

Begründung

zum

Bebauungsplan der Gemeinde Wenden Nr. 8

"Schulzentrum" und "Balzenberg" und

"Kinderheid"

Gemäß § 9 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) wird von der Gemeinde Wenden nachstehende Begründung zum o.a. Bebauungsplan vom 24.8.1973 gegeben.

1. Allgemeines

1.1 Planungsvoraussetzungen

Nach dem Landesentwicklungsplan I liegt die Gemeinde Wenden in der ländlichen Zone und ist eine Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich, der 10.000 bis 20.000 Einwohner umfaßt.

Nach dem Landesentwicklungsplan II führt die Entwicklungsachse 1. Ordnung, Olpe-Siegen, durch die Gemeinde Wenden; die Entwicklungsachse Olpe-Kreuztal tangiert das Gebiet. Nach dem Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen, Teilabschnitt Kreis Olpe, liegt das Bebauungsplangebiet überwiegend im Wohnsiedlungsbereich der Stufe I.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Wenden stellt das Bebauungsplangebiet in der ausgewiesenen Form dar.

1.2 Wohnbevölkerung

<u>Datum</u>	<u>Wohnbevölkerung der Gemeinde</u>	<u>Wohnbevölkerung des Kernraumes</u>
17.5.1939	7.357 Einwohner	Einwohner
13.9.1950	9.113 "	3.053 "
6.6.1961	11.136 "	4.280 "
27.5.1970	13.773 "	5.287 "
30.6.1972	14.282 "	

1.3 Verkehrerschließung

Der Kernraum wird durch die L 512 - Autobahnzubringer zur BAB A 13 und 1976 auch zur BAB A 73 -, die L 714; L 905; K 4579; K 4581 und die OE 39 sehr gut mit den überörtlichen Verkehrsbändern verknüpft.

Die DB-Strecke Finnentrop-Olpe-Betzdorf hat in den Ortsteilen Gerlingen und Rothemühle einen Bahnhof und in den Ortsteilen Hillmicke und Brün einen Haltepunkt.

1.4 Schulen

Hauptschulen in den Ortsteilen Wenden, Gerlingen und Hünsborn. Grundschulen in den Ortsteilen Wenden, Gerlingen, Hünsborn, Ottfingen und Rothemühle.

Gymnasium und Realschule in Olpe. Volkshochschule im Ortsteil Wenden.

Planungsziel: Schule Sekundarstufe I im Ortsteil Wenden.

1.5 Sporteinrichtungen

Turnhallen in den Ortsteilen Wenden, Gerlingen und Hünsborn. Sportplätze in den Ortsteilen Gerlingen, Hillmicke, Rothemühle, Ottfingen, Hünsborn, Altenhof, Altenwenden, Wenden und Möllmicke. Kleinschwimmhalle im Ortsteil Wenden, Lehrschwimmbecken im Ortsteil Gerlingen. Segelfluggelände im Ortsteil Hünsborn. Golfplatz beim Ortsteil Ottfingen. Schießsportanlagen in den Ortsteilen Gerlingen, Altenhof, Ottfingen und Hünsborn.

1.6 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend mit Einzel- und Mietgebäuden sporadisch bebaut.

Um die Ansiedlung in geordnete Bahnen zu lenken und die Erschließung des Geländes zu ordnen, Talgrünzüge zu sichern und das erforderliche Schulgelände mit einem Sportplatz zu erschließen und an die Ortslage gut anzubinden, hat der Rat der Gemeinde Wenden beschlossen, diesen Bebauungsplan nach § 30 BBauG aufzustellen.

Die Schulplanung setzte 1971 ein, nachdem die Planungen der Schulgebäude in den Ortsteilen Gerlingen und Hünsborn durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom 16.9.71

verworfen und als neuer Standort der Ortsteil Wenden festgesetzt war. Es wurde im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidenten eine Schule Sekundarstufe I für 2.000 Schüler als Endstufe vorgesehen, wovon in der 1. Stufe 32 Normalklassen mit Zubehör und Dreifachturnhalle und Sportplatz vorgesehen werden.

1.7 Begründung für die Auswahl des Erschließungsgebietes

Die Plangebietsflächen sind ein erschließungsmäßig zusammenhängendes Gebiet im Norden des Ortsteils Wenden. Sie sind zum Zwecke der vorgesehenen Bebauung gut geeignet. Eine einwandfreie Erschließung des Gebietes ist über die Entlastungsstraße der L 714 und die K 4579 gegeben.

2. Konzeption des Planentwurfs

2.1 Die Haupterschließung ist als Einhängler in die Mühlenstraße geplant; sie beginnt im Baugebiet "Kinderheid", umschließt das Schulzentrum mit Sportplatz und trifft im Albebachtal wieder auf die Mühlenstraße. Die Haupterschließung wird überwiegend anbaufrei hergestellt; das übrige Straßennetz ist auf diese Straße ausgerichtet. Ein Grünzug und ein Fußweg werden mit der Straße parallel geführt.

Hauptgrünanlagen des Plangebietes bilden der umschließende Wald, die Grünflächen unterhalb der Schule - Mühlenschlade - Grube Schlegelsberg -, das Albebachtal und das Tal des Wüllensiepen. Im übrigen sieht der Entwurf eine Verdichtung der derzeitigen freistehenden eingeschossigen Einzelhausbebauung vor, die sich zum Rand und zur Höhe hin bis zur viergeschossigen geschlossenen Bauweise entwickelt.

Neben der herkömmlichen Bauweise zwischen dem Baubestand werden Atriumgruppen, Reihenhäuser und am Südwesthang zum Wüllensiepen Terrassenhäuser und im Bereich der Schule Miethausgruppen für die Bebauung angeboten. Der Planung der Schule liegt ein Bauwettbewerb der Gemeinde Wenden zugrunde; der in den Bebauungsplan übernommen wurde.

FLÄCHENGLIEDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

				ha	IN % VOM BEBAUUNGSPLAN		
BAULAND (Summe der Bau- grundstücke) Schule I.-IV. gesch.	DAVON		ha	% BAULAND			
	WOHNBAULAND Summe der Wohngrundstücke mit Hof, Vor- und Vorgarten, Stellplatz, jedoch ohne Zugangs- weg		34,64	83,30			
	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN Sonderbauflächen		7,00	16,63			
	FLÄCHEN FÜR NAHVERSORGUNG		0,45	1,07			
	FLÄCHEN FÜR GEWERBLICHE ANLAGEN Kleinge- werbe, Sammelgaragen, Tankstellen,						
	FLÄCHEN FÜR INDUSTRIE UND GEWERBE						
	SUMME BAULAND		42,09	100	42,09	81,13	
VERKEHRS- FLÄCHEN	DAVON		l (m)	b (m)	ha	% VERK.-FL.	
	ANBAUFREIE ÜBERÖRTLICHE STRASSEN		-	-			
	SAMMELSTRASSEN			11,5)			
	ANLIEGERSTRASSEN, PLÄTZE			7,5)	4,84	93,08	
	WOHN-, ZUGANGS-, FEUERWEHRWEGE			5,5)		6,92	
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE 120 x 0,003				0,36		
	SUMME VERKEHRSFLÄCHEN				5,2	100	
GRÜNFLÄCHEN (einschl. Wege)	DAVON				ha	% GRÜNFL.	
	SPORT- UND SPIELFLÄCHEN				3,09		
	KINDERSPIELPLÄTZE				0,8		
	ERHOLUNGSFLÄCHEN						
	KLEINGÄRTEN						
	FRIEDHÖFE						
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN				0,7		
	WEGE						
SUMME GRÜNFLÄCHEN				4,59	100	4,59	8,85
SONSTIGE FLÄCHEN	DAVON				ha	% SONSTIGE	
	WASSERFLÄCHEN						
	AUFSCHÜTTUNGEN						
	FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEIT.						
	SUMME SONSTIGE FLÄCHEN					100	-
GESAMTFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES					51,88	100	
SUMME DER ÜBERBAUTEN FLÄCHEN					ha	ha	
SUMME DER GESCHOSSFLÄCHEN		(§ 19 Abs. 5 BNutzVO)					
ANZAHL DER ÖFFENTL. PARKPLÄTZE		120					
ANZAHL DER PRIVATEN GARAGEN UND STELLPLÄTZE		800					
ANZAHL DER WOHNUNGEN		IN EINFAMILIENHEIMEN		310			
		IN BIS 4-GESCH. MIETSHÄUSERN		156			
		IN 5-8 GESCH. MIETSHÄUSERN		26			
		IN HOCHHAUSERN		308			
		INSGESAMT		800	800		
EINWOHNERZAHL		FAMILIENKOEFFIZIENT 3,6			2880 E		
GRUNDFLÄCHENZAHL		SUMME ÜBERBAUTE FLÄCHE = _____					
		WOHNBAULAND					
GESCHOSSFLÄCHENZAHL		SUMME DER GESCHOSSFLÄCHEN = _____					
		WOHNBAULAND					
WOHNDICHTE		EINWOHNER = $\frac{2.880}{35.09}$			80,92 E/ha		
		WOHNBAULAND					
SIEDLUNGSDICHTE		EINWOHNER = $\frac{2.880}{5188}$			55,51 E/ha		
		GESAMTFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES					

2.3 Begrenzung des Plangebiets

Die in der Zeichnung als breite, gestrichelte Linie dargestellte Plangebietsgrenze hält sich an topographisch und vermessungstechnisch einwandfreie Unterlagen.

2.4 Festsetzungen

Die Festlegungen der neuen Baugrenzen und die Grenzen der öffentlichen Flächen ergeben sich mit geometrischer Genauigkeit aus der zeichnerischen Darstellung; ebenso Art und Maß der baulichen Nutzung.

2.5 Umlegung zur Erschließung oder Neuordnung der Grundstücke

Die Gestaltung und Ausweisung der neuen Grundstücke erfolgt durch freiwillige Neuordnung oder durch Umlegung (Vierter Teil: Bodenordnung; BBauG). Die bebauten und unbebauten Grundstücke werden dabei nach Lage, Form und Größe so gestaltet, daß für die baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen zweckmäßige Grundstücke entstehen. Alle neuordnenden Maßnahmen werden von der Gemeinde Wenden eingeleitet.

2.6 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen

Das Baugebiet wird an die Mühlenstraße mit 3 Knoten angeschlossen. Die Haupteerschließungsstraße erhält 6,5 m Fahrbahnbreite und 1.50 m breite Gehwege, an einer Seite mit einem 2.0 m breiten Grünstreifen abgesetzt.

Alle übrigen Straßen werden nach RAST-E entworfen und mit den erforderlichen Anschlußradien an die Haupteerschließung angebunden. Alle Maße sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Nach Fertigstellung der erforderlichen Ingenieurprojekte werden Höhenknoten etc. im Plan nachgetragen.

2.7 Herstellen der Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserbeschaffung: -

verbände Wenden und Möllmicke. Die Hochbehälter sind bereits an die Kreiswasserwerke Olpe angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Ortskanal; bis zur Herstellung der Ruhrverbandskläranlage beim Ortsteil Gerlingen werden die bestehenden Kläranlagen benutzt.

Neue Gebäude zwischen dem alten Baubestand müssen teilbiologische Kläranlagen mit einem Fassungsvermögen von mind. 1.000 l/E erhalten. Die erforderlichen Erlaubnisse sind einzuholen.

Neue Baugruppen müssen Sammelkläranlagen erhalten; für diese müssen die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen eingeholt werden.

Elektroversorgung durch die Lister- und Lennekraftwerke.

3. Träger der Maßnahmen

3.1 Träger der Maßnahme für die Bodenordnung und die Erschließung ist die Gemeinde Wenden.

3.2 Träger der Baumaßnahmen sind die Grundstücksbesitzer.

4. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

4.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen:

4.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
4.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	...250.000,--	DM
4.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung	4.200.000,--	DM
4.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	.....7,--	DM
4.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	.....7,--	DM
4.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 15.7.1970...		
	Gesamtkosten	4.450.000,--	DM
	Zuschüsse	.....7,--	DM
	Erschließungsbeiträge	<u>3.200.000,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	1.250.000,--	DM
4.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)		
4.221	Kosten für Brücken mit den dazugehörigen Rampen	.....7,--	DM
4.222	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	1.100.000,--	DM
	Zuschüsse (Beiträge)	<u>550.000,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	550.000,--	DM
4.223	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	.....7,--	DM
	Zuschüsse	.....7,--	DM
	Abgaben lt. Satzung vom	<u>.....7,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	.....7,--	DM

4.224 Zusammenstellung der, der Gemeinde
verbleibenden Kosten

aus 4.215

1.250.000,00 DM

aus 4.221

..... DM

aus 4.222

550.000,00 DM

aus 4.223

..... DM

insgesamt

1.800.000,00 DM
=====

Wenden, den 31.8.1973

S c h r a g e
(Bürgermeister)

Die Übereinstimmung dieser
Fotokopie mit der Urschrift wird
hiermit bescheinigt.

Wenden, den 28.1. 1975

Der Gemeindefirektor
Im Auftrage:

