Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 1523, Teil 2
- Dellbrücker Straße -

Zur Deckung des Bedarfs an Altenwohn- und Pflegeplätzen ist seitens der Caritas vorgesehen, im Bereich der Dellbrücker Straße ein Altenwohn- und Pflegeheim zu errichten.

Ferner ist beabsichtigt, das Gebiet zwischen dieser geplanten Anlage und der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1523, Teil 1 ausgewiesenen Tennisanlage einer Wohnbebauung zuzuführen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet wird erschlossen von der Dellbrücker Straße, der im Bebauungsplan Nr.1523, Teil 1 überwiegend festgesetzten von der Dellbrücker Straße nach Norden abzweigenden Zufahrtsstraße zum Freizeitzentrum Diepeschrath und einer geplanten Stichstraße, von der zwei befahrbare Wohnwege abzweigen.

Sowohl die Stichstraße als auch die befahrbaren Wohnwege sollen verkehrsberuhigend gestaltet und ausgebaut werden.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Wohnbebauung öffentliche Stellplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung geplant.

Entlang der Dellbrücker Straße ist - durch eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) getrennt - ein 5,o m breiter kombinierter Rad- und Fußweg angeordnet, der sich an den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1523, Teil 1 festgesetzten Rad- und Fußweg anschließt.

Das Grundstück des geplanten Altenwohn- und Pflegeheimes ist als allgemeines Wohngebiet[1] (WA[1]) für eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise ausgewiesen.

Um sicherzustellen, daß in dem allgemeinen Wohngebiet^1 (WA^1) nur ein Altenwohn- und Pflegeheim errichtet werden kann, sind die Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen worden (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO). Ferner sind nur Wohngebäude für alte- und pflegebedürftige Personen sowie für Pflege-, Verwaltungs- und Dienstleistungspersonal zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG).

Der Bereich nördlich des geplanten Altenwohn- und Pflegeheimes ist als allgemeines Wohngebiet^2 (WA^2) für eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Entlang der Südwestgrenze des Bebauungsplangebietes ist eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) als Verbindung von der Dellbrücker Straße zum Freizeitzentrum geplant, die später in dem angrenzenden noch aufzustellenden Bebauungsplan verbreitert werden soll. Innerhalb dieses Grünzuges sind Fußwege mit Ruheplätzen geplant.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1523, Teil 2 können ca. 3o 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 dafür zuständigen Stellen keine Angaben gemacht werden können, konnte eine diesbezügliche Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Bundesbaugesetz nicht erfolgen.

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

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1523, Teil 2
- Dellbrücker Straße - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	28o.ooo,-- DM
Kanalbau	ca.	31o.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	27o.ooo,-- DM
Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün, Parkanlagen	ca.	12o.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	2o.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.ooo.ooo,-- DM

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

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 12. 1. 1981
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 22.5.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: