



# GEMEINDE WENDEN

## Bebauungsplan Nr. 25 Gerlingen - Am Bieberg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

WENDEN, DEN 07.08.89

Gem. § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), wird nachstehende Begründung zum Bebauungsplan (M 1 : 500) gegeben:

## 0. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 07.12.1987 den Beschuß gefaßt, einen Bebauungsplan Nr. 25 "Gerlingen - Am Bieberg" im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

## 1. Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemarkung Wenden, Flur 24 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze des land-/forstwirtschaftlichen Weges, Flurstück 184,
- Im Osten von der westlichen Grenze des davon abzweigenden Weges Flurstück 184, am Flurstück 186,
- im Süden zum Teil von der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 "Bieberg/Hallerberg" unter teilweiser Einbeziehung der Flurstücke 912, 721, 835, 724 und 834 dieses Bebauungsplanes,
- im Westen von der Biebergstraße, der westl. Grenze des Flurstücks 679 bzw. des anschließenden Verbindungswege.

## 2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### 2.1 Raumordnung

Bei der Planung wurden die Grundsätze des § 2 Raumordnungsgesetz vom 08.04.1965 und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975 beachtet. Der Planungsraum liegt im Gebiet 14 BROP an den großräumig bedeutsamen Achsen der Bundesautobahn A 4 und A 45.

### 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 I. Ordnung Köln - Olpe (BAB 4) und an der Entwicklungsachse I. Ordnung Hagen - Siegen (BAB 45). Das Grundzentrum Wenden gehört zum Mittelbereich Olpe und Oberbereich Siegen.

Der LEP III - vom 15.09.1987 sieht für das Plangebiet die Darstellung Freiraum - GEP in Bearbeitung - vor.

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

### 3. Kommunale Entwicklungsplanung

Die Ortschaft Gerlingen ist aufgrund ihrer gewachsenen Struktur und ihrer verkehrsgünstigen Lage zum bedeutensten industriellen und gewerblichen Standort der Gemeinde Wenden geworden. Ebenso hat das Wohnen neben den Ortsteilen Hünsborn und Wenden, die ebenfalls im GEP als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt sind, zunehmende Bedeutung.

Die Weiterentwicklung des Wohnens soll die vorhandene Nahversorgung entlang der Koblenzer Straße sowie die öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten) stützen. Desweiteren wird dem Bedarf an neuem Bauland der Bevölkerung des Ortes Gerlingen entsprochen.

Die Bebauung des Plangebietes wird zur Abrundung der Ortslage beitragen und attraktive Wohnmöglichkeiten bieten.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 19.12.1974 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt (XI. Änderungsverfahren).

Damit wird der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im nördlichen Bereich der Ortschaft Gerlingen eine neue Baufläche ausgewiesen.

In dem ausgewiesenen Plangebiet ist ein Wohnhaus vorhanden, 37 neue könnten noch errichtet werden. Damit würde Raum für  $37 \times 1,5 = 56$  WE entstehen. Die neuen Bauflächen liegen auf hängigem, von Südwest bis Südost verlaufendem Gelände.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Erschließung des Plangebietes bei Beachtung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung zu ermöglichen. Es ist beabsichtigt, eine lockere Bauform zu erhalten, die durch den Verlauf der Straßen und der vorhandenen topographischen Situation bestimmt wird. Von der Sammelstraße Bieberstraße erfolgt die Erschließung des Baugebietes über Stichwege, die in das Baugelände führen. Die in diesem Baugebiet zu erstellende Wohnbebauung ist entsprechend den örtlichen Bauvorschriften herzustellen.

### 6. Konzeption des Planentwurfs

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,764 ha
Verkehrsflächen	0,548 ha
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,058 ha

Private Grünfläche	0,256 ha
Flächen für die Erhaltung von Anpflanzungen	0,200 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	<u>0,007 ha</u>
	Sa.
	3,833 ha
	=====

## 6.1 Erschließung

### 6.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Biebergstraße (Gemeindestraße und Sammelstraße).

### 6.1.2 Innere Erschließung

Ausgehend von der vorhandenen Sammelstraße Biebergstraße werden zwei Stichstraßen (Straße A u. C) mit Wendeanlage in das Baugebiet geführt. Von der Straße A wird eine Stichstraße (Straße B) mit Wendeanlage abgezweigt. Aufgrund der topographischen Begebenheit des Plangebietes, erweist sich die gewählte Straßenführung als beste Lösung. Die Linienführung der Straßen wurde möglichst an den Verlauf der Höhenlinien angepaßt. Dies hat zur Folge, daß größere Erdbewegungen bzw. Böschungen vermieden werden konnten. Durch entsprechende Anlage von Fußwegen ist eine fußläufige Verbindung der Stichstraße gegeben. Des Weiteren sind das Lingensiepental und die Fichtenstraße durch entsprechende Fußwege erreichbar.

Die Planstraßen werden nach dem Trennungsprinzip d. h. mit abgetrenntem Gehweg, ausgebaut. Im übrigen soll der Straßenraum durch die 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 Erschließungsstraße wird auf die "Empfehlung 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. Es wird von der vorhandenen Bebauung (Bebauungsplan Nr. 10 Bieberg/Hallerberg) die im südlichen und im süd-westlichen Bereich anschließt sowie von der gewünschten Nutzungsstruktur ausgegangen.

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 daher nicht zulässig.

Die festgesetzte Bauweise entspricht der in Gerlingen üblichen offenen Bauweise.

### 6.3 Grünflächen

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

Flächenbedarf: 37 Gebäude  $\cong$  56 Wohneinheiten  $\cong$  168 Einwohner, bei max. GFZ = 0,8 und 3 m<sup>2</sup>/EW ergibt sich ein Flächenbedarf von 504 m<sup>2</sup>, vorhanden sind 580 m<sup>2</sup>.

Der Spielplatz ist aufgrund seiner zentralen Lage von allen Seiten gut zu erreichen.

Des Weiteren sind im nord-westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Privatgärten festgesetzt worden, um die zum Wald freizuhaltende Abstandsfläche angemessen nutzen zu können.

### 6.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen sind für das Bebauungsplangebiet nicht erforderlich.

### 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- und Landschaftsschutzgebiete. Die Belange der Landschaft werden dadurch berücksichtigt, daß vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich des nördlichen Geltungsbereiches durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geschützt werden.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine süd - bis südwest - Hanglage, die zusätzlich mit zwei Vertiefungen durchzogen wird.

Diese Vertiefungen enden im Lingensiepen. Der Lingensiepen ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 "Bieberg/Hallerberg" als Grünfläche festgesetzt. Durch die Vertiefungen werden tlw. Fußwege geführt.

Um eine Verbindung zu der Grünfläche des Lingensiepens sowie eine Gliederung durch Bepflanzungen des Plangebietes zu erreichen, werden entlang der Fußwege Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

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

### 6.7 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

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

Das am Ortsrand liegende Plangebiet soll nicht durch Verunstaltungen, wie sie teilweise im Anschlußgebiet des B-Planes Nr. 10 vorhanden sind, gestört werden. Dies gilt insbesondere wegen der landschaftlich sensiblen Ortsrandlage.

Jedoch soll durch den gesetzten Rahmen den Bürgern 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 Plangebiet zulässig. Der Neigungswinkel wird für die Dachflächen auf 30° bis 45° festgelegt.

Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sind Dachneigungen unter 30° und Flachdächer nicht zulässig. Eine Ausnahme ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit lediglich für Garagendächer und Dächer von untergeordneten Anbauten möglich.

Dachaufbauten sind in Abhängigkeit zur Trauflänge nur entsprechend den Festsetzungen zulässig, um übermäßige Verunstaltungen der Dachlandschaft zu vermeiden.

Materialien und Farben der benachbarten Bebauung - bis auf einige störende Ausnahmen - zeigen überwiegend einen schwarz-weiß-kontrast; dies ist auch in der gesamten Ortschaft Gerlingen dominierend. Aus diesem Grund werden z. B. rötliche Dächer und rötliche Klinker nicht zugelassen.

Durch die Festsetzung von Firstrichtungen werden städtebauliche Gedanken wie z. B. Wegebeziehung und Anpassung an die Topographie beabsichtigt. Für untergeordnete Anbauten sind abweichende Firstrichtungen möglich; sie können zu einer Belebung der Dachlandschaften führen.

Mit Hilfe der Festsetzung der max. und min. Traufhöhe soll verhindert werden, daß Gebäude entstehen, die zwar die höchst zulässige Zahl von zwei 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 Traufhöhe sind dagegen nur zwei Geschosse sichtbar, zuzüglich geringer Sockel- oder Drehpunktshöhen. Außerdem wird das Ziel verfolgt, daß sich die Höhenentwicklung der Bebauung an den Planstraßen orientiert.

Einfriedungen aus Holz oder Hecken entsprechen dem Charakter von Gerlingen am ehesten und fügen sich aufgrund der Lage des Plangebietes am besten in das Landschaftsbild ein.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Umfang der Neuplanung

Größe des Plangebietes	3,833 ha
Anzahl der vorhandenen Häuser	1
Anzahl der geplanten Häuser	<u>37</u>
	38
	====
Anzahl der Wohneinheiten 38 x 1,5	57
Einwohnerzahl 57 x 3	171
Bebauungsdichte 171 : 3,83	45 E/ha
Geländeordinaten max./min. (mü:NN)	391/364

### 7.2 Wasserversorgung

Max. Wasserverbrauch	..... 42,32 m <sup>3</sup> /d .....
Vorhandener Wasserbehälter:	
Gesamteinhalt	..... 150,00 m <sup>3</sup> .....
Feuerlöschreserve	..... 50,00 m <sup>3</sup> .....
Ordinate des Auslaufs (mü.NN)	409,30

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Gerlingen sichergestellt.

HB Bieberg - Hochzone -

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden im Mischsystem dem Hauptsammler und der vollbiologischen Zentralkläranlage Gerlingen zugeleitet. Das geklärte Abwasser wird in die Bigge geleitet. Eine entsprechende Kanalplanung wird noch erstellt.

### 7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lister- und Lennekraftwerke Olpe. Ein Standort für eine Umformstation ist im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die Erdgasversorgung wird von der Westfälischen Ferngas AG vorgenommen. In den angrenzenden Straßen des Plangebietes sind Leitungen vorhanden, von denen aus die Versorgung des Plangebietes erfolgen kann.

### 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 auf die geplante Kreismülldeponie Olpe. Bodenmassen werden im Baugebiet durch Massenausgleich verarbeitet.

## 8. Sicherung der Bauleitplanung

Das Vorkaufsrecht gem. §§ 24 ff. BauGB wird, falls erforderlich, zur Durchführung der beabsichtigten Planung, soweit sich Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde Wenden befinden, 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 die noch zu bebauende Fläche - außer zwei Bauplätzen - im Besitz der Gemeinde Wenden ist. Die verbleibenden zwei Bauplätze sind bereits als Flurstücke vorhanden und können entsprechen den BP-Festsetzungen bebaut werden.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen werden von der Gemeinde Wenden oder dem Versorgungsträger hergestellt. Die Grünflächen, soweit sie sich im Eigentum der Gemeinde Wenden befinden, werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Kinderspielplatz bzw. als Grünstreifen innerhalb der Verkehrsfläche hergestellt. Die sonst. festgesetzten privaten Grünflächen (Privatgärten) und Pflanzstreifen sollen von den Grundstückseigentümern bepflanzt werden.

Die Anordnung von städtebaulichen Geboten gem. §§ 175 ff. BauGB ist nicht vorgesehen. Die Anwendung des § 178 BauGB (Pflanzgebot) wird zur Durchsetzung der im Plan festgesetzten Anpflanzungen als äußerstes Mittel nicht ausgeschlossen.

#### 11. Kosten und Finanzierung

1. Erschließungsanlagen gem. § 127 (2) BauGB		
1.1 Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	_____	DM
1.2 Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für die Entwässerung und Beleuchtung	~ 500.000,00	DM
1.3 Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage	_____	DM
1.4 Kostenverteilung: Gesamtkosten	500.000,00	DM
Zuschüsse	_____	DM
Erschließungsbeiträge aufgrund der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Wenden vom 26.04.88	450.000,00	DM
Gemeindeanteil	50.000,00	DM
2. Sonstige Verkehrsanlagen	_____	DM
3. Abwasseranlagen		
Gesamtkosten	~ 250.000,00	DM
Zuschüsse	_____	DM
Beiträge aufgrund der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Wenden vom 12.04.1976 i. d. F. der XIII. Änderungssatzung vom 23.02.88	135.000,00	DM
Gemeindeanteil	115.000,00	DM
4. Wasserversorgungsanlagen	_____	DM
5. Entschädigungen gem. §§ 39 ff. BauGB	_____	DM
6. Grünflächen und Anpflanzungen		
Grunderwerb	_____	DM
Anpflanzungen	_____	DM
Gesamtkosten	~ 30.000,00	DM
Zuschüsse	_____	DM
Gemeindeanteil	_____	DM

7. Zusammenstellung der der Gemeinde  
verbleibenden Kosten

aus 1)	50.000,00	DM
aus 2)	—	DM
aus 3)	115.000,00	DM
aus 4)	—	DM
aus 5)	—	DM
aus 6)	~ 30.000,00	DM
Gesamtkosten	~195.000,00	DM

Die Finanzierung wird in der mittelfristigen Finanzplanung in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

12. Folgekosten (jährlich)

I. Straßenunterhaltung

- Schneeräumdienst	~ 1.200,00	DM
- Kanalunterhaltung	~ 900,00	DM
- Straßenbeleuchtung	~ 600,00	DM

II. Grünflächen

~ 900,00	DM
~ 3.600,00	DM
=====	

Die Kostenermittlung erfolgte ohne Abschreibung der Straße und des Kanals  
- Abschreibungsdauer 25 Jahre - sowie ohne Gegenrechnung von  
Gebühren und Beiträgen.

13. Verfahrensvermerke

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, auf der Grundlage des Aufstellungs-  
beschlusses des Gemeinderates vom 07.12.1987

Wenden, den 23.08.89

Der Gemeindedirektor



Die Grundzüge der Planung wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.01.1988 entsprechend dem Beschuß des Gemeinderates vom 07.12.1987 dargelegt und erörtert.

Wenden, den 23.08.89

Der Gemeindedirektor



Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Begründung, hat in der Zeit vom 08.05.89 bis 12.06.89 nach vorheriger am 25.04.89 durchgeföhrter öffentlicher Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und

Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Wenden, den 23.08.89

Der Gemeindedirektor



Auf das Mitwirkungsgebot gem. § 23 GO NW ist zu Beginn der Gemeinderatssitzung mit folgendem Ergebnis hingewiesen worden: *Befangene Ratsmitglieder haben an Beratung u. Beschlusffassung nicht mitgewirkt.*  
Wenden, den 23.08.89

Der Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan ist am 20.10.1989 mit Bekanntmachung der Genehmigung unter Hinweis auf § 4 Abs. 6 GO NW und §§ 44 und 215 BauGB rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit dieser Begründung beim Gemeindedirektor, Bauamt, Zimmer-Nr. 503, zu jedermanns Einsicht offen.

Wenden, den 08.11.89

Der Gemeindedirektor

