



# GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 5

„Rothemühle - Benzenberg“

-Begründung gem. §9 Abs.8 BBauG-

WENDEN, DEN 07. JULI 1986

Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949), wird nachstehende Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (M. 1:500) gegeben:

## 1. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Rothemühle, tlw. in der Gemarkung Hünsgorn, Flur 5, und der Gemarkung Römershagen, Flur 11.

Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch eine Linie 65 m parallel der nördlichen Seite der Rinscheidtstraße inkl. Schul- und Kindergartengrundstück.

Im Osten durch eine Linie, die am Schulgrundstück beginnt und weiter in einem Abstand von 40 m von der Ostseite der Danziger Straße bis zur Benzenbergstraße verläuft, dort auf einer Länge von 20 m einen Vorsprung bildet und dann 30 m in südlicher Richtung führt.

Im Süden durch eine Linie 30 m parallel der südlichen Seite der Benzenbergstraße.

Im Westen durch eine Linie 30 m parallel des Heerweges beginnend im Bereich der Benzenbergstraße und endet an dem Weg 60 m nördlich der Rinscheidtstraße.

## 2. Ziele der Raumordnung, Landes- und Bauleitplanung

### 2.1 Raumordnung

Bei der Raumordnung wurden die Grundsätze des § 2 BROG vom 08.04.1965 (BGBl I S. 306) und des BROPR vom 23.04.1975 beachtet. Der Planungsraum liegt im Gebiet 14 BROPR mit stagnierender Tendenz der Bevölkerungsentwicklung und ausgewogenem Arbeitsplatzzuwachs. Das Gebiet ist ohne Struktur-schäden. Es liegt an der L 512 und L 342, Straßen für den überregionalen Verkehr und Zubringer zu den Autobahnen A 45 und A 4 am Autobahnkreuz Olpe-Süd.

### 2.2 Landesplanung

Nach dem LEP I/II vom 01.05.1979 liegt das Gebiet im Versorgungsbereich des Grundzentrums Wenden mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern und an der Entwicklungsachse 1. Ordnung Hagen - Siegen (BAB A 45) und wird von der Entwicklungsachse 1. Ordnung Köln - Olpe (BAB A 4) tangiert.

Der LEP III stellt dieses Gebiet als Erholungsgebiet dar. Durch Anerkennungsbescheid vom 29.05.1979 des Ministers

Landwirtschaft und Forsten NW ist das Gebiet an den  
curpark Ebbegebirge angeschlossen worden.

Der Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Kreis Olpe -  
der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen stellt das Gebiet  
als Ortschaft ohne wesentliche Erweiterung der Siedlungsbe-  
reiche dar.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden, genehmigt am  
29.11.1974, rechtsverbindlich ab 19.12.1974, weist das Gebiet  
als WA-Fläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächen-  
nutzungsplan entwickelt worden.

### 3. Landschaftsschutz und Grünflächen

Landschaftsschutzflächen oder Naturdenkmale sind im Plangebiet  
nicht vorhanden. Flächen für die Anpflanzung von einheimischen  
Bäumen und Sträuchern als Straßenbegleitgrün sind im Plan festge-  
setzt. Ein Kinderspielplatz ist ausgewiesen. Ein Teil des Be-  
bauungsplangebietes bleibt als Fläche für die Landwirtschaft be-  
stehen.

### 4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder  
Bodendenkmäler oder durch Satzung festgesetzte Denkmalbereiche.

### 5. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen  
und städtebaulichen Festsetzungen den Gegebenheiten angepaßt werden.  
Die im Bebauungsplan liegenden Restbauflächen sollen eine geordnete  
Gliederung der Baukörper gewährleisten, sowie deren Erschließung  
gesichert und eine breite Eigentumsstreuung ermöglichen.

### 6. Konzeption und Gliederung

6.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind als "Allgemeines  
Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung  
beträgt GRZ 0,4 und GFZ 0,8. Die Zweigeschossigkeit ist als  
Höchstgrenze festgesetzt; ebenso die offene Bauweise.

Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist mit einer Grundschule  
und einer Ev. Kirche mit Gemeindezentrum schon bebaut. Frei-  
flächen für beide Einrichtungen bleiben in genügender Größe  
vorhanden.

Im ausgewiesenen Plangebiet sind bereits 60 Wohnhäuser vor-  
handen. 30 neue Wohnhäuser könnten noch ausgeführt werden.  
An Wohnungseinheiten dürften somit  $90 \times 1,5 = 144$  WE geschaffen  
werden. Bei einer Belegungsdichte von 2,8 E/WE können im  
Plangebiet  $144 \times 2,8 = 403$  Personen wohnen.

### 6.2 Flächengliederung

Größe des Plangebietes	=	7,030 ha	=	100 %.
WA-Gebiet und Flächen für Gemeinbedarf	=	4,96 ha	=	70,5 %.
Verkehrsfläche	=	1,15 ha	=	16,4 %.
Spielfläche	=	0,05 ha	=	0,7 %.
Landwirtschaftliche Fläche	=	0,87 ha	=	12,4 %.
	=	7,03 ha	=	100 %.

## erschließung

### 7.1 Überörtliche Erschließung

Der Wohnplatz Rothemühle wird durch die L 512 und L 342 gut mit dem großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrsnetz verbunden.

### 7.2 Ortsanschluß des Bebauungsplanes

Durch die Reinerzer Straße mit 5,50 m Fahrbahn und 1,5 m beidseitigen Gehwegen ist das Gebiet an die L 342 verkehrsgerecht angeschlossen. (Genehmigt durch RP gem. § 125 BBauG). Die Rinscheidstraße mit 4,75 m Fahrbahnbreite und die Benzenbergstraße mit 5,00 m Fahrbahnbreite sowie die Dürerstraße verbinden das Plangebiet mit dem Ort Wenden-Rothemühle. Der Schulbusverkehr läuft von der L 342 -Kölner Str.- über die Reinerzer Str.- Benzenbergstraße-Danziger Straße zum Schulgebäude an der Rinscheidstraße. Ein Wendepunkt westlich der Ev. Kirche mit einem  $\emptyset$  von 26 m gestattet die Umkehr des Busses, der dann auf dem gleichen Weg die L 342-Kölner Straße wieder erreicht. Alle übrigen Erschließungsstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 4,0 m-4,5 m errichtet.

7.3 Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist z.T. vorhanden und leistungsgerecht ausgebaut. Zwei Planstraßen sind aufgrund des Straßenausbauprojektes des Ing.-Büros Tilke als Anliegerwohnstraßen geplant. Danach verbindet die Planstraße 1 die Benzenbergstraße mit der Rinscheidstraße. Die Planstraße 2 beginnt an der Rinscheidstraße und endet mit einem Wendehammer. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs werden in Längsaufstellung Parkbuchten an den Planstraßen angeordnet. Für Kurzverbindungen sind Fußwege geplant. Der Stellplatzbedarf auf der Fläche für Gemeinbedarf richtet sich nach der Stellplatzverordnung.

## 8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

### 8.1 Umfang der Neuplanung

Größe des Plangebietes	7,03 ha.
Anzahl der Häuser - vorhanden	34
- geplant	31
	= 65
Wohnsiedlungseinheiten	
- vorhanden	34 x 1,5 = 51
- geplant	31 x 1,4 = 47
	= 98
Einwohnerzahl	
- vorhanden	51 x 2,8 = 143
- geplant	47 x 2,8 = 131
	= 274
Bebauungsdichte	55 E/ha.
Entfernung zur Ortsmitte	unmittelbar.
Geländeordinaten (m.ü.NN)	388/370.

### 8.2 Wasserversorgung

Max. Wasserverbrauch	39 cbm/Tag
Lieferant	Kreiswasserwerke
Wassermenge gepl.	36 cbm/Tag
Hochbehälter	HB Heid
Gesamtinhalt	250 cbm
Feuerlöschreserve	50 cbm
Ordinate des Auslaufs	454
Hauptversorgungsleitung	DN 150.

### 8.3 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden im Mischsystem dem Hauptsammelkanal und der Ruhrverbandskläranlage Gerlingen zugeleitet. Das geklärte Wasser wird der Bigge zugeführt.

