B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 57 - Hammermühle - der Stadt Bergisch Gladbach.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 - Hammermühle - wird begrenzt im Süden durch die Hauptstraße, im Westen durch die L 270 - Odenthaler Straße -, im Norden durch die Gartenstraße und im Osten durch den Vollmühlenweg.

Um für dieses Gebiet eine geordnete Erschließung und Bebauung sicherzustellen, beschloß der Rat der Stadt Bergisch Gladbach einen Bebauungsplan aufzustellen. Es wird ermöglicht, Verkehrs- und Parkflächen, die dem heutigen Bedarf entsprechen, auszuweisen sowie eine Gemeinbedarfsfläche ortsrechtlich zu sichern.

Aus verkehrstechnischen Gründen wird durch das Bebauungsgebiet, als Verlängerung der Sander Straße von der Hauptstraße zur "Am Mühlenberg", eine neue Straße geplant. Die Straße "Am Mühlenberg" endet in der Höhe des Hauses Nr. 42 in einen Wendeplatz, ebenso wird der Vollmühlenweg nicht mehr an die Hauptstraße angeschlossen.

Zur Erschließung der Häuser "Am Mühlenberg" 42 bis 50 und der Häuser an dem Vollmühlenweg wird von der Planstraße am "Strunder Bach" entlang eine neue Erschließungsstraße geplant. Für die Erschließungsstraße ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beidseitigem Fußweg von 1,50 m Breite und ein Parkstreifen von 2,0 m Breite vorgesehen.

Von der Planstraße "Am Strunder Bach" entlang nach Westen ist eine Anlieferstraße für die rückwärtige Andienung der Häuser an der Hauptstraße geplant.
Die Anlieferstraße sollte über einen abgesenkten Bürgersteig zu befahren sein. Für die Anlieferstraße ist eine Fahrbahnbreite von 6,0 m vorgesehen sowie 2 Parkspuren von je 2,0 m Breite. Ein öffentlicher Fußweg von 1,5 m Breite soll durch einen begrünten Streifen am Strunder Bach entlang geführt werden.
Nördlich des Strunder Baches ist ein Grundstück für den Gemeinbedarf geplant für Altenwohnungen und Kindergarten.

Die Bebauung entlang der Odenthaler Straße und entlang der Hauptstraße bis zur Höhe der Hausnummer 283 ist für die Nutzung gemäß § 7 BauNVO vorgesehen.

Vom Haus Nr. 283 bis zum Vollmühlenweg ist die Nutzung gemäß § 6 BauNVO vorgesehen.

Entlang der Gartenstraße und "Am Mühlenberg" ist die Nutzung gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze für die o.g. Gebiete gilt § 17 der BauNVO.
Die Entwässerung erfolgt über die städtische Kanalisation.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 - Hammermühle - werden folgende förmlich festgesetzte Fluchtlinienpläne teilweise aufgehoben:

1. Fluchtlinienplan eines Teils der Wilhelmstraße (Hauptstraße), förmlich festgesetzt am 18.12.1907 (Arhiv Nr. 13 b)
2. Fluchtlinienplan der Wipperfürther Straße (in 4 Blättern) Blatt 1, förmlich festgesetzt am 29.12.1906 (Arhiv Nr. 13 c)
3. Fluchtlinienplan der Vollmühlen Straße (Vollmühlenweg), förmlich festgesetzt am 23.2.1907 (Arhiv Nr. 28 a)

Die von der teilweisen Aufhebung betroffenen Bereiche sind auf den beigefügten vorgenannten Fluchtlinienplänen kenntlich gemacht.

Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Stadt, um die Verwirklichung der Planung sicherzustellen, eine Umlegung nach § 45 BBauG durchzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 - Hammermühle - können ca. 200 neue WE geschaffen werden.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

Kanalbaukosten	ca. DM	500.000,--
Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb u. Entschädigung	ca. DM	500.000,--
	ca. DM	1.000.000,--

Die Anliegerleistungen sind dabei nicht berücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt sind die Ausbaukosten einschl. Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung der Odenthaler Straße und Hauptstraße, da es sich um Landesstraßen handelt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 24. Januar 1974

Stadtplanungsamt

- Dipl.-Ing. Klatt -