STADT
WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „BRAUNSBERG 14A / 14B"

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 - Braunsberg -

1. Anlaß der Planaufstellung

2. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

3. Bestand

4. Planung

5. Sicherung der Infrastruktur

6. Flächenbilanz

7. Siedlungsdaten

8. Kostenschätzung

9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

10. Auszug aus der Deutschen Grundkarte

11. Abschlußbegründung

1. Ausfertigung

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan
Nr. 14 - Braunsberg - gem. § 9 (8) BBauG

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 7.7.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Braunsberg - gem. § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.1979 beschlossen.

1. Anlaß der Planaufstellung

Bedingt durch das nach wie vor starke Bedürfnis der Wermelskirchener Bürger zur Schaffung eines Eigenheimes und bedingt durch die steigende Nachfrage nach anderen Eigentumsformen und Mietwohnungen, sieht sich die Stadt Wermelskirchen veranlaßt, den schon 1975 beschlossenen Bebauungsplan nun endgültig als Satzung zu beschließen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus, eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen, sowie die Grundlage für weitere, dafür erforderliche Maßnahmen zu schaffen.

2. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nur im Bereich der überörtlichen Bundesstraße 51 ist eine Bautiefe von ca. 50 m als Mischbaufläche ausgewiesen.
Hier liegt auch ein Grundstück, das als Postdienstgrundstück (Gemeinbedarfsfläche) z. Zt. dem öffentlichen Nahverkehr dient und diese Funktion auch zukünftig behalten soll.

Im Nordosten wird der Planbereich noch durch die ehemals geplante A 31 tangiert. Nachdem diese Autobahn aus dem Bedarfsplan des Bundes gestrichen worden ist, soll die Trasse in einem gesonderten Änderungsverfahren aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden.

Ansonsten entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes in Braunsberg den Entwicklungszielen, wie sie im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes formuliert worden sind.

3. Bestand

Das neu zu erschließende Gelände wird heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.
Der nordwestliche Bereich ist dabei von der Topographie als relativ eben, der südöstliche Teil dagegen als stark bergig, mit großen Höhenunterschieden, anzusehen.

Im Nordosten des Plangebietes, entlang der Braunsberger Straße ist im Laufe der letzten Jahre schon ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet entstanden, dessen Charakter durch die anschließende Neuausweisung insoweit berührt wird, als das die spätere Haupterschließung über die jetzige Braunsberger Straße geführt wird.
Das Baugebiet Braunsberg wird ein in sich geschlossener Siedlungsbereich werden, der im südwestlichen Stadtrandbereich des Siedlungsschwerpunktes Wermelskirchen liegt.

Das gesamte Plangebiet ist in eine von Wäldern und landwirtschaftlich genutzen Weiden geprägte Landschaft eingebettet und wird nur über die Braunsberger Straße / B 51 an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.
Langfristig ist auch eine Verbindung an das östlich gelegene Baugebiet Eckringhausen geplant.

Die vorhandene Bebauung wird durch Wohnbauten bestimmt und soll im Neubaugebiet seine entsprechende Fortsetzung finden.

4. Planung

Bedingt durch die Eigentumsstruktur sind im Bereich des Plangebietes keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des BBauG, vierter Teil, notwendig. Etwa 50 % der Grundstücke des Baugebietes werden von einem Bauträger in Erbpacht vergeben. Der Rest der Flächen wird gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan parzelliert und an Bauinteressenten verkauft.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Ringstraßen. Der Ausbau dieser Haupterschließung soll konventionell erfolgen.
Die weitere innere Erschließung der Wohnbereiche soll über verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßen sichergestellt werden.
Ziel und Zweck dieser Erschließung ist es, die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer in den Wohnstraßen zu erhöhen, und um die Möglichkeit zu geben, verloren gegangene soziale Funktionen der "Straße" durch eine verbesserte Wohnumfeldsituation zurückgewinnen und zu fördern.

Entsprechend der in Wermelskirchen vorwiegend vorhandenen offenen Bauweise liegt auch in Braunsberg der Schwerpunkt bei dieser Art der Bebauung. Bedingt durch die allgemein gestiegenen Boden- und Baupreise sind in verschiedenen Bereichen des Plangebietes verdichtete Bauweisen in unterschiedlichen Haustypen möglich.
Die max. Zahl der Geschosse ist dabei auf III begrenzt. Dies entspricht auch durchaus dem Siedlungscharakter von dem Wermelskirchen geprägt wird.

Als Ausnahme ist die Terrassenhausanlage anzusehen. Bedingt durch die topographische Situation ist eine max. Ausweisung von VI Geschossen zu vertreten.
Im Bereich der verdichteten Bauweise ist in Ausnahmefällen eine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig, wenn dabei die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
Als verdichtete Bauweise sind hier die Gartenhof-, Terrassen-, Ketten- und Stadthäuser anzusehen.

