# B e g r ü n d u n g

(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 5462
- Moureauxstraße -

Zur Verbesserung des Angebotes an Eigenheimgrundstücken ist beabsichtigt, das rückwärtige, unbebaute Gelände nordwestlich der Broicher Straße einer Einfamilienhausbebauung zuzuführen.

Ferner ist vorgesehen, die städtebauliche Entwicklung der Gebiete im Bereich der Moureauxstraße, des Reisergrundes und der Broicher Straße zu ordnen.

Um diese Maßnahmen durchführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 5462 - Moureauxstraße - ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf die Ausweisung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen im Bereich der Straße Reisergrund sowie im rückwärtigen Bereich der Broicher Straße ist verzichtet worden, weil sie überwiegend bebaut sind. Der erhaltenswerte Baumbestand bleibt jedoch erhalten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Straße Reisergrund, der Broicher Straße und der Moureauxstraße, die nach Nordosten verlängert werden soll.

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

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb dieser Mischfläche öffentliche Parkflächen angeordnet.

Die vorhandene und geplante Trasse des Frankenforster Baches sowie die Ufergrundstücke sind als private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) festgesetzt. Der Ausbau erfolgt jedoch nach einem gesonderten, wasserrechtlichen Genehmigungsver-

fahren.

Entlang des Baches ist ein 3,oo m breiter Rad- und Fußweg geplant. Er dient auch gleichzeitig als Unterhaltungsweg, um die gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 9o Landeswassergesetz NW erfüllen zu können.

Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ist im östlichen Planbereich die Teilfläche eines oberirdischen Hochwasserrückhaltebeckens geplant. Die Restfläche soll in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Die als erhaltenswert festgestellten Bäume sollen durch entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Südöstlich des Frankenforster Baches ist zur Deckung des Spielplatzbedarfs eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als reines und allgemeines Wohngebiet (WR und WA) bis zu zwei Geschossen ausgewiesen.

Um im Bereich der Moureauxstraße und deren geplanten Verlängerung sicherzustellen, daß nicht ein- und zweigeschossige Gebäude ungeordnet nebeneinander stehen, ist anstelle einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß (I und A) vorgesehen.
Um den Ausbau des Dachraumes zu ermöglichen, ist gegenüber der zulässigen Höchstgrenze einer eingeschossigen Bauweise eine erhöhte Geschoßflächenzahl von o,7 festgesetzt.
In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind aus städtebaulichen Gründen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5462 - Moureauxstraße - können ca. 3o neue Wohnungseinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Flächen für das Hochwasserrückhaltebecken sowie Verkehrs- und Grünflächen zu er-

werben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5462 - Moureaux-straße - entstehen der Stadt folgende Kosten.

| | | |
|---|---|---|
| Grunderwerb und Entschädigung | ca. | 600.000,-- DM |
| Kanalbau | ca. | 600.000,-- DM |
| Straßenbau | ca. | 410.000,-- DM |
| Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) | ca. | 50.000,-- DM |
| Bachausbau | ca. | 140.000,-- DM |
| Unvorhergesehenes | ca. | 100.000,-- DM |
| Gesamtkosten | ca. | 1.900.000,-- DM |

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

Der Bebauungsplan Nr. 5462 - Moureauxstraße - hat bereits in der Zeit vom 30.08.1983 bis einschl. 30.09.1983 öffentlich ausgelegen.

Durch das teilweise Stattgeben der während der 1. Offenlage vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 24. Juli 1984
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 10.12.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: