B e g r ü n d u n g
(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 1444, Teil 1
- Höffenstraße -

Im Rahmenplan zum Ausbau des Mutzbaches ist zur Verbesserung des Hochwasserschutzes nordöstlich der Höffenstraße die Anlegung eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Weiterhin ist beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes östlich des Hufer Weges und nordöstlich der Höffenstraße zu ordnen.

Um diese Maßnahmen durchführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1444, Teil 1 - Höffenstraße - ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen wirksamer Änderung Nr. 3/1334 - Neue Nußbaumer Straße - entwickelt.

Die Form des in der v.g. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Regenrückhaltebeckens hat sich aufgrund der Topografie geringfügig geändert, wobei die Größe jedoch beibehalten wurde.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Höffenstraße, der Kempener Straße, dem Hufer Weg und einer geplanten Stichstraße, die an den Hufer Weg angebunden ist. Vom Wendekreis (Ø 23 m) der Stichstraße zweigen wiederum zwei sog. Mischflächen ab, an deren Enden je eine Wendemöglichkeit angeordnet ist.

Sowohl der Wendekreis als auch die beiden Mischflächen sollen verkehrsberuhigend gestaltet und ausgebaut werden.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Mischflächen wechselseitig öffentliche Parkflächen in Längsaufstellung angeordnet.

Um in der Höffenstraße Durchgangsverkehre auszuschließen, soll eine Abbindung erfolgen.

Für die Abbindung der Höffenstraße wurden in der erweiterten Bürgerbeteiligung 3 Alternativen vorgestellt.

Nach Abwägung gem. § 1 Abs. 7 Bundesbaugesetz hat sich der Rat für eine Abbindung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes nordwestlich der Nußbaumer Straße - der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21, Teil 4 festgesetzt ist - entschieden, so daß die Höffenstraße nur noch von der Kempener Straße aus befahren werden kann.

Zur Verbesserung der Einmündung Kempener Straße/Höffenstraße mußte daher eine Teilfläche des Grundstückes Kempener Straße 44 als Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist zur Deckung des erforderlichen Spielplatzbedarfs eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage) festgesetzt.

Unmittelbar an den öffentlichen Grünbereich angrenzend ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine "Fläche für Regenrückhaltebecken" (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Bundesbaugesetz) geplant.

Die vorhandene und geplante Trasse sowie die Ufergrundstücke des Mutzbaches sind als private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) festgesetzt. Der Ausbau erfolgt jedoch nach einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Entlang des Mutzbaches ist ein 3,oo m breiter Fußweg geplant, der beim Ausbau des Regenrückhaltebeckens aufgenommen und bis zur Nußbaumer Wiese fortgeführt werden soll. Der geplante Fußweg dient ferner der Erschließung des öffentlichen Grünbereiches und des Regenrückhaltebeckens sowie zur Unterhaltung des Mutzbaches.

Die als erhaltenswert festgestellten Bäume sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Soweit sie innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage) liegen, werden sie in den Grünbereich integriert.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) mit einer Höchstgrenze bis zu 2 Geschossen festgesetzt (nicht zwingend).

Um im Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA^1) sicherzustellen, daß nicht ein- und zweigeschossige Häuser ungeordnet nebeneinander stehen, ist anstelle einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß (I + A) ausgewiesen. Die Ausnutzbarkeit des Dachraumes kann baurechtlich einer 2-geschossigen Bauweise entsprechen. Daher wird eine Geschoßflächenzahl von (o,7) festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sind ferner für das v.g. Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist im Bereich des Hufer Weges eine Umformerstation ausgewiesen.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine kleine Fläche, die nach der ordnungsbehördlichen Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von schützenswerten Landschaftsteilen im Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 15.12.1978 unter Landschaftsschutz steht.

Mit Schreiben vom 5.12.1979 hat die Höhere Landschaftsbehörde die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt.
Die Änderung ist zwischenzeitlich beantragt worden.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird der Planungsrichtpegel gem. DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der Kempener Straße (L 288) und der geplanten L 288 n voraussichtlich überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen und wegen der vorhandenen Bebauung wird auf die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes verzichtet.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist daher gem. § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet, damit bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation und mit Vorflut zum städt. Entwässerungsnetz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1444, Teil 1 - Höffenstraße - wird der förmlich festgesetzte Fluchtlinienplan "eines Teiles der Höffenstraße" (Archiv-Nr. 43) aufgehoben.

Im Bereich des Bebauungsplanes können ca. 32 neue Wohnungseinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 1444, Teil 1 - Höffenstraße - sind Verkehrs- Park-, und Grünflächen sowie die Flächen des Regenrückhaltebeckens zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	16o.ooo,-- DM
Kanalbau	ca.	53o.ooo,-- DM
Regenrückhaltebecken und Bachausbau	ca.	77o.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	29o.ooo,-- DM
Öffentl. Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage)	ca.	2oo.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	15o.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.1oo.ooo,-- DM

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

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 12. Oktober 1981
~~in~~ Vertretung
(Franzen)

Gesehen!
Köln, den 26.02.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: