STADT
WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET OST 27A/27B"

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27
- Industriegebiet Wermelskirchen Ost -

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung
3. Bestand
4. Planung
5. Sicherung der Infrastruktur
6. Flächenbilanz
7. Kostenschätzung
8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
9. Auszug aus der Deutschen Grundkarte
10. Abschlußbegründung

1. Ausfertigung

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 27
- Industriegebiet Wermelskirchen Ost -
gemäß § 9 (8) BBauG

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 21.1.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 - Industriegebiet Wermelskirchen Ost - gem. § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.1979 beschlossen.

1. Anlaß der Planaufstellung

Bedingt durch die starke Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken sieht sich die Stadt Wermelskirchen veranlaßt, für die heimische Industrie Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Gebiet ist als der letzte in der Größe zusammenhängende Entwicklungsbereich anzusehen. Dieser soll nun erschlossen werden um auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten und Arbeitsplätze zu sichern.

2. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

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

3. Bestand

Das neu zu erschließende Gelände wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt.
Das Gebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung und kann als nach Süden abfallendes Hanggelände charakterisiert werden.
Im Norden wird der Planbereich von der Bahnlinie Wermelskirchen-Lennep, im Osten durch die K 22, im Süden durch eine Talaue und im Westen durch das Industriesiedlungsgebiet Neuenhöhe begrenzt.

Parallel zur Eisenbahntrasse liegt eine Ferngasleitung der Ruhrgas-AG.
Das Gelände hat zur Zeit nur einen Anschluß durch das westlich vorgelagerte Industriegebiet Neuenhöhe (B-Plan 25) an das städtische Straßennetz.

Darüber hinaus ist der gesamte Bereich nicht in sonstige Siedlungsgebiete eingebunden, und kann somit als Solitärgelände angesehen werden.

Die im Westen vorgelagerten Gewerbegebiete sind entsprechend der Ausweisung in den Bebauungsplänen durch eine klein bis mittelständische Industrie geprägt. Diese wird im neuen Planbereich seine Fortsetzung finden.

4. Planung

Bedingt durch die Eigentumsstruktur (vorwiegend städt. Flächen) sind im Planbereich keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des BBauG, vierter Teil, notwendig.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Straße, die parallel zum Hang liegend das Gelände in Ost-West-Richtung durchschneidet. Im Westen bindet die Trasse an die vorhandene Albert-Einstein-Straße an. Im Osten soll eine Anknüpfung an die bestehende K 22 erfolgen. Da in diesem Bereich die endgültige Führung der K 22, im Zusammenhang mit der Anbindung der B 256 n an die B 51, zur Zeit der Planaufstellung nicht abschließend beurteilt werden kann, wurde zunächst die Verknüpfung der Planstraße mit der K 22 nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Dies ist in einem weiteren Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich zu sichern.

Entsprechend der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen eignet sich der Planbereich südlich der geplanten Straße zur Ansiedlung von kleingewerblichen Betrieben. Zwischen Planstraße und der Bundesbahntrasse ist dagegen eine Ansiedlung großflächiger Betriebe denkbar.

Durch die isolierte Lage des Gebietes sind von dort ansiedelnden Betrieben keine wesentlichen Immissionen auf (zusammenhängende) Wohnbereiche zu erwarten. Aus diesem Grunde ist es angezeigt den nordöstlichen Teil als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO auszuweisen.
Dies einmal, um der heimischen Industrie notwendige GI-Flächen als Erweiterungsflächen anbieten zu können, und zum anderen um eine Gewerbestruktur zu erhalten bzw. zu erreichen, die ein größeres Gewerbespektrum abdeckt.

Um den heutigen landschaftlichen Charakter weitgehend zu erhalten sind die vorhandenen Waldflächen überwiegend planungsrechtlich gesichert worden. Hinzu kommen als südl. Begrenzung zur Talaue noch einige Aufforstungsbereiche. Darüber hinaus sind zwei Waldstreifen, um eine räumliche Gliederung des geplanten Industriegebietes in Ost-West-Richtung zu bewirken, mit einer Pflanzbindung gem. § 25 (6) BBauG belegt.

Da das Baugebiet direkt an große zusammenhängende Grünbereiche grenzt, ist es zu vertreten, daß mit Ausnahme der gliedernden Waldstreifen keine weiteren öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

5. Sicherung der Infrastruktur

Die schadlose Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Mischkanalsystem in freiem Gefälle zur Kläranlage Wermelskirchen.

Mit Genehmigung des Regierungspräsidenten Köln vom 5.5.1981 ist gem. § 58 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) die Kanalisation und das in dem Zusammenhang notwendige Regenüberlaufbecken Kallenberg planerisch gesichert worden.

Um das Erweiterungsgebiet an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden ist vorgesehen, die schon in das bestehende Industriegebiet führende Buslinie entsprechend zu erweitern.

Wermelskirchen, den 3.4.82

(Velte)
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gem. § 9 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 3.4.1982 in der Zeit vom 13.4. bis 14.5.1982 gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich aus.

Stadt 27 Wermelskirchen

Wermelskirchen, den 18.5.82
Der Stadtdirektor
(Störtte)

1o. Abschlußbegründung

In Ergänzung zur Auslegungsbegründung ist vom Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 28.6.1982 beschlossen worden, den Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

Den vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Köln vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der Zonierung der ausgewiesenen Ge- und Gi-Flächen wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Zonierung wird gemäß der Sitzungsvorlage bzw. der dazu gehörenden Ergänzung zur Ratssitzung am 28.6.1982 vorgenommen.

Im Gegensatz zur Auffassung des Gewerbeaufsichtsamtes ist die Stadt Wermelskirchen der Meinung, daß grundsätzlich in einem Teilbereich des Bebauungsplanes eine Gi-Ausweisung zu vertreten ist.

Der im B-Plan ausgewiesene Bereich ist der einzige im gesamten Stadtgebiet, der weitestgehend die Voraussetzungen für eine solche Ausweisung erfüllt.

In Bezug auf den Anschluß der inneren Erschließung des Industriegebietes an das übergeordnete Straßennetz (K 22) stimmt der Rat der Stadt Wermelskirchen den vom Oberkreisdirektor vorgebrachten Anregungen zu.

Der Rat beschließt einstimmig, die Antragstellung auf Genehmigung einer Erschließungsanlage gem. § 125 Abs. 2 BBauG parallel zum Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes in die Wege zu leiten.

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

Die Auslegungsbegründung war Grundlage und Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Wermelskirchen am 28.6.1982.

Stadt Wermelskirchen

Wermelskirchen, den 29.6.82
Der Stadtdirektor

2. Abschlußbegründung
nach erneuter Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 27
- Industriegebiet -

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 12.1.1983 bis 14.2.1983 im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen offen gelegen hat, sind insgesamt vier Anschreiben von Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken zum B-Plan Nr. 27 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 gemäß BBauG (sechster Teil: Erschließung).

Die darüberhinaus anfallenden unrentierlichen Kosten von ca. 1,8 Mio. DM werden zu 5o % aus Städtebauförderungsmitteln bezuschußt bzw. werden von der Stadt Wermelskirchen haushaltsplanmäßig sichergestellt.

Wermelskirchen, den 18.04.1983
Der Stadtdirektor

Stadt 27 Wermelskirchen

Gesehen!
Köln, den 21.04.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

B-Plan Nr. 27 "Industriegebiet Ost" Teil A u. Teil B

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	8,63			
	Bauflächen für sonstige baul. Anlagen				
	Summe Bauland	8,63		8,63	
	davon	ha	% Verkehrsfläche		
Verkehrsflächen	Anbaufreie, dem überörtlichen Verkehr dienende Strassen				
	Sammelstrassen	1,20			
	Anliegerstrassen, Plätze				
	reine Wohnwege, Zugänge				
	Sonstige Fusswege, Feuerwehrzufahrt, Fussgängerstrassen, Zulieferstrassen				
	Öffentliche Parkflächen				
	Summe Verkehrsflächen	1,20		1,20	
	davon:	ha	% Grünfläche		
Grünflächen	Sport- und Spielflächen				
	Kinderspielplätze				
	Grünflächen	2,68			
	Waldflächen	1,97			
	Friedhöfe				
	Sonstige Grünflächen a. d. Wohnwegen				
	Öffentliche Fuss- und Radwege				
	Summe Grünflächen	4,65		4,65	
Sonstige Flächen	WASSERFLÄCHE, AUFSCHÜTTUNGEN FLÄCHE FÜR ABWASSER- UND ABFALLBESEITIGUNG				
Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Baugebiet)				14,48	

/. Kostenschatzung

Auszug aus der Gesamterschließungskostenermittlung vom Ingenieurbüro Fischer, Solingen.

Zusammenstellung :

1.	Straßenbau Industriestraße Station 0,4 + 76 bis Station 1,1 + 56	=	2.260.000,-- DM
2.	Straßenbau Industriestraße Station 1,1 + 56 bis Station 1,3 + 05	=	485.000,-- DM
	Gesamtbaukosten Straßenbau - Titel II		2.745.000,-- DM

Gesamtzusammenstellung :

Titel I	Kanalisation			
	1. Innere Erschließung	1.195.000,-- DM		
	2. Äußere Erschließung	1.180.000,-- DM		
		2.375.000,-- DM		2.375.000,-- DM
Titel II	Straßenbau		=	2.375.000,-- DM
	Gesamterschließungskosten für das Bebauungsgebiet Nr. 27			5.120.000,-- DM

Zusammenstellung Alternative

1.	Straßenbau Industriestraße Station 0,4 + 76 bis Station 1,1 + 56 - Alternative -	=	2.180.000,-- DM
2.	Straßenbau Industriestraße Station 1,1 + 56 bis Station 1,3 + 05	=	485.000,-- DM
	Gesamtbaukosten Straßenbau - Titel II - Alternativer -		2.665.000,-- DM

Gesamtzusammenstellung - Alternative

Titel I	Kanalisation		
	1. Innere Erschließung - Alternative -	960.000,-- DM	
	2. Äußere Erschließung	1.180.000,-- DM	
		2.140.000,-- DM	2.140.000,-- DM
Titel II	Straßenbau - Alternative -		2.665.000,-- DM
	Gesamterschließungskosten für das Bebauungsgebiet Nr. 27 - Alternative -		4.805.000,-- DM

Aufgestellt :

5650 Solingen, im Juni 1981
Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH
Be/sm