# B e g r ü n d u n g
(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2495
- Rosenhag -

Im Hochwasserschutzprojekt der Stadt Bergisch Gladbach ist im Bereich des Strunder Baches nördlich der Gierather Mühle die Anlage eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Erschließung soll über eine vom Gierather Mühlenweg abzweigende Stichstraße erfolgen.

Ferner ist beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zwischen der v.g. geplanten Stichstraße und der Gierather Straße zu ordnen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 2495 - Rosenhag - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan nordwestlich des Strunder Baches dargestellte "Fläche für die Forstwirtschaft" ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Es ist auch nicht beabsichtigt, eine Aufforstung vorzunehmen.

Zur Deckung des Spielplatzbedarfs ist daher die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche bis an die vorhandene Waldgrenze ausgedehnt worden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Gierather Straße, den Straßen Rosenhag und Gierath, dem Gierather Mühlenweg und einer vom Gierather Mühlenweg abzweigenden geplanten Stichstraße.

Die Gierather Straße ist bereits ausgebaut.

Eine Verbreiterung der Straße Rosenhag ist in Anbetracht der vorhandenen Bebauung und der erhaltenswerten Einfriedigungen

nicht vorgenommen worden, zumal die Einbahnregelung beibehalten werden soll.

Die aus verkehrstechnischen Gründen erforderliche Verbreiterung des Gierather Mühlenweges liegt überwiegend auf dem Gebiet der Stadt Köln.

Es ist daher beabsichtigt, mit der Stadt Köln eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu treffen.

Im Bereich Thielenbrucher Hof/Gierather Mühlenweg ist ein Eingriff in private Grundstücke erforderlich, um eine ausreichend große Wendemöglichkeit zu schaffen.

Die Verbreiterung der Straße Gierath ist lediglich auf eine Gesamtbreite von 5,5o m geplant, um einerseits die erhaltenswerten Einfriedigungen nicht abbrechen zu müssen und andererseits von den verhältnismäßig schmalen Baugrundstücken so wenig Straßenland in Anspruch zu nehmen wie nur möglich.

Aus den v.g. Gründen ist auch am Ende der Straße Gierath ein Wendekreis von lediglich 15,oo m festgesetzt.

Entlang der Ostseite des Waldgebietes westlich des Strunder Baches ist ein Fußweg geplant, der ein Teilstück des Hauptwanderweges vom Schlodderdicher Weg zum Ausflugziel "Gierather Mühle" bildet.

Eine weitere Fußwegverbindung ist zwischen dem v.g. Hauptwanderweg und der Gierather Straße vorgesehen, die sich nach Osten in das Naherholungsgebiet "Schluchter Heide" bereits fortsetzt.

Zur Deckung des erforderlichen Spielplatzbedarfs ist westlich des Strunder Baches eine öffentliche Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) ausgewiesen.

Die vorhandene Minigolfanlage, unmittelbar an den Strunder Bach angrenzend, ist als private Grünfläche (Minigolfanlage) festgesetzt.

Nördlich der öffentlichen und privaten Grünflächen ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine "Fläche für Regenrückhaltebecken" (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG) geplant.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes muß der Hasselbach umgelegt werden. Die vorhandene und künftige Trasse sowie die des Strunder Baches, bestehend aus Bachbett und Ufergrundstücken, sind als private Grünflächen festgesetzt.

Der Ausbau der Bachläufe und des Regenrückhaltebeckens erfolgt nach dem Verbandsplan des Strundeverbandes.

Die Trasse des "Rechtsrheinischen Kölner Randkanals" mit einem beidseitigen 5,oo m breiten Schutzstreifen ist nachrichtlich übernommen.

Ein Teilbereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie des Regenrückhaltebeckens liegt im Landschaftsschutzgebiet.

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen sind teilweise nur Einzel-und Doppelhäuser sowie nur Doppelhäuser zulässig.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine "Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation)" festgesetzt.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 45 neue Wohnungseinheiten geschaffen werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs-, Park- und Grünflächen sowie die Fläche des Regenrückhaltebeckens zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2495 - Rosenhag - entstehen der Stadt folgende Kosten:

| | | |
|---|---|---|
| Grunderwerb und Entschädigung | ca. | 365.000,-- DM |
| Kanalbau | ca. | 1.370.000,-- DM |
| Bachverlegung und Regenrückhalte-becken | ca. | 402.000,-- DM |
| Straßenbau | ca. | 593.000,-- DM |
| Öffentliche Grün-fläche (Spiel- und Bolzplatz) | ca. | 110.000,-- DM |
| Unvorhergesehenes | ca. | 60.000,-- DM |
| Gesamtkosten | ca. | 2.900.000,-- DM |

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 13. 9. 1979
in Vertretung
(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 15.1. 1980
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: