



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 21

"Wenden - Bergstraße / Rick-steinweg."

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

WENDEN, DEN 19. November 1987

Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 21
"Wenden-Bergstraße/Ricksteinweg "

Gem. § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fasung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144), wird nachstehende Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (M. 1 : 500) gegeben:

0. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 07.05.1984 den Beschuß gefaßt, einen Bebauungsplan Nr. 21 "Wenden-Bergstraße/Ricksteinweg" im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

1. Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Wenden:

Flur 24,

Flurstücke 13 tlw., 92 tlw., 107, 110, 111, 112, 113, 114, 344, 345, 346, 348, 349, 352, 353, 354, 355, 453, 458, 472, 473, 474, 475, 480 tlw., 618, 619, 620, 621, 622, 626, 627,

Flur 28,

Flurstücke 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 167, 168, 175, 176,

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1 Raumordnung

Bei der Planung 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. Er liegt an der K 1, einer Straße für den überörtlichen Verkehr mit Anschluß an die L 714, einer Straße 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 Entwicklungsbachse I. Ordnung Köln-Olpe (BAB A 4) und an der Entwicklungsbachse I. Ordnung Hagen-Siegen (BAB A 45). Das Grundzentrum Wenden gehört zum Mittelbereich Olpe und Oberbereich Siegen.

Der Entwurf des LEP III vom April 1985 sieht für den Ortsteil Wenden überwiegend keine Darstellung vor.

Im Entwurf des GEP/Teilabschnitt Kreis Olpe/vom 22.05.1985 ist Wenden als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

3. Kommunale Entwicklungsplanung

Im Rahmen der kommunalen Entwicklungsplanung der Gemeinde Wenden kommt der Ortschaft Wenden als Siedlungsschwerpunkt mit 3.100 Einwohnern erhebliche Bedeutung zu. Auf Grund des ausgeschöpften Grundstücksmarktes und des vorliegenden Bedarfs ist es im Zentralort Wenden erforderlich, weiteres Bauland zu erschließen, um eine

kontinuierliche Entwicklung zu gewährleisten. Bei der Erweiterung der Wohnbauflächen wird dem Ziel gefolgt, den Freiraum und das Landschaftsbild soweit wie möglich zu schonen und nur eine dem Ortsbild entsprechende Bebauung zu gewährleisten.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 19.12.1974 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 BBauG als aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine neue Baufläche in der Nähe des Ortskernes ausgewiesen. Desweiteren wird die vorhandene Bebauung bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 A überplant. In dem ausgewiesenen Plangebiet sind 22 Wohnhäuser vorhanden und 32 neue könnten noch ausgeführt werden. Damit würde hier Raum für 48 WE (32 x 1,5 WE) entstehen. Die neuen Bauflächen liegen westlich des Ortskernes auf hängigem, nach NO abfallendem Gelände. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Erschließung des Plangebietes bei Beachtung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung zu ermöglichen.

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit diesem Bebauungsplan wird einerseits die vorhandene Bebauung überplant, andererseits die Möglichkeit geschaffen, in Zentrumsnähe eine weitere Bebauung vorzunehmen.

In reizvoller Hanglage / mit Blick auf den Ortskern / können hier 28 zweigeschossige Neubauten errichtet werden. Es handelt sich um ein abgeschlossenes Baugebiet, das von der Bergstraße aus erschlossen wird.

Das städtebauliche Konzept besteht darin, daß die Führung der Anliegerstraße aus dem Verlauf des Ricksteinweges und der Bergstraße entwickelt wurde und dieses Bild wiederspiegelt. Somit entsteht in der Mitte des Baugebietes eine Baufläche, die von der Anliegerstraße allseits umfaßt wird. Hier ist die Bebauung so vorgesehen, daß in der Innenzone die einzelnen Gärten zu einer großen Fläche zusammenführen. Die weitere Bebauung wird durch den Verlauf der Straße bestimmt, die dieses Bild der Bebauung weiter fortsetzt und der topographischen Situation folgt.

Die in diesem Baugebiet zu erstellenden Neubauten sind entsprechend der örtlichen Bauvorschriften herzustellen.

6. Konzeption des Planentwurfs

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,8738 ha
Verkehrsflächen	0,7505 ha
Spiel/Grünflächen	0,1790 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,0114 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,7308 ha
Summe:	<u>5,5455 ha</u>

6.1 Erschließung

6.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bergstraße (K 1).

6.1.2 Innere Erschließung

Für den bereits bebauten Teil des Plangebietes erfolgt die Erschließung über den Ricksteinweg und die Kampstr. Das eigentliche Neubaugebiet erhält die Zu- und Abfahrt über die Bergstraße. Die hier zu erstellende Straße für die Erschließung der Neubauten ist als Anliegerstraße geplant. Sie unterteilt sich in die Planstraße A und B, die im talseitigen Bereich auf einen runden Platz münden, von dem die fußläufige Anbindung an den Ricksteinweg vorgesehen ist.

Die Planstraßen werden nach dem Trennungsprinzip, d. h. mit abgetrenntem Gehweg, ausgebaut. Im übrigen soll der Straßenraum durch Wahl des Oberflächenmaterials (z. B. Pflaster) und Bepflanzung mit Hochgrün dem Orts- und Landschaftsbild entsprechend gestaltet werden.

Der Bedarf für öffentliche Stellplätze wird im gesamten Bebauungsplan erfüllt. Eine entsprechende Festsetzung der Flächen erfolgt nicht, sie werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, zum Teil im Bereich der Anpflanzungsflächen erstellt.

Bei der Planung der Erschließungsstraßen wird auf die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85" Bezug genommen.

6.2 Wohnungsbau

Der private Wohnungsbau soll durch die Festsetzung von WA-Gebieten gem. § 4 BauNVO ermöglicht werden. Dabei wird von der vorhandenen und auch gewünschten Nutzungsstruktur insoweit ausgegangen, als ein WA/Gebiet zur Abstufung gegenüber der MI/Gebiete des Ortskernes gewollt ist. So sollten hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten und Tankstellen würden den angestrebten Gebietscharakter stören und sind auf Grund dessen hier nicht zulässig.

Die festgesetzte Bauweise entspricht der in Wenden üblichen offenen Bauweise.

6.3 : Grünflächen

Entsprechend dem RdErl. des Innenministers vom 31.07.1974 und 29.03.1978 (Hinweise für die Planung von Spielflächen) werden Flächen für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

Der Flächenbedarf von 729 qm (54 Geb. \cong 81 WE \cong 243 EW; bei max. GFZ = 0,8 und 3 qm/EW) ist mit der Ausweitung des Spielplatzes von 884 qm überschritten.

Diese Überschreitung ist allerdings dadurch gerechtfertigt, daß es sich hier um ein stark topografisch bewegtes Gelände handelt.

Der Spielplatz ist über einen Fußweg von der Planstraße A und über den Wirtschaftsweg zu erreichen.

Die desweiteren vorgesehenen öffentlichen Grünflächen erhalten die Nutzungszuweisung als Straßenbegleitgrünflächen. Hier ist einerseits eine erhaltenswerte Anpflanzung vorhanden, andererseits handelt es sich um Böschungsflächen, die nicht zur Erschließung dienen und eine Abschirmung des Baugebietes vornehmen sollen.

6.4 Immissionsschutz

In einem Abstand von ca. 150 m (gemessen von der obersten Bauzeile) befindet sich die Betriebsstätte (Betonsteinwerk) der Firma Schulte & Hennes. Nach der Abstandsliste 1982 zum Abstanderlaß soll der Abstand zu derartigen Betriebstätten 300 m betragen.

Der Abstand kann hier um 1/3 verringert werden, da es sich bei dem auszuweisenden Gebiet um ein "allgemeines Wohngebiet" handelt. Da diese Regelung von einem ebenen Gelände ausgeht, ist die Situation in dem hier vorliegenden Fall auf Grund der Topografie eher noch begünstigt.

Im April 1987 ist von dem Institut für Energietechnik und Umweltschutz (TÜV Rheinland) ein Schallgutachten erstellt worden. Die Betriebsgeräusche des Betriebes liegen danach bei 52 dB(A) am Tage. Der maßgebliche Wert für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tage ist damit eingehalten.

Die Notwendigkeit eines Immissionsschutzes für die zur Bergstraße orientierte Bebauung wird nicht gesehen. Die hier vorhandene Böschungsfläche dient nicht zur Erschließung der Grundstücke. Die natürlich gewachsene Zeile der Begrünung (Bäume und Buschzeilen) ist zu erhalten und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen bzw. zu erweitern. Damit entsteht eine natürliche Abschirmung gegenüber der Bergstraße.

6.5 Denkmalschutz

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

6.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturdenkmäler, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Gleichwohl werden die Belange der Landschaftspflege dadurch berücksichtigt, daß vorhandene Bäume am Ricksteinweg durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG geschützt werden und entlang der Geltungsbereichsgrenze an der Bergstraße Neuanpflanzungen vorgeschrieben werden.

Anpflanzungen als Hochgrün sind auch innerhalb der öffentlichen Straßen zur besseren Durchgrünung des Wohngebietes bzw. aus städtebaulichen Gründen vorsehen. Dabei sind Laubgehölze zu verwenden, die in dieser Landschaft natürlicherweise vorkommen.

Um einen behutsamen Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft zu gewährleisten, ist die Festsetzung eines Pflanzstreifens vorgenommen worden.

6.7 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Sämtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind darin begründet, die Merkmale der Baugestaltung in Wenden auf diesen für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Ortrandbereich zu übertragen und Verunstaltungen sowie das Ortsbild störende Bauformen, -farben und -materialien auszuschließen. Innerhalb dieses durch die vorhandene Bebauung gesetzten Rahmens soll den Bürgern gleichwohl größtmögliche Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden.

Ausgangspunkt ist das in der Regel ein- bis zweigeschossige Haus mit relativ steilem Satteldach. Ebenfalls sind Pult-, Krüppelwalm- und Walmdächer im Geltungsbereich zulässig. Der Neigungswinkel wird für die Dachflächen auf 30° bis 45° fixiert.

Dachaufbauten sind in Abhängigkeit zur Traufenlänge entsprechend den Festsetzungen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind Dachneigungen unter 30° und Flachdächer nicht zulässig. Eine Ausnahmeregelung wird lediglich für die Umformstation und für Garagen erteilt.

Materialien und Farben der benachbarten Bebauung zeigen überwiegend einen Schwarz/weiß/kontrast, der auch für das Neubaugebiet maßgeblich sein sollte. Daher werden z. B. rötliche Dächer und rötliche Klinker nicht zugelassen.

Durch die Festsetzung von Firstrichtungen werden städtebauliche Gedanken wie z. B. Platzbildungen und Wegebeziehungen unterstützt sowie die Anpassung an die Topografie beabsichtigt. Abweichende Firstrichtungen von Anbauten sind möglich, sie können zu einer Belebung der Dachlandschaft führen.

Mit Hilfe der Festsetzung der max. Traufhöhe soll verhindert werden, daß Gebäude entstehen, die zwar die höchst zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen einhalten, dennoch wegen der Topografie talseitig wie dreigeschossig wirken, da das Kellergeschoß vollkommen frei liegt. Eine derartige Baumasse würde das Ortsbild empfindlich stören. Mit der Festsetzung der Traufenhöhe von max. 6,50 m sind dagegen nur zwei Geschosse sichtbar, zuzüglich geringer Sockel- oder Drempelhöhen.

Einfriedigungen aus Holz oder Hecken entsprechen dem Charakter von Wenden am ehesten. Dagegen sind Mauern nicht zu vertreten und werden daher nicht zugelassen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Umfang der Neuplanung

Größe des Plangebietes	5,55 ha
Anzahl der vorhandenen Häuser	22
Anzahl der geplanten Häuser	32
	<u>54</u>
Anzahl der Wohneinheiten 54 x 1,5	81
Einwohnerzahl 81 x 3	243
Bebauungsdichte 243 : 5,55	44 E/ha
Geländekoordinaten (m. ü. NN)	397/359

7.2 Wasserversorgung

Max. Wasserverbrauch	66 m ³ /Tag
Vorhandene Hochbehälter:	
Am Buchhagen	250 m ³
Gesamteinhalt	50 m ³
Feuerlöschreserve	
Ordinate des Auslaufs (müNN)	417

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Wenden sichergestellt. Infolge der Höhenlage des Hochbehälters Buchhagen kann die höchstgelegene Bebauung (linke Bauzeile neben der Planstraße) evtl. nicht mit dem ausreichenden Wasserdruck versorgt werden. Daher besteht für die betreffenden Wohnhäuser die Notwendigkeit der Installation einer Druckerhöhungsanlage. Schutzgebiete für Wassergewinnungsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden im Mischsystem dem Hauptsammler und der vollbiologischen Zentralkläranlage Gerlingen zugeleitet. Das geklärte Abwasser wird in die Bigge eingeleitet.
Eine entsprechende Kanalplanung wird von dem Ing./büro Tilke, Olpe, erarbeitet.

7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lister- und Lennekraftwerke Olpe. Der Standort für die Umformestation ist nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die Erdgasversorgung wird von der Westfälischen Ferngas AG vorgenommen. Im Plangebiet sind im angrenzenden Bereich Leitungen vorhanden, aus denen die Plangebäude mit Gas versorgt werden können.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Sammlung und der Transport aller Abfallstoffe wird von der Gemeinde durchgeführt. Die Beseitigung ist Aufgabe des Kreises Olpe. Die Abfallstoffe werden der Umweltstation Olpe-Griesemert zugeführt. Mittelfristig erfolgt die Entsorgung in die geplante Kreismülldeponie Olpe.

8. Sicherung der Bauleitplanung

Das Vorkaufsrecht gem. §§ 24 ff. BBauG wird, falls erforderlich, zur Durchführung der beabsichtigten Planung ausgeübt.

Ein Beschuß über eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BBauG ist nicht vorgesehen. Abweichende Bauanträge können ggf. nach § 15 BBauG zurückgestellt werden.

9. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die noch zu bebauende Fläche überwiegend im Besitz der Gemeinde ist.

Die verbleibenden privaten Flächen können durch Grundstücksteilungen einer plangemäßen Nutzung zugeführt werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden von der Gemeinde Wenden hergestellt. Der Kinderspielplatz wird ebenfalls von der Gemeinde Wenden hergestellt. Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Flächen werden von der Gemeinde Wenden wie im Plan festgesetzt durchgeführt, es sei denn, aus dem Straßenausbau ergeben sich abweichende Sachzwänge.

Die Wohngebäude werden von den privaten Bauherren errichtet. Die Anordnung von Geboten gem. §§ 39 a ff. BBauG ist nicht beabsichtigt. Die Anwendung des § 39 b (8) BBauG wird zur Durchsetzung der im Plan festgesetzten Anpflanzungen als äußerstes Mittel nicht ausgeschlossen.

11. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Finanzierung

1. Kostenberechnung im einzelnen für		
1.1 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für		
die Erschließungsanlagen	40.000,--	DM
1.2 die erstmalige Herstellung der		
Erschließungsanlagen einschl.		
Einrichtungen für die Entwässerung und Beleuchtung	779.000,--	DM

1.3 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsan- lagen	-----	DM
1.4 den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Be- reitstellung	<u>202.500,--</u>	DM
1.5 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbei- träge vom 04.09.1980		
Gesamtkosten	<u>1.021.500,--</u>	DM
Zuschüsse	-----	DM
Erschließungsbeiträge	<u>919.350,--</u>	DM
Gemeindeanteil	<u>102.150,--</u>	DM
2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören <u>(§ 128 (3) BBauG)</u>		
2.1 Kosten für die äußere Erschließung	-----	DM
2.2 Kanalkosten (§ 127 (4) BBauG)		
Gesamtkosten	stehen z.Zt. noch nicht fest	DM
Zuschüsse	-----	DM
Abgaben laut Satzung vom 12.04.1976 i. d. F. vom 11.12.1985	<u>90.000,--</u>	DM
Gemeindeanteil	-----	DM
2.3 Kosten der Wasserversorgungsanlage (§ 127 (4) BBauG)		
Gesamtkosten	-----	DM
Zuschüsse	-----	DM
Abgaben laut Satzung vom ...	-----	DM
Gemeindeanteil	-----	DM

3. Entschädigungen (§§ 39 j ff. BBauG) ----- DM

4. Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

aus 1.5	102.150,--	DM
aus 2.1	-----	DM
aus 2.2	-----	DM
aus 2.3	-----	DM
aus 3.	-----	DM
Gesamtkosten	-----	DM

Die Finanzierung ist in der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung berücksichtigt.

Verfahrensvermerke

Die Grundzüge der Planung wurden gem. § 2 a (2) BBauG am 25.07.1984 entsprechend dem Beschuß des Gemeinderates vom 18.06.1984 dargelegt und erörtert.

Wenden, den 23. Nov. 1987

Der Gemeindedirektor



Aufgestellt gem. §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 07.05.1984.

Wenden, den 23. Nov. 1987

Der Gemeindedirektor



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

Wenden, den 23. Nov. 1987

Der Gemeindedirektor



Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung/Maßstab 1 : 500/mit Textteil und Begründung, hat in der Zeit vom 27.7.1987 bis 31.8.1987 nach vorheriger am 17.07.1987 durchgeföhrter öffentlicher Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.

Wenden, den 23. Nov. 1987

Der Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan ist am 05.04.88 mit Bekanntmachung der Genehmigung unter Hinweis auf §§ 44 c und 155 a BBauG rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit dieser Begründung beim Gemeindedirektor, Bauamt, Zimmer Nr. 12, zu jedermann's Einsicht offen.

Wenden, den 13.04.1988

Der Gemeindedirektor

