

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 6 "Industriegebiet Wenden - Altenhof", Gemeinde
Wenden

Gemäß § 9 (6) BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 341) wird folgende
Begründung aufgestellt:

1. Allgemeines

1.1 Wohnbevölkerung

Gemeinde Wenden

Einwohnerzahl am 6. 6. 1961	11.136 Einwohner
am 27. 5. 1970	13.773 Einwohner
Veränderung absolut	+ 2.637 Einwohner = 23,7 %

Wohnplatz Wenden

Einwohnerzahl am 6. 6. 1961	2.005 Einwohner
am 27. 5. 1970	2.532 Einwohner

1.2 Erwerbstätigkeit

Gemeinde Wenden (am 27. 5. 1970)

Land- und Forstwirtschaft	175 Einwohner = 3,7 %
Produzierendes Gewerbe	3.521 Einwohner = 74,8 %
Handel und Verkehr	425 Einwohner = 9,0 %
sonst. Wirtschaftsbereiche	584 Einwohner = 12,0 %
zusammen:	4.705 Einwohner = 100 %
Erwerbsquote	34,2

Wohnplatz Wenden (am 27. 5. 1970)

Land- und Forstwirtschaft	20 Einwohner = 2,10 %
Produzierendes Gewerbe	673 Einwohner = 72,40 %
Handel und Verkehr	92 Einwohner = 10,00 %
sonst. Wirtschaftsbereiche	144 Einwohner = 15,50 %
zusammen:	929 Einwohner = 100 %
Erwerbsquote	36,7

Für den Wohnplatz Wenden - Altenhof liegen statistische Werte nicht
vor.

2. Landesplanerische Zielsetzung

2.1 Grenzüberschreitende Landesplanung

Siegen - Betzdorf - Dillenburg.

Der Ort Wenden ist ein landesplanerisch erwünschter Wohnsiedlungsschwerpunkt, mit einer Bevölkerungszunahme von 1.500 Einwohner bis 1985. In der Nähe des Ortsteiles Wenden - Altenhof ist ein 10 ha großer Gewerbeansiedlungsbereich für eine ansässige expansierende Firma dargestellt.

2.2 Nach dem Landesentwicklungsplan I

ist Wenden eine Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung, die 10 - 20.000 Einwohner umfaßt und im ländlichen Bereich liegt.

2.3 Im Landesentwicklungsplan II

ist Wenden nicht genannt. Die Entwicklungsachse 1. Ordnung, bestehend aus der BAB 13 und der DB-Strecke Olpe - Betzdorf, sowie die Entwicklungsachse 2. Ordnung Olpe - Wenden - Kreuztal, bestehend aus der L 512 und L 714, durchziehen das Gemeindegebiet.

2.4 Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes III

stellt das Gemeindegebiet als Einzugsgebiet für die Speicherung von Oberflächenwasser und als Erholungsgebiet dar.

2.5 Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen

-Teilabschnitt Kreis Olpe- weist in dem Ortsteil Wenden - Altenhof die im Plan dargestellten Flächen als Gewerbefläche aus.

3. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde

3.1 Nach dem Entwicklungsplanentwurf und dem Flächennutzungsplanentwurf

der Gemeinde soll der Ortsteil Altenhof auch gewerblich strukturiert werden; diese Zielsetzung der Gemeinde deckt sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen. Die Anbindung der Haupterschließungsstraße an die OE 41 und die L 714 wurde mit dem Landesstraßenbauamt in Siegen besprochen. Bedenken gegen die Ausbildung des Verkehrsknoten bestehen seitens des Landesstraßenbauamtes nicht. Das Gewerbegebiet ist mit dieser Anbindung an die L 714 gut mit dem überregionalen Straßennetz verknüpft.

4. Konzeption des Planentwurfes

4.1 Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

a) Industriegebiet (Gib)	rd. 9,5 ha
b) Dorfgebiet (MD)	rd. 2,4 ha
c) Gemeinschaftsstellplätze	rd. 1,5 ha

d) Flächen für Land- und Forstwirtschaft	rd. 17,4 ha
e) Grünflächen	rd. 1,3 ha
f) Verkehrsflächen (einschl. L 714)	rd. 2,7 ha

4.2 Die Fabrikhallen in vorhandener Höhe wirken sich in der Landschaft nicht störend aus. Die Baukörper liegen auf einer Mittelterasse. Bedenken Träger öffentlicher Belange sind insoweit nicht vorgebracht worden.

4.3 Die in diesem Gebiet möglichen Arbeitsplätze betragen bei einer Arbeitsplatzzahl von 60 Arbeitsplätzen pro ha
 $9,50 \text{ ha} \times 60 = 570 \text{ Arbeitsplätze.}$

4.4 Die Nettowohnbaufläche beträgt 2,4 ha. Die Gesamtzahl der Wohnungen im MD-Gebiet beläuft sich auf 60 Wohnungseinheiten, wobei z.Zt. 35 Wohnungseinheiten vorhanden sind. Der Familienkoeffizient je Wohnungseinheit beträgt 3,6 Einwohner pro Wohnungseinheit.

Einwohnerzahl: $60 \cdot 3,6 = 216 \text{ Einwohner}$

Wohndichte: $216 \cdot 2,4 \text{ ha} = 90 \text{ Einwohner pro ha.}$

4.5 Die Ausweisung des MD-Gebietes rechtfertigt sich durch einen Handwerksbetrieb (Parz. 392) und 7 Kleinsiedlungen (Parz. 264, 258, 149, 138, 139, 136/137, 209) im Plangebiet.

Außerdem liegen im angrenzenden südlich vom Plangebiet gelegenen Dorfbereich ein weiterer Handwerksbetrieb (Schreinerei und Fensterherstellung) sowie weitere Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Dieser Bereich wird in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan dann ebenfalls als MD-Gebiet ausgewiesen, wodurch die Vollständigkeit gegeben ist.

5. Notwendigkeit der Baulanderschließung

5.1 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Wenden beschlossen, um eine geordnete Bebauung zu erreichen, sowie eine einwandfreie Erschließung des Geländes durchführen zu können. Die Grünfestsetzungen zwischen Dorf- und Gewerbegebiet sollen dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung dienen.

5.2 Umlegung zur Erschließung oder Neuordnung der Grundstücke

Die Gestaltung und die Aufteilung der neuen Grundstücke erfolgt durch freiwillige Neuordnung oder durch Umlegung. Die bebauten und unbebauten Grundstücke werden dabei nach Lage, Form und Größe so gestaltet, daß für die baulichen Anlagen oder sonst. Nutzungen zweckmäßige Grundstücke entstehen. Alle neuordnenden Maßnahmen werden durch die Gemeinde Wenden eingeleitet.

5.3 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze u. Grünanlagen

Das Baugebiet wird mit einer Haupterschließungsstraße OE 41 mit einer Fahrbahnbreite von 7,50 m und beidseitig angelegten Gehwegen von 1,50 m Breite erschlossen. Die Anbindung erfolgt an die L 714. Im Bereich des Gewerbegebietes wird der Parkplatzbedarf durch Gemeinschaftsstellplätze sichergestellt.

Die ansässige Firma legt zur Erschließung ihres Gewerbegebietes, das zum größten Teil in ihrem Besitz ist, in Absprache mit dem Landesstraßenbauamt Siegen, parallel zur L 714, getrennt durch einen Grünstreifen als Pflichtpflanzung, eine eigene Werksstraße an, die an die OE 41 angeschlossen ist (Parz. 398).

5.4 Herstellen der Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lister- und Lennekraftwerke. Die Wasserversorgung wird durch die Kreiswasserwerke über den WBV Altenhof sichergestellt. Ein Zentralabwassersammler ist für dieses Gebiet vorgesehen und im Plan dargestellt.

5.5 Träger der Maßnahme für die Bodenordnung und die Erschließung ist die Gemeinde Wenden. Träger der Baumaßnahmen für die einzelnen Gebäude sind die privaten Grundstückseigentümer.

6. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

6.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen:

6.2 Kostenberechnung im einzelnen:

6.21	Umfang des Erschließungsaufwandes § 128 i.V. mit § 40 BBauG für		
6.211	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtung für Entwässerung und Beleuchtung	300.000,--	DM
6.212	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Er- schließungsanlagen	30.000,--	DM
6.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsan- lagen	-	DM
6.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestel- ten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	-	DM
6.215	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbei- träge vom _____		
	Gesamtkosten	330.000,--	DM
	Zuschüsse	--	DM
	Erschließungsbeiträge	297.000,--	DM
6.22	Kosten, die nicht zum Er- schließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)		
6.221	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	180.000,--	DM
	Zuschüsse	90.000,--	DM
	Gesamtanteil	90.000,--	DM
6.222	Kosten der Wasserversorgungs- anlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	-	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgabe lt. Satzung vom _____	-	DM

6.223 Zusammenstellung der der
Gemeinde verbleibenden
Kosten

aus 6.215	<u>33.000,--</u>	DM
aus 6.221	<u>90.000,--</u>	DM
aus 6.222		DM
aus 6.223		DM
insgesamt:	<u>123.000,--</u>	DM

Wenden, den 5. 6. 1974

Der Bürgermeister

S c h r a g e