



Bebauungsplan Nr. 24

"Hillmicke/Mittelstraße"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 18.05.1987, 11.01.1988 sowie am 04.09.1989 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 24 "Hillmicke/Mittelstraße" im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortschaft Hillmicke und wird nach dem Aufstellungsbeschluß vom 04.09.1989 begrenzt

- im Norden von der Nordstraße
- im Osten von dem Gerlinger Weg
- im Süden von dem Gerlinger Weg
- im Westen von dem Wirtschaftsweg, der die Nordstraße mit dem Gerlinger Weg verbindet, ausschließlich der Grundstücke Gemarkung Hünsborn, Flur 24, Flurstücke 100 tlw., 121, 202 tlw., 203, 204, 251 tlw., 255 und 256.

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 und an den großräumig bedeutsamen Achsen der Bundesautobahnen A 4 und A 45.

2.2 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) I/II vom 01.05.1979 liegt das Plangebiet im Versorgungsbereich des Grundzentrums Wenden und an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Köln-Olpe (BAB A 4) und Hagen-Siegen (BAB A 45). Das Grundzentrum Wenden gehört zum Mittelbereich Olpe und zum Oberbereich Siegen.

Der LEP III "Umweltschutz durch Sicherung von natürlichen Lebensgrundlagen" vom 15.09.1987 stellt für das Plangebiet "Freiraum (nachrichtlich - GEP in Erarbeitung)" überlagert von der Darstellung "Erholungsgebiete" dar. Die Zulässigkeit dieses Bebauungsplanes in dem Bereich ergibt sich daraus, daß er der städtebaulichen Ordnung dient (vergl. Ziffer 6.5 in Kap. C Erläuterungsbericht Landesentwicklungsplan III).

Der GEP Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Entwurf, Stand: März 1987) stellt das Plangebiet als Agrarbereich dar.

3. Kommunale Entwicklungsplanung

Ziel der kommunalen Entwicklungsplanung ist es, eine kontinuierliche Entwicklung der einzelnen Ortschaften der Gemeinde Wenden zu gewährleisten. Daher ist es erforderlich, behutsam weiteres Bauland zu erschließen und vorhandene Ortslagen zum Teil zu verdichten. Der Freiraum und das Landschaftsbild sind dabei so weit wie möglich zu schonen und nur eine dem Ortsbild entsprechende Bebauung sollte entstehen können.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 19.12.1974 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bereits vorhandene Bebauung in der Form überplant, daß bauliche Erweiterungen planungsrechtlich zulässig sind.

Für eine spätere Arrondierung der vorhandenen Bebauung soll die Möglichkeit offengehalten werden, eine derzeit landwirtschaftliche Fläche erschließen zu können.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um diese Maßnahmen planungsrechtlich zu ermöglichen.

5.1 Städtebauliche Zielsetzung und Siedlungsgeschichte

Das Plangebiet ist aus der städtebaulichen Betrachtungsweise in zwei Abschnitte zu unterteilen. Der 1. Abschnitt ist Anfang der sechziger Jahre zwischen dem Gerlinger Weg, der Nord- und der Oberen Straße als einheitliches Siedlungsgebiet entstanden. Die Siedlungsplanung folgt einem Entwurf "Teilbebauungsplan 2 Hillmücke" des Kreisbaumeisters Fenrath aus dem Jahre 1960. Der Bereich wurde dabei in 18 fast gleich große Grundstücke parzelliert. Die hier vorzufindenden Häuser sind vom Typ her sehr identisch, in der Grundfläche ca. 80 m² groß, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoß, unterkellert, Satteldach, Dachneigung ca. 52° und Putzfassade. Die Entwürfe stammen in der Mehrzahl von dem Architekten Wigger in Olpe und sind in den Jahren 1960/61 realisiert worden.

Die ganze Siedlung hat demnach einen einheitlichen Charakter und bietet ein Bild, das es zu erhalten gilt.

In späteren Jahren erfolgte oftmals der Anbau einer Garage, die häufig statisch so konzipiert wurde, daß sich ggf. eine Aufstockung ermöglichen läßt. Bedingt durch die veränderten Flächenansprüche an eine Wohnung wurde dieser Schritt mit dem Ziel verfolgt, durch die Aufstockung eine Erweiterung der Wohnfläche zu erreichen, d. h., einen Anbau vorzunehmen.

Mit diesen baulichen Maßnahmen kann sich die Struktur in der Form verändern, daß der Typus des Siedlungshauses und damit auch der des Gebietes zerstört würde.

Um diese Konfliktsituation zu steuern, müssen Art und Maß der baulichen Nutzung und die äußere Gestaltung im Einklang mit den vorhandenen Bauten festgesetzt werden.

In dem 2. Abschnitt - zwischen dem Gerlinger Weg, der Nordstraße, der Oberen Straße und dem westlich gelegenen Weg - ist der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet worden.

Die hier vorzufindenden Gebäude heben sich deutlich in der Gestaltung von den Wohnhäusern des 1. Abschnitts ab. Aus diesem Grunde ist hier eine andere Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der äußeren Gestaltung gewählt worden.

In diesem Bereich können bei einer späteren Ergänzung des Bebauungsplanes acht Neubauvorhaben errichtet werden, die über eine neu zu schaffende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden.

Bei der Erstellung der Neubauten und Erweiterungen sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

6. Konzeption des Planentwurfs

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,29 ha
Verkehrsflächen	0,61 ha

6.1 Erschließung

6.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Poststraße (K 4), in der Fortsetzung über den Weg "Am Nocken" bzw. Gerlinger Weg.

6.1.2 Innere Erschließung

Für das Plangebiet erfolgt die Erschließung über den Gerlinger Weg, Nordstraße, Obere Straße, Mittelstraße und den westlich gelegenen Weg. Für den Gerlinger Weg ist ein Straßenbauentwurf erstellt worden, der eine Fahrbahnbreite von 4,0/4,75 m und einen bergseitigen Gehweg in einer Breite von 1,50 m vorsieht.

Die anderen Straßenzüge des Plangebietes sind als Anliegerstraßen zu werten und derzeit im Mischungsprinzip ausgeführt. Die Frage, wie hier ein qualifizierter Ausbau auszusehen hat, wäre noch zu klären. In jedem Falle ist der vorzufindende Straßentypus mit den Grünflächen, insbesondere den charakteristischen Hecken und dem Hochgrün, weitestgehend zu erhalten. Speziell bei der Nordstraße ist im Zuge des Straßenausbaus ein erhöhter Wert auf die Ortsrandgestaltung und die Anpflanzung von Hochgrün zu legen. Verengungs-, Einmündungspunkte und nicht benötigte Straßenflächen bieten sich für Anpflanzungen an. Ein verkehrsberuhigter Ausbau, dem Orts- und Landschaftsbild entsprechend, ist für den gesamten Bereich anzustreben.

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-Gebiet gem. § 4 Bau NVO ermöglicht werden. Diese Festsetzung deckt die vorhandene und auch gewünschte Nutzungsstruktur ab. Das WA-Gebiet ist gegenüber den MI-Gebieten des Ortskerns als Abstufung gewollt.

So sollten hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen würden den angestrebten Gebietscharakter stören und sind aufgrund dessen hier nicht zulässig.

Die festgesetzte Bauweise entspricht der in der Gemeinde Wenden üblich offenen Bauweise. Hausgruppen sind nicht zulässig.

6.3 Immissionsschutz

In einem Abstand von ca. 260 m (gemessen von der obersten Bauzeile der Nordstraße) befindet sich das Industriegebiet "Auf der Mark". Eine Planung für dieses Industriegebiet ist mit dem Bebauungsplan Nr. 7 A von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ortschaft Hillmicke und der Abstandsliste 1982 zum Abstandserlaß erarbeitet worden.

In Anbetracht dieser Planung und der städtebaulichen Struktur wird von der Ausweisung einer weiteren Bauzeile entlang der Nordstraße abgesehen.

Die Notwendigkeit eines Immissionsschutzes wird für das Plangebiet nicht gesehen.

6.4 Denkmalschutz

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

6.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturdenkmäler, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Die Belange der Landschaftspflege sollen dadurch berücksichtigt werden, daß die vorhandene Durchgrünung erhalten und zum Teil noch erweitert wird. Insbesondere soll beim Ausbau der Nordstraße durch Anpflanzungen - auch von Hochgrün - eine landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes erfolgen.

6.6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und über die Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW. sind darin begründet, die Merkmale der ortstypischen Baugestaltung auf diesen für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Ortsrandbereich zu übertragen und Verunstaltungen sowie das Ortsbild störende Bauformen, Farben und Materialien auszuschließen. Insbesondere das einheitliche Bild der Siedlung von Fenrath und Wigger soll gewahrt bleiben.

Innerhalb dieses durch die vorhandene Bebauung gesetzten Rahmens soll den Bürgern gleichwohl größtmögliche Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden.

Ausgangspunkt in dem Siedlungsgebiet ist das eingeschossige Haus mit relativ steilem Satteldach von ca. 52° Dachneigung. In dem andern Abschnitt liegen die Neigungswinkel zwischen 30° und 45°. Hier sind neben den Satteldächern ebenfalls Pult-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.

Dachaufbauten sind in Abhängigkeit zur Traufenlänge entsprechend den Festsetzungen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind Dachneigungen unter 30° und Flachdächer nicht zulässig. Eine Ausnahmegenehmigung kann lediglich für Garagen und untergeordnete Anbauten erteilt werden.

Materialien und Farben der vorhandenen Bebauung zeigen überwiegend einen Schwarzweiß-Kontrast; der auch weiterhin maßgeblich sein sollte. Daher werden z. B. rötliche Dächer und rötliche Klinker nicht zugelassen.

Durch die Festsetzung von Firstrichtungen soll das städtebauliche Bild der Siedlung gesichert werden. Außerdem sollen städtebauliche Gedanken wie z. B. Platzbildungen und Wegebeziehungen unterstützt sowie die Anpassung an die Topographie erleichtert werden. Abweichende Firstrichtungen von Anbauten sind möglich, sie können zu einer Belebung der Dachlandschaft führen.

Mit Hilfe der Festsetzungen der maximalen Traufhöhe soll verhindert werden, daß Gebäude entstehen, die zwar die höchst zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen einhalten, dennoch wegen der Topographie talseitig wie dreigeschossig wirken, da das Kellergeschoß vollkommen frei liegt. Eine derartige Baumasse würde das Ortsbild empfindlich stören. Mit der Festsetzung der Traufenhöhe von maximal 6,50 m sind dagegen nur 2 Geschosse sichtbar, zuzüglich geringer Sockel- oder Drempelhöhen.

Einfriedungen aus Holz oder Hecken sind derzeit überwiegend vorzufinden. Dieses Bild entspricht dem Charakter der anzustrebenden Einfriedungen in der Gemeinde.

Mauern sind nicht zu vertreten und werden daher nicht zugelassen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Planungsdaten

Größe des Plangebietes	2,90 ha
Anzahl der vorhandenen Häuser	29
Anzahl der geplanten Häuser	ca. 4
Summe:	<hr/> 33 <hr/>
Anzahl der Wohneinheiten 33 x 1,5	49
Einwohnerzahl 49 x 3	147
Bebauungsdichte 147 : 2,9	50 E/ha
Geländekoordinaten (m. ü. NN)	387/368

7.2 Wasserversorgung

Maximaler Wasserverbrauch	22 cbm pro Tag
Vorhandener Hochbehälter "Auf den Eichen"	
Gesamtinhalt	150 cbm
Feuerlöschreserve	50 cbm
Ordinate des Auslaufs (m. ü. NN)	435,20

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Hillmicke sichergestellt. 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.

7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lister- und Lennekraftwerke Olpe.

Die Erdgasversorgung wird von der Westfälischen Ferngas AG vorgenommen. Zur Zeit sind im Ortsteil Hillmicke und im Plangebiet keine Erdgasleitungen vorhanden.

7.5 Abfallbeseitigung

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

Bodenaushub wird im Plangebiet durch Massenausgleich verarbeitet oder der geplanten Bauschutt- und Bodendeponie Hünsborn des Kreises Olpe

zugeführt.

8. Sicherung der Bauleitplanung

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

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

9. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist. Die verbleibenden privaten Flächen können durch Grundstücksteilungen einer planmäßigen Nutzung zugeführt werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden von der Gemeinde Wenden hergestellt. Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Flächen sollen weitestgehend erhalten bleiben, es sei denn, aus dem Straßenbau ergeben sich abweichende Sachzwänge.

Die Wohngebäude werden von den privaten Bauherren errichtet. Die Anordnung von Geboten gem. §§ 175 ff. BauGB ist nicht beabsichtigt.

11. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Finanzierung

Finanzierung

1. Kosten der Erschließungsanlagen gem. § 127 (2) BauGB für:

- | | |
|--|---------------|
| 1.1 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen | 15.000,00 DM |
| 1.2 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Einrichtungen für die Entwässerung und Beleuchtung | 20.000,00 DM |
| 1.3 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen | -, - DM |
| 1.4 den Wert, der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung | DM |
| 1.5 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 04.09.1980/
Satzung über Straßenbaubeiträge nach KAG | |
| Gesamtkosten | 800.000,00 DM |
| Zuschüsse | -, - DM |
| Erschließungsbeiträge | 400.000,00 DM |
| Gemeindeanteil | 400.000,00 DM |

2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BauGB)

2.1 Kosten für die äußere Erschließung (vorhanden) -,- DM

2.2 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BauGB)

Gesamtkosten 200.000,00 DM
Zuschüsse -,- DM

Abgaben lt. Satzung vom
12.04.1976 i. d. F. vom
23.02.1988 40.000,00 DM
Gemeindeanteil 160.000,00 DM

2.3 Kosten der Wasserversorgungsanlage (§ 127 Abs. 4 BauGB)

Gesamtkosten 60.000,00 DM
Zuschüsse -,- DM
Abgaben lt. Satzung vom
Gemeindeanteil für Hydranten 10.000,00 DM

3. Entschädigung (§§ 39 ff. BauGB) -,- DM

4. Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

Aus 1.5 400.000,00 DM
Aus 2.1 -,- DM
Aus 2.2 160.000,00 DM
Aus 2.3 10.000,00 DM
Aus 3. -,- DM
Gesamtkosten 570.000,00 DM

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

Wenden, den 3. Dezember 1990


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer