B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 5185
- Am Pützchen, Altenwohnanlage -

Zur Deckung des Bedarfs an Altenwohn- und Pflegeplätzen ist seitens der Arbeiterwohlfahrt vorgesehen, zwischen der Straße Am Pützchen und der Saaler Straße ein Altenwohn- und Pflegeheim zu errichten.

Ferner ist beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des teils bebauten und teils noch unbebauten Gebietes im Bereich der Saaler Straße zu ordnen.

Um diese Maßnahmen durchführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen im Verfahren befindlicher Änderung Nr. 18/5185 - Am Pützchen - entwickelt.

Das Grundstück des geplanten Altenwohn- und Pflegeheimes wird von einer von der Saaler Straße abzweigenden Zufahrtsstraße erschlossen.

Nach Abwägung gemäß § 1 (7) BBauG ist auf die beiden anzupflanzenden Bäume im Bereich des Rad- und Fußweges verzichtet worden, um im Bedarfsfall ein Befahren des Rad- und Fußweges für Versorgungsfahrzeuge des Altenwohn- und Pflegeheimes offenzuhalten. Dadurch ist eine Zufahrt von der südlichen Verlängerung der Straße Am Pützchen aus nicht mehr erforderlich.

Beide Zufahrtsstraßen sind nur durch einen 2,5o m breiten Radweg und einen Fußweg von 2,oo m Breite verbunden, so daß ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist.

Die Erschließungsstraßen erhalten je eine 4,5o m breite Fahrbahn und einen 2,oo m breiten Fußweg. Sowohl der Fußweg als auch der Radweg werden an die Straße Am Pützchen und Saaler Straße angebunden.

Soweit für den Radweg keine gesonderte Fläche festgesetzt ist, dient die 4,5o m breite Fahrbahn auch den Radfahrern.

Der Rad- und Fußweg zwischen der Straße Am Pützchen und der Saaler Straße bilden ein Teilstück der fußläufigen Verbindung zwischen dem Freizeitzentrum "Saaler Mühle" und dem Naherholungsgebiet "Hardt". Er erhält ferner Anschluß an die vorhandenen Wanderwege des Erholungsgebietes "Zwischenbereich".

Für die Saaler Straße ist eine 6,5o m breite Fahrbahn und ein beidseitiger 3,oo m breiter kombinierter Rad- und Fußweg vorgesehen. Im Bereich der Zufahrt zum Altenwohn- und Pflegeheim ist eine Linksabbiegerspur geplant.

Das Grundstück des geplanten Altenwohn- und Pflegeheimes ist als allgemeines Wohngebiet[1] (WA^1) für eine drei- bis fünfgeschossige 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 u. 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).

Die für das Altenwohn- und Pflegeheim erforderlichen Stellplätze sind im Bereich Saaler Straße/Zufahrtsstraße angeordnet. Unterirdisch ist zur Entlastung des Mischwasserkanals der Saaler Straße ein Regenüberlaufbecken geplant. Zur Einbindung in die Landschaft ist für den Stellplatzbereich (GSt) ein Pflanzgebot festgesetzt.

Durch das geplante Altenwohn- und Pflegeheim wird ein mit Bäumen und Sträuchern bestandenes Gebiet betroffen.

Als Ausgleich dafür soll in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5182, der ebenfalls im Verfahren ist, ein Wiesengelände zu einem Erholungswald aufgeforstet werden.

Das übrige Gebiet entlang der Saaler Straße ist als allgemeines Wohngebiet^2 (WA^2) für eine offene zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen.

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

Der vorhandene Milchbornbach und die Ufergrundstücke sind als private Grünfläche (Bachbett- und Ufergrundstücke) vorgesehen.

Zur natürlichen Rückhaltung des Hochwasserabflusses ist im Bereich des Milchbornbaches westlich der geplanten Zufahrtsstraße eine Retentionsfläche angeordnet.

Entlang des Milchbornbaches ist ein 3,oo m breiter Wanderweg festgesetzt, der bis zum Naherholungsgebiet "Hardt" fortgeführt werden soll. Der Wanderweg ist auch gleichzeitig als Unterhaltungsweg vorgesehen, um die gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 9o Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen erfüllen zu können.

Der übrige mit Bäumen und Sträuchern bestandene Bereich östlich des Bundesbahnbetriebsgeländes ist als Fläche für die Forstwirtschaft (Erholungswald) ausgewiesen.

Die Entwässerung erfolgt im Trenn- und Mischsystem.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5185
- Am Pützchen, Altenwohnanlage - können außer dem Altenwohn- und Pflegeheim noch ca. 6 neue Wohnungseinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5185
- Am Pützchen, Altenwohnanlage - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	1o.ooo,-- DM
Sanierung des Mischwasserkanals Saaler Straße einschließlich Regenüberlaufbecken	ca.	814.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	23o.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	16.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.o7o.ooo,-- DM

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

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 4. Mai 1983
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 10.10.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag