B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz)
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4152 - Kierdorf -

Der Bebauungsplan Nr. 4152 - Kierdorf - hat aufgrund des Ratsbeschlusses vom 5. Juli 1983 für die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist sind eine Vielzahl von Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Die Bedenken und Anregungen richten sich insbesondere gegen

- die Ausweitung einer Wohnbebauung
- die geplanten Trassen der L 329 n und der Planstraße "B"
- die Einziehung eines Teilbereiches der Straße Kierdorf für den Fahrverkehr und
- gegen die Anbindung der Straße Hecken an die L 329 n.

Da die v.g. Straßenplanungen Auswirkungen auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4181 - Herkenrath, Ball - haben, können die diesbezüglichen Bedenken und Anregungen erst dann geprüft und entschieden werden, wenn die Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 4181 - Herkenrath, Ball - vorliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 4152 - Kierdorf - sieht u.a. zwei neue Wohngebiete vor.

Das Gebiet nördlich der Straße Kierdorf wird durch die Planstraße "C" und "D", die an die Planstraße "B" angebunden sind, erschlossen.

Die Verwirklichung dieser Wohnbebauung ist daher abhängig von der Planstraße "B".

Das Gebiet südlich der Straße Kierdorf hingegen wird durch eine von der Straße Kierdorf abzweigenden geplanten Stichstraße (Planstraße "A") erschlossen, so daß die Realisierung dieses Wohn-

gebietes auch ohne die v.g. geplanten Straßenbaumaßnahmen (L 329 n, Planstraße "B" usw.) erfolgen kann.

Nach Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BBauG ist daher nur der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4152 - Kierdorf - als Satzung beschlossen.

Im Bereich der Straße Ball hat sich ein Nahbereichszentrum mit Versorgungseinrichtungen (Geschäfte für den täglichen bis langfristigen Bedarf) gebildet.

Um die Tragfähigkeit des Zentrums auf Dauer zu sichern, soll das Gebiet südlich der Straße Kierdorf einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Zur Durchführung dieser Maßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der durch eine violette Linie gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4152 - Kierdorf - ist aus der Änderung Nr. 36/4152 - Kierdorf - des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der v.g. Teilbereich des Bebauungsplanes wird erschlossen von den Straßen Kierdorf und Hecken sowie von einer von der Straße Kierdorf abzweigenden geplanten Stichstraße (A).

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

Entsprechend der Darstellung in der Änderung Nr. 36/4152 - Kierdorf - des Flächennutzungsplanes ist der gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4152 als allgemeines Wohngebiet bis zu 3 Geschossen ausgewiesen.

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) die Zahl der Vollgeschosse (II) nicht mehr "zwingend" sondern als "Höchstgrenze" vorgesehen. Die in diesem Zusammenhang stehenden textlichen Festsetzungen (2.1, 2.2 und 8.2) sind daher gestrichen worden.

Außerdem ist auf die Ausweisung einer Dachform und Dachneigung sowie auf die textlichen Festsetzungen 8.3, 8.4, 8.5, 8.6 und 8.7 ebenfalls nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG verzichtet worden.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Der vorhandene gute Baumbestand ist als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

In dem durch eine violette Linie gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.4152 - Kierdorf - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der L 329 und L 289 voraussichtlich überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der vorhandenen Bebauung ist auf die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes verzichtet worden.

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

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Durch die Aufstellung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4152 - Kierdorf - werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 85/1 und 85/2 - Herkenrath, Ball - teilweise aufgehoben.

In dem gekennzeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes können ca. 5o neue Wohnungseinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die zunächst auf privater Basis geregelt werden sollen.

Falls dies nicht zu einem Erfolg führt, ist eine gesetzliche Umlegung gem. § 45 ff BBauG vorgesehen.

Aus der Verwirklichung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4152 - Kierdorf - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Kanalbau	ca.	1.25o.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	3oo.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	5o.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.6oo.ooo,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Erschließungsbeiträge und Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 9. Dezember 1983
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 17.07.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Ergänzung und Begründung
(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes

Nr. 4152 - Kierdorf -

Nach erneuter Abwägung sind durch Beschluß des Rates vom 24.05.1984 die textlichen Festsetzungen 2.1, 2.2, 8.2, 8.3 und 8.4 sowie die Ausweisung einer Dachneigung und Dachform wieder in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 31.07.1984
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat