

## B e g r ü n d u n g

Betr.: Bebauungsplan Lennestadt Nr. 33 Grevenbrück "Am Bahnhof"

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG wird nachstehende Begründung aufgestellt:

### 1. Ziele der Raumordnung, Landesplanung und Bauleitplanung

Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes I/II, "Raum- und Siedlungsstruktur" ist die Stadt Lennestadt als ein Mittelzentrum mit 25.000 - 50.000 Einwohnern ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen 2. Ordnung und ist Ausgangspunkt einer Entwicklungsachse 3. Ordnung.

Der Bebauungsplan deckt sich mit den Aussagen des genehmigten Gebietsentwicklungsplanes für den Kreis Olpe.

Im Rahmen der kommunalen Neugliederung ist die Stadt Lennestadt als eine Großgemeinde für einen Versorgungsbereich von 30.000 - 50.000 Einwohnern geschaffen worden.

### 2. Stadtentwicklungsplanung

Neben der landesplanerischen Zielsetzung erhält der Stadtteil Grevenbrück im Rahmen des Standortprogrammes eine besondere Bedeutung als Stadtnebenzentrum. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt liegt z. Z. beim Regierungspräsidenten zur Genehmigung vor. Der Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet ein Mischgebiet dar, während der Bebauungsplan in einem Teilbereich ein Kerngebiet festsetzt. Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird dieser entsprechend geändert werden.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet wird abgegrenzt von der B 236, der B 55 und der Hauptstrecke der Deutschen Bundesbahn Hagen - Siegen - Frankfurt.

Das Plangebiet weist erhebliche städtebauliche Mißstände auf. Die vorhandene Bausubstanz ist erneuerungsbedürftig und ungeordnet.

Die ungünstigen Grundstückszuschnitte mit vielen Splitterparzellen erlauben keine sinnvolle Nutzung.

Ziel der Bauleitplanung ist es:

- a) ein funktionsfähiges Verkehrsgerüst zu erstellen und notwendige Flächen für den fließenden sowie ruhenden Verkehr und den öffentlichen Personennahverkehr zu schaffen.
- b) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine sinnvolle städtebauliche Grundstücksneuordnung,
- c) die vorhandene Bausubstanz zu ordnen sowie die Möglichkeit zu baulichen Erweiterungen zu geben, die im Rahmen eines Kerngebietes sowie Mischgebietes zulässig sind.

#### 4. Einwohnerentwicklung und Wohnraumverbesserung von Grevenbrück

		absolut	jährlich %
Stand 27. 5. 1970	=	3.401	
Stand 1. 1. 1975	=	3.736	9.7

Darüberhinaus ist aus der Wohnraumverbesserung ein weiterer Bedarf von  $3.736 \text{ EW} \times 0,4 : 10 = 149$  Einwohnergleichwerte vorhanden.

Danach hat Grevenbrück einen jährlichen Bedarf von 74 Wohneinheiten.

#### 5. Ausweisung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 - 9

Auf die Ausweisung von Flächen für besondere Wohnheime sowie von Flächen, deren besonderer Nutzungszweck städtebauliche Gründe erfordert, wurde in diesem Bebauungsplan verzichtet, da hierfür ein Bedarf fehlt.

#### 6. Soziale Maßnahmen und Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Das Konzept des Bebauungsplanes macht den Abbruch bzw. Teilabbruch einiger Bau-substanzen notwendig, die Entschädigung nach sich ziehen.

Darüberhinaus wird es notwendig, einige Betriebe aus Immissionsschutzgründen in ein geeignetes Gebiet auszusiedeln.

Im Bebauungsplan sind die Flächen für die besonderen Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen.

#### 7. Berücksichtigung des Landschaftsgesetzes und der Grüngestaltung

In dem Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

#### 8. Infrastruktureinrichtungen

##### 8.1 Überörtliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die beiden Bundesstraßen B 55 und B 236 sowie von der Bundesbahnhauptstrecke Hagen - Siegen - Frankfurt erschlossen.