Da das Baugebiet direkt an große zusammenhängende Grünbereiche grenzt war es nicht notwendig, mit Ausnahme eines großen Kinderspielplatzes, im Planbereich zusätzliche öffentliche Grünflächen auszuweisen.
Nicht zuletzt durch die angestrebte Struktur des Gebietes (Eigenheime), ist der private Bereich als ausreichender Freiraum anzusehen.

Sämtliche Forderungen des Wasser-, Forst- und Landschaftsschutzes sind bei der Planung berücksichtigt. Sie finden Ausdruck in der Übernahme der von den Fachbehörden vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

5. Sicherung der Infrastruktur

Die schadlose Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Mischkanalsystem in freiem Gefälle zum Pumpwerk Eckringhausen. Von dort wird das Schmutzwasser mittels einer Druckleitung zur Kläranlage Wermelskirchen gepumpt.
In dem Zusammenhang wurde mit Schreiben vom 5.2.80 und 9.4.80 beim Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Düsseldorf um Genehmigung der erforderlichen Baumaßnahmen für das RÜB/RRB Eckringhausen gebeten.

Um das Baugebiet an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden ist vorgesehen eine Buslinie durch das Gebiet zu führen. Planerisch sind zunächst zwei

Haltepunkte vorgesehen, die aber nach Bedarf noch ergänzt werden können.

Im westlichen Teil des Planbereiches ist zur Sicherstellung von infrastrukturellen Bedürfnissen eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen worden. Die genaue Zweckbestimmung ist dabei nicht festgelegt. Sicher ist nur, daß die dort zu errichtende Einrichtung primär eine dienende Funktion für den westlichen Bereich Wermelskirchen's haben soll.

Gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen ist zunächst die Ausweisung "Kindergarten" erfolgt.

Wermelskirchen, den 03.06.1981

(Velte)
Techn. Beigeordneter

Stadt 27 Wermelskirchen

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gemäß § 9 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.1979, lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.05.1981 in der Zeit vom 04.06. bis 09.07.1981 gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 13.07.81

Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 27 Wermelskirchen

6. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 14 - Braunsberg -

Gliederung der Flächen im Bebauungsplan				ha	% der Ges.-Fl.
	davon	ha	% Bauland		
Bauland (Summe der Baugrundstücke)	Wohnbauland (SUMME DER WOHNGRUNDSTÜCKE MIT HOF VOR- UND HAUSGARTEN, STELLPLATZ (JEDOCH OHNE ZUGANGSWEG)	13,42	86,78		
	Gemeindebedarfsflächen §5,2 BBauG	1,19	7,74		
	Flächen für gewerbl. Anlagen, wie Läden Werkstätten, Industrie, Sammelgaragen	0,84	5,47		
	Bauflächen für sonstige baul. Anlagen				
	Summe Bauland	16,29	100,00	16,29	64,80
	davon	ha	% Verkehrsfläche		
Verkehrsflächen	Anbaufreie, dem überörtlichen Verkehr dienende Strassen	0,27	6,35		
	Sammelstrassen	2,43	56,56		
	Anliegerstrassen, Plätze	1,06	24,84		
	reine Wohnwege, Zugänge	0,19	4,54		
	Sonstige Fusswege, Feuerwehrzufahrt, Fussgängerstrassen, Zulieferstrassen	0,33	7,68		
	Öffentliche Parkflächen				
	Summe Verkehrsflächen	4,28	100,00	4,29	17,10
	davon:	ha	% Grünfläche		
Grünflächen	Sport- und Spielflächen				
	Kinderspielplätze	0,58	12,74		
	Grünanlagen flächen	2,43	53,37		
	[illegible] Wald	1,54	33,87		
	Friedhöfe				
	Sonstige Grünflächen a. d. Wohnwegen				
	Öffentliche Fuss- und Radwege				
	Summe Grünflächen	4,55	100,00	4,55	18,10
Sonstige Flächen	WASSERFLÄCHE, AUFSCHÜTTUNGEN FLÄCHE FÜR ABWASSER- UND ABFALLBESEITIGUNG				
Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Baugebiet)				25,13	100,00

7. Siedlungsdaten zum Bebauungsplan

Nach der Ausweisung im Bebauungsplan sind im Baugebiet Braunsberg folgende Wohnhaustypen realisierbar:

1.	Freistehende Häuser	ca.	78
2.	Doppelhäuser	ca.	20
3.	Gartenhofhäuser	ca.	14
4.	Reihenhäuser	ca.	62
5.	Stadthäuser	ca.	29
6.	Terrassenhäuser	ca.	20
7.	Kettenhäuser	ca.	7
	Summe der möglichen Häuser	ca.	230

Wenn vorausgesetzt wird, daß in 50 % der Gebäude zusätzlich Einliegerwohnungen eingerichtet werden, so ergibt sich eine Summe

	von	ca.	230 WE
	+ 50 %	ca.	115 WE
8.	Als Miet- oder Eigentumswohnung realisierbar	ca.	100 WE
	Summe der Wohnungseinheiten	ca.	445 WE

Bei ca. 3 Personen / WE ergibt sich eine mögliche Einwohnerzahl von ca. 1335 Einwohnern.

Bedingt durch die alternative Ausweisung der Bauweise im Bebauungsplan, kann die oben ermittelte Zahl nur als ungefähre Richtzahl angesehen werden.

Fläche des gesamten B-Plan-Gebietes	25,13 ha
- vorhandene Bebauung	4,93 ha
- Grünfläche Wald / Weide	3,97 ha
= Fläche des neubeplanten Gebietes	16,23 ha

1. Siedlungsdichte

Einwohner je ha Gesamtfläche des Baugebietes

$$\frac{\text{EW (Gebiet neu)}}{16{,}23 \text{ ha}} = \frac{1.335}{16{,}23} = 82 \text{ EW/ha}$$

2. Wohndichte

Einwohner je ha Wohnbauland

$$\frac{1.335}{11{,}95} = 112 \text{ EW/ha}$$

3. Besiedlungsdichte

Anzahl der Wohnungen je Gesamtfläche des Baugebietes

$$\text{WE (Gebiet neu)} \quad \frac{445}{16{,}23} = 27 \text{ WE/ha}$$

4. Wohnungsdichte

Anzahl der Wohnungen je ha Wohnbauland

$$\frac{445}{11{,}95} = 37 \text{ WE/ha}$$

8. Überschläglich ermittelte Kosten der Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 14 - Braunsberg -

A) Straßenbaukosten

1. Einmündungsbereich Braunsberger Str. - B 51	ca.	1.369.800,-- DM
2. Haupt- u. Erschließungsstraße	ca.	6.003.000,-- DM
3. Verkehrsberuhigte Bereiche	ca.	4.283.300,-- DM
4. Sonstige öffentliche Wege	ca.	515.300,-- DM

B) Straßenbeleuchtung (ca. 92 Laternen) ca. 474.100,-- DM

C) Entsorgung im Trennsystem

1. Öffentl. Kanal 3.493 m	ca.	5.399.600,-- DM
2. Privat Kanal 883 m	ca.	1.365.000,-- DM

D) Grünanlagen

1. Kinderspielplatz	ca.	150.000,-- DM
2. Straßenraumbegrünung	ca.	70.000,-- DM
Summe Erschließungskosten	ca.	19.630.100,-- DM

11. Abschlußbegründung

In Ergänzung zu der Auslegungsbegründung ist vom Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 22.03.1982 beschlossen worden, den Bebauungsplan in folgenden Punkten zu ergänzen.

1. Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9 a (1) BBauG

Für den Planbereich sind Genehmigungen für Bauvorhaben mit Abwasseranfall nur zu erteilen, wenn bei Schlußabnahme die Voraussetzungen entsprechend § 4 (2) 3 BauO NW mit Anschluß an die funktionssichere Kanalisation gegeben sind, sowie RÜB / RRB Eckringhausen und der Verbidnungssammler dorthin im erforderlichen Umfang rechtzeitig fertiggestellt werden.

2. Darüberhinaus folgte der Rat der Anregung des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes eine zusätzliche Fläche für eine weitere Trafo-Station im B-Plan Bereich auszuweisen.

Ansonsten wurden nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sämtliche vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt.

Die Auslegungsbegründung war Grundlage und Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Wermelskirchen am 22.3.1982.

Stadt Wermelskirchen

Wermelskirchen, den

Der Stadtdirektor

(Störtte)

2. Abschlußbegründung

nach erneuter Offenlage des
Bebauungsplanes Nr. 14
- Braunsberg -

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 29.3.1983 bis 2.5.1983 im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen offen gelegen hat, sind insgesamt acht Anschreiben von Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken zum B-Plan Nr. 14 - Braunsberg - eingegangen.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurden sämtliche vorgebrachten Anregungen und Bedenken, insofern sie nicht schon berücksichtigt wurden, zur Kenntnis genommen bzw. zurückgewiesen.

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt, soweit es die innere Erschließung betrifft, nach den Vorschriften gem. BBauG (sechster Teil: Erschließung).

In diesem Zusammenhang wird noch geprüft, ob das gesamte Gebiet im Rahmen eines Erschließungsvertrages erschlossen und abgerechnet werden soll.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Kindergartens wird gemäß der nachrichtlichen Eintragung überwiegend in ihrer Zweckbestimmung erhalten. Im Rahmen einer entsprechenden Grüngestaltung sollen lediglich einige Stellplätze in diesen Bereich integriert werden, um bei gelegentlichen Bedarf nach Flächen für den

ruhenden Verkehr für diesen Bereich
entsprechende Plätze anbieten zu können.

Wermelskirchen, den 04. 07. 1983
Der Stadtdirektor

Stadt 27 Wermelskirchen

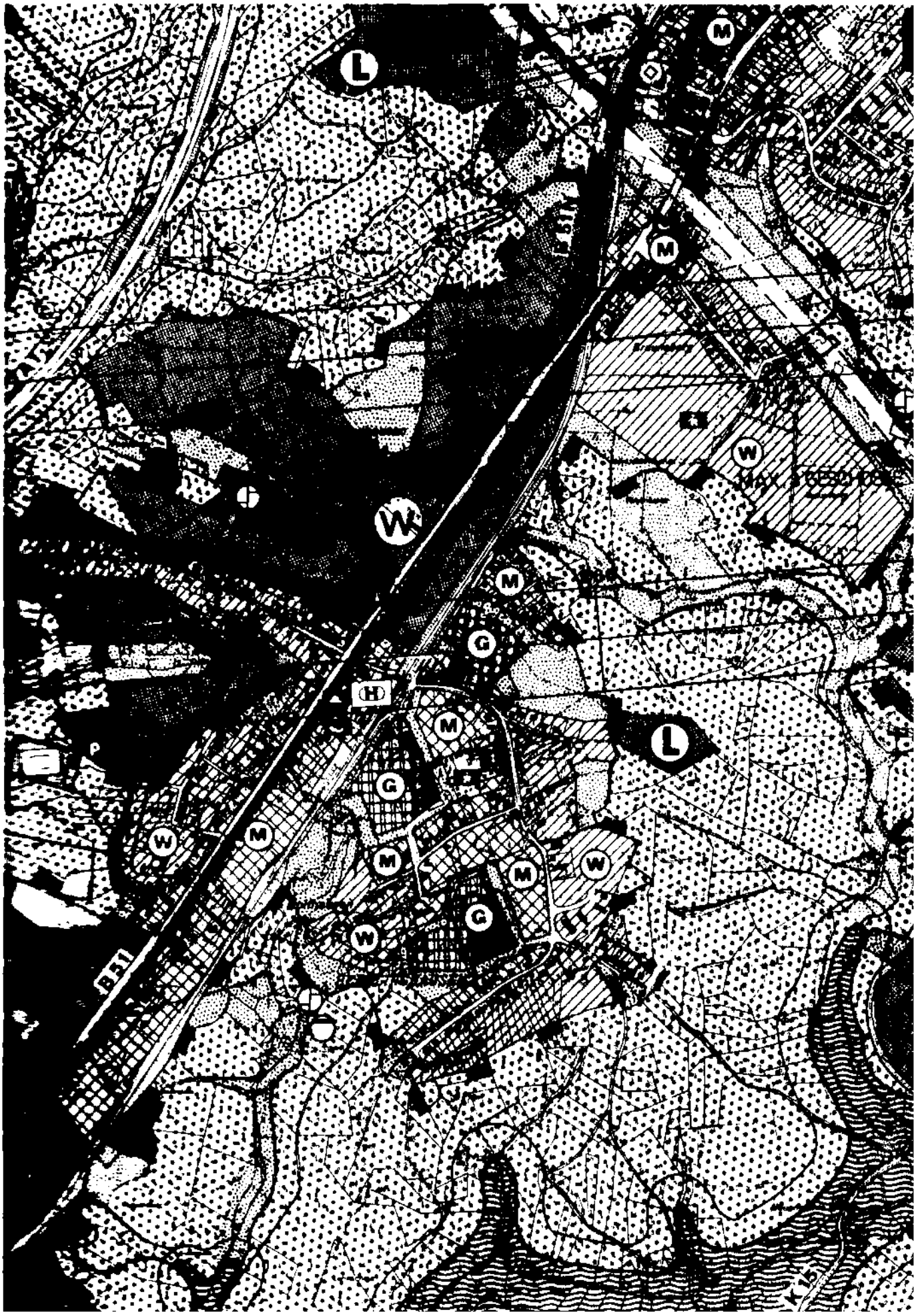
Gesehen!
Köln, den 06.12.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Übersichtsplan

Anlagen

9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



10. Auszug aus der Deutschen Grundkarte (M. 1:5.000)

Bebauungsplan Nr. 14 - Braunsberg -

Übersichtsplan

