GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 41B

„Wenden – Vor dem Hillgenstock/ Teilbereich Süd“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 41B

„Wenden – Vor dem Hillgenstock/

Teilbereich Süd“

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 Süd
   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 – 18.06.1999	öffentliche Auslegung des Planentwurfes im Bauamt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
20.05.1999 – 09.07.1999	frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
30.08.2000	Beschluss zur Teilung des Plangebietes
25.04.2001	Neufassung des Aufstellungsbeschlusses
21.05.2001 - 20.06.2001	öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
26.04.2001 u. 02.05.2001	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
27.06.2001	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. Während der kleinere Bereich nördlich der Kreisstraße (Bebauungsplan Nr. 41A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord) leicht nach Nordosten abfällt, ist die Fläche südlich der Kreisstraße nach Süden geneigt und hat eine Gesamtgröße von ca. 8,8 ha.

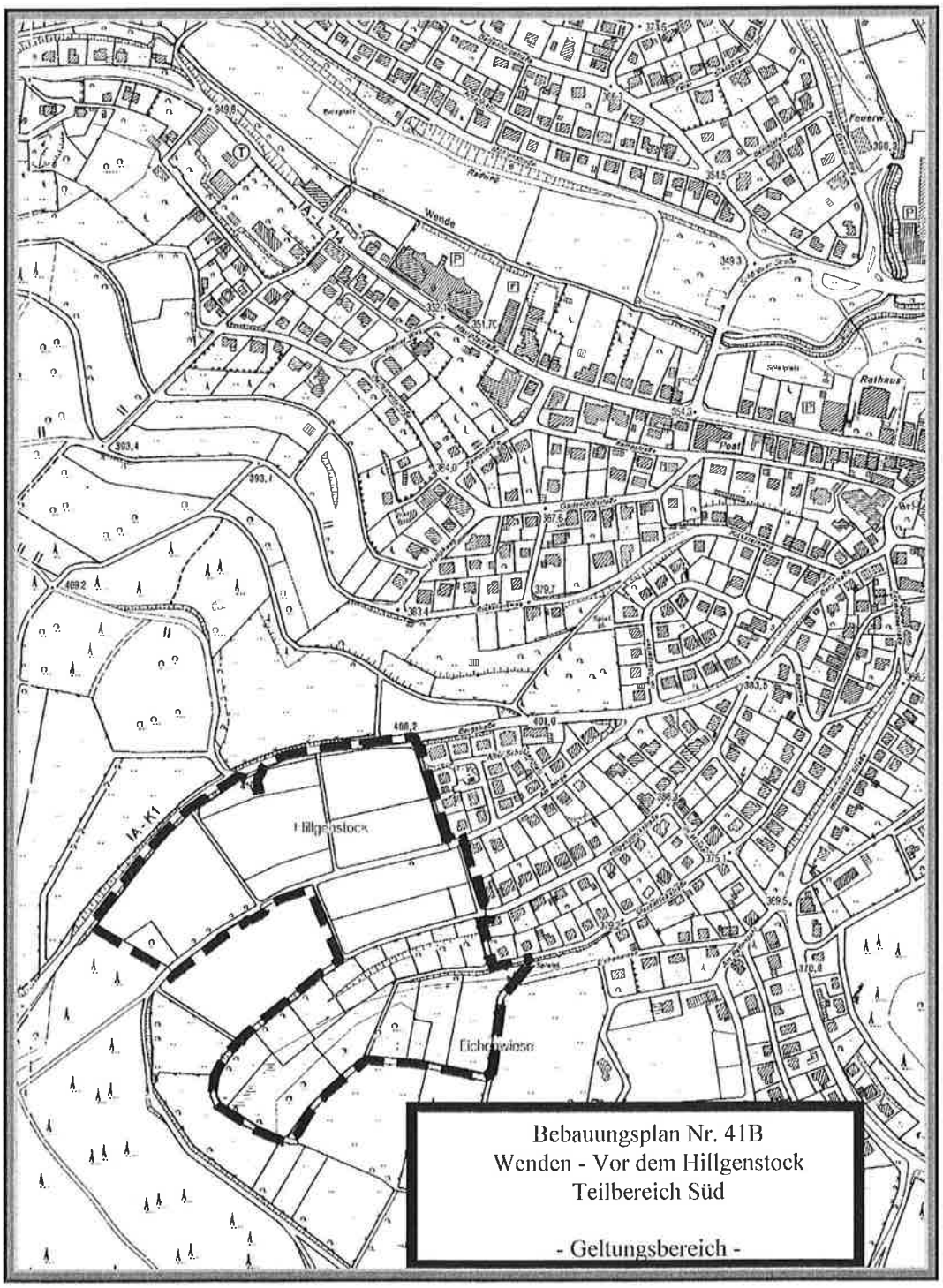
...

