B e g r ü n d u n g

(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 1411
- Diepeschrath -

Die Tageserholungsanlage Paffrath-Dellbrück liegt teils auf Kölner und teils auf Bergisch Gladbacher Gebiet.

Der innerhalb der Stadt Bergisch Gladbach liegende Teil besteht aus einem sog. Aktivbereich (Spiel- und Sporteinrichtungen, Kombibad) und einem Erholungsbereich.

Der Aktivbereich ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54, Teil 1 erfaßt.

Für den Erholungsbereich soll ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1411 - Diepeschrath - ist erforderlich, um u.a. die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Diepeschrather Mühle ordnen und die geplanten Ausbaumaßnahmen (Regenrückhaltebecken, neue Zufahrtsstraße zur Diepeschrather Mühle, öffentliche Stellplätze, Rad- und Fußwege) durchführen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 1411 - Diepeschrath - ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen vom Rat beschlossener Änderung Nr. 24/1411 entwickelt.

Zur Abfangung der Hochwasserspitzen des Rechtsrheinischen Randkanals und des Mutzbaches ist im Bereich südwestlich der Diepeschrather Mühle ein Regenrückhaltebecken geplant, welches sich noch geringfügig auf das Kölner Stadtgebiet ausdehnt.

Durch das Regenrückhaltebecken wird die derzeitige westliche Zufahrt zur Diepeschrather Mühle teilweise in Anspruch genommen, so daß eine Ersatzzufahrt erforderlich ist.

Diese ist vom Süden (Heinrich-Strünker-Straße) entlang der vorhandenen Gasleitungstrassen geplant.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sind im Bereich des Diepeschrather Weges und der Ersatzzufahrt öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet.

Zum Schutz des an die neue Zufahrtsstraße angrenzenden Wohngebietes ist zwischen den öffentlichen Stellplätzen und der Westgrenze der vorhandenen Gärten eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) festgesetzt, die als Erdwall (ca. 1,00 m) mit dichter Bepflanzung ausgebildet werden soll.

Das Grundstück der Diepeschrather Mühle ist als Sonstiges Sondergebiet (Waldrestaurant/Hotel) für eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen.

Zur Erweiterung des Freizeitangebotes soll der an die Diepeschrather Mühle unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Betrieb als Zucht- und Reitanlage umgenutzt und durch Neubauten ergänzt werden.
Der Bereich ist ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet (Zucht- und Reitanlage) bis zu 2 Geschossen (Höchstgrenze) festgesetzt.

Um eine gute Einbindung der Zucht- und Reitanlage in die Landschaft sicherzustellen, ist bei Durchführung des Vorhabens ein landschaftspflegerischer Begleitplan noch vorzulegen.

Die Erschließung der beiden Sondergebiete erfolgt vom Diepeschrather Weg bzw. von einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche aus.

Das Grundstück der vorhandenen Gasreglerstation ist als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.
Die unbewaldeten Flächen sind als private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt, während die bewaldeten Flächen als Fläche für die Forstwirtschaft (Erholungswald) ausgewiesen sind.

Die notwendige Erschließung (Fuß- und Radwege, Reitwege usw.) des Erholungswaldes ist in der ausgewiesenen Fläche enthalten.

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Waldsiedlung "Heidgen" in den Erholungswald einbezogen. Sie genießt daher nur noch Bestandsschutz.

Die innerhalb der privaten Grünflächen vorhandenen und geplanten Fuß-, Rad- und Reitwege sind als mit einem Geh- und Reitrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Die vorhandenen Straßen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, dienen künftig nicht mehr dem Kfz-Verkehr sondern nur noch den Radfahrern und Fußgängern.

Entlang der Katterbachstraße ist entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan eine Bautiefe von ca. 38 m als Reines Wohngebiet (WR) für eine max. 2-geschossige Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26. Durch die Einbeziehung dieses Teiles in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1411 - Diepeschrath - wird der Bebauungsplan Nr. 26 teilweise aufgehoben.

Für den Ausbau des Regenrückhaltebeckens und der Bäche wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt überwiegend in einem Bereich, der nach der ordnungsbehördlichen Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von schützenswerten Landschaftsteilen im Gebiet des Rheinisch Bergischen Kreises vom 15.12.1978 unter Landschaftsschutz steht.

Da den vorgesehenen Festsetzungen überwiegende Belange des Landschaftsschutzes nicht entgegenstehen, ist eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nicht erforderlich.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind im Bereich der Heinrich-Strünker-Straße Verkehrsflächen zu erwerben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 6 neue Wohnungseinheiten geschaffen werden.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

Regenrückhaltebecken	ca. 17.000.000,-- DM
Ersatzzufahrtsstraße einschl. Grunderwerb und Entschädigung	ca. 1.100.000,-- DM
Öffentliche Stellplätze, Rad- und Fußwege, Reitwege	ca. 450.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 450.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 19.000.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Zuschüsse des Landes sowie Eigenmittel des Zweckverbandes Rechtsrheinischer Kölner Randkanal und der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 03. Juni 1983
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat)

Gesehen!
Köln, den 18.11.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Ergänzung der Begründung (§ 9 (8) BBauG)

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist den Bedenken und Anregungen der Pipiline Engineering teilweise entsprochen worden, indem Nr. 4 der textlichen Festsetzungen folgenden zusätzlichen Wortlaut erhält:

> "Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der Fläche für Versorgungsanlage (Gasreglerstation) kann bis zu 15,0 m verschoben werden, wenn nach den örtlichen Verhältnissen und bei Erweiterung der Gasreglerstation jeglicher Art dies erforderlich ist".

Da die v.g. evtl. Verschiebung auf eigenem Grundstück erfolgt und dadurch benachbarte Grundstücke nicht betroffen werden, war eine Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG nicht erforderlich.

Bergisch Gladbach, den 6. Dezember 1983
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat