

A) Anlaß und Verfahren

Die Fortschreibung der Rahmenplanung der Entwicklungsmaßnahme Berstig ergab, daß bei der voraussichtlichen zukünftigen Bevölkerungszahl der Berstig sowie aufgrund des gesamten Schulbauprogramms der Stadt Gummersbach die bisher vorgesehenen 2 Schulstandorte in der Entwicklungsmaßnahme nicht benötigt werden und das Gelände eines der Schulstandorte für den allgemeinen Wohnungsbau ausgewiesen werden kann. Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 15.11.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang in der Zeit vom 23.10. - 06.11.1979 stattgefunden. Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 01.10. - 30.10.1979 und im Rahmen eines Anhörungstermines am 16.10.1979 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 15.01. - 15.02.1980 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 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Berstig-Mitte" und ist begrenzt durch im Süden: die Dr.-Ottmar-Kohler-Str., im Westen: die Bundesbahnanlage und im Osten: die Paul-Ehrlich-Straße.

C) Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet, ein nach Nordwesten geneigter ca. 150 m langer Hang mit ca. 12 m Höhenunterschied, ist vollkommen unbebaut. Die äußere Erschließung wird durch die vorgesehene Planstraße 1.3, die in die vorhandene Dr.-Ottmar-Kohler-Str. einmündet, gewährleistet. Das Planungsgebiet wird durch einen in der Örtlichkeit vorsorglich aufgeschütteten Erdwall vor Lärmeinwirkungen von der Dr.-Ottmar-Kohler-Str. geschützt. Im Norden, jenseits der Planstraße 1.3, sind ein Wohngebiet und ein Mischgebiet vorgesehen.

D) Planungsrechtliche Situation

Derzeit gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Berstig-Mitte", mit Rechtskraft vom 05.04.78: Allgemeines Wohngebiet mit der zusätzlichen Ausweisung: Schulstandort/Gemeinbedarfsfläche. Die Abgrenzung dieses neuen Bebauungsplanes Nr. 33 "Berstig-Ober'm Hofe" umfaßt einen kleinen Teilbereich im Westen des Bebauungsplanes Nr. 44

E) Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung

Da aufgrund der voraussichtlichen zukünftigen Bevölkerungsdichte der Entwicklungsmaßnahme Berstig ein zweiter Schulstandort nicht benötigt wird, wird vorgeschlagen, diese Fläche dem allgemeinen Wohnungsbau zuzuführen, um hier in stadtkernnaher Lage zusätzliche Wohnflächen zu erhalten.

Die bisher für diesen Bereich vorgesehene Verkehrsanbindung an den Stadtteil Rospe wird aufgegeben zugunsten einer Anbindung an das neue Haupterschließungssystem der Entwicklungsmaßnahme Berstig.

F) Inhalt des Bebauungsplanes

Die bisherige Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet mit der zusätzlichen Ausweisung Schulstandort/Gemeinbedarfsfläche wird umgewandelt in "Allgemeines Wohngebiet" mit dem Ziel, hier eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu realisieren. Um mit einer ruhigen städtebaulichen Gestaltung den Verlauf des Geländes zu betonen, wurden die Firstrichtungen der Häuser so festgesetzt, daß gleiche Straßenseiten in ähnlicher Weise zum Hang stehen. Die ursprünglich vorgesehene Erschließung des Geländes auf der alten Wegführung durch den schmalen Tunnel unter der Bundesbahnanlage hindurch wird aufgegeben, weil sich hierdurch eine erhebliche Verkehrsbelastung aus den an diesen Bebauungsplan angrenzenden Gebieten in den alten Stadtteil Rospe ergeben hätte. Das Gelände wird mit der geplanten Straße 1.3 über die vorhandene Dr.-Ottmar-Kohler-Str. in das Haupterschließungsnetz der Entwicklungsmaßnahme Berstig eingehängt. Diese Lösung ist jedoch auch aufgrund topografischer Gegebenheiten und damit auch aus Gründen der Verkehrssicherheit in der vorgesehenen Weise erforderlich. Eine Verschiebung oder gar der Verzicht dieser Erschließungsstraße hätte zur Folge, daß das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen nicht mehr zu verwirklichen ist. Das Baugebiet wird im Innern durch einen weiteren Fahrweg erschlossen; ein Bürgersteig entlang der Planstraße 1.3 und eine Fußgängerrampe zur Paul-Ehrlich-Straße hinauf ergänzen das Verkehrsflächen-netz. Von hier aus bestehen zwei Möglichkeiten den Standort der zukünftigen Schule südlich der Dr.-Ottmar-Kohler-Str. zu erreichen:

Über die geplante Fußgängerbrücke über den Albert-Schweitzer-Platz hinweg oder mit der Verlängerung des westlichen Bürgersteiges der Paul-Ehrlich-Straße über die Dr.-Ottmar-Kohler-Str. hinüber.

Öffentliche Stellplätze werden mit dem Ausbau der Planstraße 1.3 in dem unmittelbar nördlich angrenzenden Gebiet des Bebauungs-Planes Nr. 44 1. Änderung "Paul-Ehrlich-Straße" hergerichtet.

Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in ha	
	alt	neu
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,180	1,110
- Mischgebiet (MI)	0,025	-
<hr/>		
Baugebiet insgesamt	1,205	1,110
- Kleingärten	0,135	0,120
- Schallschutzwall	-	0,130
- Verkehrsflächen - Straßen und Wege (incl. Randbegrünung)	0,530	0,510
- Bundesbahn	0,330	0,330
<hr/>		
Plangebiet insgesamt	2,200	2,200

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

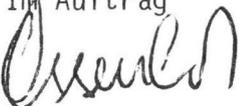
Die voraussichtlichen Kosten der gesamten Planstraße 1.3 mit sämtlichen Fahrwegen incl. Kanal- und Wasserleitungsbau betragen DM 1.200.000,--. Auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 entfällt ein Anteil von ca. DM 840.000,--.

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

DM 126.000,--.

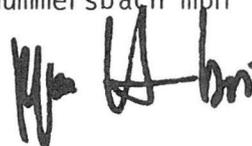
Im westlichen Teil des Geländes, entlang der Bundesbahnanlage, muß noch ein Grundstück von ca. 1.500 qm erworben werden; die Verhandlungen hierzu werden von dem Entwicklungsträger zur Zeit geführt.

Stadt Gummersbach
Im Auftrag



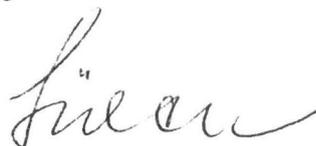
Ossenbrink

Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.04.1980 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 33 "Berstig-Oberm Hofe" beizufügen.

Gummersbach, den 29.04.1980



Bürgermeister



Stadtverordneter