Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 - Teil 1, Zwischenbereich - des Planungsverbandes Bergisch Gladbach / Bensberg.

-.-.-.-.-.-

Zur Strukturverbesserung (Schaffung von neuen Arbeitsplätzen) soll das Gebiet südlich der Hüttenstraße einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ferner ist vorgesehen, das Gebiet im Bereich der Heinrich-Klerx-Straße städtebaulich zu ordnen.

Um diese Maßnahmen durchführen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, Teil 1 erforderlich.

Das Gebiet liegt teilweise in dem vom Regierungspräsidenten anerkannten Standortergänzungsbereich - Gewerbegebiet Zinkhütte - der Stadt Bergisch Gladbach.

Es wird begrenzt im Norden von der Hüttenstraße und Heinrich-Klerx-Straße, im Osten von der Ostgrenze der Grundstücke Heinrich-Klerx-Straße Nr. 32, 30, 28, 26, 26a und 24b sowie des Flurstückes 150, Gemeindebezirk Bergisch Gladbach, Gemarkung Gladbach, Flur 39 teilweise, im Süden von den Flurstücken 153 und 150, Gemeindebezirk Bergisch Gladbach, Gemarkung Gladbach, Flur 39 teilweise und im Westen von der Frankenforststraße.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Baugebiet, gemischtes Gebiet, öffentliche Grünfläche" und "Wald" dargestellt. Das Änderungsverfahren des am 8.2.1957 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes mit Ausweisung als "Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE)" und "Grünfläche" ist bereits eingeleitet.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Frankenforststraße, der Hüttenstraße und der Heinrich-Klerx-Straße.

Sollte es im Bereich des Knotens Hüttenstraße / Heinrich-Klerx-Straße zu Schwierigkeiten im Verkehrsablauf kommen, wird die Heinrich-Klerx-Straße im Ringverkehr als Einbahnstraße eingerichtet.

Das Gebiet ist als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) für eine zwei- bis fünfgeschossige Bauweise (Höchstgrenze) festgesetzt. Zwischen dem Gewerbegebiet und Mischgebiet ist eine Grünfläche (Bolzplatz, Kinderspielplatz und Parkanlage) ausgewiesen.

Um den forstlichen Charakter im Bereich des Gewerbegebietes weitgehend zu erhalten, wurden für die Freiflächen Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 15 und 16 BBauG in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die vorhandenen Wasserläufe sollen in die südlich angrenzende Grünzone Saaler Mühle / Hardt als offene Vorfluter verlegt werden.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation und erhält Vorflut im Entwässerungsnetz der Stadt Bergisch Gladbach.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die zunächst auf privater Basis geregelt werden sollen. Falls es auf privatrechtlicher Grundlage zu keiner Einigung kommen sollte, werden bodenordnende Maßnahmen angeordnet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Teil 1, Zwischenbereich - wird der am 2.2.1914 förmlich festgesetzte Fluchtlinienplan für einen Teil der Hüttenstraße (Archiv Nr. 6) teilweise aufgehoben. Der von der teilweisen Aufhebung betroffene Bereich ist auf dem beigefügten Fluchtlinienplan kenntlich gemacht.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung	ca.	145.000,-- DM
Verlegung der Wasserläufe	ca.	200.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	30.000,-- DM
Kinderspielplatz, Bolzplatz	ca.	60.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	15.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	450.000,-- DM

Die Gesamtkosten werden durch Beihilfe nach dem Städtebauförderungsgesetz und durch die Stadt Bergisch Gladbach finanziert. Anliegerleistungen werden nicht erhoben.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 29. April 1974

(F e l l)
Verbandsvorsteher