B e g r ü n d u n g
(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 6148
- Geschäftszentrum Siebenmorgen -

Der Bebauungsplan Nr. 6148 - Geschäftszentrum Siebenmorgen - dient vorrangig der Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Versorgungszentrums für den Ortsteil Refrath.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um eine spätere Erweiterung des Geschäftszentrums in Richtung Ladengruppe Wickenpfädchen und eine Fußgängerverbindung zur Stadtbahnhaltestelle zu ermöglichen, wird durch entsprechende Ausweisung im südlichen Bereich eine Baulücke auf den Parzellen 257o und 1943, Flur 2, Gemarkung Refrath freigehalten.

Der Bebauungsplan setzt rückwärtige Zufahrten zu den Parkplatzbereichen hinter den Geschäftszeilen fest.
Diese Zufahrten ermöglichen auch die Andienung der Geschäfte.

Durch den Bebauungsplan wird eine Fußgängerzone zwischen der K 27 und der Straße Siebenmorgen mit einer platzartigen Erweiterung an der Straße Siebenmorgen festgelegt.

Die Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Nutzung der Grundstücke wird gemäß § 17 Abs. 1o der BauNVO durch die großen Fußgängerfreiflächen ausgeglichen.

Um Überschreitungen der zulässigen Geschoßflächenzahl von mehr als 5o % zu vermeiden, sind Grundstücksflächen, die in die Verkehrsflächen im Bereich der Fußgängerzone fallen, teilweise nicht als "öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesen, sondern lediglich mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) belegt worden.

In Fällen, in denen Altbebauung entlang der Verkehrsflächen nicht an die Baulinie heranreicht, kann bei einem Um- oder Erweiterungsbau auf das Anbaugebot verzichtet werden, wenn die Fläche zwischen dem Haus und der ausgewiesenen Verkehrsfläche in der gleichen Weise wie diese gestaltet und genutzt wird.

Die außerhalb der festgelegten Bauflächen vorhandenen Baumbestände sind - soweit sie erhaltenswürdig sind - als zu schützende Bäume ausgewiesen. Darüber hinaus sind Bepflanzungen im Fußgängerbereich vorgesehen. Zusätzlich sind Pflanzgebote für die Parkplatzbereiche in den Bebauungsplan eingetragen.

Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes werden der Stadt voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	600.000,-- DM
Herstellung der öffentlichen Fußgängerbereiche	ca.	300.000,-- DM
Sonstige Straßen- und Kanalbaukosten	ca.	150.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	100.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.150.000,-- DM

Die Finanzierung der Gesamtkosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 8. Juni 1978
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 19.3. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag