

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 28/III (Deckblatt zum DP M 29 und BP M 351)

Der Bebauungsplan Nr. 28/III (Deckblatt zum DP M 29 und BP M 351) bezieht sich auf ein Gebiet im Stadtbezirk Stadtmitte, östlich und südlich der Aachener Straße, beiderseits Ludwigstraße, nördlich Gasthausstraße und beiderseits Heinrichstraße.

Er setzt Straßenbegrenzungslinien sowie Art und Maß der baulichen Nutzung fest.

Das Ziel ist, dieses Gebiet zwischen den sich weiterentwickelnden Altstadtbereich und großen Grün- und Parkanlagen (Geropark) städtebaulich für die Nutzungsmöglichkeiten aufzubereiten, die seiner Lage im Stadtgebiet entsprechen und die am vorhandenen Bestand orientiert sind.

U.a. weist der Plan, in Fortführung der östlich anschließenden, bereits ausgebauten fußläufigen Bereiche um den Alten Markt und entsprechend der Altstadtentwicklung, Kerngebiet aus. Für die überwiegend dem Wohnen dienenden Bereiche wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planung von Fußgängerzonen (Waldhauser Straße und z.T. Gasthausstraße) im Kerngebiet entspricht dem östlich des Plangebietes bereits realisierten städtebaulichen Konzept einer durch das Kerngebiet führenden Treppenstraße. Die aus den Nutzungen im Altstadtbereich - Gastronomie und Vergnügungsgewerbe einschl. Straßenverkehr - resultierenden Störungen, die sich auch auf die benachbarten Wohnbereiche auswirken, machen eine Einschränkung des Individualverkehrs im vorhandenen Straßennetz erforderlich.

Entsprechend der vorhandenen Dichte der baulichen Substanz mit vielfältigen Nutzungen ergeben sich Überschreitungen der höchstzulässigen Geschosßflächenzahlen, insbesondere in den Eckbereichen des Kern- und allgemeinen Wohngebietes. Diese Überschreitungen sind mit § 17 Abs. 8 u. 9 BauNVO begründet, da städtebaulich an der geschlossenen Blockstruktur mit einer 2- bis 4-geschossigen Bebauung festgehalten werden muß und eine dem Bestande gemäßige Arrondierung gerechtfertigt ist. Öffentliche Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen, da ausreichend große Freiflächen in Gestalt von Grün- und Parkanlagen (Geropark) unmittelbar angrenzen und einen Ausgleich schaffen. Dadurch wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Im Hinblick auf die vorhandene bauliche Vielfalt der Altsubstanz (Gebäudehöhen, Dachformen) ist eine angepaßte differenzierte und kleinteilige Bebauung mit Dachformen festgesetzt.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen geplant :

1. Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen für die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen,
2. Ausbau der neuen Straßenverkehrsflächen einschließlich Begrünung,
3. Ausbau bzw. Ergänzung der Entwässerungs- und Versorgungsleitungen.

Die Kosten dieser Maßnahmen werden auf rd. 970.000,- DM geschätzt.

Mönchengladbach, den 15. 12. 1976

  
Oberbürgermeister



Bürgermeister

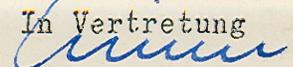
Schriftführer

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (Bundesgesetzblatt I S. 2256) nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 30.12.1976 in der Zeit vom 14.1.1977 bis 14.2.1977 öffentlich ausgelegen.

Mönchengladbach, den 15.2.1977



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

  
Techn. Beigeordneter