B e g r ü n d u n g
(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 6159
- In der Taufe -

Das Grundstück der Grundschule in der Wittenbergstraße bedarf dringend einer Erweiterung, um eine Turnhalle mit Kleinspielfeld errichten zu können.

Ferner sollen in dem Gebiet östlich der Schule die Verkehrsverhältnisse verbessert und die städtebauliche Entwicklung geordnet werden.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 6159 - In der Taufe - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet wird erschlossen von der Straße In der Taufe, der Dolmanstraße (K 27), der Straße Vürfels, der Paul-Gerhardt-Straße, die bis zur Straße In der Taufe verlängert werden soll, und der Wittenbergstraße.

Um im Bereich der Schule Durchgangsverkehr zu vermeiden, erhält die Wittenbergstraße im Norden einen Wendehammer Ø 18,oo m.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Stellplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung angeordnet, wobei die Parkspuren im Bereich der Straße In der Taufe und der Wittenbergstraße teilweise auch als Vorfahrt der Schule dienen sollen.

Aus verkehrstechnischen Gründen sind in Teilbereichen die Ein- und Ausfahrten beschränkt.

Das Grundstück der Schule ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" für eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Das geplante Kleinspielfeld soll außerhalb des Schulunterrichtes auch als Spiel- und Bolzplatz dienen.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Aufgrund des in der Nähe befindlichen Stadtbahn-Haltepunktes "Refrath" und des unmittelbar angrenzenden "Geschäftszentrums Siebenmorgen" sowie in Anpassung an die vorhandene Hochhausbebauung nördlich der Straße In der Taufe ist westlich der K 27 eine gestaffelte Bebauung bis zu sieben Geschossen festgesetzt. Im restlichen Gebiet können bis zu vier Geschosse errichtet werden.

Aus gestalterischen Gründen ist die Zahl der Vollgeschosse teilweise als Mindest- und Höchstgrenze vorgesehen.

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

Nach Abwägung gemäß § 1 (7) BBauG ist im Bereich des Eckgrundstückes Vürfelser Kaule/Siebenmorgen die überbaubare Grundstücksfläche erweitert sowie eine eingeschossige Bauweise zusätzlich festgesetzt worden.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist innerhalb der Tiefgemeinschaftsgarage (TGGa) eine Umformerstation ausgewiesen. Der genaue Standort ist jedoch bei der Durchführung des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Belkaw noch festzulegen.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone III A des Wasserwerkes Bensberg-Refrath.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6159 - In der Taufe - werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 57, R 2 und R 3 teilweise aufgehoben. Ferner können ca. 12o neue Wohnungseinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplänes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich , die jedoch auf privater Basis geregelt werden.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6159 - In der Taufe - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb (Gemeinbedarf, Verkehrsflächen), Abbruch und Entschädigung	ca.	765.000,-- DM
Kanalbau	ca.	500.000,-- DM
Straßenbau einschl. Bepflanzung	ca.	560.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	25.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.850.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 15. 8. 1978
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 16.2. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: