B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2117
- Am Kamelsbuckel -

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2117 - Am Kamelsbuckel - liegt innerhalb einer sogenannten Großgemengelage.

Durch das gewachsene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben sich Konflikte.

Um eine tragfähige Konfliktlösung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere, unter dem Gebot der gegenseitigen Duldung und Rücksichtnahme den Standort der dort ansässigen Betriebe und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern und die Strukturen der an das Gewerbegebiet angrenzenden, überwiegend bebauten Gebiete zu erhalten.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung Nr. 38/2117 - Am Kamelsbuckel -, die im Verfahren ist, entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Paffrather Straße (L 288), der Alte-Wipperfürther-Straße (B 506), der Straße Langemarckweg und der Straße Am Kamelsbuckel.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele und unter dem Gebot der gegenseitigen Duldung und Rücksichtnahme ist in Anwendung des § 1 Abs. 4-9 BauNVO das Gewerbegebiet gegliedert und nur bestimmte Arten und Nutzungen zulässig.

Handelsbetriebe insbesondere der Branchen Lebens- und Genußmittel, Bekleidung, Lederartikel sowie Haushaltswaren sind ausgeschlossen worden, um den Fahrverkehr nicht wesentlich zu erhöhen, weil die Erschließung des Gewerbegebietes ausschließlich von der Paffrather Straße (L 288) aus erfolgt. Die Paffrather Straße wird u.a. von Schülern und Radfahrern stark frequentiert. ...

Stadt Bergisch Gladbach
Stadt Bergisch Gladbach

Stadt Bergisch Gladbach

Außerdem ist das Gewerbegebiet nach der derzeitigen Stadtstruktur und nach den Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung nicht zum Dienstleistungs- und Versorgungszentrum zu rechnen.

Durch die Einschränkung in den GE^1 und GE^2 - Gebieten wird eine Abpufferung des GE^3 - Gebietes erreicht. Eine weitere Abschirmfunktion soll das festgesetzte Pflanzgebot und die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes übernehmen.

In Gewerbegebieten sind häufig hohe Räume erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen sind daher keine Geschoßzahlen sondern maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich zur vorhandenen Randbebauung hin abstufen.

Um eine variable Bauweise innerhalb des Gewerbegebietes zu ermöglichen, ist auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden.

Im Norden grenzt an das Gewerbegebiet ein Mischgebiet (MI) für eine zweigeschossige offene Bauweise, welches z.Zt. bis zu ca. 50 % bebaut ist. Mit Hilfe dieser Freiflächen des Mischgebietes soll eine Übergangszone zum gewerblichen Bereich geschaffen werden.

Im Osten schließt sich an das Gewerbegebiet ebenfalls ein Mischgebiet (drei Geschosse) an, welches jedoch nur ein Teilbereich eines größeren zusammenhängenden Mischgebietes bildet. Dieses Mischgebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 2128, Teil 1 - Nikolaus-Cusanus-Gymnasium - rechtsverbindlich festgesetzt.

Im Westen ist im Anschluß an das Gewerbegebiet ein allgemeines Wohngebiet bis zu 2 Geschossen ausgewiesen. In dem Wohngebiet werden zeitweise in Abhängigkeit vom Freiflächenverkehr auf dem benachbarten Betriebsgelände die Immissionsrichtwerte überschritten. Gesundheitsgefahren sind jedoch nicht zu erwarten.

...

Stadt Bergisch Gladbach

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind nach dem Altkataster Ablagerungen von Abfällen vorgenommen worden, die vor einer baulichen Nutzung bezüglich Ausdehnung, Verfüllung und Schadstoffwirkung zu untersuchen sind.

Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand ist als zu "erhaltende Bäume" festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird nach Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BBauG ein Fällen der zu erhaltenden Bäume ausnahmsweise zugelassen, wenn dies aufgrund der Produktionslinie erforderlich ist. Für einen gefällten Baum sind jedoch 2 neue Bäume zu pflanzen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2117
- Am Kamelsbuckel - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Kanalbau	ca. 150.000,-- DM
Straßenbau	ca. 45.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 5.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 200.000,-- DM

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

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 15.10.1985

In Vertretung

Franzen
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 01.07.1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrag