

Neu

Gemeinde Wenden

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 9

Gewerbegebiet

»Severinus Straße«

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbegebiet "Severinusstraße", 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 %
in sonst. Wirtschaftsbereichen	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

2. Landesplanerische Zielsetzung

2.1 Grenzüberschreitende Landesplanung Siegen - Betzdorf - Dillenburg.

Der Ort Wenden ist ein landesplanerisch erwünschter Wohnsiedlungsschwerpunkt, mit einer Bevölkerungszunahme von 1.500 Einwohnern bis 1985 und einer Gewerbeflächenzunahme von 10 ha.

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 Ort Wenden die im Plan dargestellten Flächen als Gewerbefläche aus.

3. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde

- 3.1 Nach dem Entwicklungsplanvorentwurf und dem Flächennutzungsplanvorentwurf
der Gemeinde soll der Ort Wenden auch gewerblich strukturiert werden; diese Zielsetzung der Gemeinde deckt sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen. Die Anbindung der Haupterschließungsstraße an 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:
- 2,65 ha Gewerbegebiet 3-geschossige, offene wie geschlossene Bauweise gem. § 8 Bau NVO
 - 1,09 ha Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung § 8 (4) Bau NVO, 3-bis 5-geschossige Bauweise
 - 1,30 ha Mischgebiet mit 2-geschossiger offener Bauweise, gem. § 6 Bau NVO
 - 1,48 ha Allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger offener Bauweise, gem. § 4 Bau NVO
 - 0,48 ha Grünfläche und Kinderspielplätze
 - 1,74 ha Straßen, Wege und Parkflächen
- Gesamtgröße des Plangebietes: 10,48 ha.

- 4.2 Die drei- bis fünfgeschossige Bauweise wirkt sich nicht störend in der Landschaft aus. Die Baukörper sind so gegliedert, daß eine aufgelockerte Bebauung zur offenen Bauweise des Misch- und allgemeinen Wohngebietes entsteht. Die fünfgeschossigen Baukörper stellen in dem Bereich eine Dominante dar.
Bedenken von Trägern öffentlicher Belange sind insoweit nicht vorgebracht worden.

- 4.3 Die in diesem Gebiet möglichen Arbeitsplätze betragen bei einer Arbeitsplatzzahl von 60 Arbeitsplätzen pro ha
 $(1.09 + 2.65) = 3,74 \text{ ha} \times 60 = 240 \text{ Arbeitsplätze.}$
- 4.4 Die Nettowohnbaufläche beträgt 2,3 ha. Die Gesamtzahl der Wohnungen im WA- und Mi-Gebiet beläuft sich auf 70 Wohnungseinheiten, wobei z. Zt. 24 Wohnungseinheiten vorhanden sind. Der Familienkoeffizient je Wohnungseinheit beträgt 3.6 Einwohner pro Wohnungseinheit.
- Einwohnerzahl: $70 \cdot 3,6 = 252 \text{ Einwohner}$
Wohndichte: $252 : 2,3 \text{ ha} = 100 \text{ Einwohner pro ha.}$

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 Misch- und Gewerbegebiet sollen dem Schutz des vorhandenen Siepens 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 Haupteerschließungsstraße 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 Parkspuren und Gemeinschaftsstellplätze sichergestellt.
- Der Bedarf an Kinderspielplätzen ist durch 2 Spielplätze mit insgesamt 0,1 ha erfüllt.
- Die Gemeinde verpflichtet sich bei Füllung des Gewerbegebietes bis an die nördliche Baugrenze, die Begrünung außerhalb der nördlichen Plangebietsgrenze vorzunehmen.
- 5.4 Herstellen der Ver- und Entsorgungsanlagen
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lister- und Lennekraftwerke. Die Wasserversorgung wird durch die Kreiswasserwerke sichergestellt. Die Abwässer werden in der Severinusstraße und "Im Thune" durch öffentliche Kanäle abgeführt.
- Ein Zentralabwassersammler ist für dieses Gebiet vorgesehen.
- 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	400.000,--	DM
6.212	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Er- schließungsanlagen	40.000,--	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	440.000,--	DM
	Zuschüsse		DM
	Erschließungsbeiträge	260.000,--	DM
6.22	Kosten, die nicht zum Er- schließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)		
6.221	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	120.000,--	DM
	Zuschüsse	60.000,--	DM
	Gesamtanteil	60.000,--	DM
6.222	Kosten der Wasserversorgungs- anlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	keine	DM
	Zuschüsse		DM
	Abgabe lt. Satzung vom _____		DM

6.223 Zusammenstellung der der
Gemeinde verbleibenden
Kosten

aus 6.215	180.000,--	DM
aus 6.221	60.000,--	DM
aus 6.222		DM
aus 6.223		DM
insgesamt:	240.000,--	

Wenden, den 29.4.1974

Der Bürgermeister

S c h r a g e