Begründung

(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 524o
- Stadtgarten -

Das Ortsbild von Bensberg wird wesentlich mitbestimmt von den großen zusammenhängenden Wiesen- und Waldflächen um die Thomas-Morus-Akademie.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den nordwestlichen Teil dieses Grünraumes, der unter der Bezeichnung Stadtgarten bekannt ist, zu sichern und für die Öffentlichkeit zu aktivieren. Diesem Ziel dient u.a. die Schaffung eines weiteren Zugangs zum vorhandenen Hauptweg Klausenberg - Vinzenz-Pallotti-Krankenhaus vom Odinweg aus. Dieser Zugangsweg wird weitergeführt zur Straße Weyerhardt. Ihm ist ein öffentlicher Spielbereich in einer Talmulde angegliedert.

Der Bebauungsplan Nr. 524o - Stadtgarten - ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen wirksamer Änderung Nr. 5/5235 - Stadtgarten - entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von den Straßen Weyerhardt, Klausenberg, Odinweg, der Kardinal-Schulte-Straße, Vinzenz-Pallotti-Straße und einem verbindenden Fußwegenetz.

Zur Schaffung von Wendemöglichkeiten sind im Bereich der Straßen Weyerhardt und Klausenberg Wendekreise mit einem Durchmesser von 15,oo m angeordnet.

Um die Wendekreise frei von parkenden Fahrzeugen zu halten, sind an deren Enden öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Weitere öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Vinzenz-Pallotti-Straße ausgewiesen, die insbesondere den Besuchern des Krankenhauses dienen sollen.

Durch Umbaumaßnahmen des Vinzenz-Pallotti-Hospitals (Errichtung neuer chirurgischer Ambulanzen mit Liegendkrankenan-

fahrt) fallen eine Vielzahl von Stellplätzen fort, die auf eigenem Grundstück nicht mehr untergebracht werden können.

Es sind daher gegenüber dem Krankenhaus westlich der Vinzenz-Pallotti-Straße private Stellplätze für das Personal ausgewiesen. Damit die Stellplätze das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, sollen sie mit Bäumen und Buschgruppen eingegrünt werden.

Die vorhandenen Bushaltestellen im Kurvenbereich der Vinzenz-Pallotti-Straße sind aus verkehrstechnischen Gründen weiter nach Norden verlegt worden.

Für den o.a. weiteren Zugang zum "Stadtgarten" ist östlich des Grundstückes Odinweg Nr. 22 ein Geländestreifen als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgelegt, die sich nach Süden bis zur Straße Weyerhardt fortsetzt. Diese öffentliche Grünfläche weitet sich im Bereich der Talmulde auf zu einem öffentlichen Spiel- und Bolzplatz.

Der übrige Grünbereich - er soll wie bisher als Viehweide genutzt werden - ist als private Grünfläche festgesetzt.

Das innerhalb des Stadtgartens vorhandene Fußwegenetz ist aufgenommen und - soweit funktionell erforderlich - durch Neuausweisungen ergänzt worden.

Der nordöstlich der Thomas-Morus-Akademie gelegene erhaltenswerte Baumbestand ist als "Fläche für die Forstwirtschaft" ausgewiesen. Die übrigen erhaltenswerten Einzelbäume sind als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

Die vorhandene und zukünftige Randbebauung des Stadtgartens ist als reines und allgemeines Wohngebiet (WR und WA) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit max. 2 WE/Gebäude ausgewiesen.

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist die überbaubare Grundstücksfläche des Grundstückes Kardinal-Schulte-Straße 3o geändert worden.

Um die Transparenz der angrenzenden Straßenräume zum "Stadtgarten" zu erhalten, sind am Odinweg Mindestbreiten der Baugrundstücke festgesetzt.

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

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 524o - Stadtgarten - werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 61/1, 61/2 und 61/3 aufgehoben. Ferner können ca. 18 neue Wohnungseinheiten geschaffen werden.
Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs-, Park- und Grünflächen (Parkanlage, Spiel- und Bolzplatz) zu erwerben.
Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	55o.ooo,-- DM
Kanalbau	ca.	5oo.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	6oo.ooo,-- DM
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Spiel- und Bolzplatz)	ca.	45o.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	1oo.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.2oo.ooo,-- DM

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

Gesehen!
Köln, den 22.5.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 18.8.198o
in Vertretung

(Lammers)