B e g r ü n d u n g
(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2151
- Obere Hauptstraße -

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der oberen Hauptstraße und des Steufelsberges sowie zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, der an die obere Hauptstraße angrenzenden Gebiete, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 2151 - Obere Hauptstraße - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die im Flächennutzungsplan südlich des vorhandenen Wanderweges (Bergisch Gladbach-Herrenstrunden) dargestellte "Fläche für die Forstwirtschaft" ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Es ist auch nicht beabsichtigt, eine Aufforstung vorzunehmen. Im Bebauungsplan ist daher diese Fläche entsprechend dem im Flächennutzungsplan innerhalb der forstwirtschaftlichen Fläche gekennzeichneten Spielbereich als Grünfläche (Spielplatz, Bolzplatz, Parkanlage, Bachbett und Ufergrundstücke) ausgewiesen. Mit Schreiben vom 12.2.1979 hat das Staatliche Forstamt Königsforst der Ausweisung zugestimmt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Hauptstraße, der Sander Straße und dem Vollmühlenweg.

Aus verkehrstechnischen Gründen muß der Anschluß des Steufelsberges an die Hauptstraße entfallen. Die fußläufige Verbindung zum Sonnenweg bleibt jedoch erhalten. Als Ersatz ist eine Erschließung (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Anlieger) von der Sander Straße aus geplant.

Für den ruhenden Verkehr sind in der Hauptstraße teilweise beidseitige Parkspuren angeordnet. Zur Deckung des erforderlichen Spielplatzbedarfs sind entlang des vorhandenen Wanderweges nach Herrenstrunden öffentliche Grünflächen (Spiel- und Liegewiese, Bolzplatz, Spielplatz, Parkanlage) festgesetzt.

Der ausgewiesene Spielbereich kann auch über den geplanten Verbindungsweg Sonnenweg bzw. Hauptstraße/Wanderweg (Bergisch

Gladbach-Herrenstrunden) erreicht werden.

Die vorhandene bzw. geplante Trasse der Strunde und die Ufergrundstücke sind als öffentliche bzw. private Grünfläche (Bachbett und Ufergrundstücke) ausgewiesen.
Der Ausbau der Strunde erfolgt jedoch im Zusammenhang mit der Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens.

Ein Teilbereich der vorgenannten Grünflächen liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Mit Ausnahme des Grundstückes Vollmühlenweg Nr. 22, das als allgemeines Wohngebiet (WA, 2-geschossig) festgesetzt ist, ist der Bereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet (Mi) für eine ein- bis dreigeschossige Bauweise ausgewiesen.
Nach Abwägung gem. § 1 Abs. 7 Bundesbaugesetz sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Grundstücke Steufelsberg 6, Sander Straße 7 und 11 erweitert und die Zufahrtsstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zum Steufelsberg von 5,5o m auf 4,5o m reduziert worden.

Die von diesen Änderungen betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie Mieter haben ihre Zustimmung erteilt bzw. deren Bedenken und Anregungen sind zurückgewiesen worden.

Für die bebauten Grundstücke Hauptstraße Nr. 365 - 389 sind im rückwärtigen Bereich Gemeinschaftsgaragen (GGa) mit Zufahrt von der Hauptstraße festgesetzt. Die Gemeinschaftsgaragen dienen zugleich als Abschirmung zum angrenzenden Spiel- und Bolzplatz.
Soweit eine differenzierte Bebauung geplant ist, ist eine mittlere Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die baulichen Anlagen Steufelsberg 1, 4, 6 und 8 sind von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung, weil sie ein Ensemble alter bergischer Fachwerkhäuser bilden. Sie werden daher mit den dazugehörigen Grundstücksflächen dem § 39 h Bundesbaugesetz unterstellt.

Dem gleichen § wird das Gebäude Hauptstraße 339 unterstellt, weil es sich hierbei um ein hervorgehobenes Wohngebäudes eines Unternehmers aus dem Ende des 19. Jahrhunderts handelt.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation und mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.
Zur Entlastung des Schmutzwasserkanals in der Hauptstraße ist entlang der Nord- und Ostgrenze des Bebauungsplangebietes die Verlegung eines Schmutzwasserhauptsammlers NW 4oo geplant. Soweit der Kanal durch Privatgelände verlegt werden muß, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 2151 erfaßt ganz oder teilweise die Fluchtlinienpläne Archiv-Nr. 13 c (Wipperfürther Straße, jetzt Hauptstraße, Restbereich), 13 d und 13 e (Wipperfürther Straße, jetzt Hauptstraße bzw. Kürtener Straße), 28 a (Vollmühlenstraße, jetzt Vollmühlenweg, Restbereich) und 38 (Sonneweg).
Da die Festsetzungen der Fluchtlinienpläne planungsrechtlich nicht mehr relevant sind, werden sie insgesamt aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs-, Park- und Grünflächen zu erwerben.
Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2151 - Obere Hauptstraße - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung	ca.	38o.ooo,-- DM
Kanalbau	ca.	4oo.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	245.ooo,-- DM
Öffentl. Grünflächen	ca.	27o.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	3o.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.325.ooo,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Beiträge nach dem Kommunalabgabegesetz (KAG) und Eigenmittel der Stadt.

Der Ausbau der Strunde wird vom Strundeverband durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 2151 hat bereits in der Zeit vom 22. 3. 1979 bis einschl. 25. 4. 1979 öffentlich ausgelegen. Durch das teilweise Stattgeben der während der Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden die Grundzüge der Planung berührt.
Eine erneute öffentliche Auslegung war daher erforderlich.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 12. 1o. 1981
in Vertretung

(Franzen)

Gesehen!
Köln, den 19.01.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: