B e g r ü n d u n g
(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 5482
- Welscher Heide -

Entsprechend dem Flächennutzungsplan bzw. Spielplatzbedarfsplan soll im Bereich der Straße Reiser/Frankenforster Bach ein Spiel- und Bolzplatz angelegt werden.

Weiterhin ist beabsichtigt, im Bereich der Straßen Welscher Heide, An der Schmitten, Reiser, Im Mondsröttchen, der Moureauxstraße und der Broicher Straße die Verkehrsverhältnisse - insbesondere in den Knotenpunkten - zu verbessern und die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In Teilbereichen des Frankenforster Baches ist die Breite des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges mit Rücksicht auf die erhaltenswerte Bebauung reduziert worden. Die nunmehr dem Baugebiet zugeordneten Flächen liegen größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Ferner ist beidseitig des Grünzuges entlang des Frankenforster Baches ein Pflanzgebot festgesetzt, so daß ein Ausgleich geschaffen worden ist.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von den Straßen Welscher Heide, An der Schmitten, Reiser, der Moureauxstraße und der Broicher Straße. Ferner von der Straße Im Mondsröttchen und deren Verlängerung, von der mehrere Stichstraße bzw. befahrbare Wohnwege abzweigen.

Die Festsetzung der südöstlichen Begrenzungslinie der Broicher Straße erfolgt in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan. Die nordwestliche Begrenzungslinie ist jedoch schon soweit an die vorhandene Bebauung verlegt worden, wie es verkehrstechnisch und städtebaulich vertretbar ist, um bei einer evtl. späteren Verbreiterung der Broicher Straße nach Südosten den erhaltenswerten Baumbestand nicht oder nur geringfügig zu berühren.

Das vorhandene Fußwegenetz ist aufgenommen und durch entsprechende Neuausweisung sinnvoll ergänzt worden, wobei die 3,oo m bzw. 3,5o m breiten Fußwege ausschließlich dem Fußgänger dienen.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die vorhandene bzw. künftige Trasse des Frankenforster Baches und die Ufergrundstücke liegen größtenteils innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz). Lediglich in zwei Teilstücken sind die Bachtrasse und die Ufergrundstücke als private Grünfläche festgesetzt.

Der Ausbau und die geplante Verlegung des Frankenforster Baches erfolgt jedoch nach einem gesonderten Verfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Zur optischen Verbreiterung des Grünzuges entlang des Baches ist beidseitig ein Pflanzgebot vorgesehen.

Die erhaltenswerten Bäume sind als zu erhaltender Baumbestand bzw. zu erhaltende Bäume festgesetzt, wobei der ca. 25oo qm große Laubholzmischbestand im Bereich der Flurstücke 556/171 und 555/172 außerdem als private Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen ist. Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, welches ein Teilstück des Fußwegenetzes bildet.

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

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5482 wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der Bundesautobahn A 4, Köln-Olpe voraussichtlich überschritten werden.

Aufgrund des relativ großen Abstandes (i.M. ca. 24o,-- m) zur Autobahn sind aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Be-

bauungsplangebietes nicht wirksam. Der Bereich des Bebauungsplanes ist daher gemäß § 9 (5) Bundesbaugesetz gekennzeichnet, damit bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Im Bebauungsplangebiet kann auch möglicherweise Bergbau umgegangen sein. Da von den dafür zuständigen Stellen keine Angaben gemacht werden können, konnte eine diesbezügliche Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Bundesbaugesetz nicht erfolgen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5482 - Welscher Heide - wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36 (Bereich Welscher Heide/Welscher Wiese) teilweise aufgehoben. Ferner können ca. 8o neue Wohnungseinheiten geschaffen werden.

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

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb (Grünfläche, Verkehrsfläche) und Entschädigung	ca.	25o.ooo,-- DM
Kanalbau	ca.	1.2oo.ooo,-- DM
Straßenbau	ca.	9oo.ooo,-- DM
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz)	ca.	18o.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	8o.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.7oo.ooo,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 2. August 1978
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 16.1. 19 79
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: