

A) Anlass

In dem Baubereich „Am Hüttenberg“ wurde seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 ein Kirchenzentrum mit einer separaten Parkpalettenanlage mit insgesamt 3 Park-ebenen errichtet sowie die Erschließungsstrasse „Am Hüttenberg“ im Vollausbau hergestellt.

Die Überbauung der Parkpaletten hat eine besondere städtebauliche Bedeutung für die Fassung des angrenzenden Straßenraumes (Vosselstr., Kreisverkehr am Albert-Schweitzer-Platz und der Strasse „Am Hüttenberg“).

Hier ist als städtebaulicher Akzent eine massive mehrgeschossige Bebauung wünschenswert.

Für eine solche Bebauung und Nutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, indem insbesondere das Maß der Bebauung einschl. der Fassadenhöhen und diverse gestalterische Festsetzungen modifiziert werden. Ferner soll die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers dem vorhandenen Vollausbau angepasst werden.

B) Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 14.01.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Berstig - Am Hüttenberg“ beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 Berstig „Am Hüttenberg“ hat in der Zeit vom 17.03. – 31.03.2004 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2004 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.04.2004 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Berstig - Am Hüttenberg“ hat in der Zeit vom 19.05. – 21.06.2004 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2004 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt wird in seiner Sitzung am 13.07.2004 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

C) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes des BP 109 / 1. Änderung

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst den nord-westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs der Urfassung. Im Süden wird der Geltungsbereich der 1. Änderung durch das Mischgebiet MI -1- und im Osten durch eine Wohnbaufläche begrenzt

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Im Mischgebiet -2- wurde eine dreigeschossige Parkpalette errichtet, wodurch der Stellplatzbedarf des in der Gemeinbedarfsfläche errichteten Kirchengebäudes abgedeckt wird.

E) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die heute vorhandene Parkpalettenbebauung überschreitet an mehreren Stellen die Baugrenzen des BP 109 und der 1. vereinfachten Änderung. Diese Bebauungsplanänderung ordnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen derart, dass eine planungsrechtliche Zulässigkeit erreicht wird.

Wie bereits unter Pkt. A) angesprochen, soll im wesentlichen die Überbauung der vorhandenen Parkpaletten in der Mischgebietsfläche -2- planungsrechtlich abgesichert und eine Überbauung neu geordnet werden. Insbesondere sollen das Maß der baulichen Nutzung und die gestalterischen Festsetzungen großzügiger gefasst werden um einem Investor eine ökonomische Bebauung zu ermöglichen, die gleichzeitig das städtebauliche Ziel der Bildung einer Raumkante zu den angrenzenden Verkehrsflächen gewährleistet.

Der planerisch vorgesehene Wendepunkt ist vor Ort als Wendehammer ausgebaut worden, da die topografisch schwierige Situation diese Flächenreduzierung erforderlich machte. Diese Bebauungsplanänderung regelt die Reduzierung der Verkehrsfläche zugunsten der angrenzenden Baugebietsflächen.

G) Inhalt des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Nachfolgende Änderungen wurden in die **Planzeichnung** eingearbeitet und dort mit entsprechenden Nummern versehen:

1. Verschiebung der Baugrenze nach Osten
2. Verschiebung der östlichen Baugrenze nach Westen
3. Verschiebung der südlichen Baugrenze
4. Verschiebung der Kanaltrasse (zugunsten der Stadt) nach Süden
5. Reduzierung der Pflanzgebotsfläche -PG 2-
6. Teilaufhebung von zwei Flächen mit Pflanzbindungen entlang der bestehenden Verkehrsfläche (Vosselstr. / Am Hüttenberg)
7. Neufestsetzung einer Pflanzgebotsfläche -PG2-
8. Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten der Mischgebietsfläche -A- bei gleichzeitiger Anpassung der Baugrenze.
9. Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten der Gemeinbedarfsfläche -Kirche-

Ferner wurde die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für das Mischgebiet -B- wie folgt geändert:

- Anhebung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf neu 2,4
- Ersatzlose Aufhebung der Festsetzung zur Dachneigung (DN 38 – 45°)

In den **textlichen Festsetzungen** wurden Pkt. 2 (Maß der baulichen Nutzung) , Pkt. 6.1 (Dachgestaltung) und Pkt. 6.2 (Fassadengestaltung) modifiziert.

H) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bleibt erhalten und wird nicht wesentlich beschnitten. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht zusätzlich wesentlich negativ beeinträchtigt. Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.
Kosten für den städtischen Haushalt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung nicht. Kostenträger ist der Entwicklungsträger.
Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH m.b.H
- ENTWICKLUNGSTRÄGER -



Heiner

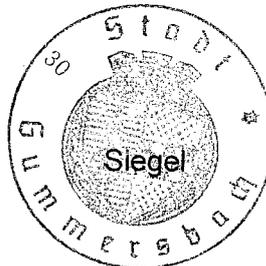


i. A. Reihagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.07.2004 beschlossen, die vorstehenden Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Berstig - Am Hüttenberg" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter