B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 6441
- Rather Weg -

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes zwischen der Frankenforster Straße (B 55) und der Brüderstraße südwestlich der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung im Bereich der Schubertstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Brüderstraße und einer geplanten Stichstraße, die eine Anbindung an die Brüderstraße erhält.

Durch die notwendige Verbreiterung der Brüderstraße wird das Landschaftsschutzgebiet geringfügig betroffen. Der Straßenverbreiterung stehen jedoch überwiegende Belange des Landschaftsschutzes nicht entgegen, so daß seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises die Zustimmung bereits erfolgt ist. Die dafür erforderliche Änderung der Schutzausweisung wird beantragt.

Zur fußläufigen Anbindung des neuen Siedlungsgebietes ist zwischen der Planstraße und der Frankenforster Straße ein 3,00 m breiter Fußweg geplant.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der geplanten Stichstraße, die verkehrsberuhigend gestaltet und ausgebaut werden soll, öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet.

Entlang der Frankenforster Straße (B 55) ist zur Deckung des erforderlichen Spielplatzbedarfs der neuen Bebauung eine private Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen. Außerdem ist entlang der B 55 ein 2,00 m hoher Lärmschutzwall textlich festgesetzt, der die spielenden Kinder vor den auftretenden Emissionen auf der Bundesstraße schützen soll.

Der verrohrte Frankenforstbach wird verlegt und als offener Vorfluter ausgebaut. Der Ausbau soll nach Abschluß einer generellen Vorflutplanung, die z.Zt. erstellt wird, erfolgen. Die unmittelbar an den privaten Kinderspielplatz angrenzende künftige Bachtrasse ist als private Grünfläche (Bachbett und Ufergrundstück) ausgewiesen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sind nur Hausgruppen und Gartenhofhäuser zulässig.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6441 wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der Frankenforster Straße (B 55) und der Bundesautobahn A 4, Köln-Olpe voraussichtlich überschritten werden.

Aufgrund des relativ großen Abstandes (ca. 18o m) zur Autobahn bzw. Trassenverlaufs der B 55 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht wirksam. Der Bereich des Bebauungsplanes ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Bundesbaugesetz gekennzeichnet, damit bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 27 Wohnungseinheiten neu geschaffen werden.

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

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6441
- Rather Weg - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Kostenaufstellung:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	65.000,-- DM
Kanalbau	ca.	280.000,-- DM
Straßenbau	ca.	155.000,-- DM
Ausbau des Franken-forstbaches	ca.	125.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	25.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	650.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 5. November 1979
In Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 12.3. 1980
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: