B e g r ü n d u n g

(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 5253
- Ortszentrum Bensberg -

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 5o a und b ist vorgesehen, das erhaltenswerte Gebäude Schloßstraße 18 an der Süd- und Westseite anzubauen.

Aufgrund der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung dieses Gebäudes soll es nunmehr "freistehend" erhalten bleiben.

Es ist daher für den gesamten Bereich Schloßstraße/Kadettenstraße eine neue städtebauliche Konzeption erarbeitet worden, die u.a. auch eine Verbesserung des Durchblicks zum Schloß gegenüber der bisherigen, rechtskräftigen Planung vorsieht.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5o a, 5o b und 51 bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5253 ist im Flächennutzungsplan als "Kerngebiet (MK)" dargestellt.

Das Gebiet wird erschlossen von der Kadettenstraße und der Schloßstraße, wobei das Teilstück der Schloßstraße im Bereich der vorhandenen Allee - ab Einfahrt Gemeinschaftsstellplätze in westlicher Richtung - fußläufig ausgebaut werden soll.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist als Kerngebiet (MK) für eine ein- bis sechsgeschossige teils terrassierte Bauweise ausgewiesen.

Mit Ausnahme des Kerngebietes im Bereich des Gebäudes Schloßstraße 18 ist aufgrund der gestaffelten Bebauung eine mittlere Geschoßflächenzahl (GFZ) von (2.2) festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sind auf einer zum Teil überbauten Parkebene und in einer Tiefgarage untergebracht.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist im südöstlichen Planbereich eine "Umformerstation" innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksfläche ausgewiesen. Der genaue Standort wird jedoch bei der Durchführung des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Belkaw noch festgelegt.

Die Lindenallee in der Schloßstraße bleibt erhalten.

Die bauliche Anlage Schloßstraße 18 ist von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung, weil sie einer abgeschlossenen Kulturepoche angehört. Sie wird daher mit der dazugehörigen Grundstücksfläche dem § 39 h BBauG unterstellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5253 liegt innerhalb eines gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen sowie das erhaltenswerte Gebäude Schloßstraße 18 sind gemäß § 1o Abs. 1 StBauFG kenntlich gemacht.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5253 werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 51 (teilweise), 5o a (Restbereich) und 5o b aufgehoben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Abbruch	ca.	5o ooo,-- DM
Kanalbau	ca.	8o ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	3oo ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	2o ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	45o ooo,-- DM

Nicht berücksichtigt sind die Sanierungs- und Erneuerungskosten der einzelnen Bauvorhaben.