Im Gegensatz zum Teilbereich nördlich der Kreisstraße grenzt die vorhandene Bebauung südlich der Kreisstraße unmittelbar an das Plangebiet.

Im Süden und 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. 41B
„Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd"



...

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 das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wenden – Bereich: Wenden - Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd durchgeführt. Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft" in die Darstellung „Wohnbauflächen" zu ändern und so die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu schaffen.

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 hoher 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 (Gesamt-)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. 41A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“) und einen südlichen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 41B „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 Süd

Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung südlich der Kreisstraße (Bebauungsplan Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“). Als Gliederungselement wird die bereits im Bebauungsplan Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“ festgesetzte Pflanzfläche übernommen.

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

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 in Wohngebäuden:	je angefangene 450 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung.

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 m² großem Grundstück 180 m² überbaubar, für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Nebenanlagen stehen weitere 90 m² zur Verfügung. Die Größe der Wohnbaugrundstücke liegt bei einer Durchschnittsgröße von ca. 650 m² (einschl. privater Grünflächen) zwischen 380 m² bis 1.150 m².

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße soll erreicht werden, dass die geplante Siedlungsstruktur (Familieneigenheime – Ein- oder Zweifamilienhäuser) durchgesetzt werden kann.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am Höhenverlauf der Planstraßen und der vorhandenen Topografie und sind i. d. R. für jedes einzelne „Grundstück" in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Der Geltungsbereich der jeweils gültigen zulässigen Gebäudehöhe wird durch die umgebende Baugrenze begrenzt, da die Festsetzung von Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan nicht zulässig ist. Um innerhalb des Baugebietes eine homogene (Gebäude-)Höhenentwicklung zu sichern, ist die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe als Mindest- und als Höchstmaß erforderlich, da eine Orientierung an den Höhen von Nachbargebäuden in einem Neubaugebiet kaum möglich ist. 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. Die zulässige Gebäudehöhe wurde so gewählt, dass auf jedem Grundstück ein zweigeschossiges Wohngebäude entstehen kann (Referenzgebäude: 38 ° Dachneigung, Gebäudetiefe 11 Meter, 2 Vollgeschosse).

Die zulässige Hauptfirstrichtung ist so gewählt, dass sie einerseits die Straßenführung aufnimmt, andererseits die Möglichkeit zur effektiven aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung gewährleistet ist. Die Abweichung der Hauptfirstrichtung von der Ost-West-Achse (Südausrichtung der Gebäude) beträgt östlich der Planstraße 3 nicht mehr als 15 °, westlich der Planstraße 3 ist die Abweichung aufgrund der Topografie und des Straßenverlaufs größer. Aufgrund der Ost-West-Ausrichtung verläuft die Hauptfirstrichtung nicht zwangsläufig parallel bzw. senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen. Der Geltungsbereich der jeweils zulässigen Hauptfirstrichtung wird wie die zulässige Gebäudehöhe durch die sie umgebende Baugrenze begrenzt.
Um Spielraum für die auf ein konkretes Einzelvorhaben bezogene optimale Gebäudeausrichtung zu ermöglichen, ist eine Abweichung von 3 ° 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. Bei geplanten „Grundstücken", für die aufgrund der Topografie und der Ausrichtung die gleiche zulässige Gebäudehöhe und die gleiche Hauptfirstrichtung festgesetzt sind, wird auch die überbaubare Grundstücksfläche „grenzüberschreitend" festgesetzt, so dass in diesen Fällen Doppelhäuser auf zwei unterschiedlichen Grundstücken errichtet werden können. In allen anderen Fällen ist die Errichtung von Doppelhäusern nur auf dem jeweiligen Grundstück möglich, sofern die Größe des Baufensters eine derartige Bauweise zulässt.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass die südlichen Grundstücksflächen von einer Bebauung freigehalten werden, so dass die Freiflächen auf den Grundstücken durch die Gebäude möglichst nicht verschattet werden. Lediglich im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist auf drei Grundstücken die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt, da die nördliche Grundstücksgrenze im Schnitt um ca. 4 Meter höher liegt als die Planstraße 5.

