B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2216
- Jägerhof -

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes im Bereich der Straße Jägerhof und der Alten Wipperfürther Straße (B 5o6) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 2216 - Jägerhof - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Alten Wipperfürther Straße (B 5o6), der Straße Jägerhof und einem von der Alten Wipperfürther Straße abzweigenden befahrbaren Wohnweg, an dessen beiden Enden Wendemöglichkeiten angeordnet sind.

Der Einmündungsbereich des geplanten Wohnweges ist in Verlängerung der Straße Am Vogelherd festgesetzt, um einen verkehrsgerechten Knoten zu erhalten.

Die Anbindung der Straße Jägerhof an die Alte Wipperfürther Straße (B 5o6) soll aus verkehrstechnischen Gründen sowie zur Beruhigung des Wohngebietes künftig entfallen.

Es ist daher im Bereich der B 5o6 ein Wendekreis Ø 18,oo m geplant.

Der Ausbau des Wendekreises soll jedoch erst dann erfolgen, wenn die Reuterstraße zwischen der B 5o6 und dem Hebborner Kirchweg entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 - Hebborner Feld - verkehrsgerecht ausgebaut ist.

Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen ist entlang der Alten Wipperfürther Straße eine einseitige Parkspur angeordnet.

Weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich des geplanten befahrbaren Wohnweges, der verkehrsberuhigend gestaltet und ausgebaut werden soll, vorgesehen.

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist südlich des Grundstückes Alte Wipperfürther Straße Nr. 99 auf die Festsetzung öffentlicher Stellplätze entlang der B 5o6 verzichtet und die Verkehrsfläche bis auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen reduziert worden.

Um jedoch sicherzustellen, daß später im Bedarfsfall im Bereich des Verkehrsknotenpunktes "B 5o6/Vogelherd/Zufahrt zum neuen Siedlungsgebiet" Linksabbiegespuren angeordnet werden können, ist die Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes Alte Wipperfürther Straße Nr. 9o geringfügig erweitert worden. Die von der Erweiterung betroffene Grundstückseigentümerin hat dieser Festsetzung zugestimmt.

Das Straßenverkehrsamt des Rheinisch-Bergischen Kreises hat der v.g. Reduzierung bzw. Erweiterung der Verkehrsfläche ebenfalls zugestimmt.

Zur besseren fußläufigen Anbindung des Siedlungsgebietes Am Vogelherd/Amselweg an den Innenstadtbereich ist zwischen der B 5o6 und dem Jägerhof ein öffentlicher Fußweg geplant.

Im Bereich des erhaltenswerten Baumbestandes an der B 5o6 ist zur Deckung des erforderlichen Spielplatzbedarfs eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage) ausgewiesen.

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

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist im Bereich der erhaltenswerten Eiche südöstlich des Grundstückes Alte Wipperfürther Straße Nr. 136 das festgesetzte Gehrecht von 2,5o m auf 2,oo m reduziert und das Leitungsrecht gestrichen worden.

Als Ergänzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Reuterstraße vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche (Kirche) ist im Bereich der Flurstücke 268o, 2681 und 2684 ebenfalls eine

"Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)" für eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen.

Das übrige Gebiet des Bebauungsplanes ist in Anpassung an die vorhandene Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine ein- bis dreigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sind teilweise nur Gartenhofhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2216 - Jägerhof - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der B 506 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 30 Wohnungseinheiten geschaffen werden.

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

Der Bebauungsplan erfaßt teilweise den förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (Archiv-Nr. 48)"von dem Gelände der Maria Keller zwischen Alte Wipperfürther Straße und Reuterstraße".

Da die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes jedoch zwischenzeitlich überholt sind, wird er insgesamt aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs-, Park- und Grünflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2216 - Jägerhof - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca. 300.000,-- DM
Kanalbau	ca. 350.000,-- DM
Straßenbau	ca. 280.000,-- DM
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage)	ca. 30.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 40.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 1.000.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 28. November 1979
In Vertretung

Franzen
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 14. 7. 80
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: