B e g r ü n d u n g

(nach § 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 2447, Teil 1

- Kradepohlsmühle -

In der wirksamen Änderung Nr. 5/244o - Gronau - des Flächennutzungsplanes ist zwischen der Mülheimer Straße und der Gierather Straße eine Verbindungsstraße dargestellt.

Zur Sicherung dieser Trasse ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Bebauungsplan Nr. 2447 - Kradepohlsmühle - wurde die erweiterte Bürgeranhörung gemäß § 2 a (2) BBauG durchgeführt.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2447 ein sehr großes Gebiet (Bereich zwischen Mülheimer Straße und Gierather Straße) erfaßt, soll er in mehrere Teilbereiche aufgeteilt werden.

Zunächst ist vorgesehen, für den südlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 2447, Teil 1) das Planverfahren fortzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 2447, Teil 1 - Kradepohlsmühle - ist aus der wirksamen Änderung Nr. 5/244o - Gronau - entwickelt.

Die in der Änderung westlich der Planstraße dargestellte Grünfläche ist jedoch im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) mit zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ferner ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten, so daß sie einer Grünfläche entspricht. Sie ist lediglich anrechenbare Grundstücksfläche.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens neues Straßenstück zwischen Schlodderdicher Weg und Gierather Straße/ Planstraße/Gierather Straße soll der westliche Teil der Gierather Straße abgebunden werden.

Die vorhandenen und geplanten Straßen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Westlich der Planstraße ist Gewerbegebiet mit zu erhaltenden

Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Außerdem ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Grundstücke Gierather Straße Nr. 144 und 146 sind als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine offene zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch Verkehrslärm voraussichtlich überschritten werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und aus städtebaulichen Gründen wird auf die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes verzichtet. Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist daher gemäß § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet, damit bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße auf der östl. Straßenseite Lärmschutzmaßnahmen errichtet, so daß dadurch eine Reduzierung der Straßenbreite erreicht wird.

Durch die geplante Abbindung des westlichen Teiles der Gierather Straße wird eine Fläche, die nach der ordnungsbehördlichen Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von schützenswerten Landschaftsteilen im Gebiet des Rheinisch Bergischen Kreises vom 15.12.1978 unter Landschaftsschutz steht, geringfügig betroffen.

Da der vorgesehenen Festsetzung (Straßenverkehrsfläche) überwiegende Belange des Landschaftsschutzes nicht entgegenstehen, ist eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nicht erforderlich.

Die Entwässerung erfolgt durch Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2447, Teil 1 - Kradepohlsmühle - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	150.000,-- DM
Kanalisation	ca.	200.000,-- DM
Straßenbau	ca.	300.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	50.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	700.000,-- DM

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

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 19. Mai 1983
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 16.09.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: