

STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 28

"Berstig-West"

Begründung

---

A) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

In der Sitzung des Rates der Stadt Gummersbach am 16.12.1975 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Berstig-Nord/West" beschlossen.

Im Zuge der Bearbeitung stellte sich heraus, daß eine Änderung der Grenzen des Plangebietes in Bezug auf die abschnittsweise Realisierung der Entwicklungsmaßnahme Berstig sinnvoll ist.

Die Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung NW vom 6.11.73 festgelegt worden. Gemäß § 54 (1) Städtebauförderungsgesetz - StBauFG - hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung der Entwicklungsmaßnahme zu verwirklichen.

Der Bebauungsplan Nr. 28 wurde im Zusammenhang mit den Zielen und Inhalten des Rahmenbebauungsplanes erarbeitet. Außerdem ließen sich die Aussagen des Grünrahmenplanes vom April 1977 verwirklichen. Bei der Planung wurde die besondere Geländesituation und der erhaltenswerte Baumbestand besonders berücksichtigt.

Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 2a (3) BBauG in der Zeit vom 16.8.77 bis 29.8.77 stattgefunden.

Ein Anhörungstermin fand am 29.8.77 statt. Der Entwurf beinhaltet die Diskussionsergebnisse über die Bürgerbeteiligung und die Beschlüsse des Planungsausschusses als Empfehlung an den Rat der Stadt Gummersbach vom 20.9.77, desgleichen die Anregungen aus dem Behördenanhörungstermin vom 29.9.77.

## B) GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird im Nordosten von einer forstwirtschaftlichen Fläche und der Planstraße 3 begrenzt, im Südosten vom Gelände für den Krankenhausneubau, im Süden von Bauflächen der Planstraße 5 und im Westen von der Kleinen Bergstraße.

## C) STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet ist durch die Planstraßen 3 und 3.1 teilerschlossen. Das Gebiet wird durch Leitungstrassen, die der Versorgung dienen, eingeengt. Erhaltenswerte Laub- und Nadelwaldbestände charakterisieren das Gelände. Mit Ausnahme eines einzelnen Einfamilienhauses ist das Gebiet unbebaut.

## D) PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Derzeitig gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 1 und Nr. 1a in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung vom 1.9.64 in der Fassung der 3. Änderung vom 10.12.1976.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfaßt ein Teilstück der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig nach den Maßgaben des Städtebauförderungsgesetzes. Durch die Festsetzung der Berstig als Entwicklungsgebiet durch Rechtsverordnung der Landesregierung vom 6.11.73 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 484/1973) und die Bindung an das Städtebauförderungsgesetz § 54 (1) besteht für die Gemeinde die Verpflichtung, in Entwicklungsgebieten Bebauungspläne aufzustellen.

## E) ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im wesentlichen eine reine Wohnbebauung vorzusehen, deren Grenzen sich aus dem erhaltenswerten Baumbestand und der topographischen Situation ergeben.

\*/

#### F) INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung

Im Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird eine reine Wohnbebauung vorgesehen.

- Maß der baulichen Nutzung

Bedingt durch die Geländeverhältnisse wird eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, die talwärts zweigeschossig sein kann.

#### G) ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ist so gewählt worden, daß eine Grundstücksaufteilung mit einer entsprechenden Flexibilität möglich ist. Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise eingeschränkt. Aufgrund der sehr bewegten Topographie erscheint diese Einschränkung angemessen.

#### H) FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche (ha)
Reines Wohngebiet	1,61
Sondergebiet	0,68
Baugebiet insgesamt	2,29
Verkehrsflächen	0,56
Grünflächen	0,38
Forstwirtschaftliche Flächen	1,24
Plangebietsgröße	4,47

\*/

I) MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Der gesamte Straßenbau im Bereich der Planstraßen 3 und 3.1 ist derzeit im Erd- und Kanalbau abgeschlossen. Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens Nord/Süd (Gasleitung) sind für die Durchführung der Maßnahme noch erforderlich.

J) KOSTEN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 entstehen der Stadt Gummersbach Kosten in Höhe von ca. ...100.000.- DM.

K) BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) im Sinne des § 45 ff des BBauG sind für die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen im einzelnen nicht erforderlich.

Gummersbach, den 29.11.77 Kr/bu

STADT GUMMERSBACH

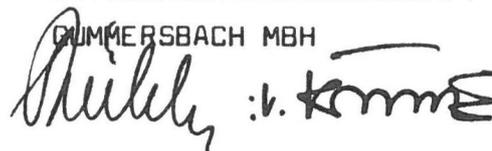
i.A.



(Ossenbrink)  
Städt.Baurat

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

GUMMERSBACH MBH



Die vorstehende Begründung hat gem. § 2a (6) Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 in der Zeit vom 09.01.1978 bis 09.02.1978 öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 08.03.1978

*Dr. Kochheim*

Dr. Kochheim



Änderung und Ergänzung nach der Offenlage auf der Grundlage der Ratsbeschlüsse vom 09.03.1978 über Anregungen und Bedenken

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 ist nach der Offenlage auf der Grundlage der Beschlüsse über Anregungen und Bedenken, welche die Grundzüge der Planung betreffen, ergänzt bzw. geändert worden. Die Ergänzung ist in vorstehender Begründung gekennzeichnet und hat folgenden Wortlaut:

\* / Abschnitt E) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, nach Absatz 1 Soweit die bewaldeten Flächen in der "Berstig" erhalten bleiben, werden sie als Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind aufgrund ihres Zuschnittes und ihrer Erholungsfunktion primär nicht für eine forstwirtschaftliche Nutzung geeignet. Darüber hinaus würde eine forstwirtschaftliche Nutzung in Teilbereichen der Immissionsschutzfunktion des Waldes entgegenstehen.

Im Fall einer Festsetzung als Flächen für die Forstwirtschaft können nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 keine Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern bzw. über Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen etc. festgesetzt werden. Der Verzicht auf derartige Festsetzungen stünde jedoch

- a) im Widerspruch zu den Forderungen hinsichtlich der Erhaltung der Baumbestände und
- b) im Widerspruch zu den Forderungen in bezug auf Schutzmaßnahmen in den Zwischenzonen zwischen Wohnbereichen und Gewerbegebieten.

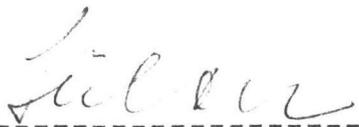
Bei Festsetzung von Flächen für die Forstwirtschaft wären Nutzungsregelungen und Bindungen nur im Rahmen eines Landschaftsplanes des Kreises zu treffen. Für Ausnahmegenehmigungen wäre die Untere Landschaftsbehörde zuständig.

Ein weiterer Grund für eine Festsetzung der Waldflächen als Grünflächen ist die Verpflichtung nach § 59 Abs. 4 StBauFG, die im Bebauungsplan zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Grundstücke Land- oder Forstwirten anzubieten. Dies widerspricht aber der o.g. Zielsetzung, die nur dann verwirklicht werden kann, wenn die Grundstücke nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in das Eigentum der Stadt übergehen.

Durch diese Entscheidung ist eine Korrektur der unter Abschnitt H) aufgeführten Flächenbilanz erforderlich. Die Zeile 5 "Forstwirtschaftliche Flächen" wird gestrichen und der Betrag den Grünflächen (Zeile 4) zugeschlagen, so daß sich für die Grünflächen eine Größe von 1,62 ha ergibt.

Der Rat der Stadt Gummersbach hat am 09.03.1978 beschlossen, die vorstehend ergänzte Begründung gem. § 9 (8) Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 dem Bebauungsplan Nr. 28 "Berstig-West" beizufügen.

Gummersbach, den 23.10.1978



-----  
Bürgermeister



-----  
Stadtverordneter