Abschrift der
Begründung – BP Nr. 5172 – Lehmpöhle –

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Nach dem Schulentwicklungsplan ist längerfristig daran gedacht, das Schulgebäude „Lehmpöhle“ für Grundschulzwecke zu verwenden.

Da die Entfernung (ca. 850 m) vom Schulstandort „Lehmpöhle“ zu den Sporthallen an der Saaler Mühle für Grundschüler unzumutbar ist und ferner die vorhandenen vier Übergangseinheiten in der Größe von 15 x 27 m für Zwecke der im Schulzentrum Saaler Mühle untergebrachten Schulen (Realschule und Gymnasium) benötigt werden, ist die Errichtung einer Turnhalle für die Schule „Lehmpöhle“ vorgesehen.

Weiterhin ist beabsichtigt, für die ca. 200 m lange vorhandene Straße Lempöhle eine Wendemöglichkeit zu schaffen sowie die verkehrlichen Belange im Bereich der Karl-Phillip-Straße / Max-Josef-Straße zu verbessern.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 5172 – Lehmpöhle – ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von der Max-Josef-Straße erschlossen.

Im Bereich des Grundstücks Lehmpöhle 21 ist aus verkehrstechnischen Gründen eine Wendenmöglichkeit für die ca. 2020 m lange vorhandene Straße Lehmpöhle festgesetzt. Für diese Wendemöglichkeit wurden 4 Varianten untersucht. Nach Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB wurde sich für die im Bebauungsplan vorgesehene Lösung entschieden.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Belange in der Max-Josef-Straße ist eine Ausdehnung der Verkehrsfläche nach Süden geplant, um einen beidseitigen 1,50 m breiten Fußweg, eine Fahrbahn von 5,50 m und eine einseitige Parkspur von 2,0 m anordnen zu können. Die Parkspur wird durch eine Baumreihe (Pflanzgebot) aufgelockert.

Das vorhandene und künftige Grundstück der Schule „Lehmpöhle“ ist als „Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)“ für eine dreigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Die Ausweitung des Schulgrundstücks ist als Minimum zu betrachten, da außer der Turnhalle mit Nebenräumen, auch die dafür notwendigen Stellplätze unterzubringen sind.

Zur Deckung des Bedarfs an Spielflächen ist südlich der Schule eine öffentliche Grünfläche (Spielplätze, Parkanlage) ausgewiesen.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Topographie und des erhaltenswerten Baumbestandes über das Schulgrundstück und über die öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) in Nord-Süd-Richtung ein ca. 3,0 m breiter Rad- und Fußweg vorgesehen, der sich bis zur Straßenbahnhaltestellte „Neuenweg“ / Freizeitzentrum Saaler Mühle / Geschäftszentrum Siebenmorgen fortsetzt. Dieser Rad- und Fußweg dient auch gleichzeitig der notwendigen Pflege der angrenzenden Waldflächen.

Das übrige Gebiet des Bebauungsplanes ist in Anpassung an die überwiegend vorhandene Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise

festgesetzt. Lediglich in einem Teilbereich sind aufgrund der vorhandenen Bausubstanz vier Geschosse mit Flachdach zulässig.

Um den Charakter der Bebauung im Bereich der Straße Lehmpöhle beizubehalten, sind dort nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungseinheiten je Gebäude festgesetzt.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, wobei der vorhandene Baumbestand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Schulgrundstücks ebenfalls erhalten wird, soweit dies auf funktionellen Gründen möglich ist.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in Mischkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 14 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

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

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5172 – Lehmpöhle – entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca. 450.000,-- DM
Kanalbau	ca. 216.000,-- DM
Straßenbau	ca. 93.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 31.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 790.000,-- DM

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

Der Bebauungsplan Nr. 5172 – Lehmpöhle – hat bereits in der Zeit vom 15.06.1987 bis einschl. 17.07.1987 öffentlich ausgelegen.

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

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 07.06.1988

gez. Franzen
Stadtbaurat