



# **GEMEINDE WENDEN**

**Bebauungsplan Nr. 41 A**

**„Wenden – Vor dem Hillgenstock/  
Teilbereich Nord“**

**Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 41 A**  
**„Wenden – Vor dem Hillgenstock/  
Teilbereich Nord“**

**Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines, Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Vorbereitende Planungen der Gemeinde, Planungen Dritter
4. Städtebauliche Zielsetzungen
  - 4.1 Bevölkerungsentwicklung
  - 4.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
  - 4.3 Konkrete Zielsetzungen
    - 4.3.1 Teilung des Plangebietes
    - 4.3.2 Teilbereich Nord
  - 4.4 Äußere und innere Erschließung
  - 4.5 Immissionsschutz, Altlasten
  - 4.6 Eingriff in Natur und Landschaft
  - 4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 4.8 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
5. Ver- und Entsorgung
6. Sicherung der Bauleitplanung
7. Beteiligungsverfahren
8. Kostenübersicht
9. Abschließende Verfahrensvermerke

## 1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 23.06.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 „Wenden – Vor dem Hillgenstock“ i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

- 23.03.1999 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
- 19.05.1999 Bürgerinformation und –anhörung im Rathaus der Gemeinde Wenden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 17.05.1999 – öffentliche Auslegung des Planentwurfes im Bauamt gemäß § 3 Abs. 1  
18.06.1999 BauGB
- 20.05.1999 – frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB  
09.07.1999
- 30.08.2000 Beschluss zur Teilung des Plangebietes
- 06.11.2000 - öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
08.12.2000
- 26.10.2000 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 24.01.2001 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 BauGB

## 2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Zentralortes Wenden. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch die angrenzenden Waldflächen begrenzt, während sich im Süden ein kleiner Wasserlauf mit angrenzendem Feuchtbereich befindet.

Derzeit wird das Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung).

Über die Kreisstraße K 1 (Wenden – Ottfingen) wird das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Kreisstraße teilt das Plangebiet in zwei Bereiche. Die Fläche südlich der Kreisstraße hat eine Größe von ca. 6,3 ha und ist nach Süden geneigt, während der kleinere Bereich nördlich der Kreisstraße (ca. 2,3 ha) leicht nach Nordosten abfällt.

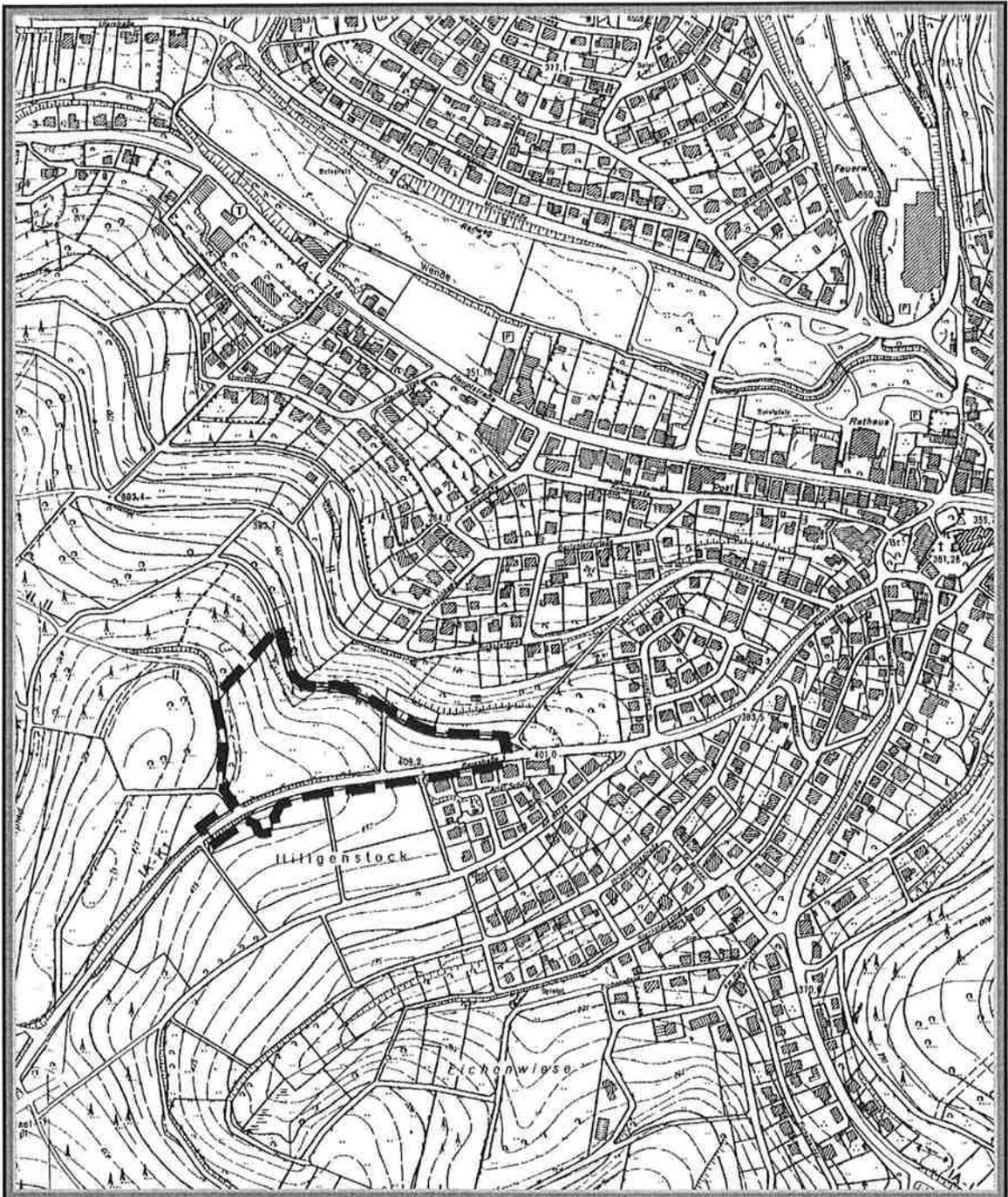
Im Gegensatz zum südlichen Bereich reicht der nördliche Teil nicht bis an die bestehende Bebauung heran. Die geplanten Wohnbauflächen werden durch eine steile Wiese (ca. 15-20 Höhenmeter auf 60 Meter Länge) zur Bebauung entlang des Ricksteinweges sowie

durch eine im Bebauungsplan Nr. 21 „Wenden-Bergstraße/Ricksteinweg“ festgesetzte landwirtschaftliche Fläche (Obstwiese) von der vorhandenen Bebauung abgegrenzt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Ebbegebirge“.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

**Bebauungsplan Nr. 41A**  
**„Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“**



### 3. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden, wirksam seit dem 18.12.1974, zuletzt geändert am 22.02.2000 (45. Änderung im Ortsteil Hünsborn), stellt fast das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Lediglich ca. 200 qm nördlich der Kreisstraße K1 sind als Grünfläche dargestellt.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wenden im Zentralort Wenden durchgeführt. Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in die Darstellung „Wohnbauflächen“ zu ändern.

#### 3.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.1999 gemäß § 4 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Konkrete Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind nicht bekannt.

### 4. Städtebauliche Zielsetzungen

#### 4.1 Bevölkerungsentwicklung (unveröffentlichte Daten der Gemeinde Wenden)

Gemeinde Wenden			
Stichtag	Einwohner	Veränderung	
		Absolut	%
31.12.1984	16.623	---	---
31.12.1989	17.016	393	2,36
31.12.1994	18.516	1.500	8,82
31.12.1999	20.035	1.519	8,20
31.12.1984 – 31.12.1999		3.412	20,52

Zentralort Wenden			
Stichtag	Einwohner	Veränderung	
		Absolut	%
31.12.1984	3.171	---	---
31.12.1989	3.171	0	0
31.12.1994	3.437	266	8,39
31.12.1999	3.604	167	4,81
31.12.1984 – 31.12.1999		433	13,65

Während die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Wenden in den letzten 15 Jahren um über 20 % zugenommen hat, blieb der Bevölkerungszuwachs im Zentralort Wenden mit einem Zuwachs von 13,5 % weit hinter der Gesamtentwicklung zurück. Auch unter Berücksichtigung der zwischen dem 31.12.1984 und 31.12.1989 stagnierenden Bevölkerungszahl im Zentralort verlief die Entwicklung in der Zeit vom 31.12.1989 bis zum 31.12.1999 wesentlich weniger dynamisch als in der „Gesamtgemeinde“ (13,65 % - 17,74 %).

#### 4.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung (gesamtes Plangebiet)

Der Siedlungsschwerpunkt ist mit 3.604 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde Wenden. Der Vergleich mit der „Gesamtgemeinde“ zeigt jedoch, dass die Bevölkerungsentwicklung im Siedlungsschwerpunkt erheblich unter der Entwicklung in der „Gesamtgemeinde“ liegt. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll diese Entwicklung an die der Gesamtgemeinde angepasst werden.

Die große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zeigt ebenfalls, dass ein großer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Siedlungsschwerpunkt Wenden besteht, zumal auch in dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“, rechtskräftig seit dem 27.02.1997, keine freien Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“ wurde so konzipiert, dass die westlich angrenzenden Flächen zur Erweiterung dieses Wohngebietes genutzt werden sollten.

Aufgrund der starken Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen ist die ursprünglich vorgesehene Erweiterungsfläche jedoch nicht mehr ausreichend. Für die jetzt erforderliche Erweiterung der Wohnbauflächen sind die Erschließungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 jedoch nicht geeignet.

Deshalb ist der Bebauungsplan Nr. 41 „Wenden – Vor dem Hillgenstock“, der den überwiegenden Teil des Wohnbauflächenbedarfs im Siedlungsschwerpunkt Wenden decken soll, so angelegt, dass die verkehrliche Erschließung ohne zusätzliche Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete erfolgt.

Im Plangebiet sollen unter Berücksichtigung der ländlichen Bebauungsstruktur überwiegend Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten werden.

Die Wohnbauflächen werden auf beiden Seiten der Kreisstraße ausgewiesen, damit der Ortseingang eindeutig erkennbar wird. Die derzeitige Verkehrssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“ (Wohnbebauung nur südlich der Kreisstraße) zeigt sehr deutlich, dass der Beginn der Ortslage von den Verkehrsteilnehmern erst im Bereich der beidseitigen Bebauung bewusst wahrgenommen wird.

### 4.3 Konkrete Zielsetzungen

#### 4.3.1 Teilung des Plangebietes

Durch die Kreisstraße K1 „Wenden – Ottfingen“ wird das Plangebiet in zwei eigenständige Erschließungsbereiche geteilt. Hierdurch wird die Aufteilung des Bebauungsplanes in einen nördlichen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 41 A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“) und einen südlichen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 41 B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“) möglich.

Eine Aufteilung des Plangebietes und des Aufstellungsverfahrens ist erforderlich, damit der Bebauungsplan im Bereich nördlich der Kreisstraße frühzeitig Rechtskraft erlangt kann und so kurzfristig u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben der Lebenshilfe Wohnen gGmbH (betreutes Wohnen geistig behinderter Menschen) zu schaffen.

Das Konzept des Gesamtbebauungsplanes wird von dieser Teilung nicht berührt; die Planungen für die beiden verfahrenstechnisch eigenständigen Teilbereiche werden auf der Grundlage des bestehenden Gesamtkonzepts weitergeführt.

#### 4.3.2 Teilbereich Nord

Ein unmittelbarer Anschluss der Wohnbauflächen an die bereits vorhandene Wohnbebauung nördlich der Kreisstraße (Baugebiet „Im Obstgarten“) erfolgt nicht, da sie durch eine steile Wiese (ca. 15-20 Höhenmeter auf 60 Meter Länge) zur Bebauung entlang des Ricksteinweges sowie durch eine im Bebauungsplan Nr. 21 „Wenden-Bergstraße/Ricksteinweg“ festgesetzte landwirtschaftliche Fläche (Obstwiese) von der vorhandenen Bebauung abgegrenzt werden.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplanes sind Tankstellen wegen des (notwendigerweise) hohen Verkehrsaufkommens und den zu erwartenden Emissionen (Lärm, Abgase) gemäß § 1 Abs. 5 (WA) und Abs. 6 (MI) BauNVO nicht zulässig.

#### Mischgebiet:

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine größere zusammenhängende bebaubare Fläche festgesetzt. An dieser Stelle soll es möglich sein, ein das Wohnen nicht störendes Vorhaben mit besonderen Standortanforderungen (gute Verkehrsanbindung, geringe Immissionsbelastung, Ortsrandlage,...) zu realisieren.

Diese Fläche wird nicht wie ursprünglich vorgesehen als Sonderbaufläche (mit besonderer Zweckbestimmung) ausgewiesen, da nicht sichergestellt ist, dass das Vorhaben „Gesundheitszentrum Wenden – Institut für Schmerztherapie und betreutes Wohnen“ realisiert werden soll und die geplante Nutzung unter diesen Umständen nicht auf dieses Vorhaben beschränkt werden kann. Um aber weiterhin ein derartiges Vorhaben zu ermöglichen, bei dem die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit nicht nur auf einzelne Räume beschränkt ist, sondern im gesamten Gebäude erfolgen kann, ist eine Ausweisung dieser Fläche als Mischgebiet erforderlich, da es gemäß § 13 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wäre.

Wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung darf der Störgrad eines Vorhabens jedoch den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Störgrad nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gegenüber den angrenzenden Wohnbaugrundstücken geringfügig höher:

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	3

Die Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauGB genannten „Neben-“ Anlagen um 50 % (0,2) überschritten werden.

Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie für die angrenzenden Wohngebiete erfolgt nicht, obwohl es rechtlich möglich wäre, an dieser Stelle ein Wohngebäude zu errichten. Da noch kein konkretes Vorhaben ansteht und die Gemeinde im Rahmen der Grundstücksvergabe Einfluss auf die zukünftige Nutzung hat, ist diese Festsetzung nicht erforderlich.

Das Mischgebiet wird durch eine Nutzungsgrenze unterteilt, damit die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen an die Topografie und den Straßenverlauf angepasst werden kann.

Gegenüber dem restlichen Wohngebiet ist der Bereich durch eine geschnittene Hecke abzugrenzen. Die Zufahrt zum Grundstück ist so nur an der südwestlichen Grundstücksecke zulässig, so dass der Abstand zum Kreisverkehrsplatz nur ca. 40 Meter beträgt und die Zufahrt zu diesem Grundstück lediglich an zwei Wohnbaugrundstücken vorbei führt.

Obwohl derzeit kein konkretes Vorhaben auf dieser Fläche geplant ist, erfolgen diese Festsetzungen schon zum jetzigen Zeitpunkt, damit die zukünftigen Eigentümer der Nachbargrundstücke von vornherein erkennen können, dass an dieser Stelle ein von der Bebauung der Nachbargrundstücke abweichendes Vorhaben vorgesehen ist.

#### Allgemeines Wohngebiet:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung der Wohnbauflächen für Familieneigenheime wie folgt begrenzt:

Grundflächenzahl:	0,3
Geschossflächenzahl:	0,6
Zahl der Vollgeschosse:	2
Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:	je 450 qm Grundstücksfläche 2 Wohnungen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die Wohnbaufläche, auf der die Wohnstätte der Lebenshilfe Wohnen gGmbH realisiert werden soll.

Trotz der in den letzten Jahren erkennbaren Reduzierung der Grundstücksgrößen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 für eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Wohnbebauung ausreichend; so sind auf einem 600 qm großem Grundstück 180 qm überbaubar, für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Nebenanlagen stehen

weitere 90 qm zur Verfügung. Die Größe der Wohnbaugrundstücke (ohne die Fläche für die Wohnstätte der Lebenshilfe gGmbH) liegt bei einer Durchschnittsgröße von ca. 660 qm zwischen 500 qm bis 850 qm.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in Verbindung mit der Grundstücksgröße soll erreicht werden, dass die geplante Siedlungsstruktur (Familieneigenheime – Ein- oder Zweifamilienhäuser) durchgesetzt werden kann.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf Grund der Topographie und der Höhe der Straßenachse für die einzelnen geplanten Baugrundstücke separat festgesetzt, so dass innerhalb der vorgegebenen Gebäudehöhen auf jedem Grundstück ein zweigeschossiges Wohngebäude entstehen kann. Um insbesondere in diesem weit einsehbaren Bereich eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen, reicht die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe nicht aus. Verschiedene Beispiele in den neueren Baugebieten zeigen, dass insbesondere bei Wohngebäuden ohne Keller die Höhe der Nachbargebäude unberücksichtigt bleibt, so dass diese Gebäude von den Nachbargebäuden scheinbar „erdrückt“ werden. Daher ist zusätzlich eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt.

Die zulässige Hauptfirstrichtung ist so gewählt, dass sie einerseits die Straßenführung aufnimmt, andererseits die Möglichkeit zur effektiven Sonnenenergienutzung gewährleistet ist. Um Spielraum für die auf ein konkretes Einzelvorhaben bezogene optimale Gebäudeausrichtung zu ermöglichen, ist eine Abweichung von 5 ° von der Hauptfirstrichtung zulässig.

Für die geplanten Baugrundstücke ist die überbaubare Grundstücksfläche als ein sog. Baufenster festgesetzt, da wegen der „grundstücksbezogenen“ Festsetzungen der Firstrichtung und der Gebäudehöhe eine klare Abgrenzung des „Geltungsbereichs dieser Festsetzungen“ notwendig ist. Die seitliche Begrenzung wurde dabei so gewählt, dass ein Grenzabstand von 3 Meter eingehalten werden muss. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche der Wohnbaugrundstücke wird auf 15 Meter begrenzt. Diese Begrenzung ist erforderlich, um im rückwärtigen Grundstücksbereich eine sog. „Ruhezone“ zu sichern und die gegenseitige Verschattung der Grundstücke und Gebäude gering zu halten. Aus diesen Gründen sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Die zulässige Dachneigung umfasst einen Bereich von 30 ° bis 52 °. Die untere Grenze liegt unterhalb der bisher ortsüblichen Dachneigung, um ganzjährig eine optimale Sonnenenergienutzung zu ermöglichen. So beträgt die optimale Dachneigung bei Südausrichtung für die Brauchwasseraufbereitung in den Hauptnutzungszeiten Frühjahr und Herbst ca. 30 ° bis 35 °, für den ganzjährigen Kollektorbetrieb zwischen 35 ° und 40 °. Soll die Sonnenenergie für die Unterstützung der Raumheizung genutzt werden, sollte die Dachneigung zwischen 45 ° und 70 ° betragen (Quelle: Planen mit der Sonne – Arbeitshilfen für den Städtebau, 1998, Hrsg.: Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Landes NW).

Untergeordnete Nebendächer, Dächer von Nebenanlagen sowie von überdachten Stellplätzen und Garagen können eine abweichende Dachneigung aufweisen. Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind bei einer Dachneigung von weniger als 20 ° extensiv zu begrünen.

### Lebenshilfe Wohnen gGmbH:

Die für die Wohnstätte der Lebenshilfe Wohnen gGmbH vorgesehene Fläche befindet sich unmittelbar östlich der Einmündung der Planstraße 2 auf die Kreisstraße K 1. Die verkehrliche Anbindung dieses Grundstücks erfolgt sowohl von der Kreisstraße als auch von der Planstraße 2, damit die „grundstücksinterne“ Anbindung behindertengerecht ausgebaut werden kann. Die Festsetzung einer besonderen Baufläche ist für die Wohnstätte nicht erforderlich.

Aus dem vorliegenden Vorentwurf geht hervor, dass es sich bei der Wohnstätte um ein zweigeschossiges Gebäude mit 20 betreuten Wohnplätzen handelt. Die Gebäudebreite beträgt ca. 23 m, die Gebäudetiefe ca. 20 m; diese Grundfläche ist erforderlich, da die Wohnräume weitgehend barrierefrei angelegt werden können. Wegen der erforderlichen Grundfläche des Wohngebäudes und der Gestaltung der Außenanlagen wird für dieses Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Höhenmäßig passt sich das Gebäude an die Festsetzungen für die angrenzenden Wohngebäude an, was wegen der exponierten Lage für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung ist.

## 4.4 Äußere und innere Erschließung - ÖPNV

### 4.4.1 Äußere Erschließung - ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße K1, die den Siedlungsschwerpunkt Wenden und den Ortsteil Ottfingen verbindet. Die an der Kreisstraße vorhandenen Gehwege werden bis an den geplanten Kreisverkehrsplatz verlängert.

Derzeit findet zwischen dem Siedlungsschwerpunkt Wenden und dem Ortsteil Ottfingen kein regelmäßiger Linienbusverkehr statt, jedoch fährt morgens ein „Schulbus“ in Richtung Wenden, mittags ein „Schulbus“ in Richtung Ottfingen. Die Größe des „Gesamt-“ Plangebietes lässt erwarten, dass zukünftig eine große Schülerzahl aus dem Plangebiet die Einrichtung eines Haltepunktes erforderlich macht, da sich sowohl die Grundschule als auch das Konrad-Adenauer-Schulzentrum auf der gegenüberliegenden Talseite des Siedlungsschwerpunktes Wenden befinden.

In Absprache mit den Verkehrsbetrieben Westfalen Süd, dem Straßenbauamt des Kreises Olpe und der Kreispolizeibehörde ist daher an beiden Seiten der Kreisstraße K 1 die Einrichtung von Bushaltestellen in Form eines „Buskaps“ vorgesehen. Die Lage der „Buskaps“ wurde so gewählt, dass in Fahrtrichtung Ottfingen vor dem Kreisverkehrsplatz ein Vorbeifahren an einem haltenden Bus nicht möglich ist und die Querungshilfe vor dem Kreisverkehrsplatz in unmittelbarer Nähe der Haltestelle liegt. In Fahrtrichtung Wenden liegt der Haltepunkt ca. 80 Meter hinter dem Kreisverkehrsplatz, damit durch wartende Kraftfahrzeuge kein Rückstau im Bereich des Kreisverkehrsplatzes entstehen kann.

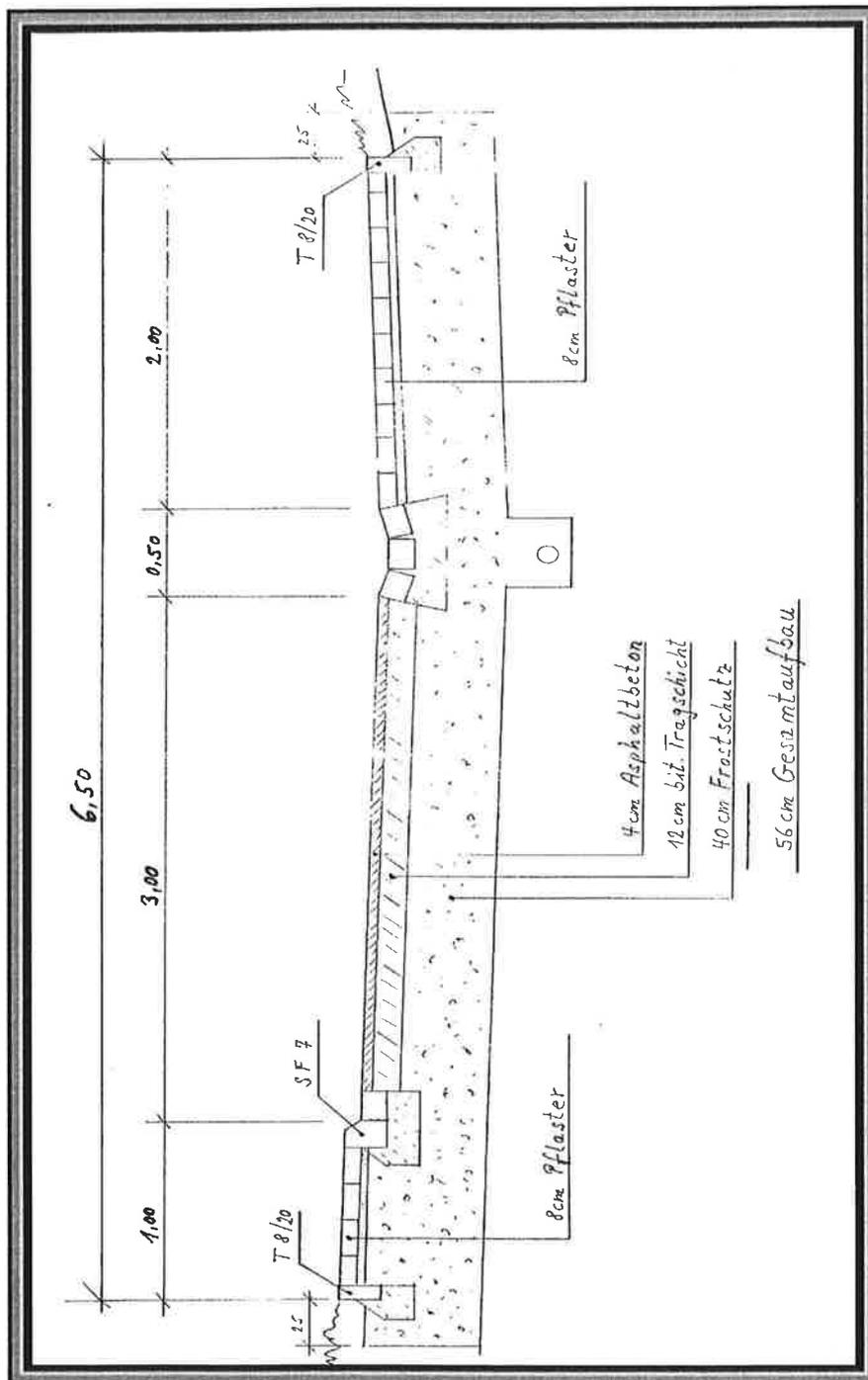
Durch die Einrichtung der „Schulbushaltestelle“ wird die Möglichkeit offen gehalten, bei Aufnahme eines regelmäßigen Linienbusverkehrs diese Haltepunkte zu nutzen.

Die Haltepunkte sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Um dem erhöhten Platzbedarf für die erforderlichen Aufstellflächen Rechnung zu tragen, ist die Verkehrsfläche an diesen Stellen aufgeweitet. Damit hier keine Grundstückszufahrten geplant werden, wird ein „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

#### 4.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Teilbereichs Nord erfolgt über die Planstraße 2, die ca. 120 Meter vor dem Kreisverkehrsplatz von der Kreisstraße abzweigt und nach ca. 220 Metern am Kreisverkehrsplatz endet. Über diese Straße werden 10 Wohnbaugrundstücke und die Mischbaufläche erschlossen. Die Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 6,50 Metern.

Folgender Regelquerschnitt ist für die Straße geplant:



Wegen der geringen Zahl der angrenzenden Wohnbaugrundstücke und der Gesamtbreite von 6,50 Metern ist es nicht erforderlich, im Bereich dieser überschaubaren Verkehrsfläche entlang der Straße öffentliche Stellplätze auszuweisen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, dass auf den Baugrundstücken der tatsächliche Stellplatzbedarf gedeckt werden kann – dies gilt insbesondere für die Mischbaufläche!

#### 4.5 Immissionsschutz – Altlasten

In der planungsrelevanten Umgebung befinden sich weder Industrie- und Gewerbeanlagen, welche die Immissionssituation des Plangebietes nachhaltig beeinflussen.

Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten im Bereich dieser bisher landwirtschaftlichen genutzten Fläche liegen nicht vor.

#### 4.6 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 8 A BNatSchG auszugleichen sind.

Fast das gesamte Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Sowohl die Weide wie auch die Wiese werden im Laufe des Jahres regelmäßig gedüngt, wobei die Wiese in dieser Zeit auch mehrfach gemäht wird.

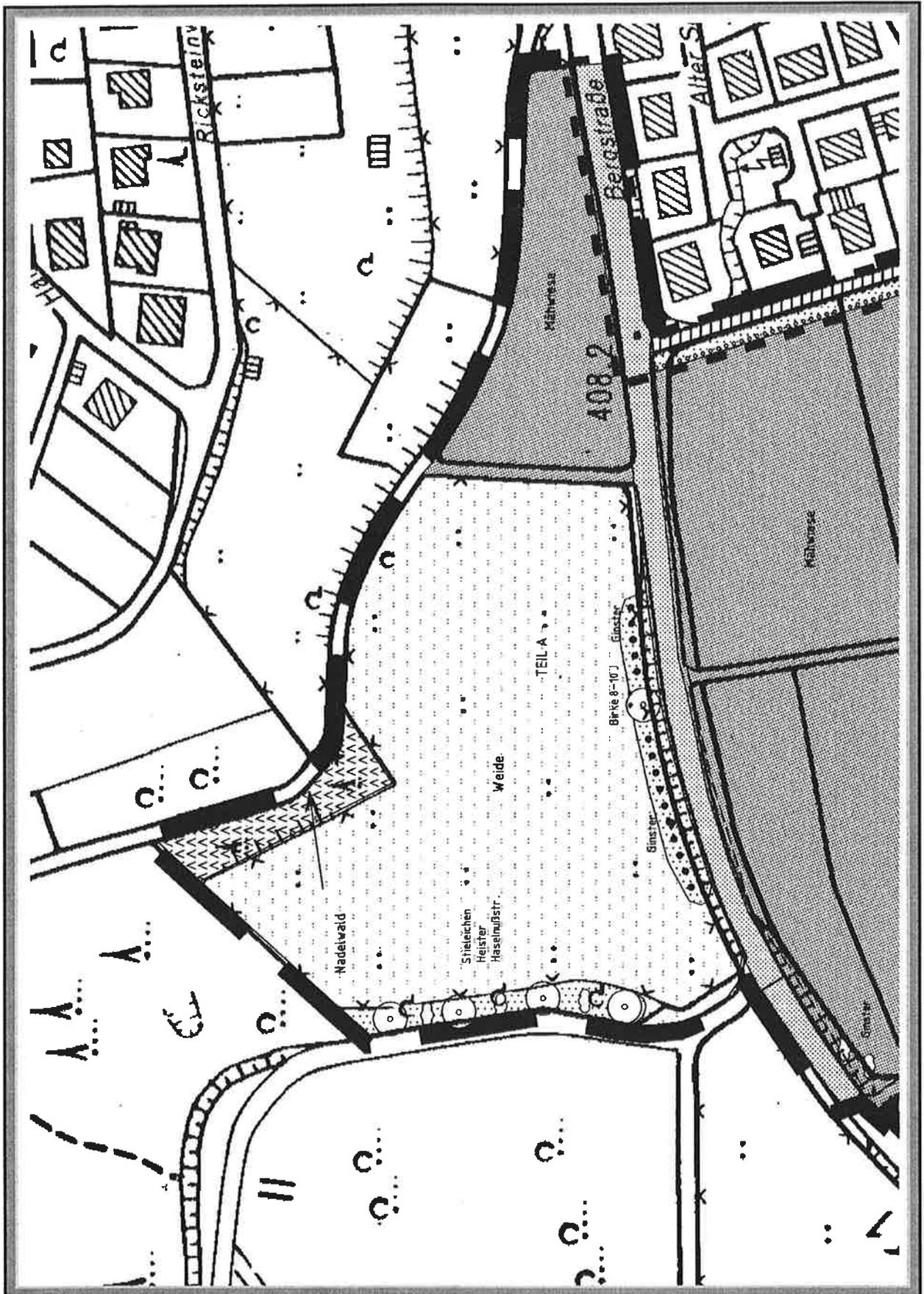
Am nordöstlichen Plangebietsrand befindet sich ein ca. 900 qm großer „Ausläufer“ des angrenzenden Fichtenwaldes. Dieser Nadelholzbestand soll im Zuge der Erschließung des Baugebietes entfernt werden. Statt dessen wird an der Waldgrenze eine 1670 qm große Fläche als Feldgehölz/Waldsaum angelegt.

Am westlichen Plangebietsrand existiert ein ca. 700 qm großer aufgelockerter wegebegleitender Gehölzbestand aus ca. 30-jährigen Stieleichen (Heister) sowie 10 bis 20 Jahre alten Haselnusssträuchern. Dieser Gehölzbestand wird auf einer Fläche von ca. 600 qm verdichtet und ergänzt und als dauerhaft zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt. Die Gehölze außerhalb dieser geschützten Fläche befinden sich in einem Bereich, der als private Grünfläche ohne Pflanzvorschriften festgesetzt ist.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine durchschnittlich 5 Meter breite private Grünfläche mit Vorgaben für das Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke festgesetzt, die von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu unterhalten ist. Diese Grünfläche wird im Zuge der Erschließung mit den beim Straßenbau anfallenden Bodenmassen um ca. 1 m bis 1,5 m angefüllt und anschließend bepflanzt.

Entlang der Kreisstraße befindet sich ein ca. 800 qm großer Ginsterbestand, der durch eine ca. 30 Jahre alte Birke ergänzt wird. Die Straßenrandflächen ohne Gehölzbestand (überwiegend Entwässerungsgräben) sind bei der Bestandsbewertung zur Vereinfachung der angrenzenden Grünlandnutzung zugeordnet, zumal in der Örtlichkeit keine strikte Trennung erkennbar ist.

**Bebauungsplan Nr. 41A**  
**„Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“**  
- Bestand -



In der östlichen „Plangebietsspitze“ wird eine 1.450 qm große Obstwiese neu angelegt. Hier werden 15 Obstbäume, vorwiegend alte Obstsorten, angepflanzt. Diese Obstwiese ist eine Ergänzung zu der vorhandenen Obstwiese östliche des Plangebietes. Beide Obstwiesen werden nur durch den „Privatparkplatz“ auf dem Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 24, Flurstück 495 und einen land- und forstwirtschaftlichen Weg voneinander getrennt.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 41 A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“							
<i>Bestand</i>				<i>Planung</i>			
Nutzung	FW	m <sup>2</sup>	FWF	Nutzung	FW	m <sup>2</sup>	FWF
Nadelwald	4	900	3.600	Allgemeines Wohngebiet - überbaubar - GRZ: 0,3	0	2.589	0
Grünland – Weide (intensiv)	3	15.170	45.510	- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	1.294	2.588
Grünland – Wiese (intensiv)	3	4.750	14.250	- nicht überbaubar -	3	4.748	14.244
Gehölzstreifen	7	700	4.900	Allgemeines Wohngebiet - überbaubar - GRZ: 0,4	0	698	0
Strauchreihe (Ginster)	4	840	3.360	- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	349	698
Straße (K 1)	0	2.900	0	- nicht überbaubar -	3	698	2.094
				Mischgebiet - überbaubar – GRZ: 0,4	0	1.230	0
				- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	615	1.230
				- nicht überbaubar -	3	1.230	3.690
				Verkehrsfläche	0	5.138	0
				Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün mit Pflanz- vorschriften)	3	663	1.989
				Private Grünfläche - ohne Pflanzvorschriften	4	1.545	6.180
				- mit freiwachsender Hecke	5	800	4.000
				- mit Feldgehölz/Waldsaum	7	1.670	11.690
				- mit Feldgehölz	6	570	3.420
				- Grünlandnutzung: Obst- wiese	7	1.423	9.961
<b>Summe BESTAND</b>		<b>25.260</b>	<b>71.620</b>	<b>Summe PLANUNG</b>		<b>25.260</b>	<b>61.784</b>
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe BESTAND			<b>-71.620</b>
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				<b>Bilanz FWF</b>			<b>-9.836</b>

Wie die Flächenbilanz zeigt, kann der durch die Aufstellung des Teilbebauungsplanes vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden; die abschließende Bilanzierung für den Gesamtbebauungsplan erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“.

Ergänzend zu den flächenmäßig quantifizierbaren Ausgleichsmaßnahmen werden noch folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf den Baugrundstücken sind Zugänge, Zufahrten und Terrassen unter Beachtung der Ausführungen des ATV Arbeitsblattes 138 so anzulegen, dass das Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen „natürlich“ versickern kann und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt werden muss.

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 20 ° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Pflanzsubstratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzengruppe Sedum-Kräuter-Gräser.

Auf den Baugrundstücken (WA, WA1 und MI) sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche, die als überbaubare oder nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, mindestens ein Baum sowie zwei Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Berechnung der relevanten Grundstücksfläche sind die Flächen nicht zu berücksichtigen, die mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belastet sind.

Die Auswirkungen dieser Festsetzungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes flächenmäßig nicht quantifizierbar, da der Umfang der hiervon betroffenen Flächen von der individuellen Planung des einzelnen Bauherrn abhängt.

#### 4.7 Denkmalschutz – Denkmalpflege

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in der plangebietsrelevanten Umgebung befinden sich eingetragene Bau- oder Bodendenkmäler oder durch Satzung festgesetzte Denkmalsbereiche.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 13 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

#### 4.8 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW

Das Orts- und Landschaftsbild wird entscheidend durch eine für die Region typische Bauweise geprägt. Die von Region zu Region unterschiedlichen Bauweisen wurden durch eine Vielzahl von ortstypischen Faktoren beeinflusst. Neben kulturellen Einflüssen waren die „Baumaterialvorkommen“ einer Region entscheidend für die Bauweise. Durch diese historisch entwickelte ortstypische Bauweise erhielt die Region eine unverwechselbare

Eigenart, die eine wesentliche Voraussetzung für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Heimatregion und ihrem Heimatort ist. Ein Orts- und Landschaftsbild, mit dem sich die Bewohner identifizieren können, ist ein Stück Lebensqualität für alle.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes liegt im öffentlichen Interesse und ist eine Aufgabe der städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB). Das bedeutet jedoch nicht, dass der Gestaltungsspielraum auf die historische Bauweise der letzten Jahrhunderte beschränkt werden darf. Vielmehr müssen auch die aus der Region hervorgegangenen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte angemessen berücksichtigt werden, z. B. die Entwicklung von verwendeten Baustoffen oder der gestiegene Wohnraumbedarf.

Aufgrund der Hanglage oberhalb des Siedlungsschwerpunktes ist des Plangebietes in seiner Gesamtheit gut einsehbar, so dass die tiefergelegene Ortslage sowie die umgebende Landschaft in besonderem Maße vom Erscheinungsbild des Plangebietes geprägt werden. Orts- und landschaftsuntypische Bauweisen und -formen wie rote Dächer oder bunte Gebäudefassaden treten als störende Einflüsse auf das ursprünglich homogene Orts- und Landschaftsbild besonders deutlich zu Tage.

Die örtlichen Bauvorschriften werden daher plangebietsbezogen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasserversorgung - Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt durch den WBV Wenden.

### 5.2 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke GmbH (LLK) sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Westfälische Ferngas AG (WFG).

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Das Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet (Bebauungspläne Nr. 41A und 41B) ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem Staatlichen Umweltamt Siegen abgestimmt.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41A anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bergstraße geleitet und der Kläranlage in Gerlingen zugeführt.

