Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 2169 – Ferrenbergstraße –

gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch

Zur Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen und zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes im Bereich der Straßen Michaelshöhe, An der Jüch und der Ferrenbergstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 2169 - Ferrenbergstraße - ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen im Verfahren befindlicher Änderung Nr. 42/2169 - Ferrenbergstraße - entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Ferrenbergstraße, den Straßen Michaelshöhe und An der Jüch sowie einer Planstraße.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist die Planstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) für eine zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze) ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche ist ferner eine Umformerstation vorgesehen, um die Stromversorgung sicherzustellen.
Da die Station in das geplante Gebäude integriert werden soll, ist der genaue Standort im Einvernehmen mit der Belkaw noch festzulegen.

An das Grundstück der Kindertagesstätte schließt sich nach Westen ein öffentlicher Spielplatz (ca. 400 qm) für Kleinkinder an.

Das unbebaute Gebiet ist als reines (WR) und allgemeines (WA) Wohngebiet für eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Da der unmittelbar angrenzende bebaute Bereich überwiegend von einer Einfamilienhausbebauung geprägt ist, sind für das v.g. Gebiet aus städtebaulichen Gründen max. 2 Wohneinheiten je Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine offene zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen.

Zur Sicherung der Entsorgung ist zwischen der Planstraße und der Straße Michaelshöhe ein 3,50 m breites Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach angeordnet.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus gem. 81 BauO NW besondere Anforderungen an die Größe und das Verhältnis der Baukörper zueinander sowie an die Gestaltung der Dächer notwendig.

Um die v.g. gestalterischen Anforderungen zu erfüllen sowie unter Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Wohnraumbeschaffung, ist für die eingeschossige Bebauung ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° festgesetzt.

Dachlandschaften prägen in erheblichem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Dachgauben beeinträchtigen bei übermäßigen Dimensionen dieses Bild wesentlich. Entsprechend wird für den gesamten Planbereich die zulässige Dachgaubenlänge auf 1/3 der Hausbreite beschränkt, sodaß die geschlossene Dachfläche überwiegt. Aus diesem Grunde sind Dachgauben darüber hinaus nur in der 1. Dachgeschoßebene zulässig.

Zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes sind Doppelhäuser und Hausgruppen grundsätzlich mit gleicher Geschoßzahl und gleicher Dachneigung zu errichten.

Um die beabsichtigte Maßstäblichkeit nicht durch überhöhte Traufen zu beeinträchtigen, sind bei einer eingeschossigen Bauweise Drempel nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig, bei 2 Vollgeschossen wird die Drempelhöhe auf max. 0,30 m begrenzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 20 neue Wohneinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs- und Grünflächen zu erwerben.
Der Bebauungsplan Nr. 2169 . Ferrenbergstraße - erfaßt teilweise den förmlich festgesetzten Fluchtlinienplan für den Schützheider Weg und die Jakob-Euler-Straße (jetzt Liebigstraße), Archiv-Nr. 1. Da auf die übrigen Festsetzungen verzichtet werden kann, wird vorgeschlagen, ihn vollständig aufzuheben.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Zimmernann" überdeckt. Das Bergwerkseigentum ist inzwischen aufgehoben.

Ob und inwieweit in diesem Feld Bergbau umgegangen ist , läßt sich aufgrund fehlender, durch Kriegseinwirkungen verlorengegangener Unterlagen nicht feststellen. Eine diesbezügliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr.2 BauGB konnte daher nicht erfolgen.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, daß möglicherweise oberflächennaher Bergbau in diesem Gebiet stattgefunden hat, von dem Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ausgehen können.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 02.08.90
In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat