Gemeinde Wenden

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 10

„BIEBERG-HALLERBERG"

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Bieberg - Hallerberg"
der Gemeinde Wenden

Gem. § 9 (8) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) wird dem Bebauungsplan Nr. 10 folgende Begründung beigefügt:

1. Ziele der Raumordnung, Landesplanung und Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 10 entspricht den Zielen der Raumordnung, Landesplanung und Gebietsentwicklungsplanung. Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.
Der Bebauungsplan ist aus dem durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 2.9.1974 und 29.11.1974 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.
Das Ziel dieses Planes ist den bebauten Ortsbereich zu ordnen und zu verdichten, sowie die unbebauten Flächen einer geordneten Bebauung zuzuführen, die den fehlenden Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsbereich Gerlingen decken.

2. Einwohnerentwicklung und Wohnraumverbesserung

Die Einwohnerentwicklung für den Ortsbereich Gerlingen ergibt sich aus folgender Übersicht:

Stand:	31.12.1970	= 1.978 EW	absolut	
Stand:	31.12.1976	= 2.021 EW	+ 43 EW	2,17 % Steigerung

Darüber hinaus ist aus der Wohnraumverbesserung ein weiterer Bedarf von 2.021 EW x 0,4 = 808 Einwohnergleichwerten vorhanden, dies entspricht einem Bedarf von ca. 269 Wohneinheiten.

3. Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG

Die Bürgerbeteiligung erfolgte durch eine Bürgerversammlung nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung. Auf dieser Versammlung wurden, entsprechend dem fortgeschrittenen und im Planungsbeirat erläuterten Planungsstand, Ziel und Zweck der Planung aufgezeigt.
Aus der Anhörung ergaben sich die in der Anlage aufgeführten Vorschläge.

4. Ausweisung von Flächen gem. § 9 (1) 6 - 9 BBauG

Auf die besondere Ausweisung von Flächen für die Bebauung mit Familienheimen, öffentlich geförderten Wohnungen, Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, sowie Flächen mit aus städtebaulichen Gründen besonderen Nutzungszwecken wird mangels nachgewiesenem Bedarf verzichtet.

5. Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Im Bereich des ausgewiesenen Wohngebietes treten Belastungen aus der ≧ 600 m entfernten BAB A 45 und der L 512 auf.
Diese Belastungen waren Veranlassung, die ausgewiesenen Baugebiete entsprechend der zulässigen Belastung abzustufen.
Ein Gutachten gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist der Begründung als Anlage beigefügt.
Die BAB A 4 tangiert zwar das Plangebiet, liegt jedoch in einem Einschnitt und bringt daher keine Belastung.

6. Berücksichtigung des Landschaftsgesetzes und der Grüngestaltung

Schutzbedürftige Anpflanzungen und Baumbestände weist das Gebiet nicht auf.
Die Art und der Umfang der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind Grundlage der Begrünung des Plangebietes.
Ein Begrünungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7. Infrastruktureinrichtungen

7.1 Überörtliche Erschließung
Das Plangebiet ist von der L 512 Olpe - Freudenberg mit Auffahrt zur BAB A 4 an den überregionalen Verkehr angebunden.

7.2 Örtliche Erschließung

7.21 Äußere Erschließung
Die äußere Erschließung erfolgt über die o.a. L 512 und die K 4563 (Elben - Gerlingen), deren Profil in der Lage ist, die Mehrbelastung aufzunehmen.

7.22 Innere Erschließung
Die innere Erschließung erfolgt über eine Schleifenstraße (Biebergstr. - Lingensiepen), die in die K 4563 einmünden.
Auf diese Schleifenstraße setzen die wesentlichen Anliegerstraßen auf.

7.3 Wasserversorgung
Das Wohnsiedlungsgebiet wird z.Zt. durch den WBV Gerlingen versorgt, der in der Lage ist, die geplante Erweiterung des Baugebietes in Bezug auf Druckverhältnis und Wasserbedarf ausreichend zu versorgen.

7.4 Abwasserbeseitigung
Das Kanalnetz im Bereich des bereits wesentlich bebauten Plangebietes ist vorhanden. Die hier noch fehlenden Sammler sowie das Kanalnetz der geplanten Erschließungsstraße wird abschnittsweise wie folgt erstellt:

1978 - 1979 Kanalisierung der Planstraße "B" mit Anschluß an Hallerbergstraße

1979 - 1980 Kanalisierung der Planstraße "A"
Die Abwasserreinigung der in diesem Bereich zu errichtenden Wohneinheiten erfolgt bis zur Fertigstellung der Zentralkläranlage

des Ruhrverbandes übergangsweise durch Hauskläranlagen

1980 - 1982 Kanalisation des restlichen Plangebietes mit direkter Einleitung in die Zentralkläranlage

Die Abwasserreinigung von Bauvorhaben zur Schließung von Baulücken ist im Einzelfall mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

7.5 Stromversorgung
Die Versorgung mit elektrischer Energie (Licht- und Kraftstrom) ist durch die LLK Olpe sichergestellt.

7.6 Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch einen vom Kreis Olpe eingesetzten Unternehmer, der die kreiseigene Zentraldeponie beschickt.

7.7 Öffentliche Einrichtungen
Im Bereich Biebergstraße - Elbener Straße beabsichtigt die Gemeinde ein Feuerwehrgerätehaus mit anschließender Grünanlage zu errichten.
Der obere Bereich des Lingensiepens bleibt ebenfalls der Naherholung vorbehalten und erhält eine entsprechende Grüngestaltung.
Sonstige öffentliche Einrichtungen innerhalb des Plangebietes sind:
Post, Kapelle, Kinderspielplatz und Friedhof.

7.8 Private Einrichtungen
An privaten Einrichtungen sind vorhanden:
Sparkasse, Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, die der Versorgung des Gebietes dienen, Arztpraxis und gewerbliche Betriebe (überwiegend Handwerksbetriebe).

8. Bodenordnung

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

9. FLÄCHENGLIEDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AZ.: 662- /S

				ha	IN % VOM BEBAUUNG
BAULAND (Summe der Baugrundstücke)	DAVON		ha	% BAULAND	
	WOHNBAULAND Summe der Wohngrundstücke mit Hof, Vor- und Wohngarten, Stellplatz, jedoch ohne Zugangsweg		14.90	100	
	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN Sonderbauflächen				
	FLÄCHEN FÜR NAHVERSORGUNG		-		
	FLÄCHEN FÜR GEWERBLICHE ANLAGEN Kleingewerbe, Sammelgaragen, Tankstellen,		-		
	FLÄCHEN FÜR INDUSTRIE UND GEWERBE		-	-	
	SUMME BAULAND		14.90	100	14.90 66 %
VERKEHRSFLÄCHEN	DAVON	l (m) b (m)	ha	% VERK.-FL.	
	ANBAUFREIE ÜBERÖRTLICHE STRASSEN	- -			
	SAMMELSTRASSEN		0.85	18	
	ANLIEGERSTRASSEN, PLÄTZE		3.33	72	
	WOHN-, ZUGANGS-, FEUERWEHRWEGE		0.27	6	
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE		0.16	4	
	SUMME VERKEHRSFLÄCHEN		4.61	100	4.61 20 %
GRÜNFLÄCHEN (einschl. Wege) und Wasserflächen	DAVON		ha	% GRÜNFL.	
	SPORT- UND SPIELFLÄCHEN				
	KINDERSPIELPLÄTZE		0.30	10 %	
	ERHOLUNGSFLÄCHEN		0.90	30 %	
	KLEINGÄRTEN				
	FRIEDHÖFE		1.80	60 %	
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN				
	WEGE				
	SUMME GRÜNFLÄCHEN		3.00	100	3.00 14 %
SONSTIGE FLÄCHEN	DAVON		ha	% SONSTIGE	
	WASSERFLÄCHEN				
	AUFSCHÜTTUNGEN				
	FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEIT.				
	SUMME SONSTIGE FLÄCHEN			100	
GESAMTFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES				22.51	100

SUMME DER ÜBERBAUTEN FLÄCHEN			5.90
SUMME DER GESCHOSSFLÄCHEN	(§ 19 Abs. 5 BNutzVO)		11.90
ANZAHL DER ÖFFENTL. PARKPLÄTZE	120		
ANZAHL DER PRIVATEN GARAGEN UND STELLPLÄTZE	190		
ANZAHL DER WOHNUNGEN	IN EINFAMILIENHEIMEN mit Einlieger	440	
	IN BIS 4-GESCH. MIETSHÄUSERN		
	IN 5-8 GESCH. MIETSHÄUSERN		
	IN HOCHHÄUSERN		
		INSGESAMT	440
EINWOHNERZAHL	FAMILIENKOEFFIZIENT		3,6
GRUNDFLÄCHENZAHL	SUMME ÜBERBAUTE FLÄCHE / WOHNBAULAND = 5,9 / 14,9		0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	SUMME DER GESCHOSSFLÄCHEN / WOHNBAULAND = 11,8 / 14,9		0,80
WOHNDICHTE	EINWOHNER / WOHNBAULAND = 1580/14,9		106

10. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

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

10.2 Kostenberechnung im einzelnen:

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

10.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	30.000.--
10.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	2.256.000.--
10.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	---- D
10.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	---- D
10.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 12. 4. 1976	
	Gesamtkosten	2.286.000.--
	Zuschüsse	---- D
	Erschließungsbeiträge	2.030.400.--
	Gemeindeanteil	228.600.--

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

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

10.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern	
	Gesamtkosten (ausgebaut)	---- DM
10.223	Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG)	
	Gesamtkosten	600.000,-- DM
	Zuschüsse	
	Abgaben laut Satzung vom	---- DM
	Gemeindeanteil	60.000,-- DM
10.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)	
	Gesamtkosten	---- DM
	Zuschüsse	---- DM
	Abgaben laut Satzung vom	---- DM
	Gemeindeanteil	---- DM
10.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.	---- DM
10.23	Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten	
	aus 10.215	228.600,-- DM
	aus 10.221	---- DM
	aus 10.222	---- DM
	aus 10.223	60.000,- DM
	aus 10.224	---- DM
	aus 10.225	---- DM
	Insgesamt	288.600,-- DM

11. Finanzierung des auf die Gemeinde anfallenden Erschließungsaufwandes

Die Finanzierung des der Gemeinde zufallenden gesamten Erschließungsaufwandes wird aus Haushaltsmitteln entsprechend dem in 7.4 aufgestellten Zeitplanes gedeckt.

Gemeinde Wenden

Wenden, 17. 3. 79

(Schrage)
Bürgermeister

Auf das Mitwirkungsverbot gem. § 23 GO NW ist zu Beginn der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wenden vom hingewiesen worden.

Wenden, 28. 3. 79

Der Gemeindedirektor

(Metzenmacher)

Aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Wenden.

Wenden, 28. 3. 79

Der Gemeindedirektor

(Metzenmacher)

Diese Begründung wurde mit Beschluß des Rates der Gemeinde Wenden vom 5. 6. 78 u. 5. 3. 79 gebilligt.

Wenden, 28. 3. 79

Der Gemeindedirektor

(Metzenmacher)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Präambel und Festsetzungen sowie Begründung haben in der Zeit vom 15. 1. 79 bis 16. 2. 79 nach vorheriger am 3. 1. 1979 abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.

Wenden, 28. 3. 79

Der Gemeindedirektor

(Metzenmacher)

Diese Begründung mit Bebauungsplan ist am
mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Wenden,

Der Gemeindedirektor

(Metzenmacher)