Begründung

(nach § 2 a Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 1467

- Flora -

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes Alte Wipperfürther Straße (B 506)/Paffrather Straße (L 288) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1467 - Flora - ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Paffrather Straße (L 288) und der Alten Wipperfürther Straße (B 506).

Unter Berücksichtigung eines beidseitigen Rad- und Fußweges sowie einer ausreichend breiten Fahrbahn (3 Spuren) im Einmündungsbereich der Paffrather Straßen ist eine geringfügige Ausdehnung der vorhandenen Verkehrsfläche nach Norden erforderlich.
Eine Ausweitung der Verkehrsfläche nach Süden ist wegen der erhaltenswerten Bäume entlang der Paffrather Straße nicht möglich.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet für eine offene zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Der vorhandene gute Baumbestand ist als"zu erhaltende Bäume" ausgewiesen.

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes ist entlang der Paffrather Straße ein Pflanzgebot angeordnet, welches eine Abschirmfunktion übernehmen soll.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1467 - Flora - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der B 506 und L 288 voraussichtlich überschritten werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und aus städtebaulichen Gründen wird auf die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes verzichtet.

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

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich möglicherweise Altlasten. Inwieweit dies zutrifft, wird z. Z. geprüft.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1467 können ca. 15 neue Wohnungseinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

Grunderwerb u. Entschädigung	ca. 15 000,-- DM
Straßenbau	ca. 8 000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 2 000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 25 000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 10.09.1986

In Vertretung

Franzen
Stadtbaurat