B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 1523, Teil 1
- Dellbrücker Straße -

Zur besseren Anbindung des Freizeitzentrums Paffrath - Dellbrück - an das überörtliche und örtliche Hauptverkehrsnetz ist eine Erschließungsstraße von der Dellbrücker Straße aus geplant.

Als Ergänzung des Freizeitzentrums ist ferner die Errichtung von Tennisplätzen, Nebenräumen bzw. Nebenanlagen und einer Tennishalle mit Clubräumen vorgesehen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1523, Teil 1 - Dellbrücker Straße - ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung Nr. 9/1523, die am 13. 9. 1979 vom Rat beschlossen wurde und anschließend dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt werden soll, entwickelt.

Die geplante Straße, die das Freizeitzentrum von Süden erschließt, ist aus verkehrstechnischen Gründen in Verlängerung der Peter-Walterscheidt-Straße festgesetzt.

Im nördlichen Teil erhält die Planstraße eine 5,5o m breite Fahrbahn, einen 5,oo m breiten kombinierten Rad- und Fußweg sowie einen Fußweg von 2,5o m Breite, der später nach Süden durch das geplante Siedlungsgebiet zur Dellbrücker Straße fortgeführt wird.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind der kombinierte Rad- und Fußweg sowie der Fußweg durch einen breiten öffentlichen Grünstreifen (Verkehrsgrün) von der Fahrbahn getrennt.

Im südlichen Teil der Planstraße sind ferner Linksabbiegespuren zur Dellbrücker Straße und zum geplanten Siedlungsgebiet angeordnet.

Die Festsetzung der südwestlichen Begrenzungslinie der Verkehrsfläche der neuen Straße erfolgt in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan.

Für die Beibehaltung der Mühlenstraße auf voller Länge besteht kein Bedarf mehr.

Es ist daher beabsichtigt, die Mühlenstraße im Bereich des Freizeitzentrums in einem Wendekreis Ø 18,oo m enden zu lassen. Um die festgesetzte Wendemöglichkeit frei von parkenden Fahrzeugen zu erhalten, sind nördlich und östlich des Wendekreises öffentliche Parkflächen in Senkrechtaufstellung angeordnet.
Als Abschirmung ist zwischen den öffentlichen Parkflächen und dem kombinierten Rad- und Fußweg, der sich nach Osten bis zur Gesamtschule fortsetzt, ein öffentlicher Grünstreifen (Verkehrsgrün) festgesetzt.

Nördlich des Grundstückes Mühlenstraße 114 ist in Anpassung an die vorhandene Bebauung allgemeines Wohngebiet (WA) für eine offene eingeschossige Bauweise ausgewiesen.

Der Bereich, in dem die Tennishalle mit Clubräumen, Nebenräumen usw. einschl. Stellplätzen errichtet werden soll, ist als Sonderbaugebiet (§ 11 BBauG) festgesetzt, weil es sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 1o wesentlich unterscheidet. Da nicht alle erforderlichen Stellplätze in diesem Gebiet untergebracht werden können, sind weitere Stellplätze östlich der Planstraße angeordnet.

Um eine gute landschaftsbezogene Einbindung der Tennishalle und der Stellplätze in den gesamten Freizeitbereich sicherzustellen, ist ein Pflanzgebot (Bäume und Sträucher) festgesetzt.

Außerdem ist entlang der Südseite der Tennishalle eine Erdauffüllung textlich festgesetzt, damit die Halle im Süden zum angrenzenden geplanten Siedlungsgebiet nicht in voller Höhe in Erscheinung tritt.

Die Freiplätze der Tennisanlage sind als private Grünfläche

(Tennisanlage) ausgewiesen, die neben dem Vereinssport auch gegen Entrichtung einer Gebühr von jederman benutzt werden können.

Das übrige Gebiet des Bebauungsplanes ist als öffentliche Grünfläche (Freizeitzentrum) festgesetzt.

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die dafür erforderliche Änderung der Schutzausweisung ist beantragt.
Seitens der Unteren Landschaftsschutzbehöre des Rheinisch Bergischen Kreises ist die Zustimmung bereits erfolgt.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1523, Teil 1 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54, Teil 1 - Freizeitzentrum - teilweise aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs- und Grünflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1523, Teil 1 entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca. 300.000,-- DM
Kanalbau	ca. 400.000,-- DM
Straßenbau	ca. 950.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 50.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 1.700.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 13. 9. 1979
in Vertretung

(Franzen)

Gesehen!
Köln, den 24. März 1980
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: