

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. D 130  
"Am Notstall, 2. Teilgebiet"  
im Ortsteil Hackenbroich

### 1. Veranlassung:

Der Bebauungsplan Nr. 130 "Am Notstall, 2. Teilgebiet" ist seit dem 9. 4. 1971 rechtskräftig und weist überwiegend Eigenheime aus. Das Gebiet ist inzwischen weitgehend bebaut.

Im westlichen Teil ist eine größere Freifläche festgesetzt, die unmittelbar an die Sasser Schepp anschließt.

Anlaß, den Bebauungsplan zu ändern, ist ein Antrag der Grundstückseigentümerin, die beantragt, die vorgenannte Fläche für eine Bebauung mit Eigenheimen freizugeben.

Aus planerischer Sicht ist die Bebauung der angesprochenen Fläche mit Eigenheimen wünschenswert. Außerdem würde durch die vorgeschlagene zweiseitige Bebauung an der Claudiusstraße ein wirtschaftlicherer städtebaulicher Aspekt erreicht. Es würden mehr Häuser an einer ausgebauten Straße entstehen und somit weniger Erschließungskosten für den Einzelnen anfallen.

Im einzelnen sind elf 1-geschossige Einzelhäuser mit max. 2 WE je Haus und Flachdach geplant. Die Standorte der Garagen sind im Bebauungsplan fixiert.

Entlang des Sasser Schepp wird zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes eine öffentliche Grünzone festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünzone wird eine Fußwegverbindung festgesetzt.

Die Grundstücksflächen zur Schaffung dieser Grünzone sowie die Erstbepflanzung dieser Anlage werden kostenlos vom Grundstückseigentümer übergeben bzw. vorgenommen.

Ferner ist ein 10,00 m breiter begrünter öffentlicher Zugang zum Waldrandweg entlang der Sasser Schepp vorgesehen.

### 2. Umgrenzung:

Die von der 2. Änderung betroffenen Grundstücke, Gemarkung Hackenbroich, Flur 4, Nr. 337 und 447, liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 130 "Am Notstall, 2. Teilgebiet".

### 3. Erschließung:

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Notwendige Straßen, Be- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichend vorhanden.

4. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

5. Kosten:

Der Stadt Dormagen werden durch diese städtebauliche Maßnahme keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Dormagen, den 22. 10. 1976

*Muer*  
Muer  
Städt. Baurat



Erläuterungenzur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 130 "Am Notstall, 2. Teilgebiet"

Der Bebauungsplan Nr. 130 "Am Notstall, 2. Teilgebiet" ist seit dem 9. 4. 1971 rechtskräftig. Die Bebauung ist bereits größtenteils realisiert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1974 schaffte insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der neuen Trasse der K 18. Er ist inzwischen realisiert.

Im Bebauungsplan ist im westlichen Teil eine größere Freifläche als Grünfläche und Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Freifläche schließt unmittelbar an die Sasser Schepp an. Der Kinderspielplatz wurde bereits angelegt.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen als Eigentümer der oben angesprochenen Teilfläche hat beantragt, den Bebauungsplan Nr. 130 zu ändern, und diese Fläche für eine Bebauung mit Eigenheimen freizugeben. Sie begründet ihren Antrag, daß bei dem damaligen Planverfahren diese Freifläche auf Wunsch der Forstverwaltung festgesetzt worden sei. Die Gründe, die dazu geführt hatten, sind aber jetzt nicht mehr relevant. Das zuständige Forstamt Mönchengladbach hat sich bereits positiv zu der beabsichtigten Bebauung geäußert. Nach dem Landesforstgesetz, dem Landschaftsgesetz und dem Runderlaß des Innenministers für ELF vom 18.7.1975 bestehen keine Bedenken, da Waldflächen nicht betroffen sind und der Sicherheitsabstand von 35,00 m gewahrt bleibt.

Die beabsichtigte Bebauung westlich der Claudiusstraße ergänzt das reine Wohngebiet sinnvoll und übernimmt im Prinzip die vorhandene Gestaltung des Ortsbildes. Außerdem wird dadurch ein wirtschaftlicher städtebaulicher Aspekt erreicht, weil keine zusätzlichen Erschließungskosten entstehen und der einzelne Bauherr weniger belastet wird.

Es wird eine gelockerte Bebauung auf relativ großen Grundstücken vorgeschlagen (11 zusätzliche Einfamilienhäuser).

Die Garagen sollen nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen im Bebauungsplan zulässig sein, um zu gewährleisten, daß die Bauwiche nicht beiderseits der geplanten Eigenheime mit Garagen zugebaut werden und die Sicht in die freie Landschaft behindert wird.

Im Norden der Teilfläche wird eine 10,00 m breite Grünfläche festgesetzt, in der eine Fußgängerverbindung zur Sasser Schepp angelegt wird. Diese soll insbesondere die Funktion als Schulweg zum Schulzentrum Sasser Schepp übernehmen.

mi