B E G R Ü N D U N G

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 6432 - Im Hain -

Im Bereich Rosenstraße / Im Hain befindet sich ein Gewerbeunternehmen, das inzwischen seinen Betrieb eingestellt hat.

Entsprechend der Darstellung im F-Plan soll die bislang gewerblich genutzte Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Weiterhin ist beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Gebiete zu ordnen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 6432 - Im Hain - ist aus dem wirksamen F-Plan entwickelt.

Das Gebiet wird erschlossen von der Kiebitzstraße, der Rosenstraße, der Nachtigallenstraße und der Straße Im Hain.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wird die Straße Im Hain unterbrochen und verkehrsberuhigt gestaltet (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich). Sowohl der nördliche als auch der südliche Teil der Straße Im Hain enden in einer Wendemöglichkeit. Beide Straßenstücke sind jedoch fußläufig miteinander verbunden. Eine weitere fußläufige Verbindung (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) ist zwischen der Straße Eichenhainallee und der Rosenstraße festgesetzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als reines Wohngebiet (WR) für eine offene zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen.

...

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes, der überwiegend bislang gewerblich genutzt wurde, sind Festsetzungen (einzelne überbaubare Grundstücksflächen, Traufhöhen, Dachneigungen) getroffen worden, um eine Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandene sicherzustellen.

Die erforderlichen Stellplätze der geplanten Wohnbebauung werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von dem südöstlichen Teilstück der Straße Im Hain aus, um eine Beeinträchtigung der Anlieger möglichst zu vermeiden.

Der schützenswerte Baumbestand ist als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist das Grundstück mit der vorhandenen Trafostation als "Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)" ausgewiesen.

Die Entwässerung erfolgt im Misch- und Trennsystem.

Wegen vermuteter Bodenbelastungen durch den ehemaligen Produktionsbetrieb ist eine Bodenuntersuchung durchgeführt worden. Das Gutachten hat ergeben, daß außer einem bestimmten Bleigehalt die weiteren Untersuchungsparameter keine Größen ergaben, die auf eine von dem Gebäude ausgehende Gefährdung des Grundwassers oder der Umwelt schließen lassen.

Die kontaminierten Böden innerhalb und außerhalb der Baugruben werden entfernt und auf entsprechenden Deponien abgelagert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6432 - Im Hain - wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65 - Refrath / Im Hain - teilweise aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs- und Grünflächen zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6432 - Im Hain - entstehen folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca. 140.000,-- DM
Kanalbau	ca. 210.000,-- DM
Straßenbau	ca. 220.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 30.000,-- DM
Gesamtkosten:	ca. 700.000,-- DM
	==========

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

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 31.08.1987

In Vertretung

Franzen
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 29. Feb. 1988
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: