Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121

Die um die Jahrhundertwende als "Waldhaus-Villenkolonie" begonnene Bebauung des Plangebietes hat sich als sog. "Parksiedlung" bis etwa 1940 kontinuierlich entwickelt. In diesem Zeitraum entstand eine Siedlung individuellen Bauens, überwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise. In den letzten 2 Jahrzehnten hat eine Strukturwandlung eingesetzt, die in 3 Komponenten sich darstellt:

1. Aus den ursprünglich ca. 3 - 5.000 qm großen Grundstücken entstehen durch Teilung Baugrundstücke von ca. 1.000 bis 1.500 qm Größe. Dabei werden auf den kleineren Grundstücken ebenfalls überwiegend Einfamilienhäuser gebaut.
2. Auf größeren Grundstücken werden zunehmend Wohngebäude mit größerer Ausnutzung (Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen) gebaut.
3. Es besteht die Möglichkeit - wenn auch erst in geringem Umfang erkennbar -, daß gewerbliche Nutzungen (Büros und Institute) sich in dem Gebiet ausbreiten werden.

Vom Planungsamt wurde eine eingehende Strukturuntersuchung über das Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurden örtliche Feststellungen getroffen über die vorhandenen Gebäude, die Erschließung und den Bewuchs des Gebietes. Diese Bestandsuntersuchung ergab, daß es im städtebaulichen Rahmen anzustreben ist, das Gebiet im Kern in seiner Struktur und seinem Charakter zu erhalten. Dazu ist es erforderlich, der zuvor dargestellten Tendenz zu einer etwas intensiveren Ausnutzung in vertretbarem Umfang zu folgen, andererseits jedoch eine Nutzungsänderung zu verhindern.

Zur Sicherung dieser Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im vorliegenden Entwurf wird der gesamte Innenbereich als "Reines Wohngebiet" und die Randzonen werden als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Auch im Maß der baulichen Nutzung ist eine Differenzierung zwischen dem Innenbereich und den Randzonen vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen gem. Teil IV und V BBauG sind nicht vorgesehen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

a)	Grunderwerb	-- DM
b)	Straßenbaukosten	-- DM
c)	Kanalbaukosten	1.850.000,- DM
d)	Kosten für die Anlage der Grünflächen	-- DM
	Gesamtsumme:	1.850.000,- DM

Die Anliegerleistungen sind dabei nicht berücksichtigt.

Bensberg, den 5.2.1974
Der Stadtdirektor
~~In Vertretung~~

(Franzen)