B e g r ü n d u n g
(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 1452
- Im Kamp -

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes zwischen der Straße Flachsberg bzw. Pannenberg und der Hebborner Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1452 - Im Kamp - ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen wirksamer Änderung Nr. 3/1334 - Neue Nußbaumer Straße - entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von den Straßen Pannenberg und Flachsberg, der Hebborner Straße sowie von zwei geplanten Stichstraßen, an deren beiden Enden Wendekreise Ø 18,0 m angeordnet sind.

Die geplanten Straßen erhalten eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen beidseitigen 1,50 m breiten Gehsteig.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Stellplätze in Längs-, Schräg- und Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze südlich des Friedhofes sollen insbesondere den Friedhofsbesuchern dienen.

Zur Eingrünung dieser Stellplätze sind öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) und anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Entlang der Südseite des Friedhofes ist ein Fußweg geplant, der ein Teilstück des Hauptwanderweges zwischen dem Ortsteil Paffrath und dem Neubaugebiet - Mutzer Heide - bildet. Dieser Fußweg soll gleichzeitig den Radfahrern und ab Parkplatz in Richtung Osten auch teilweise den landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen. Die Breite des kombinierten Fuß- und Radweges ist deshalb im östlichen Teil von 3,50 m auf 4,00 m verbreitert worden.

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist das Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 3, Flurstück 274 (Öffentliche Grünfläche) aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und die verbleibende öffentliche Grünfläche (Spiel- u. Bolzplatz) als "private Grünfläche (Spielplatz)" festgesetzt worden.

Ferner ist angrenzend an diesen privaten Spielplatz eine ca. 600 qm große öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen worden.

Die von der Neuausweisung des öffentlichen Spielplatzes betroffenen Grundstückseigentümer haben dieser Festsetzung zugestimmt.

Der zusätzlich erforderliche Spielplatzbedarf - insbesondere der Bolzplatz - soll in dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 1334 - Neue Nußbaumer Straße - gedeckt werden.

Im südwestlichen Planbereich ist zwischen der Straße Flachsberg und der geplanten Stichstraße ein 2,50 m breiter öffentlicher Fußweg festgesetzt, der durch eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) nach Norden über den Friedhof bis zum Ortsteil Nußbaum fortgeführt werden soll.

Um den Schulkindern einen verkehrssicheren Zugang zur Grundschule - Paffrath - zu ermöglichen, soll die Verkehrsfläche vor dem Schulgebäude verkehrsberuhigend gestaltet und ausgebaut werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind in einem Teilbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Soweit eine differenzierte Bebauung vorgesehen ist, ist eine mittlere Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation) ausgewiesen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1452 - Im Kamp - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den künftigen Verkehrslärm auf der L 288 n überschritten werden.

Entlang der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist daher ein 6,00 m hoher - bezogen auf Oberkante vorhandenem Gelände - aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall) festgesetzt, der später nach Osten verbreitert sowie nach Norden und Süden verlängert werden soll.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1452 - Im Kamp - kann möglicherweise Bergbau umgegangen sein. Da von den dafür zuständigen Stellen keine Angaben gemacht werden können, konnte eine diesbezügliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG nicht erfolgen.

Im nordöstlichen Plangebiet liegt innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine geringfügige Fläche, die nach der ordnungsbehördlichen Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von schützenswerten Landschaftsteilen im Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 15.12.1978 unter Landschaftsschutz steht.

Da gegen die vorgesehenen Festsetzungen überwiegende Belange des Landschaftsschutzes nicht entgegenstehen, ist ein Antrag auf Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzes gestellt worden. Seitens des Rheinisch-Bergischen Kreises wurde dieser Antrag befürwortet.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 58 neue Wohnungseinheiten geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erfaßt teilweise den förmlich festgestellten Fluchtlinienplan "der Verbindungsstraße Hebborn - Paffrath" (Archiv-Nr. 47 a).

Da die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes jedoch zwischenzeitlich überholt sind, wird er insgesamt aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die auf privater Basis durchgeführt werden sollen, da nur wenige Grundstückseigentümer betroffen sind.

Falls dies nicht zustande kommt, ist eine gesetzliche Umlegung gemäß § 45 ff. Bundesbaugesetz vorgesehen.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1452 - Im Kamp - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung	ca.	500.000,-- DM
Kanalbau	ca.	755.000,-- DM
Straßenbau einschl. Parkplatz	ca.	588.000,-- DM
Spielplatz und Parkanlage	ca.	50.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	57.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.950.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 20. März 1980
In Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 18.9.1980
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: