

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 115/Quadrath-Ichendorf der Stadt Bergheim

- Plangebiet: Sandstraße, Lindgesweg, Flurstücke 517, 639, 689, 110, Teilfläche aus 619, Bundesbahnstrecke (Flurstück 188), Flurstücke 135, 134 und 133. Das gesamte Plangebiet liegt in der Flur 10 Gemarkung Quadrath-Ichendorf -

1. Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Durch den Abbruch einer Industrieanlage ist im Stadtteil Ichendorf eine für Wohnbauzwecke nutzbare Fläche entstanden. Die örtlichen Gegebenheiten und Zwangsbereiche erfordern die öffentlich-rechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch einen qualifizierten Bebauungsplan.

2. Räumliche Begrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet ist durch bestehende Nutzungsbereiche und Verkehrsflächen in seiner städtebaulichen Entwicklungsfähigkeit eindeutig begrenzt. Die Katasterverhältnisse sind gut.

3. Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Neufassung des Flächennutzungsplanes verzögert worden. Es werden die Nutzungsinhalte des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen, Versorgungsfläche) in den Bebauungsplan übernommen.

Der Stadtteil Quadrath-Ichendorf ist einer der Siedlungsschwerpunkte der Stadt Bergheim.

4. Stadtentwicklungsplan, Grünorientierungsplan

Das Planziel des Bebauungsplanes stimmt mit dem Stadtentwicklungsplan und mit dem Grünorientierungsplan überein.

5. Belange des Verkehrs

Unter Aufnahme vorhandener Wegeflächen werden verkehrsgerechte Erschließungen vorgesehen, die eine heutigen Bedürf-

nissen entsprechende Zugänglichkeit der Bebauungsbereiche ermöglichen. Das als Sackgassensystem fungierende, innere Wegenetz hat einen südöstlichen Anschluß an die tangierende K 11 und fußläufige Verbindungen zu westlichen Ortsteilen. Die Lage zu Einrichtungen öffentlicher Verkehrsmittel ist günstig.

6. Ortsstruktur, Wohnbedürfnisse

Die Lage des Plangebietes zwischen der (gering frequentierten) Bundesbahnstrecke und dem reinen Wohngebiet südlich davon sowie zu dem Gewerbebereich (in etwa 150 m südöstlicher Entfernung) führt zur Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" für alle Wohnbauflächen des Bebauungsplanes. Das Maß der Nutzung ist mit 2-geschossig (Höchstmaß) ausreichend und den Ortsverhältnissen angepaßt. Den Wohnbedürfnissen wird durch die Zulässigkeit einer bis zu 2,0 m hohen Mauer an der Grenze zu den Bundesbahnflächen entsprochen.

7. Ver- und Entsorgung

In den das Plangebiet berührenden Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Anlagen vorhanden.

8. Sonstige Belange

Die sehr breite, z.T. ungenutzte Bundesbahnfläche läßt bundesbahninterne Funktionsänderungen zu. Damit sind Regelungen (zugunsten der Bundesbahn) innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht erforderlich.

9. Kosten der Planungsmaßnahme

1. Grunderwerb	48.000,-- DM
2. Kanalisation	115.000,-- DM
3. Straße	132.000,-- DM
4. Beleuchtung	54.000,-- DM

Gesamt:	349.000,-- DM
	=====

Die Erschließungskosten werden satzungsgemäß umgelegt.

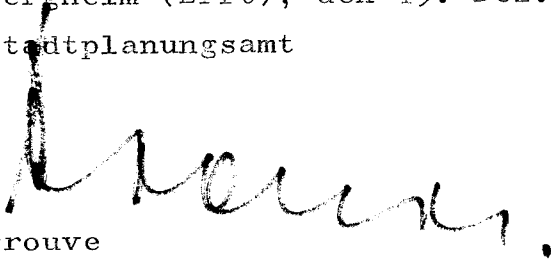
10. Plandurchführung

Der Bebauungsplan soll kurzfristig durchgeführt werden.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff und §§ 85 ff BBauG werden gegebenenfalls eingeleitet.

Bergheim (Erft), den 19. Dez. 1978
Stadtplanungsamt


Drouve

Ltd. Stadtbaudirektor

Gesehen!
Köln, den 11. 12. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag 