

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 134/Quadrath-Ichendorf der Stadt Bergheim

- Plangeltungsbereich:

Rote-Kreuz-Straße, Wacholderweg, Jenseitsstraße, von-Roon-Straße -

1. Erfordernis des Bebauungsplanes

Wie in der "Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke" aufgezeigt, soll durch den Bebauungsplan die lückenlose Umnutzung der derzeitigen Standortfläche der "Glashütte Ichendorf" ermöglicht werden.

Da die Umsiedlung der Glashütte kurzfristig erfolgen und damit die Wohnstruktur Alt-Ichendorfs erheblich verbessert werden soll, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes dringlich. Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Plangeltungsbereich

Das durch Stadtstraßen begrenzte Plangebiet enthält eindeutige Katasterverhältnisse. Der Nutzungsbestand aus baulichen Anlagen im Bereich dieser Begrenzung bildet den Anpassungsrahmen des Bebauungsplanes.

3. Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt sind für den Planbereich "W" - (Wohnbau-) Flächen festgesetzt. Die logische Ableitung dieser Nutzungsart ist von besonderer Bedeutung auch in bezug auf die im Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren erfolgte Abstimmung und Abwägung aller Interessen, speziell der Belange des Bergbaus.

Stadtentwicklungsplan- und Grünorientierungsplanziele sind für das Plangebiet identisch dem Flächennutzungsplan.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bauleitplan ist angepaßt.

5. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch überörtliche Straßen nicht unmittelbar berührt. Trassen übergeordneter Baulast sind weder im direkten noch im indirekten Bebauungsplanzusammenhang fixiert. Die Zuordnung solcher Straßen dürfte aus Immissionsschutzgründen entfallen.

Die Erschließungsflächen im Bebauungsplanentwurf entsprechen den Prämissen der Beschlußgremien. Die Dimensionierung der Straßen- und Wegebreiten ermöglicht eine spätere Modifizierung im Sinne einer "Verkehrsberuhigung".

6. Nutzungsstruktur

In Anpassung an die Ortsgegebenheiten sind als Art der Nutzung "Reines" und Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Das Maß der Nutzung soll für die (überwiegende) Einfamilienhausbebauung ein bzw. zwei Vollgeschosse, für die Bildung von Eigentums- oder Mietwohnungen ein Höchstmaß von 3 Vollgeschossen ermöglichen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 350 qm/je Haus.

7. Ver- und Entsorgung

In den vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen sind alle Ver- und Entsorgungselemente integriert. Die Entsorgung ist durch Einleitung der Schmutzwässer in das Gruppenklärwerk A gewährleistet. Im Bebauungsplan sind Einrichtungen zur täglichen Nahversorgung vorgesehen.

8. Erholung, Grünflächen

Zwei Kleinspielflächen im Planbereich dienen dem Direktbedarf. Angrenzend an den Bebauungsplan liegt die Großerholungsfläche der "Kippe Quadrath".

9. Ortsinfrastruktur

Im Stadtteil Quadrath-Ichendorf gibt es eine sehr gute Infrastruktur. Es sind u.a. alle Einrichtungen des Schul-, Sport-, Sozial- und Versorgungswesens vorhanden.

10. Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung im Bebauungsplan nach § 9 (4) BBauG und § 103 BauO NW werden durch gesonderte Satzung geschaffen.

11. Kennzeichnung

Das gesamte Plangebiet wird wegen unklarer tektonischer Gegebenheiten mit der Kennzeichnung nach § 9 (5) umrandet.

12. Kosten der Planungsmaßnahme

| | |
|-----------------|---------------|
| 1. Grunderwerb: | 93.000,-- DM |
| 2. Entsorgung: | 540.000,-- DM |
| 3. Straße | 480.000,-- DM |
| 4. Beleuchtung | 76.000,-- DM |

| | |
|-----------|-----------------|
| Insgesamt | 1.169.000,-- DM |
| | ===== |

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt satzungsgemäß.

13. Bodenordnung

Gegebenenfalls werden Maßnahmen nach § 45 bzw. § 85 BBauG eingeleitet.

14. Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan soll kurzfristig durchgeführt werden.



gehört zur Genehmigung vom 26. Juni 1980

Az. 35.2.12-3001-2206.80

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

[Handwritten signature]

15. Abwägung

Es sind alle Abwägungskriterien beachtet. Eigentumsrechtliche Fragen sind nicht Planungsinhalt.

25. März 1980

Bergheim, den ~~28. April 1980~~

Stadt Bergheim

Reinhard
Bürgermeister

Andreas
Stadtvertreter

