

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01/430-Mk. 844

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 430 "Am alten Friedhof Nettergasse"

1. Allgemeine Vorgaben

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.01.1994 für den bisherigen Innenbereich (gem. § 34 BauGB) um den alten Friedhof Nettergasse die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430 "Am alten Friedhof Nettergasse" beschlossen. Zur Sicherung der Planung ist in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre erlassen worden.

Der Planbereich befindet sich in der Ortslage Dormagen zwischen der Langemarkstraße, Nettergasse, Römerstraße und dem Fußweg Römerstraße/Langemarkstraße.

Die Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem Bebauungsplan i. M. 1 : 1000 zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich als Grünfläche - Zweckbestimmung Friedhof - und Wohnbaufläche dar und wird im Parallelverfahren an die Zielvorstellungen des Bebauungsplanes angepaßt.

2. Planungsziel und -zweck

Der Planbereich wird geprägt durch eine parkähnliche Friedhofsanlage, deren westlicher Teil ein Ehrenfriedhof bildet. Optisch begrenzt wird die Anlage durch eine Park- und Villenanlage (Villa Nußbaum) und einer öffentlichen fußläufigen Wegeverbindung auf einer Zwischenparzelle.

In den letzten Jahren ist mit der schrittweisen Aufgabe der Bestattungen eine rege genutzte Grünfläche entstanden, die einen wichtigen Bestandteil der städtischen Grünraumplanung bildet.

Nach Verfall und Aufgabe der Villa Nußbaum bestand und besteht die akute Gefahr einer Neubebauung der Parkfläche mit einer massiven Wohnbebauung. Das Planverfahren soll die Neubebauung des Villengrundstückes in einer städtebaulich vertretbaren Form sichern und die Parkanlage für eine öffentliche Nutzung planungsrechtlich vorbereiten.

Zwischenzeitlich hat der Investor einen reduzierten Neubau nach städtischen Vorgaben errichtet, so daß das Planverfahren nunmehr im wesentlichen Frei- und Grünraumplanungen unter Berücksichtigung des kulturellen Zeugnisses und des prägenden Erscheinungsbildes der Friedhofsanlage beinhaltet.



3. **Begründung der Planinhalte**

Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt für einen Teilbereich des derzeitigen Grundstückes Römerstraße 2 entsprechend seiner in der Örtlichkeit überwiegend vorhandenen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet - fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist zum Erhalt des alten städtebaulichen Erscheinungsbildes (alte Villa Nußbaum) auf das vormals bestehende und angrenzende Nachbarmmaß abgestimmt. Als Maßbestimmungsfaktoren sind im wesentlichen eine Zweigeschossigkeit, die GRZ und die GFZ gem. o. a. Planungswillen festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche

Der überwiegende Planbereich ist entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche gesichert und unterteilt sich in verschiedene Zweckbestimmungen.

Der alte Dormagener Friedhof ist aufgrund seiner aus den ewigen Ruhezeiten des Ehrenfriedhofes und der bestehenden, aber auslaufenden Friedhofsnutzung des östlichen Bereiches abgeleiteten Rechtsansprüche als Friedhof planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung ermöglicht eine dem Ehrenfriedhof angemessene öffentliche Grünraumnutzung.

Die Ausweisung einer Parkanlage dient der Sicherung und Einbeziehung der Wegeverbindung in die Grünanlage. Einzelne erhaltenswerte und prägende Bäume sind als "zu erhalten" festgesetzt.

Verkehrsflächen

Im Planbereich befindet sich die erforderliche Zufahrt zum Gelände einer öffentlichen Einrichtung (Kulturzentrum Langemarkstraße). Zur Sicherung der Erschließung ist der Bereich als verkehrsberuhigte Straßenfläche ausgewiesen.

4. **Allgemeines**

Im Bereich der Römerstraße sind die archäologischen Bodenfunde eines römischen Auxiliarcastelles bekannt. Der in der Denkmalliste der Stadt unter Nr. 5.05 erfaßte und beschriebene Fund ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Als kulturelles Zeugnis sind die in der Denkmalliste unter Nr. 2.02 beschriebene Gruppe von Einzelgräbern und ein Holzkreuz übernommen.

Da durch den Bebauungsplan keine Neuversiegelung vorbereitet wird, werden keine Festsetzungen im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz (LWG, Niederschlagswasserversickerung) getroffen.

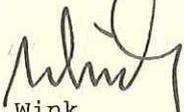
Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden primär durch freiwillige Grenzregelungen umgesetzt. Ansonsten sind die Maßgaben des 4. Teiles des Baugesetzbuches anzuhalten.



Zur Verwirklichung der Grünraumplanungen werden überschläglich ermittelte Kosten von 110.000,00 DM entstehen.

Entschädigungsansprüche gegen die Stadt, die sich aus dem Bauleitplanverfahren ergeben, sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 26.03.1996
Im Auftrag



Wink
Leiter des Stadtplanungsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 23.05.96

bis 24.06.96

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 17.10.96

Im Auftrag *Nebenhanse*

