Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2167
- An der Jüch/Bensberger Straße -

Aufgrund der organisatorischen Veränderungen im Bereich der Arbeitsvermittlung, der bezirklichen Neuabgrenzung, der vollzogenen und noch zu erwartenden Personalvermehrung, ist eine Erweiterung des geplanten Dienstgebäudes des Arbeitsamtes im Bereich der Bensberger Straße vorgesehen.

Zur Durchführung dieser Maßnahme ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2167 erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2167 ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen wirksamer Änderung Nr. 2/2167 entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Bensberger Straße und der Straße An der Jüch.

Das Grundstück der Bundesanstalt für Arbeit ist als "Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude)" ausgewiesen.

Um an der Verbindungsachse der beiden Zentren Bergisch Gladbach - Stadtmitte - und Bensberg städtebauliche Akzente zu schaffen, ist für die Gemeinbedarfsfläche (Verwaltungsgebäude) eine gestaffelte Bebauung von 4 bis 8 Geschossen festgesetzt, die eine mittlere Geschoßflächenzahl (GFZ) von (1.18) zulassen.

Die für die Gemeinbedarfsfläche erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage (TGa) in 2 Ebenen untergebracht, um dadurch eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung auszuschließen.

Zur besseren Anbindung der Tiefgarage an das Hauptverkehrsnetz sind 2 Einfahrten festgesetzt, wobei die Einfahrt im Bereich der Bensberger Straße aus verkehrstechnischen Gründen etwa gegenüber der bestehenden Einfahrt der Allgemeinen Ortskrankenkasse geplant ist.

42

Nördlich und südlich des geplanten Verwaltungsgebäudes ist allgemeines Wohngebiet (WA) für eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2167 wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 durch den Verkehrslärm auf der Bensberger Straße (L 288) voraussichtlich überschritten werden.

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

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

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation und erhält Vorflut im städtischen Entwässerungsnetz.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2167 entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	70.000,-- DM
Straßenbau	ca.	150.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	10.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	230.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Zuschußmittel des Landes und Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 5. November 1979
in Vertretung
(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 16. 7. 80
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: