

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 61 „Wenden“

Bergstraße/Obstwiese“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 61
„Wenden“**

Bergstraße/Obstwiese“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Inhaltsübersicht:

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Bestehendes Planungsrecht.....	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungspläne.....	5
3.	Angrenzende Flächen	5
4.	Ziel und Inhalt der Planung	5
4.1	Allgemeine Zielsetzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Wohnungen	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften	7
5.	Erschließung	9
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2	Abwasserbeseitigung	10
6.	Artenschutz	11
7.	Natur und Landschaft.....	11
7.1	Eingriff in Natur und Landschaft	11
8.	Klimaschutz/Klimaanpassung	13
9.	Boden	13
9.1	Baugrunduntersuchung	13

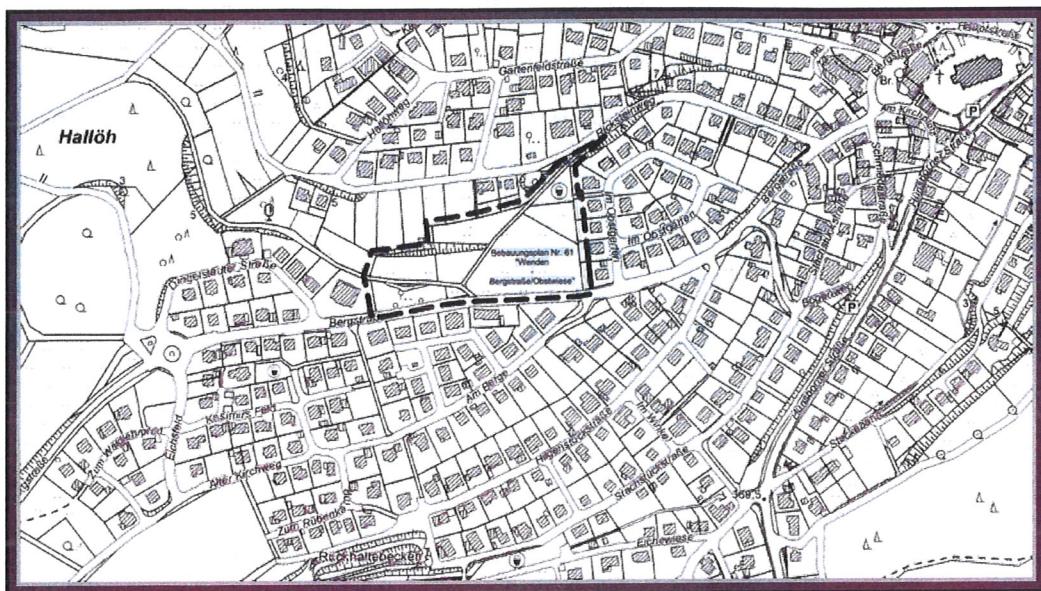
9.2	Altablagerungen – Altlasten.....	14
9.3	Bergbau	14
10.	Militärische Altlasten - Kampfmittel	14
11.	Denkmalschutz und -pflege	14
12.	Beteiligungen.....	15
12.1	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	15
12.2	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16
12.3	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	17
12.4	Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
13.	Verfahrenshinweise.....	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 14.365 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 24,
Flurstücke: 92, 495, 672 – 674, 677 – 679 (alle tlw.), 714 (tlw.), 715 (tlw.), 932, 948, 1103 (tlw.), 1113, 1133 und 1134.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich wie folgt dargestellt:

Darstellung	Größe m ²
Wohnen	1.480
Grünfläche	8.930
Flächen für die Landwirtschaft	3.955
	14.365

Die bisher dargestellte Grünfläche diente ursprünglich als Abgrenzungs- und Immissionsschutzgrün für die Wohnbebauung gegenüber der gewerblichen Nutzung südlich der Bergstraße (ehemaliges Betonsteinwerk). Seit der 22. FNP-Änderung im Jahr 1993 ist dieser Bereich als Wohnbaufläche (Bebauungsplan Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“) dargestellt. Die dargestellte Grünfläche ist daher funktionslos und der Erhalt nicht mehr erforderlich ist.

Im Rahmen der derzeitigen Flächennutzungsplannedaueraufstellung wird die Darstellung im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Zentralortes Wenden zwischen den bestehenden Baugebieten:

- „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“ (Bebauungsplan Nr. 41A – rechtskräftig seit dem 27.01.2001) im Westen,
- „Wenden – Bergstraße/Am Berge“ (Bebauungsplan Nr. 29 – rechtskräftig seit dem 27.02.1997) im Süden und
- „Wenden - Bergstraße/Ricksteinweg“ (Bebauungsplan Nr. 21 – rechtskräftig seit dem 05.04.1988) im Osten/Norden.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne (Nr. 21 „Wenden-Bergstraße/Ricksteinweg“ und Nr. 41A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“).

Festsetzung	Größe m ²
Wohnen (Pflanzstreifen)	256
Grünfläche – Spielplatz (BP 21)	897
Fußweg (BP21)	357
Flächen für die Landwirtschaft (BP 21)	7.243
Private Grünfläche – Obstwiese (BP41A)	1.402
	10.155

3. Angrenzende Flächen

In den angrenzenden Baugebieten sind die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 41A und Nr. 21 sind überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt (Ausnahme: Wohnstätte der Lebenshilfe Wohnen gGmbH/Dingelstädter Straße sowie drei 2-/3-Familienhäuser/„Im Obstgarten“).

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 ist insbesondere entlang der Kreisstraße entsprechend der ursprünglichen Planintension durch Mehrfamilienhäuser (3 und 6 Wohneinheiten) geprägt.

Die Entfernung zu den an der Kreisstraße K1 befindlichen Haltestellen des ÖPNV in die Fahrtrichtungen Wenden-Olpe oder Ottfingen-Siegen beträgt maximal 400 m.

4. Ziel und Inhalt der Planung

4.1 Allgemeine Zielsetzung

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, den Geltungsbereich unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einer standortgerechten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dabei soll im westlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für Wohngebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden, während im östlichen Teil eine durch Familieneigenheime geprägte Siedlungsstruktur angestrebt wird.

Die im Bebauungsplan Nr. 41A festgesetzte Private Grünfläche – Obstwiese ist Bestandteil des „bebauungsplaninternen ökologische Ausgleichs“ und wird im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verlagert.

Das bisher im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte „Pflanzgebot“ zur Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich ist nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich und kann daher entfallen.

Die Flächenbilanz der Planung für das gesamte Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung		Größe (m ²)	Anteil (%)
Wohnbaufläche WA		10.261	71,4
- WA1	10.005	97,5	
- WA	256	2,5	
Verkehrsflächen		1.762	12,3
- Straßenverkehrsfläche	623	35,4	
- Fußweg	964	54,7	
- Wohnweg (befahrbar)	175	9,9	
Grünflächen		670	4,6
- Parkanlage	136	20,3	
- Spielplatz	466	69,6	
- Abgrenzungsgrün	68	10,1	
Fläche für Versorgungsanlagen		24	0,2
Fläche für die Landwirtschaft		1.648	11,5
Gesamt		14.365	100,00

4.2 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend an die vorhandene Gebäudestruktur in den angrenzenden Baugebieten angepasst.

Für den östlichen Teil des Plangebietes, der Familieneigenheimen (Ein-/Zweifamilienhäuser) vorbehalten bleiben soll, wird das maximale Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

- Grundflächenzahl: 0,3
- Geschossflächenzahl: 0,6

Im westlichen Teil sollen Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen zulässig sein. Damit die für 4 Wohnungen erforderlichen Stellplätze/Garagen und sonstigen Nebenanlagen zugelassen werden können, wird das Maß der baulichen Nutzung hier wie auf den „angrenzenden“ Grundstücken der Bebauungspläne Nr. 29 und Nr. 41A wie folgt begrenzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet WA1 auf 2 (II) begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wie folgt begrenzt:

- | | |
|--|--------------|
| bis 450 m ² | 1 Wohnung |
| 450 m ² bis 900 m ² | 2 Wohnungen |
| 900 m ² bis 1350 m ² | 4 Wohnungen. |

...

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe/Traufhöhe (m. ü. NHN) erfolgt auf Grund der bewegten Topographie entsprechend der geplanten Grundstückseinteilung. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen wurde neben der Höhe des unbebauten (Ur-)Geländes und der geplanten Straßenachse auch die (mögliche) Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung berücksichtigt. Auf die Festsetzung von Mindesthöhen wurde verzichtet, um z. B. Gebäude mit Pultdach und einer geringen Dachneigung zu ermöglichen.

Die Abgrenzung der verschiedenen zulässigen Gebäudehöhen erfolgt durch die Festsetzung „*Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, hier: Zulässige Höhe der Gebäudeoberkante in m ü. NN (§ 16 Abs. 5 BauNVO)*“, da es für die Festsetzung geplanter Grundstücksgrenzen keine Rechtsgrundlage gibt.

Für den 3 m breiten Streifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, der wie bisher schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Wenden - Bergstraße/Ricksteinweg“ als WA/nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, wird weder die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt noch eine maximal zulässige Gebäudehöhe/Traufhöhe (m. ü. NHN) festgelegt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Orts- und Landschaftsbild wird entscheidend durch eine für die Region typische Bauweise geprägt. Die von Region zu Region unterschiedlichen Bauweisen wurden durch eine Vielzahl von ortstypischen Faktoren beeinflusst. Neben kulturellen Einflüssen waren die „Baumaterialvorkommen“ einer Region entscheidend für die Bauweise. Durch diese historisch entwickelte ortstypische Bauweise erhielt die Region eine unverwechselbare Eigenart, die eine wesentliche Voraussetzung für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Heimatregion und ihrem Heimatort ist. Ein Orts- und Landschaftsbild, mit dem sich die Bewohner identifizieren können, ist ein Stück Lebensqualität für alle.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes liegt im öffentlichen Interesse und ist eine Aufgabe der städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB). Das bedeutet jedoch nicht, dass der Gestaltungsspielraum auf die historische Bauweise der letzten Jahrhunderte beschränkt werden darf. Vielmehr müssen auch die aus der Region hervorgegangenen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte angemessen berücksichtigt werden, z. B. die Entwicklung von verwendeten Baustoffen oder der gestiegene Wohnraumbedarf.

Aufgrund der Hanglage oberhalb des Siedlungsschwerpunktes ist des Plangebietes in seiner Gesamtheit gut einsehbar, so dass die tiefergelegene Ortslage sowie die umgebende Landschaft in besonderem Maße vom Erscheinungsbild des Plangebietes geprägt werden. Orts- und landschaftsuntypische Bauweisen und –formen wie rote Dächer oder bunte Gebäudefassaden treten als störende Einflüsse auf das ursprünglich homogene Orts- und Landschaftsbild besonders deutlich zu Tage.

Diesem Umstand wurde in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 21 „Wenden-Bergstraße/Ricksteinweg“ und Nr. 41A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“ mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften Rechnung getragen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden daher plangebietsbezogen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

1. Dächer

1.1 Dachform - Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° (einschl.) zulässig:

- a) Satteldächer,
- b) Walm- und Zeltdächer,
- c) Krüppelwalmdächer.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.

Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Firstlänge je Dachseite (Traufseite) zulässig und müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m von der Außenwand einhalten.

1.3 Für die Dacheindeckung sind folgende Farben zulässig:

- dunkelbraun ähnlich Nr. 8011, 8014, und 8017 der RAL 840 HR,
- dunkelgrau ähnlich Nr. 7005, 7015, 7016, 7024 und 7026 der RAL 840 HR,
- schwarz ähnlich Nr. 5004, 8022, 9004, und 9011 der RAL 840 HR.

1.4 Material

Zur Dacheindeckung sind glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien und Oberflächen unzulässig.

Ausnahmen:

- Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z. B. Sonnenkollektoren oder Solarzellen),
- Dacheindeckungen mit lebendem Grün (Dachbegrünungen),
- Dachflächen aus Glas bis zu 30 qm,
- senkrechte Außenwände von Dachaufbauten, wenn sie die gleiche Farbe wie die Außenwände des Gebäudes aufweisen.

2. Außenwände

Zulässig sind folgende Materialien, Oberflächen und Farben:

- weißer bis sandgelber Putz, Beton/Sichtbeton und weißer bis sandgelber Klinker ähnlich Nr. 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7035, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL 840 HR,
- helles Holz,
weiß bis lichtgrau ähnlich Nr. 1013, 1014, 7035, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL 840 HR oder naturfarben
- schwarzes bis dunkelbraunes Holz (nur an den Giebelseiten vom First bis zu 1 Meter unterhalb der Traufe oder als Ständerwerk eines Fachwerkes),
- dunkelgrünes Holz ähnlich der Nr. 6002, 6005, 6009 und 6028 der RAL 840 HR (nur an den Giebelseiten vom First bis zu 1 Meter unterhalb der Traufe),
- Schiefer (dunkelgrau bis schwarz),
- Kalksandsteinsichtmauerwerk (naturfarben).

Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien und Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig

...

Ausnahmen:

- Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z.B. Sonnenkollektoren oder Solarzellen)
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu 4 qm, maximal 10 % der die Werbeanlage tragenden Außenwand,
- für untergeordnete Bauteile sowie als gestalterische Elemente (kleiner als 10% der jeweiligen Außenwandfläche) sind vorbewittertes Kupfer und vorbewittertes Zink zulässig,
- für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind abweichende Materialien und Oberflächen zulässig, jedoch keine glänzenden, reflektierenden oder spiegelnden Materialien oder Oberflächen
- für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze ist schwarzes bis dunkelbraunes Holz zulässig.

Standorte für Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken, insbesondere Gemeinschaftsanlagen, sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum direkt einsehbar sind, durch begrünte Sichtschutzwände abzuschirmen oder mit ausreichend hohen Hecken (aus heimischen Laubgehölzen) abzupflanzen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Über die Kreisstraße K1 „Bergstraße“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Eine Verkehrsdatenerhebung in der Zeit vom 15.03. – 22.03.2017 zeigte ein relativ gleichmäßiges Verkehrsaufkommen in beide Fahrtrichtungen:

Fahrtrichtung	Wenden	Ottfingen
Kfz/Tag (ca.)	1.321	1.339
Pkw-Anteil	88,7%	86,8%
Lieferwagen/Transporter	6,6%	8,3%
Lkw/Lastzüge/Busse	3,1%	3,8%
Zweirad-Anteil	1,6%	1,1%

Gleichzeitig ergibt sich aus dieser Erhebung, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in diesem Bereich in Fahrtrichtung Ortsmitte von mehr als 35 % der Kfz überschritten wird. Dieser Wert wird in Fahrtrichtung Ortsausgang mit mehr als 43 % der Kfz noch übertroffen.

Da zusätzlich die Sichtverhältnisse durch die Topografie und den Straßenverlauf beeinträchtigt sind, soll die Zahl der Grundstücksausfahrten auf die Bergstraße durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten begrenzt werden. Bei den vier westlichen Grundstücken (Mehrfamilienhäuser) werden diese Bereiche durch festgesetzte „Grünstreifen“ ergänzt.

Das folgende Bild zeigt den zukünftigen Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße K1 (Bergstraße).

...



Die Entfernung zu den an der Kreisstraße K1 befindlichen Haltestellen des ÖPNV in die Fahrtrichtungen Wenden-Olpe oder Ottfingen-Siegen beträgt maximal 400 m.

Die bereits vorhandene, aber sehr steile Fußwegeverbindung zwischen der Bergstraße und dem Ricksteinweg bleibt mit geringerem Gefälle erhalten, wird dadurch aber geringfügig länger.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Bergstraße sowie im Ricksteinweg erfolgen.

Aufgrund der im gesamten Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse und der Topografie ist davon auszugehen, dass eine dauerhaft schadlose (ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit) gezielte Versickerung/Verrieselung des gesamten auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist:

VERSICKERUNG:

Aus gutachterlicher Sicht wird von einer gezielten Versickerung der Niederschlagswässer aufgrund der folgender Punkte abgeraten (Staunässeansatz in Teilbereichen, materialspezifisch differierende Eignung mit häufig zu geringen, nicht ausreichenden Durchlässigkeiten, Gefährdungspotenzial durch Quellung/Aufweichung und dadurch verursachten Rückstau/Oberflächenabfluss, Gefährdungspotenzial für morphologisch tiefergelegene Wohngebäude aufgrund der Morphologie einer zu erwartenden Konsistenzverringerung = Baugrundgüteverschlechterung).

Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft

schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden topografischen und geologischen Rahmenbedingungen somit nicht gewährleistet werden.

Diese Beurteilung stimmt mit den wasserrechtlichen (MURL) und technischen Vorgaben (DWA/ATV) überein. Vorbehaltlich der Zustimmung des Tiefbauamtes wird eine Einleitung in das Kanalsystem vorgeschlagen.

(Kleegräte Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt-Bad Waldliesborn, Holzstraße 212 (22.04.2016): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Wenden, Bodenuntersuchungen im Bereich Wenden-, nördl. Bergstraße, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung -, Seite 2)

Da das Plangebiet tiefer als das Baugebiet „Vor dem Hillgenstock“ liegt, ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal nicht möglich.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung kann die Niederschlagswasserbeseitigung in die ausreichend leistungsfähigen Mischwasserkanäle im Ricksteinweg bzw. in der Bergstraße erfolgen.

Wegen des geringen Anteils der Flächen für Zufahrten, Zugänge und Terrassen an der gesamten Baugrundstücksfläche ist eine Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vorgesehen. Diese Flächen sind unter Beachtung der Ausführungen des ATV Arbeitsblattes 138 so anzulegen, dass das Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen „natürlich“ versickern kann und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt werden muss. Eine Festsetzung zur Verwendung bestimmter Materialien, z. B. Rasengittersteine oder waserdurchlässiges Pflaster, wird nicht getroffen, damit der Grundstückseigentümer selbst entscheiden kann, wie und wo das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern soll.

Weitere Festsetzungen zur Entlastung des Kanalsystems und der Kläranlage bei der Behandlung des Niederschlagswassers werden nicht getroffen.

6. Artenschutz

Eine Untersuchung des Planbereichs hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde von Diplom-Biologe Josef Knoblauch in der Zeit vom 18.03. - 03.06.2016 durchgeführt.

Fazit der Untersuchung ist, dass das Plangebiet "Wenden – Bergstraße/Obstwiese" keinen planungsrelevanten Arten als Brutstätte dient. Dem Feldsperling dient es jedoch als Nahrungshabitat. Der Erhaltungszustand der lokalen Population des Feldsperlings wird sich durch eine Bebauung des Plangebietes aber nicht verändern.

7. Natur und Landschaft

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

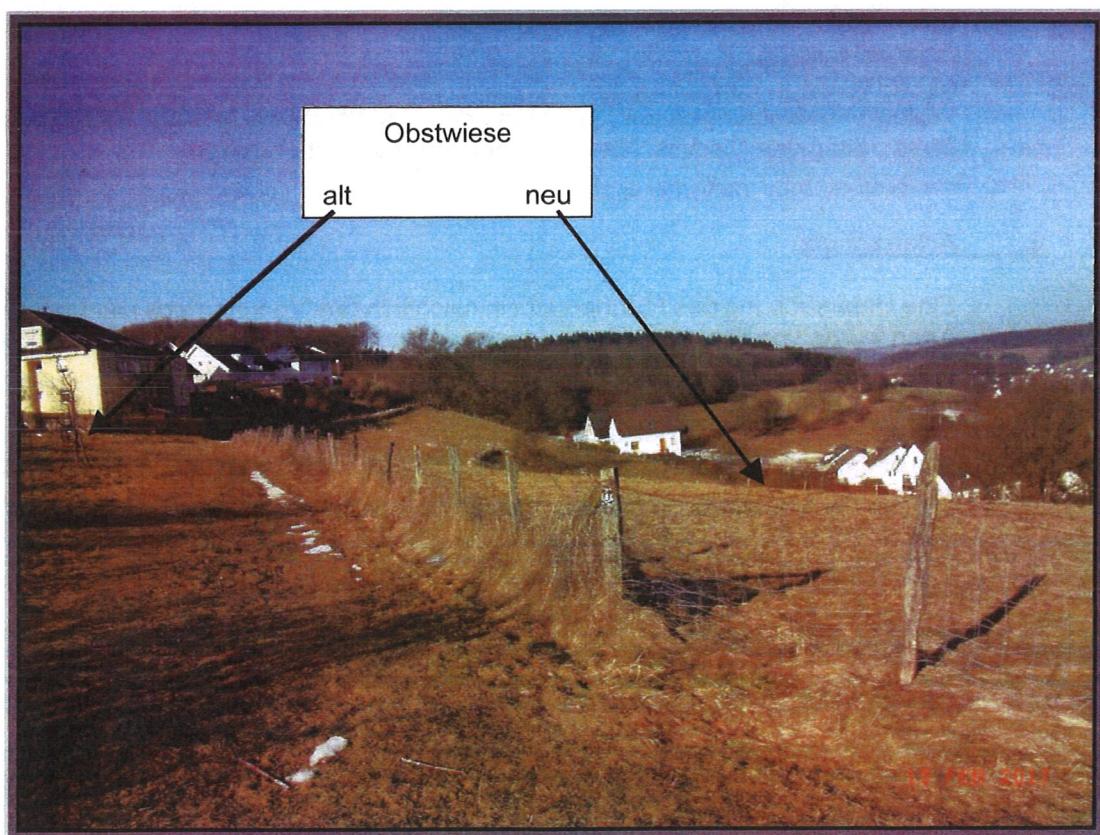
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, in den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan Nr. 41A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“ als planinterne Kompensationsmaßnahme festgesetzte „Private Grünfläche - Zweckbestimmung Obstwiese“ wird bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes wegfallen. Daher

wird in unmittelbarer Nähe eine neue Obstwiese als Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 41A angelegt, wobei die Pflanzliste mit der Artenauswahl „Alte Obstbäume“ übernommen wird.

Obstbäume Apfel (13 Bäume), Pflaume/Zwetsche (3 Bäume)	
Arten	Größe
Dülmener Herbstroste	3xv., StU. 10 - 14 cm
Erbbachhofer Mostapfel	3xv., StU. 10 - 14 cm
Freudenberger Nützerling	3xv., StU. 10 - 14 cm
Jakob Lebel	3xv., StU. 10 - 14 cm
Ontario	3xv., StU. 10 - 14 cm
Prinz Albrecht von Preußen	3xv., StU. 10 - 14 cm
Rheinischer Bohnapfel	3xv., StU. 10 - 14 cm
Rheinischer Winterrambour	3xv., StU. 10 - 14 cm
Wiesenapfel	3xv., StU. 10 - 14 cm
Hauszwetsche	3xv., StU. 10 - 14 cm

Das nachfolgende Foto zeigt in der rechten Hälfte die zukünftige Obstwiese, während am rechten Bildrand ein Obstbaum der bestehenden Obstwiese erkennbar ist.



Die Obstwiese wird jedoch entsprechend der realen Nutzung nicht als „Private Grünfläche“ festgesetzt, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“.

...

8. Klimaschutz/Klimaanpassung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets i. V. m. der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung wird es jedoch u. a. durch die zusätzliche Flächenver siegelung und hinzukommende „Verkehrsemissionen“ zu Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse kommen.

Konkrete Festsetzungen zur Verringerung der kleinklimatischen Veränderungen und zur Klimaanpassung werden nicht getroffen.

9. Boden

9.1 Baugrunduntersuchung

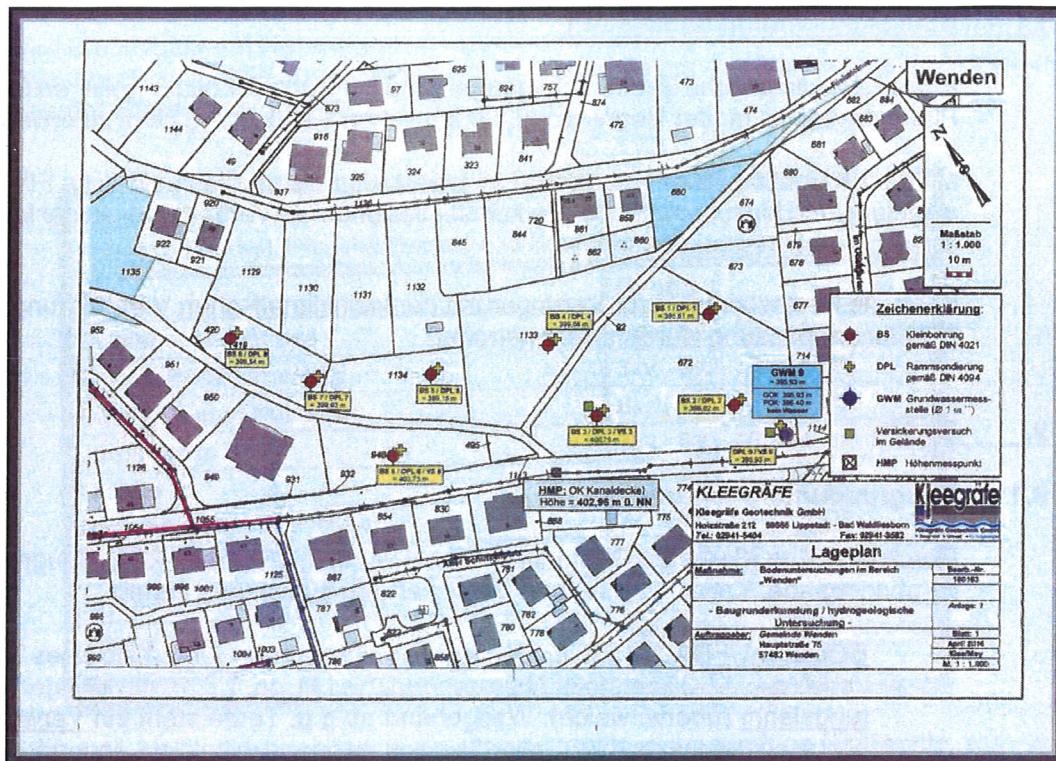
Durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde im Frühjahr 2016 Baugrund- (Wohngebäude, Kanal, Straße) und Versickerungsgutachtens erstellt.

.... **BODENAUFBAU:** Auffüllungen wurden nicht erbohrt. Unterhalb eines 'Mutterboden' (d = i.M. 35 cm) folgt überwiegend (bis i.M. ca. 1,0 m) ein kiesiger Verwitterungslehm (überw. weich). Weitgehend ab g.g. Teufe steht ein Verwitterungsschutt an (lehmiges Kies-Stein-Gemisch; hangend mitteldicht, liegend: dicht-sehr dicht). Unterhalb (verbreitet ab ca. 1,5/3,0 m) steht das Ton-/Siltstein-Grundgebirge an (halbfest-fest).

GRUNDWASSER: Grundwasser wurde am 18.03.2016 nicht erbohrt. Sowohl bei einer Unterkellerung als auch bei einer Nichtunterkellerung unterliegen die Unterflurbauteile einer periodischen Feuchte- bis Nässebeeinflussung (Gemisch aus Stau-, Schicht- und Hangwasser). Eine Beeinflussung durch Grundwasser wird beim derzeitigen Kenntnisstand nicht erwartet, kann stellenweise und kurzzeitig jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Je nach exakter Sohlteufe des Plankanals kann eine periodische GW-Beeinflussung im Fels nicht ausgeschlossen werden.

...
(Kleegräfe Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt-Bad Waldliesborn, Holzstraße 212 (22.04.2016): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Wenden, Bodenuntersuchungen im Bereich Wenden·, nördl. Bergstraße, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung -, Seite 2)

Die Lage der Bohrstellen/Probeentnahmepunkte ist aus dem folgenden Lageplan ersichtlich:



9.2 Altablagerungen – Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen und/oder Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

9.3 Bergbau

Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten/Altbergbau im Plangebiet liegen nicht vor.

10. Militärische Altlasten - Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise über eine militärische Altlasten dieser Fläche vor.

Hinweis:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

11. Denkmalschutz und -pflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

den. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon-Nr.: 02761 93750, Fax-Nr.: 02761 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

12. Beteiligungen

12.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08. - 08.09.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Gemeinde Wenden durchgeführt.

Zusätzlich waren die ausgelegten Unterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Wenden (Rathaus --> Bürgerservice --> Planung-Bauen --> Öffentlichkeitsbeteiligungen --> Öffentliche Auslegungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)) für die Dauer der öffentlichen Auslegung einsehbar.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit Anregungen zur Dachform und Dachneigung vorgetragen.

Im Bereich „Hillgenstock/Am Berge/Ricksteinweg“ sind innerhalb der Bebauungsplangebiete Zeltdächer bisher nur auf der dem Zentralort/Wendebachtal abgewandten „Hangseite“ südlich der Kreisstraße K1 (Bergstraße) zulässig.

Um der ländlichen Siedlungsstruktur mit dem durch geneigte Dächer geprägten Ortsbild ein etwas städtischeres Flair zu verleihen, werden auf der das Ortsbild prägenden Hangseite neben Pultdächern in Anlehnung an sog. Stadthäuser/Stadtvillen ebenfalls Zeltdächer zugelassen.

Die Mindestdachneigung soll wie im Bebauungsplan Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“ 25° betragen – ausgenommen Pultdächer.

In Abstimmung mit dem Antragsteller wurden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung geändert.

„... 1.1 Dachform - Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° (einschl.) zulässig:

- a) Satteldächer,
- b) Walm- und Zeltdächer,
- c) Krüppelwalmdächer.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.

...“

Da Zeltdächer keinen First haben, wurde die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird wie folgt ergänzt:

„... Gebäude, deren Dächer keinen First haben, sind so auszurichten, dass mindestens zwei Gebäudeseiten parallel zur Hauptfirstrichtung stehen.

