

A) Anlaß und Verfahren

Für die weitere Planung und den Ausbau der Haupterschließung des südlichen Teils der Entwicklungsmaßnahme Berstig soll die städtebauliche Planung präzisiert werden.

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 20.03.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Berstig - Am Buchholze" bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", 3. Änderung (Berstig) und Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang von Planskizzen und Erläuterungen in der Zeit vom 06.03.1984 bis 20.03.1984 stattgefunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.1984 zur Stellungnahme aufgefordert.

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 13.06.1984 bis 13.07.1984 (einschl.) öffentlich ausgelegen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Offenlage.

B) Geltungsbereich und Lage des Planbereiches

Die nordwestliche Hälfte des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", 3. Änderung (Berstig). Der Planbereich ist umgeben von öffentlichen als auch privaten Grünzonen, die zu den nächsten Baugebieten abgrenzen.

C) Planungsrechtliche Situation

Die bisherigen Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung, 3. Änderung (Berstig)" sehen für die nordwestliche Hälfte des Planbereiches Flächen für die Forstwirtschaft, den Standort eines Kindergartens und einer Kirche vor.

Im neuen Flächennutzungsplan sind für das gesamte Plangebiet allgemeine Wohnbauflächen, im Nordosten Mischgebiet und der Standort eines Kindergartens ausgewiesen. Die Lage des Kindergartens ist in der neuen Rahmenplanung III in das östliche angrenzende Wohngebiet verbindlich geplant worden, weil die Verkehrslage und die Lage zur Himmelsrichtung dort für einen Kindergarten als günstiger angesehen wird.

D) Städtebauliche Situation

Die Topographie des Plangebietes besteht aus einer kleinen Bergkuppe und überwiegend einem von 15 - 30 % geneigten Hang, der sich von Nordwesten nach Südwesten dreht.

Das Gelände ist unbebaut und wird zum größten Teil mit jungem Fichtenwald genutzt, der entfernt wird.
Die angrenzenden alten Laubwaldbestände im Nordwesten und Südosten des Planbereiches werden erhalten.

Das Plangebiet wird durch die Planstraße 4 erschlossen.

E) Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Das Ziel der Bebauungsaufstellung ist es, der Aufgabe der Entwicklungsmaßnahme Berstig, Wohnbereiche in der Nähe des Stadtzentrums zu schaffen, zu entsprechen und hierfür die Erschließung der Berstig-Süd zu sichern.

F) Inhalt des Bebauungsplanes

Die bisherige Festsetzung, Fläche für die Forstwirtschaft, wird in öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Wald umgewandelt und reduziert auf die Fläche mit erhaltenswertem alten Laubwaldbestand und einen Grünzug, der über die Bergkuppe läuft und aufgeforstet wird. Für die übrige weitaus größere Fläche wird die Festsetzung des Flächennutzungsplanes, allgemeines Wohngebiet, übernommen.

Die Wohnbauflächen umfassen 2,3 ha Nettowohnbauland mit ca. 120 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau und ca. 24 Eigenheimen.

Die Planung sieht eine Mischung von freistehenden Eigenheimen, Hausgruppen und Geschoßwohnungsbau vor. Diese Häuser sind bergseits II-geschossig, können aber vornehmlich am stärker geneigten Hang talseits bis zu vier Geschosse entwickeln, wobei eine terrassierte Bebauung angestrebt wird.

Der überwiegende Teil der Bebauung ist an die Planstraße 4 angebunden und so angeordnet, daß der Wohnbereich der Häuser von der Straße abgewandt ist.

Zusätzlich erschließen zwei kurze Stichstraßen verkehrsberuhigte Wohnanlagen.

Der südlich der Planstraße 4 festgesetzte Fußweg wird verschoben und auf 3 m erweitert. Durch diese Änderung wird eine Erschließung der angrenzenden überbaubaren Fläche verbessert.

Flächenbilanz

Umfang in ha	neu
Allgem. Wohngebiet	2,28
öffentliche Grünfläche	1,24
öffentliche Grünflächen/Spielplatz	0,03
öffentliche Verkehrsfläche	0,54
Plangebiet insgesamt:	4,09

=====

Kopie der Stadt Gummersbach

G) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

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

1. Kanal- und Versorgungsleitungsbau
2. Der Bau der Planstraße 4 und der verkehrsberuhigten Bereiche.
3. Bepflanzung im Straßenbereich und Aufforstungen.

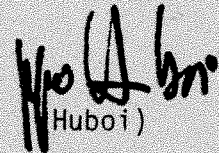
Die Kosten werden im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Berstig getragen.

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen mehr durchzuführen.

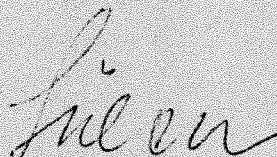
Gummersbach, den 12.12.1984

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.
-ENTWICKLUNGSTRAGER-


(Sisting)


Huboi)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 22.08.1984 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 102 "Berstig-Am Buchholze" beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter