B e g r ü n d u n g
(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 6531
- Pippelstein -

Um den ansteigenden Trend der Bürger zur Einfamilienhausbebauung bzw. Mehrfamilienhausbebauung mit geringer Geschoßzahl Rechnung tragen zu können, ist die Aufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/1 und 114/4 sowie die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 6531 - Pippelstein - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet wird erschlossen von den Straßen Wickenpfädchen, Vürfelser Kaule, Pippelstein und der Grometstraße, die in südöstlicher Richtung bis zur Straße Pippelstein fortgeführt werden soll. Von dieser Straße zweigen 2 geplante Stichstraßen ab.

Die derzeitige Einmündung Pippelstein/K 27 soll entfallen und weiter nach Norden verschoben werden, um mit der Kierspelstraße einen verkehrsgerechten Knoten zu bilden.

Der Anschluß der Straße Wickenpfädchen in die Vürfelser Kaule (K 27) bleibt vorerst erhalten. Es können jedoch nur Rechtsabbieger zugelassen werden. Falls zu einem späteren Zeitpunkt dies aus verkehrstechnischen Gründen nicht mehr zu vertreten ist, wird die Einmündung durch verkehrsregelnde Maßnahmen geschlossen.

Für die Verkehrsteilnehmer im Bereich Wickenpfädchen, die nach Norden möchten, ist eine Wendemöglichkeit festgesetzt worden, weil sie als Linksabbieger nur über den neuen Knoten Pippelstein/K 27/Kierspelstraße fahren können.

Nach Abwägung gemäß § 1 (7) BBauG sind im Einvernehmen mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises und betroffenen Grundstücksnachbarn die Verkehrsflächen der Wendemöglichkeiten im Bereich der Straßen Wickenpfädchen und Pippelstein verlegt bzw. geändert worden.

Die Buchweizenstraße endet im Bereich des Vürfelser Baches in einem Wendehammer, so daß zwischen der Straße Wickenpfädchen und der Buchweizenstraße nur noch eine fußläufige Verbindung bestehen

bleibt.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Stellplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung angeordnet.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine ein- bis viergeschossige Bauweise ausgewiesen. Größtenteils sind nur Hausgruppen zulässig.

Nach Abwägung gemäß § 1 (7) BBauG sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Straßen Wickenpfädchen und Vürfelser Kaule (K 27) erweitert worden. Außerdem ist im Bereich der Straße Pippelstein für die nicht mehr als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücke Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden.

Weiterhin ist nach Abwägung das Gebiet des Bebauungsplanes gemäß § 9 (5) BBauG gekennzeichnet worden, weil es durch den Verkehrslärm auf der KVB-Trasse und Vürfelser Kaule (K 27) betroffen wird.

Die vorhandene Trasse des Vürfelser Baches (Frankenforster Bach) einschließlich der Ufergrundstück südöstlich der geplanten Straße Pippelstein-Kierspelstraße ist als private Grünfläche festgesetzt.

Zwischen der Buchweizenstraße und der Straße Pippelstein liegt der Vürfelser Bach (Frankenforster Bach) innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz), wobei jm nördlichen Teil eine Bachverlegung erfolgen muß, um den geplanten Spiel- und Bolzplatz anlegen zu können.
Die Verlegung des Baches erfolgt jedoch nach einem gesonderten Verfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6531 - Pippelstein werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/1 und 114/4 aufgehoben, so daß sich die Zahl der Wohnungseinheiten von bisher ca. 29o auf ca. 95 reduziert.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die jedoch auf privater Basis geregelt werden.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	76.000,-- DM
Kanalbau	ca.	886.000,-- DM
Straßenbau	ca.	668.000,-- DM
Öffentliche Grünfläche Parkanlage, Bolzplatz, Spielplatz)	ca.	103.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	17.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.750.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 6. Juni 1978
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 22. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag