B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 5211
- Am Milchbornbach -

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Straße Am Milchbornbach und des Lärchenweges sowie zur Schaffung von öffentlichen Parkflächen für das Naherholungsgebiet "Hardt" ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen wirksamer Änderung Nr. 4/5212 entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Straße Am Milchbornbach, dem Milchborntalweg und dem Lärchenweg.

Aus verkehrstechnischen Gründen wird die Straße Am Milchbornbach bis zum Milchborntalweg durchgeführt.
Sie erhält eine 5,5o m breite Fahrbahn, einen Gehsteig von 1,5o m Breite und einen Schrammbord von o,5o m. In einem Teilstück ist ferner eine einseitige Parkspur angeordnet.

Der Lärchenweg wird um ca. 45 m verlängert und endet in einem Wendekreis Ø 16,oo m. Für den ruhenden Verkehr sind am Kopfende des Wendekreises öffentliche Parkflächen in Senkrechtaufstellung angeordnet.

Durch die notwendige Verbreiterung und verbesserte Linienführung des Lärchenweges 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 (Verkehrsfläche) überwiegende Belange des Landschaftsschutzes nicht entgegenstehen, ist eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nicht erforderlich.

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist das im B-Plan gekennzeichnete Gebiet im Bereich des Lärchenweges vom Satzungsbeschluß ausgenommen worden.

Für die Besucher des Naherholungsgebietes "Hardt" ist ein öffentlicher Parkplatz für ca. 95 Stellplätze festgesetzt. Die Größe des Parkplatzbereiches wurde so gewählt, um einerseits die erforderlichen Stellplätze unterzubringen und andererseits eine gute landschaftsbezogene Einbindung in die vorhandene Bachaue sicherzustellen. Ferner ist als Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung ein Pflanzgebot (Bäume und Sträucher) festgesetzt.

Die vorhandene bzw. geplante Trasse des Milchbornbaches und die Ufergrundstücke sind als private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstück) ausgewiesen.

Der Ausbau des Milchbornbaches erfolgt jedoch nach einem gesonderten Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der übrige Bereich der Bachaue ist als öffentliche bzw. private Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.
Für den innerhalb der Bachaue gelegenen privaten Stellplatzbereich des Waldhotels ist ein Pflanzgebot vorgesehen, um eine landschaftsbezogene Einbindung sicherzustellen.

Entlang des Milchbornbaches ist ein 3 m breiter Fußweg geplant, der ein Teilstück des Wanderweges Naherholungsgebiet "Hardt"/Naherholungsgebiet "Saaler Mühle" bildet und zugleich der Unterhaltung des Baches dient.

Als Übergang zum Waldgebiet sind teilweise private Grünflächen (Parkanlage) mit teils zu erhaltendem Baumbestand festgesetzt.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes ist als reines und allgemeines Wohngebiet (WR und WA) sowie Mischgebiet (MI) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen.

Aus gestalterischen Gründen ist aufgrund der Topografie für die Talseite eine Maximalhöhe vorgesehen, um sicherzustellen, daß die Gebäude nicht 3-geschossig in Erscheinung treten.

Soweit eine differenzierte Bebauung geplant ist, ist eine mittlere Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist das Grundstück der vorhandenen Umformerstation als "Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation)" ausgewiesen.

Zur Entlastung der Mischkanalisation ist im Bereich der Straße Am Milchbornbach/Milchborntalweg ein unterirdisches Regenüberlaufbecken festgesetzt.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 1o neue Wohnungseinheiten geschaffen werden.
Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 5211 - Am Milchbornbach - sind Verkehrs-, Park- und Grünflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca. 1.o75.ooo,-- DM
Kanalbau einschl.	
Regenüberlaufbecken	ca. 35o.ooo,-- DM
Bachausbau	ca. 255.ooo,-- DM
Straßenbau	ca. 5oo.ooo,-- DM
Öffentliche Grünflächen	
(Parkanlage)	ca. 5.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 35.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca. 2.22o.ooo,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz (BBauG), Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und Eigenmittel der Stadt.

Der Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - hat bereits in der Zeit vom 22.3.1979 bis einschl. 25.4.1979 öffentlich ausgelegen.

Durch das teilweise Stattgeben der während der Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich war.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 23. 8. 1982
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 17. Mai 1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: