

A) Anlaß und Verfahren

Die bisherige Planung der Berstig sah in den Bebauungsplänen Nr. 44 "Berstig-Mitte" und Nr. 28 "Berstig-West" für das Krankenhaus eine größere Sonderfläche vor, als nun endgültig benötigt wird. Diese somit freigewordenen im Nordwesten und Norden des Krankenhauses liegenden Flächen können daher einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 29. 4. 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungspläne Nr. 44, Nr. 28 sowie 1 und 1 a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang in der Zeit vom 15. 4. - 29. 4. 1980 stattgefunden. Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 1. 4. - 29. 4. 1980 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf, der das Ergebnis der Beschlußfassung des Planungsausschusses über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge aus der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung enthielt, hat in der Zeit vom 18. 9 - 18. 10. 1980 öffentlich ausgelegen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung des Planungsausschusses und des Rates der Stadt über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken während der Offenlage.

B) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 44 "Berstig-Mitte", den östlichen Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Berstig-West" sowie Teile aus den Bebauungsplänen Nrn. 1 und 1 a.

C) Planungsrechtliche Situation

Derzeit gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Berstig-Mitte", mit Rechtskraft vom 5. 4. 1978, Sonderfläche mit Zweckbestimmung Klinik, im Bebauungsplan Nr. 28 "Berstig-West", genehmigt durch den Regierungspräsidenten Köln am 30. 1. 1979, in dem betroffenen Randbereich; Sonderfläche mit Zweckbestimmung Klinik sowie geringfügige Flächen mit Ausweisung öffentlicher Grünflächen.

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet, ein nach Süden und Südwesten geneigter Hang, ist unbebaut. Im Westen schließt eine Einfamilienhausbebauung an, im Süden und Südosten das Gelände des Krankenhauses.

Das Gelände ist von Süden her durch die Paul-Ehrlich-Straße erschlossen, von Norden her ist die Planstraße 3.2 als Abzweigung von der Peter-König-Straße vorgesehen.

Das Gelände wird im Norden durch einen kleinen Wald teilweise zur Peter-König-Straße hin abgeschirmt.

E) Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Da aufgrund des verringerten Flächenbedarfs des Krankenhauses dieser Planbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden kann und diese Fläche, wohnklimatisch gesehen, eine hervorragende Orientierung hat, wird vorgeschlagen, hier allgemeinen Wohnungsbau vorzusehen.

Im Sinne des Gesamtzieles der Entwicklungsmaßnahme, innerstädtische Wohnsituationen zu schaffen, wird in diesem Bereich eine verdichtete Wohnbebauung geplant.

F) Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanung sieht vor:

1. Im unteren Hangbereich eine dreigeschossige, terrassierte Hangbebauung mit ca. 18 Wohneinheiten, private Stellplätze in einer Tiefgarage,

2. im oberen westlichen Teil eine Eigenheimhausgruppe mit ca. 6 Eigenheimen,
3. im oberen Teil des Planbereiches eine drei- bis viergeschossige Bebauung für ca. 90 Appartements für Krankenhauspersonal,
4. im oberen östlichen Teil des Planbereiches private Stellplatzreserveflächen für den Krankenhausneubau.

Durch diesen Planbereich führt der zentrale Fußgängerweg der Berstig. Im nördlichen Teil wird ein kleiner Mischlaubwald mit Kinderspielplatzflächen erhalten. In der Mitte des Geländes ist eine ostwestgerichtete öffentliche Grünzone geplant, die, mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt, die Verbindung zwischen den westlich und östlich gelegenen Waldbereich herstellen soll. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird eine Bepflanzung des großen Reserveparkplatzes des Krankenhauses mit einem Baumraster festgelegt.

Das Plangebiet wird im Norden über eine Stichstraße, Planstraße 3.2, von der Peter-König-Straße ausgehend, erschlossen. Die Stichstraßen-Lösung der Erschließung wurde mit Bedacht gewählt anstelle einer Verbindung mit der westlich liegenden Peter-Heuser-Straße, um keinen Durchgangsverkehr von einem Wohngebiet zu einem benachbarten Wohngebiet entstehen zu lassen. Es wurde somit im Planungskonzept die Grundlage für Verkehrsberuhigung festgesetzt.

Es ist vorgesehen, die im oberen westlichen Teil des Plangebietes gelegene kleine Eigenheimhausgruppe über einen öffentlichen Fahrweg als kurze Verlängerung der Peter-Heuser-Straße zu erschließen.

Im Süden liegt der gesamte Planbereich an der schon bestehenden Paul-Ehrlich-Straße.

Öffentliche Stellplätze für die o.a. Bebauungen sind sowohl an der Paul-Ehrlich-Straße als auch an der Planstraße 3.2 geplant.

Für die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen sind westlich und östlich der Wohnbebauungen Leitungstrassen eingeplant.

Flächenbilanz

<u>Nutzung in ha</u>	<u>alt</u>	<u>neu</u>
- Sondergebiet	1,69	0,41
- allgemeines Wohngebiet	-	0,99
<hr/>		
Baugebiet insgesamt	1,69	1,40
- öffentliche Grünfläche	-	0,22
- Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	0,43	0,49
- Fläche für Versorgungsanlagen	-	0,01
<hr/>		
Plangebiet insgesamt	2,12	2,12

G) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

In diesem Planbereich sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Kanal- und Versorgungsleitungsbau
2. öffentliche Straßen und öffentliche Wege
3. Bepflanzungen

Die voraussichtlichen Kosten hierfür betragen insgesamt ca. 300.000,00 DM.

Die Kosten werden im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Berstig getragen; es entfallen ca. 15 % auf die Stadt Gummersbach: 45.000,00 DM.

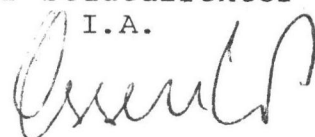
Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen mehr durchzuführen.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M. B. H.



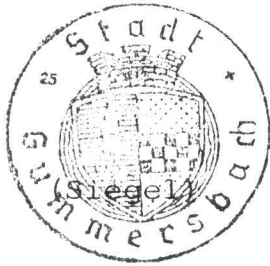
Stadt Gummersbach
Der Stadtdirektor

I.A.



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12. Februar 1981 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 82 "Berstig - Am Brantenhölzchen" beizufügen.

Gummersbach, den 12. Februar 1981



[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Stadtverordneter