#### 4.4 Abfallstoffe

Die anfallenden festen Abfallstoffe werden durch die Gemeinde gesammelt und der geordneten Mülldeponie Ottfingen zugeführt. Die Beseitigung der Abfallstoffe ist Aufgabe des Kreises Olpe. Erdaushub wird durch Massenausgleich im Baugebiet verarbeitet.

#### 8.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke sichergestellt. Die Hausanschlüsse erfolgen als Erdverkabelungen. Standorte für Trafostationen sind im Plan dargestellt.

#### 9. Schutzgebiete für Wassergewinnungsanlagen

Schutzgebiete werden mit dem Bebauungsplan nicht berührt.

#### 10. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

10.1 Die Gestaltung und die Aufstellung der neuen Grundstücke soll durch eine freiwillige Neuordnung erfolgen. Die unbebauten Grundstücke werden dabei nach Lage, Form und Größe so gestaltet, daß für die baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen zweckmäßige Grundstücke entstehen.

10.2 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).

10.3 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25, 26 BBauG).

#### 11. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG)

Erschließungsstraßen werden von der Gemeinde Wenden, soweit noch nicht vorhanden, als öffentliche Verkehrsflächen hergestellt. Ein Kinderspielplatz wird im Planbereich hergestellt. Die Einrichtung und Bepflanzung der Plätze wird durch die Gemeinde vorgenommen. Der Ausbau der öffentl. Fußwege soll behindertengerecht erfolgen.

#### 12. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

##### 1. Kostenberechnung im einzelnen für:

1.11 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen

50.000,-- DM

1.12 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für die Entwässerung und Beleuchtung

650.000,-- DM

1.13 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

DM

1.14 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung

150.000,-- DM

15	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge von		
	Gesamtkosten	<u>850.000,--</u>	DM
	Zuschüssen		DM
	Erschließungsbeiträgen	<u>765.000,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	<u>85.000,--</u>	DM
1.2	Kosten, die nicht zum Erschließungsauf- wand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)		
1.21	Kosten für die äußere Erschließung		
	Gesamtkosten	<u>-</u>	DM
1.22	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	<u>330.000,--</u>	
	Zuschüsse		DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	<u>110.000,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	<u>220.000,--</u>	DM
1.23	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG) /		
	Gesamtkosten		DM
	Zuschüsse		DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____		DM
	Gemeindeanteil		DM
1.3	Zusammenstellung der, der Gemeinde verbleibenden Kosten		
	aus 1.15	<u>85.000,--</u>	DM
	aus 1.21		DM
	aus 1.22	<u>220.000,--</u>	DM
	aus 1.23		DM
	Gesamtkosten:	<u>305.000,--</u>	DM



Grundzüge der Planung wurden gem. § 2a BBauG am 24.02.83 ent-  
sprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 10.01.83  
aufgelegt und erörtert.

Wenden, den 28. Juli 1986  
Der Gemeindedirektor



Aufgestellt gem. §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungs-  
beschlusses des Gemeinderates vom 03.05.82

Wenden, den 28. Juli 1988  
Der Gemeindedirektor



Auf das Mitwirkungsgebot gem. § 23 GO NW ist zu Beginn der Gemeinde-  
ratssitzung hingewiesen worden mit folgendem Ergebnis:

Ratsherr Herrendörfer hat wegen Befangenheit an Beschlußfassung und Beratung  
nicht mitgewirkt.

Wenden, den 28. Juli 1988  
Der Gemeindedirektor



Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung  
- M. 1:500 - mit Textteil und der Begründung, hat in der Zeit vom  
02.05.86 bis 02.06.86 nach vorheriger, am  
18.04.86 abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis,  
daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht  
werden können, öffentlich ausgelegt.

Wenden, den 28. Juli 1988  
Der Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan ist am 14.11.1986 mit Bekanntmachung der  
Genehmigung unter Hinweis auf §§ 44c und 155a BBauG rechtsverbindlich  
geworden und liegt zusammen mit dieser Begründung beim Gemeindedirektor,  
Bauamt, Zimmer Nr. 12, zu jedermanns Einsicht offen.

Wenden, den 18.02.1987  
Der Gemeindedirektor

