

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 377 "Ortsmitte Hackenbroich"

- STADT DORMAGEN -

Stadt Dormagen  
Der Stadtdirektor  
61/61 26 01/377-Jo.

Inhalt:

	Seite:
1.0 Vorgabe der Planung	2
2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2, 3
3.0 Begrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3, 4
4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
4.1 Art der Nutzung	4, 5
4.2 Öffentliche Grünflächen	5, 6, 7
5.0 Öffentliche Verkehrsflächen	7, 8, 9, 10
6.0 Nachrichtliche Übernahme	10
7.0 Umweltrelevante Planungskriterien	10
7.1 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	10, 11
7.2 Altlasten	11
7.3 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	11, 12
8.0 Kosten	12

## 1.0 Vorgabe der Planung

Der seit März 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen weist für das Plangebiet die Gebietsausweisung

1. **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung**  
"Sportplatz, Grün-Parkanlage, Spielplatz (A), Festplatz"
2. **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung**  
"Jugendheim, Schule und Turnhalle"

aus.

Damit die formellen Voraussetzungen - Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln - gem. § 8 (2) BauGB erfüllt sind, ist das Verfahren zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die erforderlichen formellen Schritte dafür sind bereits eingeleitet, wobei das Änderungsverfahren selbst gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

## 2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch den Neubau des Sportzentrums Hackenbroich an der Hackhauser Straße im Jahre 1984 steht die Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes an der Stommelner Straße nunmehr zur Diskussion. Aufgrund der Zentralität der Fläche im ursprünglich gewachsenen Ortskern von Alt-Hackenbroich ist es aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderlich, eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses sensiblen Planungsraumes zu gewährleisten.

Da bislang für das Plangebiet kein verbindliches Planungsrecht besteht und die planungsrechtliche Beurteilung folglich gem. § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - erfolgt, ist es nun erforderlich geworden, einen verbindlichen Bebauungsplan für diesen Teilbereich des einwohnerstärksten Dormagener Stadtteils aufzustellen.

Dabei ist es mit Hinweis auf die bereits aus dem Vorfeld bekannten spezifischen Interessen und Wünschen von Trägerschaften und Bürgern notwendig, ein möglichst multifunktionales Plankonzept zu erarbeiten, das allen Anforderungen gerecht wird.

Primär stehen für das Entwurfskonzept des Bebauungsplanes folgende Zielvorstellungen im Vordergrund:

- Planungsrechtliche Umsetzung langfristiger Entwicklungsziele gem. Flächennutzungsplan
- Reaktivierung des Ortskernes unter Berücksichtigung der sozialen und funktionalen Verflechtungen der Ortsmitte
- Berücksichtigung bereits bekannter spezifischer Interessen  
- Brauchtumpflege, Denkmalschutz, Schulsport etc. -

Für die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen hat der Rat der Stadt Dormagen am 17.12.1987 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

**Bpl. Nr. 377 "Ortsmitte Hackenbroich"**

**3.0 Begrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Begrenzung

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte Hackenbroich, in unmittelbarer Nachbarschaft der markanten und ortsbildprägenden Dorfkirche "St. Katharina".

Die Plangebietsbegrenzung ist so gewählt worden, daß für die relevanten und teilweise überplanungsbedürftigen Bezugspunkte, wie beispielsweise Feuerwehr, Schützenplatz, Sportplatz etc., eine zusammenhängende und sinnvolle planungsrechtliche Beurteilung erfolgen kann.

Vor diesem Hintergrund ist die Begrenzung des Plangebietes so festgelegt worden, daß es von den Verkehrsflächen Stommelner Straße, Salm-Reifferscheidt-Allee und der Burgstraße im Süden eingerahmt wird.

Plangebiet

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha und ist weitgehend unbebaut.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf das südwestlich gelegene Schulgelände "Burg Hackenbroich" mit ihren funktionsbezogenen Nebeneinrichtungen - Turnhalle, Hausmeisterwohnung etc. - und dem nördlich gelegenen Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Dormagen, Löschzug Hackenbroich.

Der Zentralbereich des Plangebietes ist unbebaut und wird vom Gelände der ehemaligen "Wasserburg Hackenbroich" mit dem umgrenzenden Wassergraben gebildet, das z. Z. als öffentliche Grünfläche mit großzügigen Rasenfreiflächen gestaltet worden ist.

Die verbleibende Restfläche des Plangebietes wird vom ehemaligen Sportplatzgelände an der Stommelner Straße gebildet, dessen Nutzung, wie eingangs bereits erwähnt, inzwischen aufgegeben worden ist.

#### 4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 4.1 Art der Nutzung

Gemäß Baugesetzbuch geht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auf die vorhandene Nutzungsstruktur des Planungsraumes zurück.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche

fest.

##### 1. Flächen für den Gemeinbedarf

Als städtebauliche Vorgabe und langfristige Zielsetzung der Stadt Dormagen werden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und in der Örtlichkeit bereits beplanten Gemeinbedarfsflächen **Schule** und **Feuerwehr** im Bebauungsplankonzept berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

##### Schule:

Das westlich der Salm-Reifferscheidt-Allee gelegene Schulgelände der vorhandenen Grundschule "Burg Hackenbroich" wird als Anlage für kulturelle Zwecke gem. § 9 (1) Nr. 5 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "**Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**" festgesetzt.

Die Bemessung der Gesamtfläche erfolgt dabei unter Berücksichtigung funktionaler Planungskriterien sowie den daraus resultierenden organisatorischen Abläufen des täglichen Schulbetriebes.

Aus diesem Grund sind auch die Flächen der bereits vorhandenen Turnhalle und des nördlich unmittelbar angrenzenden geplanten Kleinspielfeldes mit angegliederter Weitsprunganlage und Laufbahn als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt worden, da es sich hierbei um gem. § 9 (1) Nr. 5 - Alternative 1 - dem Schulbetrieb zugeordneter Einrichtungen handelt.

Damit auch langfristig eine zeitnahe und bedarfsgerechte Planung für das Schulgelände gewährleistet ist, wird der vorhandene Gebäudebestand durch großzügige überbaubare Grundstücksflächen, auf denen noch Erweiterungen bzw. zusätzliche Gebäudeeinheiten errichtet werden können, planungsrechtlich gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO mit Baugrenzen geometrisch eindeutig fixiert worden.

Feuerwehr:

Das an der Dorfstraße gelegene Feuerwehrgebäude wird als Anlage für die Sicherheit gem. § 9 (1, 5) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr planungsrechtlich gesichert.

Die im Entwurfskonzept des Bebauungsplanes ausgewiesene Grundstücksfläche berücksichtigt dabei bereits eine evtl. Modernisierung bzw. Neuerrichtung des heutigen Feuerwehrgerätehauses.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß das Gebäude heute von der "Freiwilligen Feuerwehr Dormagen, Löschzug Hackenbroich" genutzt wird und keine "**Feuerwache**" im planungsrechtlichen Sinne darstellt. Diese Differenzierung der Nutzungsfunktion ist insofern von Bedeutung, da die Auswirkungen bzw. die Beurteilung der auftretenden Immission, hier insbesondere in bezug auf die Lärmimmissionen, anders bewertet werden.

**4.2 Öffentliche Grünflächen**

Planungsvorgabe

Gemäß Forstbetriebswerk vom 01.10.1983 nimmt das Entwurfskonzept des Bebauungsplanes die Waldfläche der Abteilung 1 E des "Dormagener Stadtwaldes" mit einer Größe von 0,8 ha voll in Anspruch.

