# STADT WERMELSKIRCHEN

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## ALTENHÖHE NR. 26

# Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 26 - Industriegebiet Altenhöhe - gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG)


1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gesamtsituation
3. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung
4. Erfordernis der Planaufstellung
5. Planinhalte
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 5.3 Verkehrsflächen / Erschliessung
   - 5.4 Ver- und Entsorgung
   - 5.5 Grünflächen
   - 5.6 Immissionsschutz
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Flächengliederung
8. Kostenschätzung
9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
10. Auszug aus der Deutschen Grundkarte
11. Abschlußbegründung

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan
Nr. 26 - Industriegebiet Altenhöhe -
gemäß § 9 (8) BBauG

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 03.06.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Industriegebiet Altenhöhe - gem. § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 beschlossen.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird im Norden durch die Gemeindestraße zum Ortsteil Kallenberg begrenzt. Im Osten und Süden bildet der bestehende Waldrand weitgehend eine natürliche Eingrenzung, die im Westen durch den noch vorhandenen Verbindungsweg von Altenhöhe nach Süppelbach dargestellt wird.

## 2. Gesamtsituation

Die Stadt Wermelskirchen hat in den letzten 10 Jahren am östlichen Ortsrand des Gemeindebereiches ein großes, zusammenhängendes Gewerbe- und Industrieareal im Rahmen der Bauleitplanung überplant und erschlossen.
Ein Großteil davon ist zwischenzeitlich mit mittelständischen und kleineren Gewerbebetrieben besiedelt worden.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 - Industriegebiet Altenhöhe - ist nun ein letzter Teilbereich dieses zusammenhängenden Gewerbegebietes, der insgesamt im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen ausgewiesen ist.
Es gliedert sich im Süden des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 25 - Neuenhöhe - an und bildet hier die Möglichkeit, einen für die Zukunft notwendigen Gewerbestandort ortsnah zu sichern.
Das nach Süden abfallende Gelände wird z.Z. größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Viehwirtschaft) und ist nur mit zwei einzelstehenden, kleinen Gehöften besiedelt, die der ursprünglichen Hofschaft "Altenhöhe" zuzuordnen sind.

## 3. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
Dabei grenzt der Planbereich im Westen sowie im Norden an bestehende Gewerbegebiete, die im Rahmen der Bauleitplanung bereits überplant worden sind.

## 4. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis zur Aufstellung dieses Planes ergibt sich aus der allgemeinen Forderung, daß gem. § 1 (3) BBauG die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Hier handelt es sich um die Überplanung eines absoluten Aussenbereiches, dessen Erschliessung und Besiedlung eine entsprechende Bauleitplanung voraussetzt.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen, die in § 8 BauNVO beschrieben sind.
Hierbei liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von gewerblichen Bauflächen für kleinere Betriebsgrößen, vor allem im handwerklichen Bereich.
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist dabei gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen und unzulässig.
Dies erscheint im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Wermelskirchen, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort wieder zu stärken, als sinnvoll und angemessen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind insofern ausnahmsweise zulässig, als daß pro Betriebseinheit max. eine Wohnungseinheit (1 WE) zugelassen wird.
Dabei muß die mit der Wohnung überbaute Fläche deutlich den untergeordneten Anteil der Gesamtbebauung darstellen.

Darüber hinaus ist die Art der Nutzung gem. Zonierungsfestsetzung im Bebauungsplan eingeschränkt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet soll in Anlehnung an die in den benachbarten Gebieten bereits vorhandene Bebauung mit max. 3-geschossigen Baukörpern besiedelt werden.
Die Grund- und Geschoßflächenzahl richtet sich dabei nach der Maximalausweisung der BauNVO (0,8 GRZ/2,0 GFZ).
Auf Anregung des OKD ist, um eine bessere landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, eine Höhenbegrenzung der Baukörper festgesetzt worden. Sie besagt, daß die Gesamthöhe eines Baukörpers in Bezug auf die geplante Geländehöhe am Gebäude 12,00 m nicht überschreiten darf (ausgenommen davon sind Schornsteine, Masten u.ä.).

## 5.3 Verkehrsfläche / Erschliessung

Die äußere Erschliessung und Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße nach Kallenberg.
Die innere Erschliessung bildet eine Stichstraße von 6,50 m Fahrbahnbreite, die mit einer Wendeanlage von 18,00 m Durchmesser endet.
Der Ausbaustandard und die Ausgestaltung des Straßenraumes richtet sich nach den Bedürfnissen der hier angeschlossenen Nutzung. Dies bedeutet aber auch, daß zur Straßenraumgliederung hochstämmige Einzelbäume in einem Park- und Pflanzstreifen eingesetzt werden. Insofern ist auch im öffentlichen Straßenbereich Raum für den ruhenden Verkehr und kann je nach Grundstückseinteilung und Anbindung ausgestaltet werden.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke ist durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Zur Sicherung der Entsorgung der Baumaßnahmen im Planbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß für die im Planbereich möglichen Bauvorhaben erst eine Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn sichergestellt ist, daß die schadlose Abwassersammlung und Beseitigung zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauvorhaben betriebsfertig ist.