Aufgrund der im gesamten Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse und der Topografie ist davon auszugehen, dass eine dauerhaft schadlose (ohne Beeinträchtigung

des Wohls der Allgemeinheit) Versickerung/Verrieselung des gesamten auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist (vgl.: Gutachten – Baugrund- und hydrogeologische Untersuchung – vom 06.05.1999: KLEEGRÄFE, Büro für Baugrunduntersuchung, Holzstraße 212, 59556 Lippstadt).

Das Niederschlagswasser wird daher durch einen Regenwasserkanal dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Von hieraus wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter abgeführt. Die Lage und Ausführung des Regenrückhaltebeckens sind mit der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde und dem Staatlichen Umweltamt Siegen abgestimmt.

Bis zur Herstellung des Regenwasserkanals und des Rückhaltebeckens im Teilbereich Süd wird das Niederschlagswasser aus dem Teilbereich Nord für eine kurze Übergangszeit dem Mischwasserkanal in der Bergstraße zugeführt. Da die Baugrundstücke erst nach einigen Jahren ihren „endgültigen Versiegelungsgrad“ erreichen und die Baustraßen nicht die entgeltige Breite haben, ist die abzuleitende Niederschlagswassermenge während dieser Übergangszeit erfahrungsgemäß sehr gering.

Wegen des geringen Anteils der Flächen für Zufahrten, Zugänge und Terrassen an der gesamten Baugrundstücksfläche ist eine Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vorgesehen. Diese Flächen sind unter Beachtung der Ausführungen des ATV Arbeitsblattes 138 so anzulegen, dass das Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen „natürlich“ versickern kann und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt werden muss. Eine Festsetzung zur Verwendung bestimmter Materialien, z. B. Rasengittersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster, wird nicht getroffen, damit der Grundstückseigentümer selbst entscheiden kann, wie und wo das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern soll.

#### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das von der Gemeinde beauftragte Unternehmen. Papier und kompostierbare Abfälle werden getrennt gesammelt.

Für die Sammlung von Altglas werden im Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ Standorte für Altglascontainer vorgesehen.

Der beim Bau der Erschließungsanlagen anfallende Bodenaushub verbleibt im Plangebiet und wird für Geländeangleichungen/-auffüllungen verwendet..

### 6. Sicherung der Bauleitplanung

Die für die Realisierung der Planung erforderlichen Grundstücke werden von der Gemeinde Wenden kurzfristig erworben. Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich.

## 7. Beteiligungsverfahren

### 7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand am 20.05.1999 in Form einer Bürgerversammlung im Rathaus der Gemeinde Wenden statt. Zusätzlich lag der Planentwurf in der Zeit vom 17.05.1999 – 18.06.1999 im Rathaus öffentlich aus.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zeigte, dass die Plankonzeption grundsätzlich begrüßt wird, wobei besonderer Wert darauf gelegt wird, dass die Erschließung der neuen Bauflächen nicht durch das vorhandene Wohngebiet erfolgt, sondern ausschließlich von der Kreisstraße K1 aus.

### 7.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.1999 frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Die vorgetragenen Anregungen haben keine Auswirkungen auf den „Teilbereich Nord“.

### 7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde in der Zeit vom 06.11. – 08.12.2000 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2000 von der Offenlage unterrichtet.

## 8. Kostenübersicht

<b>KOSTEN</b>			
<b>1.</b>	<b>Grunderwerb</b>		
1.1	Wert der gemeindeeigenen Grundstücke	13.020,00 DM	
1.2	Ankauf von Grundstücken incl. Nebenkosten	661.600,00 DM	
			674.620,00 DM
<b>2.</b>	<b>Planungskosten</b>		
2.1	Hydrogeologisches Gutachten *	7.110,00 DM	
2.2	Straßenplanung	24.500,00 DM	
2.2	Abwasserbeseitigung *	11.500,00 DM	
			43.110,00 DM
<b>3.</b>	<b>Verkehrsanlagen</b>		
3.1	Innere Erschließung	320.000,00 DM	
3.1.1	Straßenbeleuchtung	15.000,00 DM	
3.2	Äußere Erschließung *	92.750,00 DM	

3.2.2	Straßenbeleuchtung*	5.030,00 DM	
3.3	ÖPNV *	4.000,00 DM	
3.4	Bauleitung	7.500,00 DM	
			444.280,00 DM
<b>4.</b>	<b>Abwasserbeseitigung</b>		
4.1	Schmutzwasserkanal	155.000,00 DM	
4.2	Regenwasserkanal *	170.000,00 DM	
4.3	Regenrückhaltung incl. Zulauf*	211.000,00 DM	
4.4	Hausanschlüsse	80.000,00 DM	
4.5	Bauleitung	15.000,00 DM	
			631.000,00 DM
<b>4.</b>	<b>Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen</b>		
4.1	Gehölze, Pflanz- und Pflegekosten, 1. – 3. Jahr		41.790,00 DM
<b>5.</b>	<b>Vermessung incl. Nebenkosten</b>		
5.1	Straßenvermessung	13.000,00 DM	
5.2	Baugrundstücke	60.000,00 DM	
			73.000,00 DM
<b>GESAMTKOSTEN</b>			<b>1.907.800,00 DM</b>

\* Anteil am Gesamtvolumen: ca. 26,5 %

Keine Berücksichtigung können die Aufwendungen für die Ausgleichsmaßnahmen finden, die außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden müssen, da derzeit noch nicht feststeht, wo diese Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

#### 9. Abschließende Verfahrensvermerke

Diese Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde von der Gemeinde Wenden erstellt. Sie wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2001 gebilligt.

Wenden, 05.03.2001

  
 (Bürgermeister)

  
 (Schriftführer)