Aufgrund der nunmehr vorgesehenen Umwidmung dieser Fläche in "öffentliche Grünfläche" ist es erforderlich geworden, hierfür **Ersatzaufforstungen** außerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

Die geforderten Ausgleichflächen sind inzwischen von der Stadt Dormagen **nachgewiesen** worden. Mit Bescheid vom 14.01.1992 ist gem. § 39 Landesforstgesetz die Genehmigung zur Umwandlung der bisherigen Waldfläche in öffentliche Grünfläche für das Plangebiet erteilt worden (s. Anlage).

Plankonzept

Der Zentralbereich des Plangebietes - Gelände der ehemaligen Wasserburg Hackenbroich - ist bereits heute in der Örtlichkeit als öffentliche Grünfläche vorhanden und in den bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzug zwischen Salm-Reifferscheidt-Allee und Dorfstraße eingebettet.

Die Relevanz dieser Fläche wird allein schon durch die Vielzahl der zu erfüllenden Aufgaben deutlich. So besteht ihre Hauptfunktion beispielsweise nicht nur allein darin, den Hackenbroicher Bürgern als Frei- und Erholungsraum zu dienen, sondern sie gewährleistet gleichzeitig das gefahrlose Erreichen wichtiger Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise die Ortsmitte mit Wohngebieten, Schule, Schützenplatz etc.

Die Standortverlegung des Schützenplatzes an der Burgstraße führt nunmehr zur Erweiterung und generellen Überarbeitung der bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Grünfläche.

Im einzelnen ist künftig die Nutzung als

**Grün- und Parkanlage  
Spielplatz (A)**

vorgesehen.

Eine abwechslungs- und erlebnisreiche Gestaltung der festgesetzten Nutzungen unter Einbezug der topographischen Geländesituation - Geländesprünge etc. - wird die Attraktivität der Grünfläche zusätzlich steigern.

Grün- und Parkanlage

Entsprechend dieser Zielsetzung ist ursprünglich beabsichtigt gewesen, den ursprünglichen Burggraben im Bereich der ehemaligen "Wasserburg Hackenbroich" wieder zu reaktivieren und durch begleitende gestalterische Maßnahmen erlebbar zu machen. In Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland - Bodendenkmalpflege - ist dieser Gedanke jedoch wieder aufgegeben worden und anstelle dessen die Anlegung eines "**historischen Rundgangs**" geplant, der dem Besucher die historische und kulturelle Bedeutung dieses Bodendenkmals verdeutlicht (s. auch Pkt. 6 Denkmalschutz).

79

### Öffentliche Kinderspielplätze

Entsprechend der Ausweisung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird innerhalb des Grünzuges ein öffentlicher Kinderspielplatz der Kategorie A festgesetzt.

Spielbereiche A haben eine zentrale Funktion für einen Ort bzw. für einen Ortsteil und dienen allen Altersstufen. Sie können in größeren Entfernungen zu den zugeordneten Wohnbereichen liegen, wobei sie eine Mindestgröße von ca. 1.500 qm aufweisen sollten.

Der Standort des Spielplatzes gegenüber dem Schulgebäude der angrenzenden Grundschule ist so gewählt worden, daß er über ein Netz von Fußwegen und verkehrsberuhigten Wohnstraßen von den Kindern gefahrlos erreicht werden kann.

Seine Größe beläuft sich auf ca. 2.500 qm und liegt somit weit über der gem. Runderlaß des Innenministeriums vom 31.07.1974 geforderten Größenordnung.

Der unmittelbar südlich an den alten Sportplatz angrenzende vorhandene Kleinspielplatz im Plangebiet bleibt unverändert innerhalb des Grünzuges erhalten, wird aber mit Hinweis auf den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Spielplatz der Kategorie A nicht planungsrechtlich gesichert.

Der Erhalt bzw. die Anlegung der Baumalleen parallel zur Salm-Reifferscheidt-Allee, Burgstraße und Stommelner Straße wird als Bestandteil der entsprechenden Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 - Alternative 1, **Erhaltung von Bepflanzungen** - bzw. - Alternative 2, **Anpflanzen von Bäumen** - planungsrechtlich gesichert.

Damit werden zwei Planungskriterien erfüllt:

1. visueller Bezug zum nördlich angrenzenden landschaftsoffenen Raum (Landschaftsschutzgebiet Holzheimer Straße)
2. klare räumliche Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen Festplatz, Dorfplatz.

### **5.0 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan wird an drei Seiten des Plangebietes von den innerörtlichen Verkehrsflächen "Dorfstraße, Stommelner Straße und Salm-Reifferscheidt-Allee" eingerahmt.

Aufgrund seiner Flächenbemessung und der damit verbundenen Unübersichtlichkeit stellt dabei der Verknüpfungspunkt Stommelner Straße/ Dorfstraße im nördlichen Teilbereich des Plangebietes aus verkehrplanerischer Sicht ein Gefahrenpunkt für alle Verkehrsteilnehmer - Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger und Kinder - dar.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist dieser Knotenpunkt unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Anforderungen so umgestaltet worden, daß er künftig seine Aufgabe nicht nur aus funktionaler Sicht, sondern auch in bezug auf die Verkehrssicherheit optimal erfüllen kann, zumal das erarbeitete Entwurfskonzept des Bebauungsplanes ein sicheres Erreichen des unmittelbar angrenzenden geplanten Dorfplatzes und des daran angegliederten Grünzuges zwingend erfordert.

Auch die Anlegung eines kombinierten Geh- und Fahrradweges entlang der Stommelner Straße resultiert aus dem Erfordernis, eine optimale Verflechtung des Planungsraumes mit dem städtebaulichen Umfeld zu erzielen.

Begleitende Maßnahmen, wie die Ausweisung eines Grünstreifens als Trennung zur übrigen Verkehrsfläche, gewährleisten dabei eine optimale Sicherheit der Benutzer.

Wie die Historie des Verkehrsraums "Straße" zeigt, hat der Straßenraum neben funktionalen Aufgaben auch soziale Aufgaben zu erfüllen. Um dieser Aufgabenstellung Rechnung zu tragen, ist gem. § 9 (1) Nr. 11 das Planzeichen "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" geschaffen worden.

In dieser Form festgesetzte Verkehrsflächen dienen nicht nur dem PKW-Verkehr, sondern gleichrangig dazu auch der Kommunikation, der Begegnung und dem Spielen. Entsprechend ihrer Aufgabenstellung werden folglich die Standorte des geplanten Dorfplatzes und des südlich angrenzenden Schützenplatzes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "**Dorfplatz bzw. Festplatz**" festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Dorfplatz

Mit der Gestaltung der neben dem Feuerwehrgebäude befindlichen "Brachfläche" erfolgt die Beseitigung eines schon lange überfälligen städtebaulichen Mißstandes.

Diese unansehnliche Freifläche innerhalb der Hackenbroicher Ortsmitte wird z. Z. häufig als Park- und Abstellplatz mißbraucht. Um diesen Mißstand abzubauen, ist es im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung unverzichtbar, realisierungsfähige Lösungsvorschläge aufzuzeigen, die der Relevanz dieses Planungsraumes mit Hinweis auf seine Zentralität Rechnung trägt.

Die Placierung des Dorfplatzes an dieser Stelle führt dabei nicht nur zu einer Aufwertung der Hackenbroicher Ortsmitte, sondern bietet darüber hinaus zusätzlich folgende Vorteile:

- sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Nutzungen (Grünzug, Festplatz etc.)
- optimale und gefahrlose Verknüpfung des Planungsraumes untereinander
- klare räumliche Gliederung der Ortsmitte.

Mit Hinweis auf den hohen Versiegelungsgrad verdichteter Planungsräume, wie beispielsweise einer Ortsmitte, erfolgt die Gestaltung der Platzfläche mit dem Ziel, den Versiegelungsgrad, z. B. durch eine wassergebundene Decke, möglichst gering zu halten.

Ergänzende Planungsmaßnahmen, wie eine gezielt ausgewählte Möblierung - Bänke, Pergola, Rankgerüste, Brunnen etc. - in Verbindung mit Baum- und Strauchpflanzungen, laden den Besucher zum Verweilen ein und tragen somit zur Reaktivierung der Ortsmitte bei.

Sollte das unmittelbar angrenzende Feuerwehrgerätehaus weder modernisiert noch neugebaut werden, sind für die platzbegrenzende und aus gestalterischer Sicht unbefriedigende Wandfläche des Gebäudes zum Dorfplatz hin Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, beispielsweise das Anbringen einer Pergola bzw. Rankgerüste o. ä.

Schützenplatz

Organisatorische Schwierigkeiten in bezug auf die Durchführung des Schützenfestes führten Anfang der 80er Jahre zur Verlegung des Schützenplatzes von der Dorfstraße an den jetzigen Standort Burgstraße.

Anfragen der Vergangenheit zeigen jedoch, daß die Hackenbroicher Bürger dem ursprünglichen Standort aufgrund seiner Zentralität einen hohen Stellenwert einräumen und somit eine erneute Verlegung des Festplatzes an den ursprünglichen Standort wünschen. Durch die ersatzlose Aufgabe des alten Sportplatzes an der Stommelner Straße steht das ehemalige Sportplatzgelände nunmehr zur Disposition und bedarf einer neuen Überplanung.

In Übereinstimmung mit der Schützenbruderschaft "St. Sebastianus" haben vorbereitende Untersuchungen gezeigt, daß das zur Verfügung stehende Flächenpotential einen ordnungsgemäßen organisatorischen Ablauf des Schützenfestes gewährleistet und somit für die gewünschte Nutzung zur Verfügung steht.

Damit diese repräsentative Fläche auch über die Festtage hinaus genutzt werden kann, ist eine multifunktionale Nutzung, beispielsweise als Marktplatz (Wochen- und Weihnachtsmarkt), als Ausstellungsfläche oder Spielfläche geplant.

Die Fläche als solche soll dementsprechend als zusammenhängende Platzfläche gestaltet und befestigt werden.

## 6.0 Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 (6) BauGB werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht als übergeordnete Planungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Gelände der ehemaligen:

#### **"Wasserburg Hackenbroich",**

das am 15.05.1984 vom Rat der Stadt Dormagen unter Denkmalschutz gestellt worden ist.

Es handelt sich um eine mittelalterliche mehrteilige Burganlage - 2-teilige Niederungsburg -, bestehend aus der Hauptburg in Form eines Mottenhügels und einer rechteckigen Vorburg. Haupt- und Vorburg sowie der nordöstliche Graben zeichnen sich noch deutlich ab. Der Graben zwischen Vor- und Hauptburg ist inzwischen verfüllt worden. Auf dem ca. 20 m x 20 m großen Plateau des Mottenhügels befinden sich Mauerreste aus Feldbrandziegeln direkt an der Hügeloberfläche.

Das ehemalige Burggelände ist gem. § 9 (6) BauGB als Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen, im Bebauungsplan gekennzeichnet worden.

## 7.0 Umweltrelevante Planungskriterien

### 7.1 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet ist an das öffentliche Strom- und Versorgungsnetz der Stadt Dormagen angeschlossen.

Energieversorgung:

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerke - RWE -.

Entwässerung:

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz der vollfunktionsfähigen Kläranlage Rheinfeld, die derzeit auf 80.000 EWG ausgebaut wird, zugeleitet, gereinigt und schadlos beseitigt. Nach Maßgabe des Generalentwässerungsplanes der Stadt Dormagen ist eine zentrale Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

**7.2 Altlasten**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist der Standort einer Altlastverdachtsfläche im Plangebiet bekanntgeworden.

Altlast Do 44

Die Altablagerung Do 44 liegt im nördlichen Teilbereich des Plangebietes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände an der Stommelner Straße. Inzwischen ist die Verdachtsfläche von 2 Ingenieurbüros - Baugrund Labor Bonn; Kulturtechnik GmbH Mönchengladbach - untersucht worden.

Unter Berücksichtigung des Untersuchungsergebnisses teilt die Kreisverwaltung Neuss mit Schreiben vom 10.09.1991 mit, daß sie gegen die Anlegung eines Schützenplatzes im Bereich des ehemaligen Sportplatzes keine Bedenken erhebt. Das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung liegt der Entwurfsbegründung als Anlage bei.

Der Standort der Altablagerungen ist im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet worden.

**7.3 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist die Geräuschsituation, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Festplatz an der Stommelner Straße, untersucht worden.

Das abschließende Untersuchungsergebnis - Schallgutachten - hat gezeigt, daß eine generelle Nutzung des Platzes als Festplatz aufgrund des hohen Schallpegels über 22.00 Uhr hinaus unzulässig ist.

Mit Hinweis auf die aktuelle Rechtsprechung - Urteilsveröffentlichung im Januar 1992 - ist es nun jedoch unter bestimmten Voraussetzungen (Traditions- und Brauchtumpflege) zulässig, Ausnahmen von immissionsspezifischen Auflagen zu erteilen.

Da es sich beim alljährlich stattfindenden Hackenbroicher Schützenfest um eine traditionelle und kulturelle Einrichtung handelt, mit der das Brauchtum des Ortsteiles gepflegt wird, liegen die Voraussetzungen zur Erteilung einer derartigen Ausnahmeregelung für diese Veranstaltung vor.

Durch ordnungsbehördliche Maßnahmen wird sichergestellt, daß störende Veranstaltungen nach 22.00 Uhr entsprechend den immissionsspezifischen Anforderungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

Folglich sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung "Festplatz" im Bebauungsplan **erfüllt**.

8.0 Kosten

Der Stadt Dormagen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 377 "Ortsmitte Hackenbroich" nachfolgend überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbaukosten (komplett mit Festplatz)	ca. 2.300.000,00 DM
Grünfläche (mit Dorf- und Festplatz)	ca. 1.250.000,00 DM
insgesamt	----- ca. 3.550.000,00 DM =====

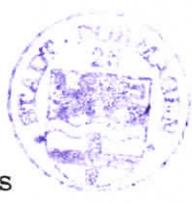
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Realisierung des Bebauungsplanes ist aus den Haushalten der Stadt Dormagen 1993 bis 1997 zu erwarten.

Dormagen, im März 1992

Im Auftrag

*Wink*  
Wink

Leiter des Planungsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat  
vom 09.06.1992  
bis 10.07.1992

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,  
4047 Dormagen 1, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den 06.11.1992

Im Auftrag

*F*



- Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 2: Waldumwandlung
- Anlage 3: Gutachten Gefährdungsabschätzung

Ergänzung zur Entwurfsbegründung  
des Bebauungsplanes Nr. 377 "Ortsmitte Hackenbroich"

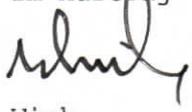
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat der Rat der Stadt Dormagen beschlossen, die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 377 "Ortsmitte Hackenbroich" in **Punkt 7.2 "Altlasten"** wie folgt zu ergänzen:

Da die begleitenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der Altlasten-Verdachtfläche "Do 44" ergeben haben, daß sowohl Erdaushub, Bauschutt wie auch Hausmüll zur Ablagerung gekommen sind, ist es in bezug auf die gebotenen Sicherungsmaßnahmen notwendig, daß die Überdeckung des belasteten Bodens nicht beschädigt wird.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung wird im Bebauungsplan gem. § 9 (24) BauGB folgende textliche Festsetzung getroffen:

**"Gemäß § 9 (24) BauGB wird festgesetzt, daß die Gesamtfläche des ausgewiesenen Festplatzes an der Stommelner Straße zu versiegeln ist."**

Dormagen, im September 1992  
Im Auftrag



Wink  
Leiter des Stadtplanungsamtes