##### 8.2 Örtliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch eine Querspange, im Verlauf der jetzigen Bahnhofstraße, die die B 55 mit der B 236 verbindet sowie eine Erschließungsstraße, die den zentralen Parkplatz mit der Bahnhofstraße und der B 236 verbindet, erschlossen.

##### 8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert: *städtisches Wassernetz.*

#### 8.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert. Das Plangebiet erhält einen Anschluß an die Ruhrverbandskläranlage in Borghausen.

#### 8.5 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die Elektrizitätswerke Siegerland.

#### 8.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt ordnungsgemäß auf der Mülldeponie bei Halberbracht-Ernestus.

#### 8.7 Öffentliche Einrichtungen

Realschule, Hauptschule, Grundschule, Kindergarten, Haus der Offenen Tür, Kirche, Sparkasse, Post, Bundesbahnbahnhof, Kinderspielplätze, Sportplatz

#### 8.8 Private Einrichtungen

Hotels, Gaststätten, Gewerbebetriebe, Privatpensionen, Einzelhandelsgeschäfte, Verbrauchermarkt

#### 8.9 Gesundheitswesen

Ärzte, Apotheke

### 9. Bodenordnung

Die Gestaltung und die Aufteilung der neuen Grundstücke erfolgt durch freiwillige Neuordnung oder durch ein Umlegungsverfahren. Die bebauten und unbebauten Grundstücke werden dabei nach Lage, Form und Größe so gestaltet, daß für die baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen zweckmäßige Grundstücke entstehen. Die neuordnenden Maßnahmen werden durch die Stadt Lennestadt eingeleitet und durchgeführt.

### 10. Aussagen zum Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,49 ha. Es gliedert sich in folgende Flächen:

10.1 Gemeinbedarfsfläche	= 0,60 ha
Kerngebiet (MK)	= 0,62 ha
Mischgebiet (MI)	= 0,33 ha
Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Parkplätze)	= 1,42 ha
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	= 0,04 ha
Private Grünflächen	= 0,32 ha
Flächen der Deutschen Bundesbahn	= 0,18 ha

#### 10.2 Wohn- und Siedlungsdichte

Familienkoeffizient	2,85 Einwohner/WE
Anzahl der Wohnungseinheiten	95 WE
Zahl der Einwohner	271 EW
Wohndichte	285 EW/ha
Siedlungsdichte	78 EW/ha

### 10.3 Berechnung der Stellplätze

#### a) Anzahl der Wohnungseinheiten

ca. 95

1,3 Stellplätze/WE = 124 Stellplätze

#### b) Flächen für Praxisräume

ca. 1.000 m<sup>2</sup>

./.. 10 % = 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche

1 Stellplatz/25 m<sup>2</sup> NF1

900 m<sup>2</sup> : 25 m<sup>2</sup> = 36 Stellplätze

#### c) Flächen für Läden

ca. 3.000 m<sup>2</sup>

./.. 15 % = 2.550 m<sup>2</sup> Nutzfläche

1 Stellplatz/35 m<sup>2</sup> NF1

2.550 m<sup>2</sup> : 35 m<sup>2</sup> = 73 Stellplätze

#### d) Flächen für Büro/Dienstleistungen

ca. 4.000 m<sup>2</sup>

./.. 10 % = 3.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche

1 Stellplatz/35 m<sup>2</sup>

3.600 m<sup>2</sup> : 35 m<sup>2</sup> = 103 Stellplätze

336 Stellplätze

### 10.4 Öffentliche und private Stellplätze im Bebauungsplan

Private Stellplätze (einschl. Post) 148 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze 62 Stellplätze

210 Stellplätze

Der Restbedarf von 126 Stellplätzen wird durch unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Flächen für den ruhenden Verkehr gedeckt.

