B e g r ü n d u n g
(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 1255
- Hufer Weg -

Zwischen der Straße Hufer Weg und der Kempener Straße ist eine Verbindungsstraße vorgesehen, die später nach Osten bis zur geplanten L 288 n und nach Westen bis zum Freizeitzentrum Paffrath fortgeführt werden soll.

Ferner ist beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung der Gebiete im Bereich der Kempener Straße und des Hufer Weges zu ordnen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1255 - Hufer Weg - ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Kempener Straße und dem Hufer Weg. Zwischen den beiden v.g. Straßen ist eine Verbindungsstraße vorgesehen, die später nach Osten bis zum Freizeitzentrum Paffrath und nach Westen bis zur geplanten L 288 n fortgeführt werden soll.

Auf der Nordseite der Verbindungsstraße ist - durch einen Grünstreifen getrennt - ein kombinierter Rad- und Fußweg geplant.

Um die Anlieger des Hufer Weges nicht durch zusätzlichen Verkehr zu beeinträchtigen, erhält der Hufer Weg nur von Norden kommend eine Anbindung an die Verbindungsstraße. Südlich der Planstraße endet der Hufer Weg in einem Wendekreis mit dem Ø 18,oo m.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich des Hufer Weges teilweise beidseitig Parkspuren angeordnet.

Zur Deckung des erforderlichen Spielplatzbedarfs ist östlich des kleinen vorhandenen Wäldchens, das als "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt ist, ein Spiel- und Bolzplatz aus-

gewiesen.

Um den Kindern aus dem vorhandenen Baugebiet "Weidenbuscher Weg" einen gefahrlosen Zugang zum v.g. Spielbereich zu ermöglichen, ist zwischen dem vorhandenen Weg an der Nordgrenze des Plangebietes und der Straße Haselbusch eine Fußwegverbindung geplant.

Der außerhalb der "Fläche für die Forstwirtschaft" liegende erhaltenswerte Baumbestand ist als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

Durch die geplante Straßenbaumaßnahme ist eine teilweise Verlegung des Weidenbaches erforderlich. Die an das Baugebiet angrenzende geplante Bachtrasse und die Ufergrundstücke sind im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.
Der Verlegung geht jedoch ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren voraus.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sind die an den Wald- bzw. Spielbereich angrenzenden, überwiegend unbebauten Grundstücke als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Das übrige Gebiet des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird der Planungsrichtpegel gem. DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der Kempener Straße voraussichtlich überschritten werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und aus städtebaulichen Gründen wird auf die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes verzichtet.
Das Gebiet des Bebauungsplanes ist daher gem. § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet, damit bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Ein bereits bebautes Grundstück und eine kleine Teilfläche einer Verkehrsfläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Da den vorgesehenen Festsetzungen überwiegende Belange des Landschaftsschutzes nicht entgegenstehen, ist ein Antrag auf Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzes gestellt worden.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation und erhält Vorflut im städtischen Entwässerungsnetz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 25 neue Wohnungseinheiten geschaffen werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird von verliehenen Grubenfeldern berührt, so daß unter dem Gelände möglicherweise Bergbau umgegangen sein kann. Da von den zuständigen Stellen keine Angaben gemacht werden können, konnte eine diesbezügliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Bundesbaugesetz nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 1255 erfaßt teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21, Teil 3 - Paffrath - und den förmlich festgesetzten Fluchtlinienplan - Hufer Weg - (Archiv-Nr. 46).

Da die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes jedoch zwischenzeitlich entbehrlich sind, wird er vollständig aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs- und Grünflächen zu erwerben.
Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	3oo.ooo,-- DM
Kanalbau	ca.	32o.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	4oo.ooo,-- DM
Öffentl. Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz)	ca.	18o.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	1oo.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.3oo.ooo,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Erschließungsbeiträge und Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 12. Oktober 1981
in Vertretung

(Franzen)

Gesehen!
Köln, den 27.01.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: