STADT
WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 25
"NEUENHÖHE"

1. Ausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan Wermelskirchen Nr. 25
-Neuenhöhe- gemäß § 9 (8) BBauG

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 19.12.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wermelskirchen Nr. 25 -Neuenhöhe- gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im Norden durch die Bundesbahnstrecke Lennep/Opladen, im Osten durch das Grundstück der Firma Data Process Service und der Fußwegeverbindung bis zur Straße nach Kallenberg, im Süden durch die Kallenberger Straße und im Westen durch die Handelsstraße.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, gemäß § 8 BBauG, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung fest zusetzen.
Die ausgewiesene Baufläche soll im Rahmen der allgemeinen Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Wermelskirchen in erster Linie als Erweiterungsfläche für ortsansässige Betriebe dienen.

Dies schließt Neuansiedlungen von bisher nicht heimischen Gewerbezweigen natürlich nicht aus.

Gemäß der Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Köln wurde der Planbereich auf der Grundlage des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974 -MBl. NW.S. 992- als Gewerbegebiet mit Einschränkung ausgewiesen.

Nicht zugelassen sind demnach Anlagen der Ziffer 1-175 und ähnliche Anlagen gem. des Anhanges zum RdErl. des MAGS.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt einmal durch eine im Baugebiet mittig liegende Straße, die im Rahmen der zukünftigen Weiterentwicklung des Industriegebietes als Sammelstraße weitergeführt wird. Zwischenzeitlich wird am jetzigen Ende des GE-Gebietes eine Wendeanlage geschaffen werden.
Zum anderen erfolgt die Erschließung über die schon bestehende Straße nach Kallenberg.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind zum Teil Stellplätze in Form von Längsparkplätzen ausgewiesen. Darüber hinaus hat jeder dort bauende Betrieb die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Gelände nachzuweisen. Ein Teil davon kann inder Erschließungszone, die zwischen Straße und überbaubarer Grundstücksfläche liegt, realisiert werden. Diese Erschließungszone und der dazu gehörende Pflanzstreifen soll im Rahmen der allgemeinen Erschließung mit erstellt werden, um in der Ausführung ein einheitliches Bild zu gewährleisten. Entsprechend der Grundstücksanbindung sind diese Flächen vom Anlieger zu übernehmen.
Die schadlose Beseitigung des Abwassers ist bisher im Rahmen einer Voruntersuchung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP alt vom 22.3.1969) nachgewiesen worden. Diese Untersuchung wurde mit Schreiben vom 30.01.1975 an das STAWA Düsseldorf über den Oberkreisdirektor Bergisch Gladbach geschickt.
Zur Zeit wird von den Ingenieurbüros Haupt/Fischer ein erneuter Entwurf über die Abwasserbeseitigung ausgearbeitet.

Nach Abschluß der Arbeiten (voraussichtlich September 1979) wird der Entwurf den zuständigen Behörden zur Genehmigung nach § 45 LWG vorgelegt.

Da die Grundstücke zum größten Teil im Eigentum der Stadt Wermelskirchen sind, sind bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung nicht erforderlich.

Überschläglich ermittelte Erschließungskosten und Flächenbilanz siehe gesondertes Blatt.

Wermelskirchen, den 12.09.1979

(Velte)
Techn. Beigeordneter

Stadt Wermelskirchen

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gem. § 9 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.06.79 in der Zeit vom 05.07.bis07.08.79gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 12.09.1979

Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 4 Wermelskirchen

Gesehen!
Köln, den 10.12. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Überschläglich ermittelte Kosten der Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 25 - Neuenhöhe -

Kanalbau	ca.	400.000,-- DM
Straßenbau	ca.	564.300,-- DM
Wegebau	ca.	63.500,-- DM
Bau der Erschließungszone (privat) in Verbindung mit privaten Stellplätzen	ca.	544.000,-- DM
Beleuchtung	ca.	25.000,-- DM
Begrünung (privat)	ca.	40.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.636.800,-- DM

Davon Erschließungsanteil Stadt Wermelskirchen

ca. 1.052.800,-- DM

Bebauungsplan Industriegebiet Neuenhöhe Nr. 25

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)				
	Gemeindebedarfsflächen § 5.2 BBauG				
	Flächen für gewerbl. Anlagen, wie Läden Werkstätten, Industrie, Sammelgaragen	5,1775	100	5,1775	74
	Bauflächen für sonstige baul. Anlagen				
	Summe Bauland	5,1775	100		
	davon	ha	% Verkehrsfläche		
Verkehrsflächen	Anbaufreie, dem überörtlichen Verkehr dienende Strassen				
	Sammelstrassen	0,7384	43		
	Anliegerstrassen, Plätze				
	reine Wohnwege, Zugänge				
	Sonstige Fusswege, Feuerwehrzufahrt. Fussgängerstrassen, Zulieferstrassen	0,9083	53		
	Öffentliche Parkflächen	0,0564	4		
	Summe Verkehrsflächen	1,7031	100	1,7031	24
	davon:	ha	% Grünfläche		
Grünflächen	Sport- und Spielflächen				
	Kinderspielplätze				
	Grünanlagen				
	Kleingärten				
	Friedhöfe				
	Sonstige Grünflächen a. d. Wohnwegen				
	Öffentliche Fuss- und Radwege	0,1270	100	0,1270	2
	Summe Grünflächen	0,1270	100		
Sonstige Flächen	WASSERFLÄCHE, AUFSCHÜTTUNGEN FLÄCHE FÜR ABWASSER- UND ABFALLBESEITIGUNG				
Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Baugebiet)				7,0076	100