B e g r ü n d u n g
(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2128, Teil 1
- Nicolaus-Cusanus-Gymnasium -

Das Nicolaus-Cusanus-Gymnasium bedarf dringend einer Erweiterung, die aus funktionellen Gründen in südöstlicher und südwestlicher Richtung erfolgen soll.

Weiterhin ist vorgesehen, die Verkehrsverhältnisse im Bereich Paffrather Straße/Reuterstraße/Straße Marienhöhe und Paffrather Straße/Langemarckweg zu verbessern.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 2128, Teil 1 - Nicolaus-Cusanus-Gymnasium ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellte Gebiet im Bereich Paffrather Straße/Reuterstraße wird durch die Straße Marienhöhe und öffentliche Grünfläche (Parkanlage) geteilt, so daß das nördlich gelegene Grundstück Reuterstraße 8 funktionell nicht mehr zum Kerngebiet (MK) gehört. Es soll daher als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, zumal die derzeitige Nutzung auch der eines Mischgebietes entspricht.

Das Gebiet wird erschlossen von der Paffrather Straße (L 288), die überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, der Reuterstraße, den Straßen Marienhöhe und Im Aspert, einem von der Reuterstraße nach Südwesten abzweigenden befahrbaren Stichweg und dem Langemarckweg.

Die Fahrbahn der Reuterstraße ist im Bereich der Paffrather Straße bzw. Marienhöhe auf eine Breite von 10,50 m verbreitert worden, um die erforderlichen Linksabbiegespuren anordnen zu können. Auf der Nordwestseite der Reuterstraße ist in einem Teilstück ein 4,50 m breiter kombinierter Rad- und Fußweg geplant, der innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) bis zum Grundstück des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums bzw. der Sonderschule fortgeführt werden soll.

Die Straße Marienhöhe erhält im Einmündungsbereich eine 6,5o m breite Fahrbahn sowie einen beidseitigen 2,oo m bzw. 2,5o m breiten Gehsteig. Der 2,5o m breite Gehsteig ist ein Teilstück der geplanten fußläufigen Verbindung zur Innenstadt.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse soll der von der Reuterstraße nach Südwesten abzweigende befahrbare Wohnweg auf eine Gesamtbreite von 4,5o m verbreitert und am Ende eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes ist eine Erschließung des Mischgebietes über den v.g. Wohnweg unzulässig, wobei eine Einfahrt zur Erschließung eines Wohngebäudes mit 1 Wohnungseinheit (WE) ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Um den fließenden Verkehr durch haltende Omnibusse (Bushaltestelle) nicht zu beeinträchtigen, ist im Bereich Paffrather Straße/Langemarckweg eine Haltebucht angeordnet.

Der vorhandene ca. 1,oo m breite Gehsteig auf der Ostseite des Langemarckweges wird auf 2,5o m verbreitert, so daß von der festgesetzten Bushaltebucht zur Sonderschule "Langemarckweg" bzw. Nicolaus-Cusanus-Gymnasium ein verkehrssicherer Schulweg geschaffen werden kann.

Das Grundstück des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums und der Sonderschule ist als "Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)" für eine drei- bis viergeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Die erforderlichen Sportanlagen für die Schulen, wie z.B. Kleinspielfelder, Laufbahn usw. sind teilweise östlich der Reuterstraße (Fläche für Gemeinbedarf- Schulsportanlagen) geplant. Der restliche Flächenbedarf für die Schulsportanlagen wird in einem noch aufzustellen Bebauungsplan gesichert. Beide Schulbereiche sollen durch eine Fußgängerunterführung verbunden werden.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA, ein- bis zweigeschossig), Mischgebiet (MI,

ein- bis fünfgeschossig) und Kerngebiet (MK, zwei- bis dreigeschossig) ausgewiesen.

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist als Abschirmung zur Wohnbebauung entlang der Ost- und Südgrenze der Gemeinbedarfsfläche im rückwärtigen Bereich der Reuterstraße ein 5,00 m breites Pflanzgebot festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen ist die Zahl der Vollgeschosse teilweise als Mindest- und Höchstgrenze vorgesehen.

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

Zur Deckung des Spielplatzbedarfs ist im rückwärtigen unbebauten Gelände südwestlich der Reuterstraße eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage) ausgewiesen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 2128, Teil 1 erfaßt teilweise den förmlich festgesetzten Fluchtlinienplan "eines Teiles der Paffrather Straße" (Archiv-Nr. 4) und des "Langemarckweges" (Archiv-Nr. 5). Da die Festsetzungen der Fluchtlinienpläne planungsrechtlich nicht mehr relevant sind, werden sie insgesamt aufgehoben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 15 neue Wohnungseinheiten geschaffen werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2128, Teil 1 entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung	ca.	1.o2o.ooo,-- DM
Kanalbau	ca.	95o.ooo,-- DM
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz)	ca.	15o.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	12o.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes		6o.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.3oo.ooo,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und Eigenmittel der Stadt.

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

(Franzen)

Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 12. 10. 1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag