B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 5182
- Im Wiesenbüschel -

Durch das geplante Altenwohn- und Pflegeheim an der Saaler Straße (Bebauungsplan Nr. 5185) wird ein mit Bäumen und Sträuchern bestandenes Gebiet betroffen. Als Ausgleich dafür soll ein Teil des Wiesengeländes nördlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Am Pützchen zu einem Erholungswald aufgeforstet werden.

Weiterhin ist vorgesehen, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes im Bereich der Straße Am Pützchen zu ordnen. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 5182 erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5111 - Zwischenbereich -.

Da der Bebauungsplan Nr. 5111 ein sehr großes Gebiet erfaßt, wird er in mehrere selbständige Bebauungspläne aufgeteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 5182 - Im Wiesenbüschel - ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind aus städtebaulichen Gründen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Erschließung erfolgt von den Straßen Am Pützchen und Am Fürstenbrünnchen aus.

Zur Beruhigung des Erholungsgebietes "Zwischenbereich" soll die Straße Am Fürstenbrünnchen im Bereich des Grundstückes Am Fürstenbrünnchen Nr. 44 abgebunden werden. Die bisherige Trasse wird nur noch als kombinierter Rad- und Fußweg nach Westen fortgeführt.

Entlang des vorhandenen Milchbornbaches (private Grünfläche) ist ein 3,00 m breiter Wanderweg festgesetzt, der bis zum Naherholungsgebiet "Hardt" fortgeführt werden soll. Der Wanderweg dient auch gleichzeitig als Unterhaltungsweg, um die gesetzlichen Verpflichtungen gem. § 9o Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen erfüllen zu können.

Für den Anschluß des Wanderweges an die Straße Am Pützchen ist zwischen den Flurstücken 222 und 426 eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist im westlichen Planbereich eine Umformerstation festgesetzt.

Die als erhaltenswert festgestellten Bäume und Sträucher sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Der aufzuforstende Bereich ist als Fläche für die Forstwirtschaft (Erholungswald) vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5182 - Im Wiesenbüschel - können ca. 8 neue Wohnungseinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs- und Grünflächen sowie die aufzuforstende Fläche (Erholungswald) zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5182 - Im Wiesenbüschel - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca. 200.000,-- DM
Aufforstung	ca. 28.000,-- DM
Straßenbau einschl. öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	ca. 35.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 12.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 275.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Zuschüsse des Landes (waldbauliche Maßnahmen), Erschließungsbeiträge und Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 19.8.1983
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 16. 01. 1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: