Begründung

(nach § 9 (8) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 4222
- Braunsberg -

Zur Deckung des großen Bedarfs an Gewerbegrundstücken ist vorgesehen, den noch unbebauten Bereich nördlich der Grundstücke Braunsberg Nr. 5-19, der in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 119/1, 119/2 - Braunsberg - als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung ist bereits wirksam.

Weiterhin ist geplant, nördlich der Grundstücke Braunsberg Nr. 24 bis 32 eine Tennisanlage (Halle, Tennisplätze, Vereinshaus) zu errichten.

Um diese Maßnahme durchführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. eine vollständige oder teilweise Aufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 119/1, 119/2 und 119/3 - Braunsberg - erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 4222 - Braunsberg - ist aus der wirksamen Änderung Nr. 19/4222 - Braunsberg - entwickelt.

Nördlich der in der v.g. Änderung dargestellten Grünfläche (Tennisanlage) ist im Bebauungsplan ein 6,0 m breiter Geländestreifen als Gewerbegebiet ausgewiesen, über den ein größeres Gewerbegrundstück erschlossen werden soll.

Dadurch können die Grundstückszufahrten von der Straße Braunsberg (L 289) aus auf ein Minimum beschränkt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4222 wird erschlossen von der Straße Braunsberg und einer gegenüber der Straße Unterheider Weg von der Straße Braunsberg abzweigenden Stichstraße (Planstraße A) und der Planstraße B, die an die Planstraße A angebunden ist.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 119/1 - Braunsberg - in östlicher Verlängerung der St. Antoniusstraße ausgewiesene Planstraße endet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4222 in einem Wendekreis Ø 18,0 m.

Zwischen der vorgenannten Straße und der Planstraße A ist ein 3,0 m breiter Rad- und Fußweg geplant, der sich nach Süden bis zur Straße Braunsberg fortsetzt. Die Straße Braunsberg erhält beidseitig einen Rad- und Fußweg.

Soweit erforderlich, sind Linksabbiegespuren angeordnet.

Zur Sicherung und Leichtigkeit des Verkehrs sind in einem Teilbereich der Straße Braunsberg (L 289) Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

Das Gebiet im Bereich der Grundstücke Braunsberg Nr. 5 - 19 ist als Mischgebiet (MI) bis zu 2 Geschossen (Höchstgrenze) ausgewiesen.

Die Tennisplätze sind als private Grünfläche (Tennisplatzanlage) und die Tennishalle mit Vereinshaus usw. als Sondergebiet (SO, eingeschossig) festgesetzt.

Das übrige Baugebiet nördlich der Straße Braunsberg ist - mit Ausnahme eines kleinen allgemeinen Wohngebietes - als Gewerbegebiet (GE und GE[1]) für eine offene, 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen.

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

In Anwendung des § 1 Abs. 4-9 BauNVO sind nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG im Gewerbegebiet (GE) Anlagen

...

und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII und im Gewerbegebiet ^{1} (GE^{1}) Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VIII der Abstandsliste (Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW - III B 6 88024.25 vom 09.07.1982) ausgeschlossen worden.

Entlang der Straße Braunsberg ist im Bereich des Sondergebietes (SO und des Gewerbegebietes (GE) ein Pflanzgebot (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt, um einerseits eine Abschirmung zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und andererseits eine Durchgrünung der Stellplätze, die innerhalb dieser Fläche zulässig sind, zu erzielen.

Eine weitere Abschirmfunktion sollen die mit einem Pflanzgebot versehenen privaten Grünflächen im östlichen und nordwestlichen Planbereich sowie die Abgrünung (Pflanzgebot)im westlichen Gewerbegebiet (GE und GE^{1}) übernehmen.

Südlich der Straße Braunsberg ist ein schmaler Geländestreifen als allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt, der den angrenzenden Wohngrundstücken zugeteilt werden soll.

Der nördliche Planbereich ist entsprechend der Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 19/4222 und der vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zur Sicherung der Stromversorgung sind Trafostationen geplant, wobei jedoch bei der Durchführung des Bebauungsplanes die genauen Standorte im Einvernehmen mit der BELKAW noch festzulegen sind.

...

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4222 werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 119/1 und 119/3 teilweise bzw. soweit sie gekennzeicnet sind und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 119/2 - Braunsberg - vollständig aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die zunächst auf privater Basis geregelt werden sollen.

Falls dies nicht zu einem Erfolg führt, ist eine gesetzliche Umlegung gemäß § 45 ff BBauG vorgesehen.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 4222 - Braunsberg - entstehen folgende Kosten:

Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung	ca.	290.000,-- DM
Kanalbau	ca.	1.200.000,-- DM
Straßenbau	ca.	900.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	110.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.500.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Anliegerbeiträge und Eigenmittel der Stadt.

...

Der Bebauungsplan Nr. 4222 - Braunsberg - hat bereits in der Zeit vom 05.06.1984 bis einschließlich 05.07.1984 öffentlich ausgelegen.

Durch das teilweise Stattgeben der während der 1. Offenlage vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich war.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 09.01.1986
In Vertretung

Franzen
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 30.07.1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: