

Gemeinde Wenden

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 15

Gewerbegebiet

„Ohl“

## B e g r ü n d u n g

4

zum

Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Ohl" Gemeinde Wenden

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

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Wohnbevölkerung

##### Gemeinde Wenden

Einwohnerzahl am 6. 6. 1961	11.136 Einwohner
am 31. 8. 1973	15.110 Einwohner
Veränderung absolut	+ 3.974 Einwohner = 35,7 %

##### Wenden (Ortsbereich Gerlingen)

Einwohnerzahl am 6. 6. 1961	1.517 Einwohner
am 27. 5. 1970	1.866 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

### 2. Landesplanerische Zielsetzung

#### 2.1 Grenzüberschreitende Landesplanung

Siegen - Betzdorf - Dillenburg.

Der Ort Wenden mit Ortsbereich Gerlingen ist ein landesplanerisch erwünschter Wohnsiedlungsschwerpunkt, mit einer Bevölkerungszunahme von 1.500 Einwohnern bis 1985 und einer Gewerbeflächenzunahme von 50 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 A 45 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 mit Ortsbereich Gerlingen die im Plan dargestellten Flächen als Gewerbefläche aus.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde

- 3.1 Nach dem Entwicklungsplanvorentwurf und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde soll der Ort Wenden mit Ortsbereich Gerlingen auch gewerblich strukturiert werden; diese Zielsetzung der Gemeinde deckt sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen. Die Anbindung der Haupterschließungsstraße an die L 512 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 512 gut mit dem überregionalen Straßennetz und durch die unmittelbare Nähe des BAB-Kreuzes der Autobahnen A 45 und der im Bau befindlichen A 4 mit Auffahrtsmöglichkeit bevorzugt mit dem Fernverkehrsnetz verknüpft.

### 4. Konzeption des Planentwurfs

- 4.1 Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:
- 2.82 ha Gewerbegebiet 2-geschossige, offene wie geschlossene Bauweise gem. § 8 Bau NVO
- 4,44 ha Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung, 2-geschossige, offene wie geschlossene Bauweise gem. § 8 (4) Bau NVO
- 3.59 ha Mischgebiet mit 2-geschossiger, offener Bauweise gem. § 6 Bau NVO
- 4.08 ha Flächen für die Beseitigung von Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG)
- 3.57 ha Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
- 4.73 ha Verkehrsflächen
- 5.67 ha sonstige Flächen.
- Gesamtgröße des Plangebietes: 28.90 ha.

4.2 Die Netto-Baufläche im Mischgebiet beträgt 1,65 ha. Die Zahl der Wohneinheiten beläuft sich auf 53. Der Familienkoeffizient beträgt 3,6 Einwohner pro Wohneinheit.

Einwohnerzahl:  $53 \times 3,6 = 191$  Einwohner

Wohndichte:  $191 : 1,65 = 116$  Einwohner pro ha.

4.3 Die möglichen Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten betragen bei einer Arbeitsplatzzahl von 60 Plätzen pro ha  $(2,82 + 4,44) \cdot 60 = 435$  Arbeitsplätze.

## 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 dienen der Abschirmung des vorhandenen Wohngebietes. Der geplante Fußweg zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet ist zugleich erforderliche Kanaltrasse.

## 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. Das Gelände wird i.M. um 1,00 m auf 0,50 m über HHW aufgeschüttet, um eine hochwasserfreie Bebauung zu ermöglichen.

## 5.3 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze u. Grünanlagen

Das Baugebiet wird mit einer Haupterschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 7,50 m und beidseitig angelegten Gehwegen von 1,50 m Breite erschlossen. Die Anbindung erfolgt an die L 512. Im Bereich des Gewerbegebietes wird der Parkplatzbedarf durch Parkspuren und Gemeinschaftsstellplätze sichergestellt.

## 5.4 Herstellen der Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lister- und Lennekraftwerke. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Gerlingen sichergestellt. Die Abwässer werden durch öffentliche Kanäle abgeführt und der geplanten, zentralen Kläranlage des Ruhrverbandes zugeführt. 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.

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

6.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Die Kosten verteilen sich auf den Erwerb der Flächen für die Erschließungsmaßnahmen, die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, die Aufschüttung des Geländes und die Kanalbaukosten.

6.2 Kostenberechnung im einzelnen:

6.21 Umfang des Erschließungsaufwandes  
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

6.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen

148.500.-- DM

6.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung

981.500.-- DM

6.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

--.-- DM

6.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung

--.-- DM

6.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 14. 11. 1974

1.130.000.-- DM

Gesamtkosten

Zuschüsse

Erschließungsbeiträge

Gemeindeanteil

1.017.000.-- DM

113.000.-- DM

6.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

6.221 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen  
Gesamtkosten

110.000.-- DM

6.222 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern  
Gesamtkosten

-- DM

6.223 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)  
Gesamtkosten

285.000.-- DM

Zuschüsse

Abgaben laut Satzung vom 24. 9. 1973

256.500.-- DM

Gemeindeanteil

28.500.-- DM

6.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen  
(§ 127 Abs. 4 BBauG)  
Gesamtkosten

-- DM

Zuschüsse

Abgaben laut Satzung vom

-- DM

Gemeindeanteil

-- DM

6.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.

-- DM

6.23 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibenden Kosten

aus 6.215

113.000.-- DM

aus 6.221

110.000.-- DM

aus 6.222

-- DM

aus 6.223

28.500.-- DM

aus 6.224

-- DM

aus 6.225

-- DM

Insgesamt

251.500.-- DM

Wenden 1, den 28. 2 1975

S ch r a g e

(Bürgermeister)

			ha	IN % VOM BEBAUUNGSPLAN
BAULAND (Summe der Bau- grundstücke)	DAVON	ha	% BAULAND	
	WOHNBALAND Summe der Wohngrundstücke mit Hof, Vor- und Wohngärten, Stellplatz, jedoch ohne Zugangs- weg	3,59	32,3	
	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN Sonderbauflächen	0,56	4,9	
	FLÄCHEN FÜR NAHVERSORGUNG	-	-	
	FLÄCHEN FÜR GEWERBLICHE ANLAGEN Kleinge- werbe, Sammelgaragen, Tankstellen,	7,26	62,8	
	FLÄCHEN FÜR INDUSTRIE UND GEWERBE	-	-	
	SUMME BAULAND	11,41	100	11,41 39,5
VERKEHRS- FLÄCHEN	DAVON	I (m) b (m)	ha	% VERK.-FL.
	ANBAUFREIE ÜBERÖRTLICHE STRASSEN + BAB	-	-	
	SAMMELSTRASSEN			
	ANLIEGERSTRASSEN, PLÄTZE			
	WOHN-, ZUGANGS-, FEUERWEHRWEGE			
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	4,73	100	
	SUMME VERKEHRSFLÄCHEN		100	4,73 16,5
GRÜNFLÄCHEN (einschl. Wege)	DAVON	ha	% GRÜNFL.	
	SPORT- UND KIDSPIELFLÄCHEN Land- und forst- wirtschaftliche			
	KINDERSPIELPLÄTZE wirtschaftliche			
	ERHOLUNGSFLÄCHEN Flächen	3,57	100	
	KLEINGÄRTEN			
	FRIEDHÖFE			
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN			
	WEGE			
	SUMME GRÜNFLÄCHEN	3,57	100	3,57 12,3
SONSTIGE FLÄCHEN	DAVON	ha	% SONSTIGE	
	WASSERFLÄCHEN und Uferbegrünung			
	AUFSCHÜTTUNGEN	5,11		
	FLÄCHEN FÜR ASFALL- UND ABWASSERBESEIT.	4,08		
	SUMME SONSTIGE FLÄCHEN	9,19	100	9,19 31,7
GESAMTFÄLCE DES BEBAUUNGSPLANES			28,90	100
SUMME DER ÜBERSAUTEN FLÄCHEN				ha
SUMME DER GESCHOSSFLÄCHEN	(§ 19 Abs. 5 BNutzVO)			ha
ANZAHL DER ÖFFENTL. PARKPLÄTZE				120
ANZAHL DER PRIVATEN GARAGEN UND STELLPLÄTZE				200
ANZAHL DER WOHNUNGEN	IN EINFAMILIENHEIMEN		53	
	IN BIS 4-GESCH. MIETSHÄUSERN		-	
	IN 5-6 GESCH. MIETSHÄUSERN		-	
	IN HOCHHAUSERN			
	INSGESAMT		53	
EINWOHNERZAHL	FAMILIENKOEFFIZIENT			3,6
GRUNDFLÄCHENZAHL	SUMME ÜBERBAUTE FLÄCHE =			
	WOHNBALAND			
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	SUMME DER GESCHOSSFLÄCHEN =			
	WOHNBALAND			
WOHNINDICHTE	EINWOHNER			
	WOHNBALAND			
SIEDLUNGSFLÄCHEN	EINWOHNER			