## 5.5 Grünflächen / Pflanzgebot

Der Planbereich beinhaltet keine öffentlichen Grünflächen.
Im Osten und Süden des Bebauungsplanes sind dagegen Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen, teils als schon bestehender Waldbestand, teils als Aufforstungsfläche.
Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und zur Sicherstellung des vorhandenen Gehölzbestandes an der Kallenberger Straße ist hier im Bebauungsplan eine Pflanzbindung festgesetzt.
Um dem außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Denkmal "Altenhöhe 5" einen gewissen optischen Schutz gegenüber der stilfremden Gewerbearchitektur zu gewährleisten, ist paralell zur alten Erschliessungsstraße ebenfalls eine Pflanzbindung zur Anpflanzung landschaftstypischer und standortgerechter Bäume und Sträucher im Bebauungsplan enthalten.

## 5.6 Immissionsschutz

Um den Belangen des Umwelt- und Immissionsschutzes gerecht zu werden, ist im Bebauungsplan, gemäß Vorschlag des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Köln, eine Nutzungsbeschränkung festgelegt worden.
Sie besagt, daß gemäß Abstandserlaß vom 09.07.1982 gewisse Betriebsarten von der Ansiedlung ausgeschlossen sind.
Die genaue Definition und Gebietseinteilung, sowie die damit verbundenen Einschränkungen sind dem eigentlichen Bebauungsplan zu entnehmen.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücksflächen im Planbereich befinden sich z.Z. im Privateigentum. Die Stadt Wermelskirchen ist aber bemüht, im Rahmen der Baureifmachung dieses Geländes die erforderlichen Grundstücke zu erwerben.
Aufgrund der Grundstücksstruktur ist davon auszugehen, daß nach Veräusserung der Flächen weitere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 26 ALTENHÖHE

| Gliederung der Flächen im Bebauungsplan | | | | ha | % der Ges.-Fl. |
|---|---|---|---|---|---|
| Bauland (Summe der Baugrundstücke) | davon | ha | % Bauland | | |
| | 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 | 3,15 | 100% | | |
| | Bauflächen für sonstige baul. Anlagen | | | | |
| | Summe Bauland | 3,15 | 100% | 3,15 | 52% |
| Verkehrsflächen | davon | ha | % Verkehrsfläche | | |
| | Anbaufreie, dem überörtlichen Verkehr dienende Strassen | | | | |
| | Sammelstrassen | | | | |
| | Anliegerstrassen, Plätze | 0,19 | 100% | | |
| | reine Wohnwege, Zugänge | | | | |
| | Sonstige Fusswege, Feuerwehrzufahrt. Fussgängerstrassen, Zulieferstrassen | | | | |
| | Öffentliche Parkflächen | | | | |
| | Summe Verkehrsflächen | 0,19 | 100% | 0,19 | 3% |
| Grünflächen | davon: | ha | % Grünfläche | | |
| | Sport- und Spielflächen | | | | |
| | Forstwirtschaft | 2,58 | 96% | | |
| | Grünanlagen | | | | |
| | Kleingärten | | | | |
| | Friedhöfe | | | | |
| | Sonstige Grünflächen | 0,10 | 4% | | |
| | Öffentliche Fuss- und Radwege | | | | |
| | Summe Grünflächen | 2,68 | 100% | 2,68 | 45% |
| Sonstige Flächen | WASSERFLÄCHE, AUFSCHÜTTUNGEN FLÄCHE FÜR ABWASSER- UND ABFALLBESEITIGUNG | | | | |
| Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Baugebiet) | | | | 6,02 | 100% |

## 8. Kostenschätzung

### 1. Straßenbauarbeiten

| | |
|---|---|
| a) Grunderwerb | 47.500,-- DM |
| b) Wege- und Straßenausbau | |
| 1900 qm x 125 DM/qm | 237.500,-- DM |
| c) Beleuchtung / Bepflanzung | 50.000,-- DM |

### 2. Kanalisation

| | |
|---|---|
| 230 m x 750 DM/lfdm | 175.000,-- DM |

### 3. Neuaufforstung

| | |
|---|---|
| Ersatzwaldflächen | 50.000,-- DM |

| | |
|---|---|
| Gesamtkosten Erschließung | ca. 560.000,-- DM |

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gem. § 9 BBauG lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.03.1987 in der Zeit vom 08.04.1987 bis 08.05.1987 gem. § 2a (6) BBauG öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 25.05.1987
Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 27 Wermelskirchen

Abschlußbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 26 - Industriegebiet Altenhöhe -

---

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 08.04.1987 bis 08.05.1987 im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen ausgelegen hat, sind insgesamt sechs Anschreiben von Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 26 - Industriegebiet Altenhöhe - eingegangen.

Die hier vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im wesentlichen zur Kenntnis genommen, teilweise fanden sie bereits im Entwurf Berücksichtigung und einige wurden nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zurückgewiesen.

Wermelskirchen, den 20.08.1987

Der Stadtdirektor

Stadt 27 Wermelskirchen

(Störtte)

gehört zur Verfügung
vom 28. Okt. 1987
Az. 35.2.12-7901-59.81
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Hier