### 11. Träger der Maßnahmen

Träger der Maßnahmen für die Erschließung und Bodenordnung, soweit sie öffentliche Flächen betrifft, ist die Stadt Lennestadt.

Träger der Hochbaumaßnahmen sind die private Eigentümer und Bauherren.

12. Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten

12.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

12.2 Kostenberechnung im einzelnen

12.21 Gebäudeabbruch	1.250.000,-- DM
12.22 Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	975.000,-- DM
12.23 Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	348.000,-- DM
12.24 Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen	--,-- DM
12.25 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitraum der Bereitstellung	40.000,-- DM
12.26 Kinderspielplätze	80.000,-- DM

12.27 Gesamtkosten

Gebäudeabbruch	1.250.000,-- DM
Herstellung der Erschließungsanlagen	<u>1.443.000,-- DM</u>
Summe:	<u>2.693.000,-- DM</u> =====

12.28 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 1.9.1977

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand (geschätzt)	ca. 130.000,-- DM
Zuschüsse	--,-- DM
Erschließungsbeiträge 90 v. H.	117.000,-- DM
Anteil der Stadt	13.000,-- DM

12.3 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

12.31 Kanalkosten

Gesamtkosten	90.000,-- DM
Zuschüsse	--,-- DM
Abgaben der Beitragspflichtigen	<u>5.000,-- DM</u>
Anteil der Stadt	<u>85.000,-- DM</u> =====

12.32 Kosten der Wasserversorgungsanlagen

Gesamtkosten	20.000,-- DM
Zuschüsse	--,-- DM
Anteil der Beitragspflichtigen	<u>2.000,-- DM</u>
Anteil der Stadt	<u>18.000,-- DM</u> =====

12.5 Kosten für Ausbau und Entwässerung der Bundesstraßen

Gesamtkosten	230.000,-- DM
Zuschüsse 60 v. H.	<u>139.800,-- DM</u>
Anteil der Stadt	<u>90.200,-- DM</u> =====

12.6 Zusammenstellung der der Stadt entstehenden Kosten insgesamt

aus 12.2	2.693.000,-- DM
aus 12.31	85.000,-- DM
aus 12.32	18.000,-- DM
aus 12.5	<u>90.200,-- DM</u>
	<u>2.886.200,-- DM</u> =====

Zu den Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden die Anlieger nach Maßgabe der Satzung der Stadt Lennestadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BBauG vom 1. 9. 1977 herangezogen.

STADT LENNESTADT, den

DER STADTDIREKTOR



Aufgestellt nach §§ 8. und 9. BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Stadt Lennestadt vom 31. 1. 1973.

STADT LENNESTADT, den

DER STADTDIREKTOR

gez. Krollmann

Diese Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Lennestadt vom **23. 5. 1977** gebilligt.



STADT LENNESTADT, den **24.5.1977**

DER STADTDIREKTOR  
gez. Krollmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil (Präambel und Festsetzungen), Begründung und Anlageplan 1, hat in der Zeit vom **28. 2. 1978** bis **28. 3. 1978** nach vorheriger am **16. 2. 1978** abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.



STADT LENNESTADT, den **29.3.1978**

DER STADTDIREKTOR  
gez. Krollmann

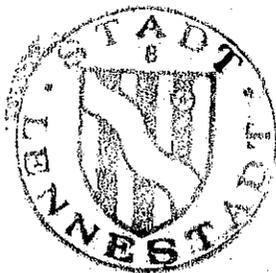
Auf das Mitwirkungsverbot gem. § 23 GO. NW. ist zu Beginn der Stadtratssitzung hingewiesen worden.



STADT LENNESTADT, den **29.3.1978**

DER STADTDIREKTOR  
gez. Krollmann

Diese Begründung und der Bebauungsplan ist am **20.06.1979** mit Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Kraft getreten.



STADT LENNESTADT, den **21.06.1979**

DER STADTDIREKTOR  
gez. Krollmann