

A) Anlaß und Verfahren

Die laufende Überarbeitung der Rahmenplanung der Entwicklungsmaßnahme Berstig ergab, daß der bisher in den Planungen für diesen Planbereich vorgesehene mehrgeschossige Wohnungsbau sich hier an diesem äußerst steilen Osthang nur sehr schwer realisieren läßt. Da sich im Rahmen der Projektentwicklungen das Interesse für den Bau eines Hotels in der Berstig verstärkte, wird vorgeschlagen, dieses Hotel mit ca. 140 Zimmern an diesem Osthang zu erstellen und die angrenzenden Flächen ebenfalls für Dienstleistungsbetriebe vorzusehen. Dazu ist es erforderlich, die bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen - die Art der Nutzung insbesondere - aufzuheben.

Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 09.10.1980 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 "Berstig-Mühlhell" bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung", 3. Änderung (Berstig) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang in der Zeit vom 20.10.1980 - 31.10.1980 stattgefunden. Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.11.1980 - 05.12.1980 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 30.04. - 01.06. 1981 öffentlich ausgelegen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Offenlage.

B) Geltungsbereich und Lage des Planungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nrn. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung", 3. Änderung und ist begrenzt,

im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 44 "Berstig-Mitte",
im Westen durch die Wilhelm-Breckow-Allee,
im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 84
"Berstig-Kalversiefen",
im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 13
"Dellenfelder Straße".

C) Planungsrechtliche Situation

Derzeit gilt in dem hier angesprochenen Bereich: Allgemeines Wohngebiet, zwei- bis sechsgeschossige Bauweise sowie Sondergebiet mit Kreisfunktion als Nutzungsbestimmung. Ergänzend sind Grünflächen ausgewiesen.

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet fällt von der Wilhelm-Breckow-Allee mit sehr starkem Gefälle nach Osten ab. Das Gebiet ist unbebaut, durch einen schönen Buchenbestand, der erhalten werden soll, in zwei Baugebiete aufgeteilt. Das nördlich dieser Buchengruppe liegende Baugelände, ein Nordosthang, grenzt seinerseits an die das Regenrückhaltebecken I umfassende öffentliche Grünanlage des Kalversiefens. Südlich der oben angesprochenen Buchengruppe bildet das Gelände eine steile nach Osten gerichtete Mulde. Am östlichen Hangfuß des Plangebietes zieht sich ein Fichtenwaldstreifen entlang, der als Immissionschutzpflanzung gegen den Verkehrslärm der B 256 dient und erhalten bleibt.

Der nördlich an dieses Plangebiet anschließende Bebauungsplan Nr. 84 "Kalversiefen" sieht in den Anschlußflächen der Planungen entlang der Wilhelm-Breckow-Allee ein Mischgebiet vor. Im Süden des Plangebietes schließt die durch den Bebauungsplan Nr. 44 "Berstig-Mitte" festgesetzte Wohnbebauung an.

E) Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Planaufstellung ist, entlang der Wilhelm-Breckow-Allee, in den Bereichen, die für Wohnzwecke nur bedingt geeignet sind, die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen. Hierdurch entstehende Wohnflächenminderung wurde durch umgekehrten Austausch von Sonderflächen zu Wohnflächen in der Planung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Kalversiefen" ausgeglichen.

F) Inhalt des Bebauungsplanes

Die bisherigen Festsetzungen, Wohngebiet und Sondergebiet, werden zu Mischgebiet umgewandelt, wobei Nutzungsarten ausgeschlossen werden sollen, die den allgemeinen Wohnwert der Berstig mindern würden.

Es ist geplant, daß entlang der Wilhelm-Breckow-Allee die Baukörper höchstens drei- bis viergeschossig über Straßenniveau aufragen; die Hangseite der Bebauung soll, da hier weitere drei bis fünf Geschosse den Hang hinunter entstehen, in mehreren Stufen gegliedert sein.

Die Grünplanung sieht vor:

Erhalten der im Baugebiet stehenden Buchengruppe,
Anpflanzen einer Baumgruppe entlang der Wilhelm-Breckow-Allee,

Anpflanzen von Baumreihen und Baumgruppen in den mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Bereichen am Hangfuß,

Erhalten des östlich stehenden Fichtenstreifens und Anlegen der öffentlichen Grünzone um das Regenrückhaltebecken herum.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt direkt über die Wilhelm-Breckow-Allee. Die am Hangfuß dargestellte Fahrbahn dient in diesem Bereich vorwiegend zur Bewirtschaftung der Grünanlagen und der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens.

Flächenbilanz

Nutzung in ha

- allgemeines Wohngebiet	0,10
- Mischgebiet	1,45
<hr/>	
Baugebiet insgesamt	1,55
- öffentliche Grünflächen	1,68
- Verkehrsflächen	0,37
- Flächen für Wasserwirtschaft	0,01
<hr/>	
Plangebiet insgesamt	3,61

G) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

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

1. Kanal- und Versorgungsleitungsbau sowie das Regenrückhaltebecken.
2. öffentliche Straßen und öffentliche Wege,
3. Bepflanzung.

Die voraussichtlichen Kosten hierfür betragen insgesamt ca. 750.000,-- DM.

Die Kosten werden im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Berstig getragen; es entfallen ca. 15 % auf die Stadt Gummersbach = 112.500,00 DM.

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen mehr durchzuführen.

Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH
- Entwicklungsträger -

Stadt Gummersbach
Der Stadtdirektor
i. A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.07.1981 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 85 "Berstig-Mühlhell" beizufügen.



Heinrich
Bürgermeister *H. Müller*
Stadtverordneter