...“

...“

12.2 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt; ihnen wurde mit Schreiben vom 02.08.2017 bis zum 08.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

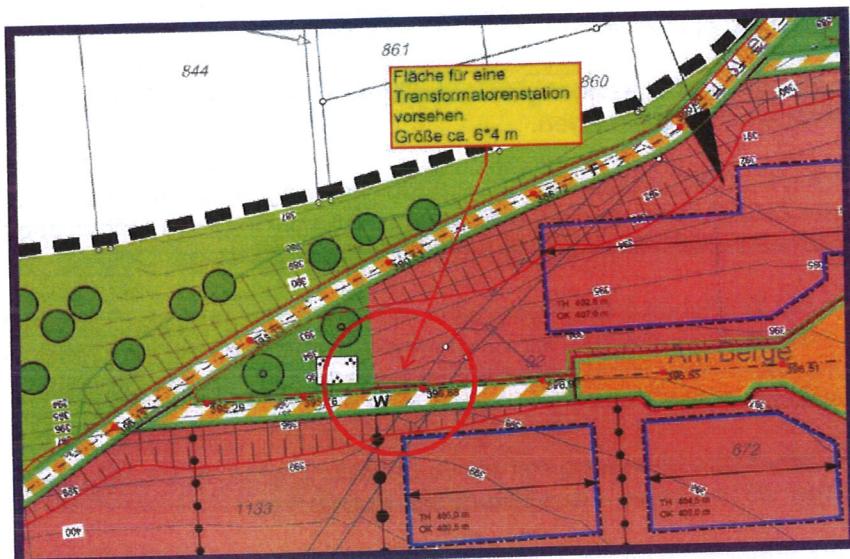
Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen wurden.

BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG, In der Wüste 8 , 57462 Olpe:

„... die elektrische Erschließung des geplanten Neubaugebietes sollte über eine neue Transformatorenstation erfolgen.

Wir bitten Sie im markierten Bereich eine Fläche von ca. 4 x 6 m für die Aufstellung einer Transformatorenstation einzuplanen.

...“



Auf Grund des Zuschnitts des angrenzenden Wohnbaugrundstücks bietet es sich an, die Fläche für die Transformatorenstation im Bereich der öffentlichen Grünfläche festzusetzen, damit keine zusätzliche Teilfläche aus diesem Grundstück herausgetrennt werden muss. Hierdurch würde die Qualität des Gesamtgrundstücks erheblich eingeschränkt

Daher wird die Fläche für Versorgungsanlagen“ mit einer Größe von 4 x 6 m im Bereich der öffentlichen Grünfläche „festgesetzt.“

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Postfach 10 00, 58086 Hagen

„... Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten im Wege der Sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzuwirken und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baum-pflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswe-sen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten si-cherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

..."

Aus § 68 TKG ergibt sich die Berechtigung, Verkehrswege für die öffentlichen Zwecken dienenden Telekommunikationslinien zu benutzen. Die Festsetzung eines gesonderten Leitungsrechts innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan daher nicht erforderlich, zumal diese auch nicht die für die Verlegung oder die Änderung von Telekommunikationslinien erforderliche schriftliche oder elektronische Zustimmung des Trägers der Wegebaulast ersetzen würde.

Beschluss:

Ein Leitungsrecht für die Telekommunikationslinien innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht festgesetzt, da es an der Erforderlichkeit mangelt.

12.3 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11. - 08.12.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Gemeinde Wenden durchgeführt.

Zusätzlich waren die ausgelegten Unterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Wenden (Rathaus --> Bürgerservice --> Planung-Bauen --> Öffentlichkeitsbeteiligungen --> Öffentliche Auslegungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)) für die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung einsehbar.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen.

12.4 Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt; ihnen wurde mit Schreiben vom 03.11.2017 bis zum 08.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In diesen Schreiben wurde auf die Präsentation der ausgelegten Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Wenden (Rathaus --> Bürgerservice --> Planung-Bauen --> Öffentlichkeitsbeteiligungen --> Öffentliche Auslegungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)) während der erneuten öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung keine Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen.

...



13. Verfahrenshinweise

Da es sich bei diesem Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung (bereits beplanter Bereich) handelt und der Geltungsbereich lediglich 14.365 m² groß ist, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Wenden – Bergstraße/Obstwiese“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2017 gebilligt.

Wenden, 08.01.2018

(Bürgermeister)

(Schriftführer)