Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 84 - An Vierhäuschen -
der Stadt Bergisch Gladbach

-.-.-.-.-.-

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 - An Vierhäuschen - liegt im Bereich des vom Regierungspräsidenten anerkannten Standortes "Gronau".

Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück Schnell am Refrather Weg und den angrenzenden unbebauten Flurstücken den Neubau des Finanzamtes zu errichten, da das vorhandene Gebäude in der Innenstadt von der künftigen Trasse der L 288 (Hochstraße) betroffen wird. Ferner ist beabsichtigt, die Verkehrsverhältnisse in der Straße An Vierhäuschen zu verbessern.

Um diese Maßnahmen durchführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Gebiet wird begrenzt vom Refrather Weg, von der Bundesbahntrasse Bergisch Gladbach/Bensberg und vom Sieglindenweg.

Die Erschließung erfolgt vom Refrather Weg, Sieglindenweg und von der Straße An Vierhäuschen.

Aus verkehrstechnischen Gründen wird die Straße An Vierhäuschen nicht mehr an den Refrather Weg angeschlossen. Sie endet in diesem Bereich in einem Wendeplatz mit öffentlichen Parkplätzen; der vorhandene Baumbestand wird jedoch erhalten. Für den Ausbau der Straße sind eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, ein 0,50 m breiter Schrammbord und Fußweg von 1,50 m vorgesehen.

Der Sieglindenweg erhält eine 6,0 m breite Fahrbahn und einen beidseitigen 2,0 m breiten Gehsteig.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine zweigeschossige offene Bauweise ausgewiesen. In einem Teilbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die vorhandene Freifläche im Einmündungsbereich Refrather Weg/Sieglindenweg ist als Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) festgesetzt.

Das Grundstück des Finanzamtes ist als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude)" ausgewiesen.

Zur Schaffung einer städtebaulichen Dominante im Bereich des künftigen Verkehrsknotenpunktes Refrather Weg/Zubringer L 286 n wurden für das Gemeinbedarfsgrundstück bis zu 10 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde das zulässige Maß für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 BauNVO zugrunde gelegt.

In Anwendung des § 17 Abs. 9 BauNVO ist für das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von (1,3) festgesetzt.

Die Überschreitung um o,1 der zulässigen Geschoßflächenzahl wird ausgeglichen:

a) durch die angrenzenden Grünflächen entlang des Refrather Weges

b) durch den angrenzenden Grünzug Schluchterheide.

Da die erforderlichen Pkw-Einstellplätze für den Neubau des Finanzamtes oberirdisch angelegt werden sollen, wurde zum Schutz gegen Gas- und Lärmemissionen sowie zur Einbindung der Freiflächen in den vorhandenen Grünrahmen ein Pflanzgebot festgesetzt.

Aus verkehrstechnischen Gründen sind im Bereich des Sieglindenweges lediglich die Stellplätze für Bedienstete des Finanzamtes vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt über die städt. Kanalisation.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 - An Vierhäuschen - werden folgende förmlich festgesetzten Fluchtlinienpläne teilweise aufgehoben:

1. der "Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen Refrather Weg und Rodemich", förmlich festgesetzt am 25.3.1911 (Archiv Nr. 38),
2. der "Fluchtlinienplan von Vierhäuschen und Kieppemühle", förmlich festgesetzt am 28.10.1910 (Archiv Nr. 39),
3. der "Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen Refrather Weg, Vierhäuschen und der Reichsbahn Bergisch Gladbach/ Bensberg", förmlich festgesetzt am 24.12.1936 (Archiv Nr.52).

Die von der teilweisen Aufhebung betroffenen Bereiche sind auf den beigefügten v.g. Fluchtlinienplänen kenntlich gemacht.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

Kanalbaukosten	ca. 232.000,-- DM
Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb und Entschädigung	ca. 168.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 400.000,-- DM

Die Anliegerleistungen sind dabei nicht berücksichtigt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 25. Oktober 1973
- Stadtplanungsamt -

Dipl.-Ing. Klatt