principia, Mannschaftskasernen) bereits freigelegt werden konnten. Weitere Untersuchungen konnten innerhalb der vorderen Lagerhälfte im Bereich der Flur 45, Flurstück 130, vorgenommen werden. Innerhalb des Flurstückes 126 verläuft nach Norden in voller Breite die Hauptausfallstraße in römischer Zeit, die sogenannte via Praetoria. Die via Praetoria und die hieran angrenzende Bebauung ist untertägig als Bodendenkmal innerhalb der o.g. Flur zu erwarten. Darüber hinaus muß der Gesamtbereich des Lagers einschließlich seiner umfassenden Wehrgräben als archäologische Quelle umfangreicher Befunde und Sachfunde gesehen werden. Diese sind geeignet, die Kenntnislücke in der Baugeschichte und in der allgemeinen Geschichte des Lagers zu schließen.

Die Beurteilung der Fundschichtfolge stützt sich bisher lediglich auf die Beobachtungen in den einzelnen Ausgrabungsgruben. Es ist ein dringendes Forschungsanliegen, diese durch verbindende Beobachtungen miteinander in Beziehung zu bringen.

Das Dormagener Lager ist bedeutend für die Geschichte der Stadt wie für die römische Militärgeschichte des Rheinlandes. Es ist ein wichtiges Zeugnis des historischen Siedlungablaufs und erfüllt die Voraussetzungen des § 2 DSchG zur Eintragung in die Liste der geschützten Bodendenkmale. Zusätzlich sprechen für seine Erhaltung wissenschaftliche Gründe. An seinem Schutz und seiner Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

Zustand/Erscheinungsbild

Das Auxiliarlager ist obertägig nicht sichtbar. Lediglich vor dem Rathaus sind einige Einzelheiten im Pflaster angedeutet.

Ausgrabungen/Funde

1963-1977 / Inv.-Nr. siehe G. Müller, Dormagen, S. 36-104

1982/ Inv.-Nr. 82-0332-82.0340

Schutzmaßnahme

Bodeneingriffe bedürfen im gesamten grün bezeichneten Schutzbereich Abstimmung mit dem Fachamt der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.

Genehmigungspflichtig sind z. B. Baumaßnahmen mit Fundamentierung, Ausheben von Gruben, Überschütten und das Ausroden von Bäumen.

Literatur

- J. E. Bogaers, C. B. Rüger, Der niedergermanische Limes.
Kunst und Altertum am Rhein 50 (1974) 151.
Jahresbericht Bonner Jahrb. 166, 1966, 565; 167, 1967, 431;
178, 1978, 711; 184, 1984, 602 f.
G. Müller, Ausgrabungen in Dormagen 1963-1977, Rheinische
Ausgr. 20 (1979) 17-104.
C. B. Rüger, Inschriftenfunde der Jahre 1975-1979 aus dem
Rheinland, Epigr. Stud. 12 (1981) 301 f.

RLMB, Ortsakten : 1757/ 15, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,
30, 31, 32, 33, 35, 36, 53, 56, 61,

RLMB, Foto-Archiv : - 62.

RLMB, Plan-Archiv : 162 004 Inv.-Nr. 4136, 4143-4155,
4257, 4258.

Anlage zu NE 52

Flur 44

Flurstücke

38, 85, 86, 87, 212, 217, 218, 220, 221, 243, 268, 269,
272, 273, 279.

Flur 45

Flurstücke

12, 13, 14, 15, 16, 38, 45, 60, 61, 67, 71, 74, 75, 77, 78,
80, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102,
103, 104, 105, 107, 108, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 119,
120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131,
132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144,
145, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156.

Flur 46

Flurstücke

95, 103, 122, 190, 193, 194, 201.

Flur 47

Flurstücke

263, 266.

VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

B.-PLAN NR. 340

SEX-SHOPS
generell zulässig
SPIELHALLEN
generell zulässig
DISCOTHEKEN
generell zulässig

SEX-SHOPS
generell zulässig

SPIELHALLEN
ausnahmsweise
zulässig

SEX-SHOPS
generell zulässig
SPIELHALLEN
ausnahmsweise zulässig

SEX-SHOPS
generell zulässig
SPIELHALLEN
ausnahmsweise zulässig
DISCOTHEKEN
ausnahmsweise
zulässig

DORMAGEN

KERNGEBIET -MK- § 7 BauNVO

- 1 Vergnügungsstätten -Spielhallen- u. Disco-
theken- sind generell zulässig. Bordelle,
Peep-Shows, Porno-Kinos u. Eros-Centren
sind generell ausgeschlossen.
- 2 Vergnügungsstätten -Spielhallen u. Disco-
theken- sind ausnahmsweise zulässig.
Ausnahmekriterien:
- Zugang von der Straße Unter den Hecken,
max. Nutzungstiefe von 16,00 m,
- keine Beeinträchtigung für das umliegende Wohnen,
- Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück;
je 20m² Nutzfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Einhaltung der Gestaltungsvorgaben.
Die übrigen Vergnügungsstätten -Bordelle, Peep-Shows,
Porno-Kinos, Eros-Centren, sind generell ausgeschlossen.
- 3 Vergnügungsstätten - Bordelle, Peep-Shows, Porno-Kinos,
Eros-Centren, Spielhallen und Discotheken- sind
generell ausgeschlossen.

MISCHGEBIET -MI- § 6 BauNVO

- 4 Spielhallen, als sonstige Gewerbebetriebe, sind ausnahms-
weise zulässig.
Ausnahmekriterien:
- max. 100 m² Nutzfläche,
- max. 20 Spielmöglichkeiten, davon max. 6 Geldspielgeräte,
- max. 16,00m Nutzungstiefe,
- keine Beeinträchtigung für das umliegende Wohnen,
- Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück; je 20m²
Nutzfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- Einhaltung der Gestaltungsvorgaben.
- 5 Spielhallen, als besondere Art der sonstigen Gewerbebetriebe,
sind generell ausgeschlossen. Sex-Shops als besondere Art des
Einzelhandels, sind generell ausgeschlossen.

xxx ALLGEMEINES WOHNGBIET -WA- § 4 BauNVO

- 6 Spielhallen, als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
sind ausnahmsweise zulässig.
Ausnahmekriterien:
- max. 50m² Nutzfläche,
- max. 10 Spielmöglichkeiten, davon max. 3 Geldspielgeräte,
- übrige Ausnahmeveraussetzungen wie unter "4".

Ergänzung zur Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 340 "Am Rathaus"

Im Bebauungsplan wird auf Empfehlung des Kreis Neuss der Hinweis aus Anhang C des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 340 aufgenommen.

Hinweise zum Lüftungsproblem bei schalltechnisch wirksamen Fenstern

Allgemein sei noch darauf hingewiesen, daß die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können insbesondere nachts bei Schlafräumen Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine "Stoßbelüftung" oder eine "indirekte Lüftung" über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind.

Somit wird zumindest für Schlafräume, vor denen nachts Mittelungspegel von 45 dB (A) überschritten werden, der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung empfohlen. Dies betrifft im vorliegenden Fall alle Gebäudefronten und Querseiten zur Römerstraße, Nettergasse und Castellstraße (1. Bebauungsreihe, geplante und vorhandene Gebäude). Bei Neubauten sollte deshalb versucht werden, durch eine entsprechende Grundrißgestaltung schutzbedürftige Räume bzw. Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Es entstehen keine Kosten, die Angaben in der Entwurfsbegründung vom 27.06.1988 Ziffer 11 bleiben unverändert.

Dormagen, den 14.09.1988



Wink
Leiter des Planungsamtes

Eigentümergeverzeichnis

29

Bebauungsplan Nr. 340 "Am Rathaus"

Gemarkung Dormagen

Flur Nr.	Flurstück L.B. Nr.	Größe qm	Eigentümer
44	38	250	Stadt Dormagen
	72	662	Hodenus, Anna
	75	21	Dautzenberg, Hubert und Ehefrau
	76	84	Dautzenberg, Hubert und Ehefrau
	77	44	Büttgen, Hans-Theo
	78	254	Dautzenberg, Hubert und Ehefrau
	81	1305	Stadt Dormagen
	85	1000	Stadt Dormagen
	86	92	Stadt Dormagen
	87	938	Stadt Dormagen
	94	1030	Zorn, Maria geb. van Achten
	95	1448	Stadt Dormagen
	97	726	Jüsten, Renate
	98	649	Bremer, Gerhard
	100	550	Stadt Dormagen
	101	231	Heinrichs, Peter und Heinrichs, Maria geb. Herf

Flur Nr.	Flurstück L.B. Nr.	Größe qm	- 2 -	Eigentümer
44	102	209		Heinrichs, Peter und Heinrichs Maria geb. Herf
	104	15		Jüsten, Renate
	108	0,31		Stadt Dormagen
	150	640		Schmitz, Peter Josef
	151	359		Jussenhoven, Margarethe geb. Wesselmann
	152	747		Ermert, Ingrid geb. Netzer
	154	949		Pesch, Dieter
	155	928		Pesch, Karl
	157 r.w.	570		Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
	158 r.w.	3113		Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
	159 r.w.	194		Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
	160	1590		Stadt Dormagen
	212	2		Stadt Dormagen
	213	571		Jüsten, Renate
	217	2		Stadt Dormagen
	218	1549		Stadt Dormagen
	219	0,11		Stadt Dormagen
	220	288		Stadt Dormagen

Flur Nr.	Flurstück L.B. Nr.	Größe qm	- 3 -	Eigentümer
44	221	4919		Stadt Dormagen
	245	204		Jüsten, Renate
	248	545		Jüsten, Renate
	249	19		Jüsten, Renate
	266	96		Jüsten, Renate
	267	276		Büttgen, Hans-Theo
	268	493		Herbord, Gertrud geb. Olbertz
	269	725		Herbord, Wilhelm und Ehefrau
	270	221		Stadt Dormagen
	271	504		Stadt Dormagen
	272	457		Stadt Dormagen
	273	571		Schneider, Peter
	277	179		Stadt Dormagen
	278	208		Cremer, Dietlinde geb. Pälmer
	279	133		Herbord, Wilhelm und Ehefrau
	282	319		Stadt Dormagen
	283	410		Clemens, Maria geb. Hochfilzer
	330	415		Fittgen, Maria geb. Veltges und Miteigentümer

Flur Nr.	Flurstück L.B. Nr.	Größe qm	- 4 -	Eigentümer
44	331	623		Fittgen, Maria geb. Veltges und Miteigentümer
45	31	56		Boeser, Josef und Ehefrau
	38	909		Lubetzki, Ludwig und Miteigentümer
	45	638		Rohn, Anna Elisabeth geb. Buchartz
	60	509		Boeser, Hans-Josef
	61	1501		Pöppel, Klaus Jürgen und Ehefrau
	67	519		Schmitz, August
	71	198		Stadt Dormagen
	72	886		Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
	73	210		Stadt Dormagen
	74	30		Stadt Dormagen
	75	1662		Stadt Dormagen
	77	1136		Boeser, Hermann
	78	251		Reinwald, Brigitte geb. Lins und Miteigentümer
	80	224		Herf, Heinrich
	81	15		Boeser, Hans-Josef
	82	0,06		Herf, Heinrich
	83	266		Boeser, Hans-Josef

Flur Nr.	Flurstück L.B. Nr.	Größe qm	- 5 -	Eigentümer	33
45	84	3		Boeser, Hans-Josef	
	87	144		Heinrichs, Maria Magdalena geb. Herf	
	88	9		Heinrichs, Maria Magdalena geb. Herf	
	96	4		Stadt Dormagen	
	97	6		Stadt Dormagen	
	101	4		Stadt Dormagen	
	102	3602		Stadt Dormagen	
	103	43		Stadt Dormagen	
	104	49		Stadt Dormagen	
	105	593		Adler, Eva	
	107	213		Stadt Dormagen	
	108	57		Stadt Dormagen	
	110	41		Stadt Dormagen	
	111	759		Schmitz, August	
	113	37		Stadt Dormagen	
	114	16		Stadt Dormagen	
	117	22		Stadt Dormagen	
	118	28		Stadt Dormagen	

Flur Nr.	Flurstück L.B. Nr.	Größe qm	- 6 -	Eigentümer
45	119	1548		Mertens, Johann
	120	0,01		Reimer, Heinrich und Miteigentümer
	121	110		Stadt Dormagen
	122	1144		Reimer, Heinrich und Miteigentümer
	123	801		Richartz, Heinrich und Ehefrau
	124	65		Stadt Dormagen
	125	64		Stadt Dormagen
	126	850		Schmitz, August
	127	327		Stadt Dormagen
	128	13		Stadt Dormagen
	129	44		Stadt Dormagen
	130	1424		Stadt Dormagen
	131	296		Reimer, Heinrich und Miteigentümer
	132	367		Mertens, Heinz-Peter
	134	322		Adler, Eva
	135	13		Stadt Dormagen
	136	15		Stadt Dormagen
	137	364		Adler, Eva

Flur Nr.	Flurstück L.B. Nr.	Größe qm	Eigentümer
			- 7 -
45	138	826	Stadt Dormagen
	139	75	Stadt Dormagen
	140	34	Stadt Dormagen
	141	417	Stadt Dormagen
	142	423	Stadt Dormagen
	143	27	Stadt Dormagen
	144	259	von Zons, Anna geb. Wegener
	145	3	Stadt Dormagen
	149	670	Neuhaus, Luzie geb. Birr
	150	524	Reimer, Heinrich und Miteigentümer
	151	464	Reimer, Heinrich und Miteigentümer
	152	534	Werhahn, Odilia geb. Quetting
	153	17	Peters, Johann
	154	228	Reimer, Heinrich und Miteigentümer
	155	352	Reimer, Heinrich und Miteigentümer
	156	521	Peters, Johann
46	54 tw.	548	Stadt Dormagen
	55 tw.	2458	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)

