

A) Anlaß und Verfahren

Die Planung der Entwicklungsmaßnahme Berstig sah im Bebauungsplan Nr. 84 "Berstig-Kalversiefen" im nordwestlichen Teil, dem Geltungsbereich des BP Nr. 88 "Berstig-Kalversiefen-Nord", bisher eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" vor. Das neue Konzept der zukünftigen Organisation der Feuerwehr erfordert jedoch keine zentrale Feuerwache mehr in der Entwicklungsmaßnahme Berstig, so daß dieser Standort aufgegeben und die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 15.09.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 84 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang von Planskizzen und Erläuterungen in der Zeit vom 05.10.1982 - 19.10.1982 stattgefunden. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde durch einen Behördenanhörungstermin am 20.10.1982 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf, der das Ergebnis der Beschlußfassung des Planungsausschusses über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge während der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung enthielt, hat in der Zeit vom 25.01.1983 bis 25.02.1983 einschl. öffentlich ausgelegen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Offenlage.

B) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 84 "Berstig-Kalversiefen" und wird begrenzt:

- im Westen von der Wilhelm-Breckow-Allee,
- im Norden und Osten von öffentlichen Grünanlagen des Osthanges der Berstig,
- im Südosten durch ein Wohngebiet und
- im Süden durch die Straße Kalversiefen.

C) Planungsrechtliche Situation

Derzeit gelten im Bebauungsplan Nr. 84 "Berstig-Kalversiefen", genehmigt durch den Regierungspräsidenten Köln am 22.04.1982, in dem betroffenen Bereich Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie eine

kleine Fläche für Grünanlagen.

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist noch unbebaut und liegt auf einem Geländeplateau, das im Osten in einen Waldsaum mit erhaltenswertem Buchen- und Eichenbestand abfällt. Im Süden ist das Plateau zur Straße Kalversiefen hin terrassiert abgestuft.

Die Erschließung wird durch die Wilhelm-Breckow-Allee und die Straße Kalversiefen gesichert.

Die Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem, die Kanalhaltungen sind bis an die Bauflächen herangeführt.

E) Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Da in der mittelfristigen städtischen Entwicklungsplanung Gemeinbedarfseinrichtungen in der Berstig, die hier anstelle der nun aufgegebenen Feuerwache, errichtet werden könnten nicht vorgesehen sind, empfiehlt es sich, diese Fläche mit einer neuen Nutzung auszuweisen. Es wird vorgeschlagen, im Sinne der Zielsetzung der Entwicklungsmaßnahme Berstig den nördlichen höher gelegenen Teil der Baufläche als Erweiterungsfläche für Dienstleistungen, d.h. als Mischgebiet, darzustellen und im südlichen Teil an der Straße Kalversiefen die dort zum Teil schon geplante Wohnbebauung fortzuführen.

F) Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanung sieht im Norden entlang der Wilhelm-Breckow-Allee Mischgebiet vor mit der Möglichkeit, bis zu vier Geschosse zu bauen. Östlich hiervon wird die öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung "Wald" um einen Streifen von 10 m zur Baufläche hin erweitert. Der Baumbestand wird hier, wie in der bisherigen Planung, geschützt und die Fußwegeverbindung von Norden nach Süden wird beibehalten. Im Süden ist in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung ein 3-geschossiges allgemeines Wohngebiet geplant.

Entsprechend dem übergeordneten Grünrahmenkonzept werden Anpflanzungen zwischen Wohngebiet und der Wilhelm-Breckow-Allee als Baumreihen geführt. Weiterhin ist eine Baumreihe zwischen dem Mischgebiet und dem Wohngebiet entlang der Böschung als optische Abgrenzung zwischen den Bauflächen vorgesehen.

Neben der Einmündung der Straße Kalversiefen in die Wilhelm-Breckow-Allee ist ein Standort für eine RWE-Trafostation ausgewiesen.

Flächenbilanz		
Nutzung in ha	alt	neu
- Gemeinbedarfsgebiet	0,58	-
- allgem. Wohngebiet	-	0,15
- Mischgebiet	-	0,37

Baugebiet insgesamt	0,58	0,52
- öffentliche Grünfläche	0,11	0,17
- Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	0,11	0,11

Plangebiet insgesamt	0,80 =====	0,80 =====

G) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung


In diesem Planbereich sind die Kanäle und die Straßen, diese teilweise als Baustraßen, erstellt. Die Versorgungsleitungen sind ebenfalls schon weitgehend verlegt.

Die voraussichtlichen Kosten für den Vollausbau der Straße Kalversiefen sowie Bepflanzung und Wegebau betragen ca. 200.000 DM. Diese Kosten werden im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Berstig getragen.

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen mehr durchzuführen.

Gummersbach, den 03.03.1983

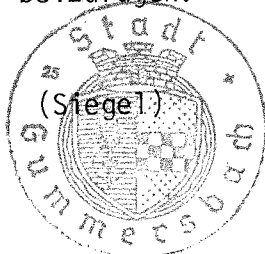
Stadt Gummersbach
Der Stadtdirektor
I. A.




Entwicklungsgesellschaft Gummersbach
mbH
- Entwicklungsträger -



Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 15.03.1983 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 88 "Berstig-Kalversiefen-Nord" beizufügen.




Bürgermeister


Stadtverordneter

Gesehen:
Köln, den 13.7.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage: 