Im Bereich zwischen der Kreisstraße 1 und den Planstraßen 3 und 5 sind private Stellplätze ausgewiesen, die den in diesem Bereich vorhandenen Grundstücken zugeordnet werden. Grundsätzlich sind zwar alle erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken einzurichten, aber die Praxis zeigt, dass insbesondere im ländlichen Raum die Richtzahl von einem Stellplatz je Wohneinheit in der Regel nicht ausreicht. Hinzu kommt, dass es den Bauherrn nicht zugemutet werden kann, auf den immer kleiner werdenden Grundstücken dauerhaft alle tatsächlich erforderlichen Stellplätze einzurichten, auch die für gelegentliche Besuche.

In diesem Bereich sind sich sieben Grundstücke geplant, die kleiner als 450 m² sind sowie zwei Grundstücke, deren Zufahrtsmöglichkeiten durch den in der Nähe befindlichen Kreisverkehr bzw. durch den Haltepunkt des ÖPNV beschränkt sind. Hinzu kommt, dass entlang der Kreisstraße, insbesondere zwischen dem Kreisverkehr und dem ÖPNV-Haltepunkt, sowie der Planstraße 3 keine Kraftfahrzeuge abgestellt und geparkt werden sollen.
Auch die Planstraße 5 ist wegen ihrer Funktion „Haupterschließung" für den östlichen Bereich nicht geeignet, außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen regelmäßig als Fläche für den ruhenden Verkehr zu dienen.

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 Kreisverkehrplatz 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.

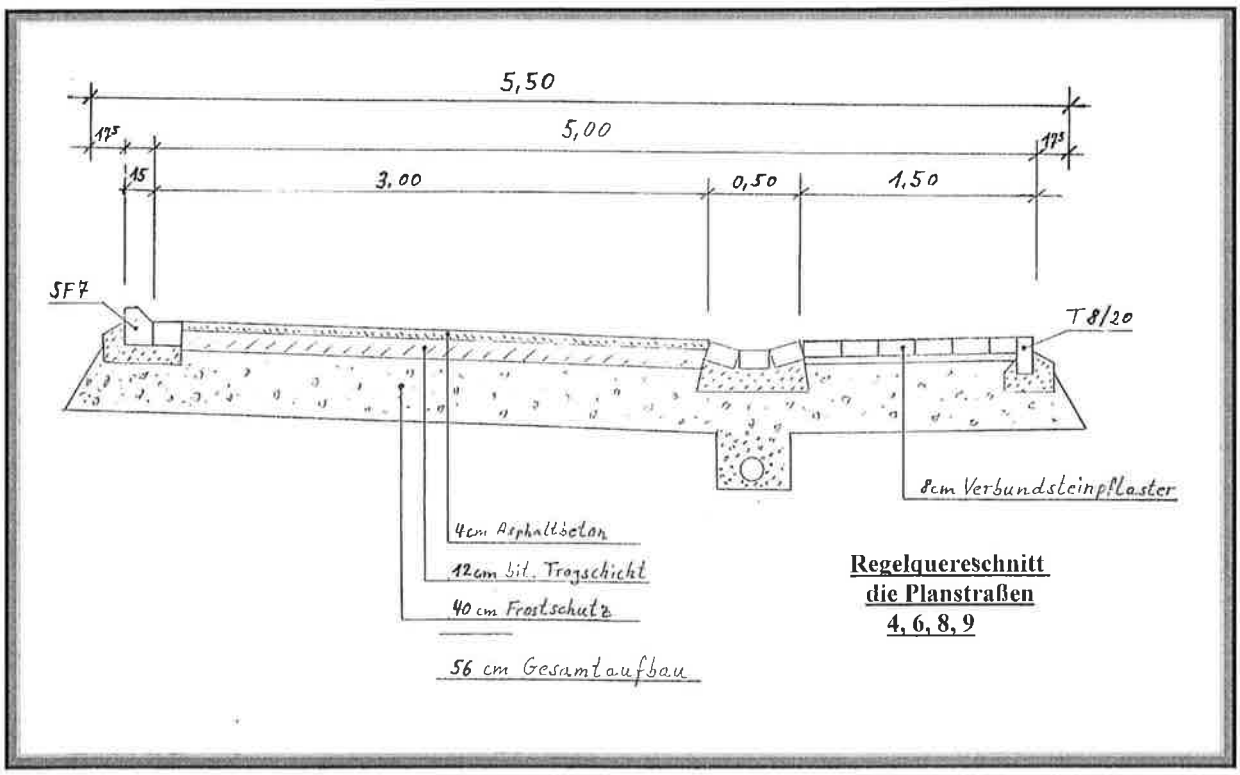
Die Haltepunkte sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Um dem erhöhten Platzbedarf für die erforderlichen Aufstellflächen Rechnung zu tragen, ist die Verkehrsfläche an diesen Stellen aufgeweitet. Damit hier keine Grundstückszufahrten geplant werden, wird ein „Verbot der Ein- und Ausfahrt"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

4.4.2 Innere Erschließung

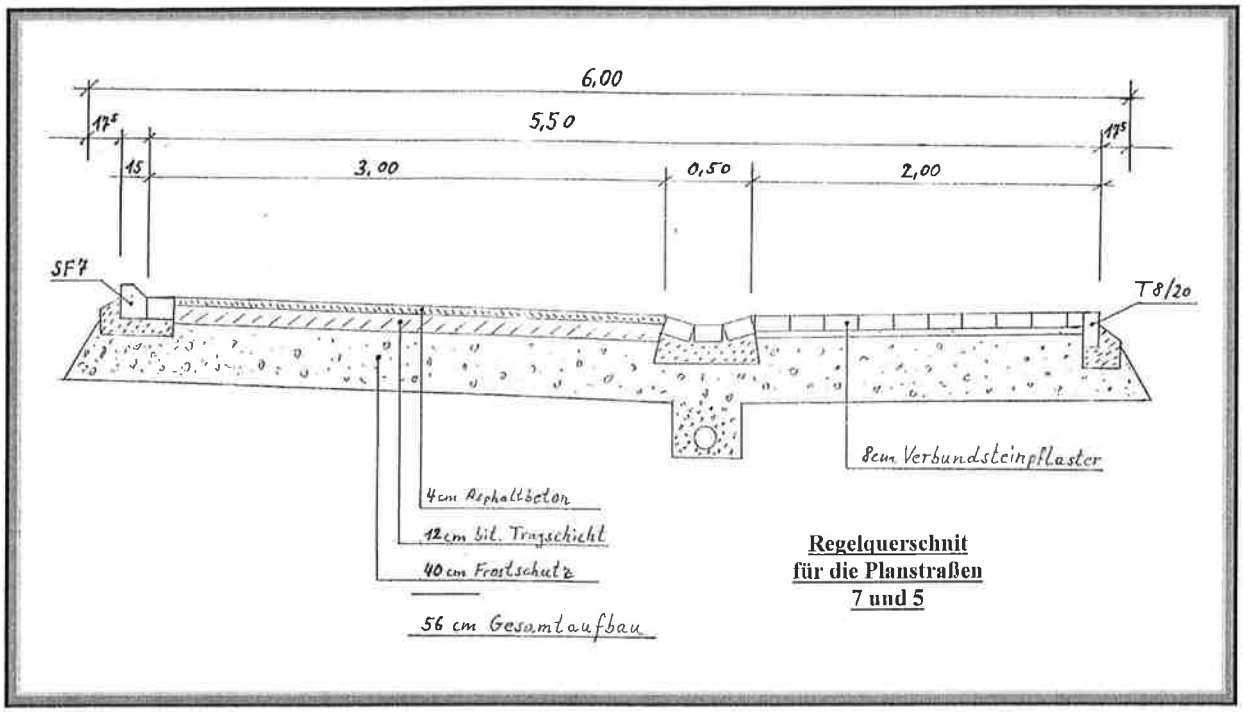
Die innere (verkehrliche) Erschließung des Teilbereichs Süd erfolgt ausschließlich von der Planstraße 3 aus, die das Plangebiet in zwei weitgehend eigenständige Erschließungsbereiche teilt. Da diese Straße zukünftig ggf. als Verbindungsstraße zwischen der Kreisstraße K1 und der Landesstraße L 905 dienen soll, bleibt sie anbaufrei, d. h. durch die straßenbegleitende Grünfläche mit Pflanzgebot sind Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Entsprechend der zukünftigen Bedeutung ist der Regelquerschnitt für die Planstraße 3 breiter als bei allen anderen Erschließungsstraßen in diesem Baugebiet.

Die Regelquerschnitte für die einzelnen Erschließungsstraßen wurden entsprechend ihrer Bedeutung festgesetzt. Grundsätzlich werden alle Bereiche abseits der Erschließungsstraße 3 verkehrsberuhigt als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraßen wird im Bereich der Planstraße 5 an zwei Stellen und im Bereich der Planstraßen 4 und 7 an jeweils einer Stelle aufgeweitet, um hier im öffentlichen Verkehrsraum zusätzliche Parkmöglichkeiten zu schaffen. Um diese zu sichern, sind im Bereich dieser Aufweitungen keine Grundstückszufahrten zulässig.

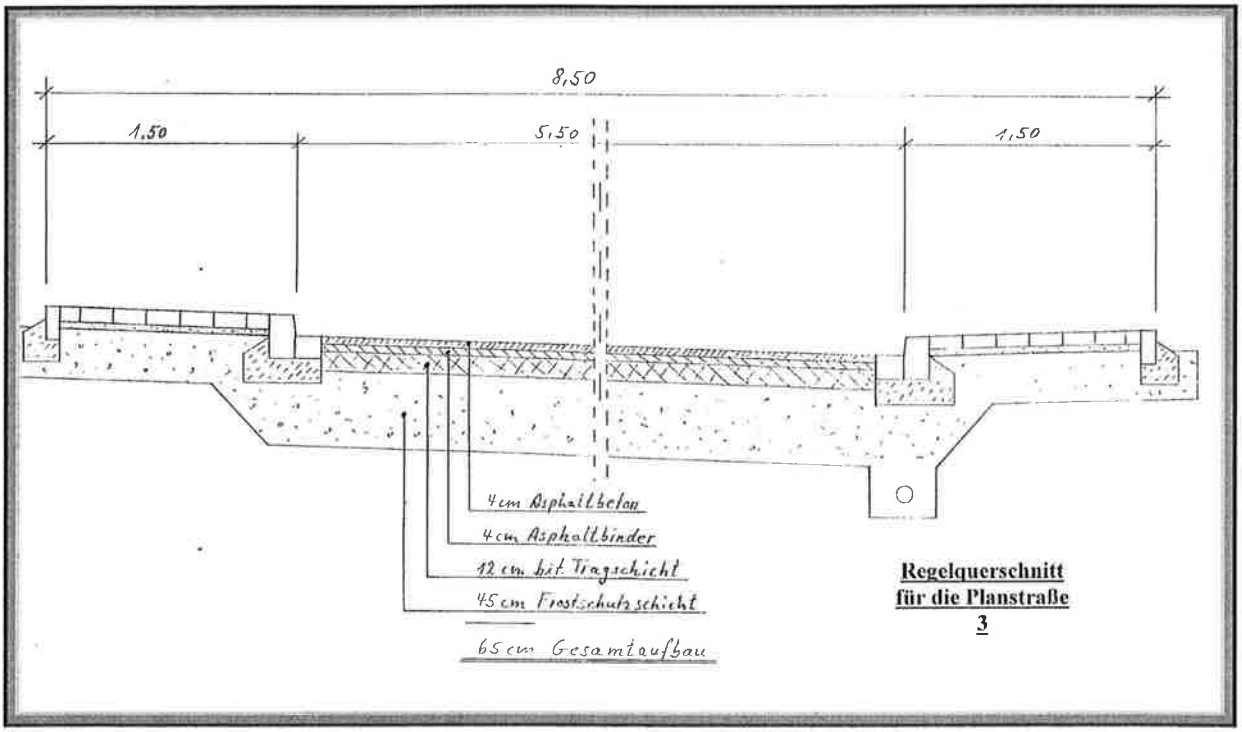
Folgende Regelquerschnitte sind für die Straßen geplant:



Regelquereschnitt die Planstraßen 4, 6, 8, 9



Regelquerschnit für die Planstraßen 7 und 5



Regelquerschnitt für die Planstraße 3

4.5 Immissionsschutz – Altlasten

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

Die Fläche des ehemaligen Betonsteinwerkes „Schulte und Hennes“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“ und ist mittlerweile vollständig bebaut. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes

wurde vom Ingenieurbüros Olzem, Aachen, eine Erstbewertung der Grundstücke durchgeführt.

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. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd" werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG auszugleichen sind.

Das gesamte Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Sowohl die Weiden wie auch die Wiesen werden im Laufe des Jahres regelmäßig gedüngt, wobei die Wiesen in dieser Zeit auch mehrfach gemäht werden.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein ca. 1.200 qm großer „Ausläufer" des angrenzenden Waldes. Um diesen Laubholzbestand wird innerhalb der angrenzenden Grünfläche ein ca. 500 m² großer Waldsaum aus heimischen Sträuchern angelegt. Der südöstlich entlang des land- und forstwirtschaftlichen Weges vorhandene Gehölzstreifen aus Weiden, Holunder- und Haselnusssträuchern wird im Bereich des anzupflanzenden Waldsaumes auf einer Fläche von ca. 125 m² erhalten und ergänzt.

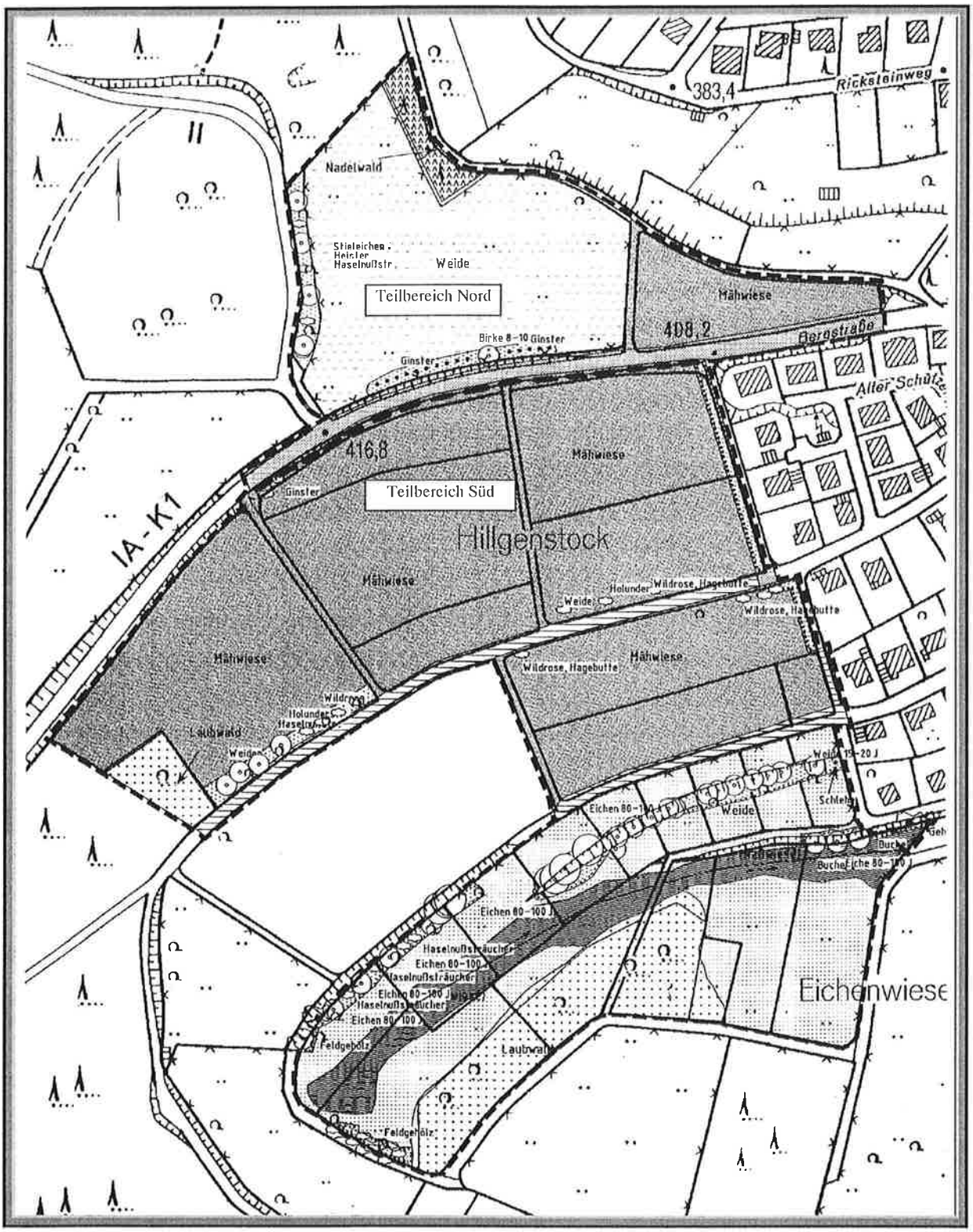
In Verlängerung der Hilgenstockstraße befindet sich südlich davon ein ökologisch wertvoller Bereich mit hohem Entwicklungspotential. Hierbei handelt es sich um einen Grünland-Gehölzkomplex mit dem Quellbereich eines Seitenbaches der Wende in einem Talschluss. Die Sickerquelle befindest sich in einer Viehweide. Der versumpfte Quellbach durchsickert den Grünlandbereich bis zum Siedlungsrand mit einer Breite von ca. 10 - 20 Metern. Dieser Bereich ist durch die Beweidung, durch Abfallablagerungen, künstliche Übergänge und Viehtränken unmittelbar im zentralen Sickerbereich, aber auch durch die intensive Düngung der unmittelbar angrenzenden Nachbarflächen erheblich beeinträchtigt. Auf Grund dieser Beeinträchtigungen ist langfristig geplant, diesen gemäß der Biotopkartierung der LÖBF-LAfAO aus dem Jahre 1997 als geschütztes Biotop gemäß § 62 LG NW aus der Bewirtschaftung herauszunehmen, einzuzäunen und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die erforderliche Viehtränke soll in der Nähe des Siedlungsrandes im Randbereich des Nassbereichs oberhalb des Abflusses des Regenrückhaltebeckens eingerichtet werden.

Auf den angrenzenden Flächen soll die Beweidung extensiviert und die Einbringung von Dünger eingestellt werden.

Um die Realisierung dieser Maßnahmen sicherzustellen, werden kurzfristig im Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens durch die Gemeinde drei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 9.920 m² erworben. Mittelfristig sollen auch die noch verbliebenen drei Grundstücke mit einer Größe von ca. 7.850 m² erworben werden, so dass der gesamte Bereich optimal geschützt werden kann.

Bebauungsplan Nr. 41B
„Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“

- Bestand -



Flächenbilanz – Funktionswerte

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“

Bestand				*Planung*			
Nutzung	FW	m²	FWF	Nutzung	FW	m²	FWF
Grünland (Wiese – intensiv)	3	44.530	133.590	Allgemeines Wohngebiet (gesamt: 33.800 qm) - überbaubar – GRZ 0,3	0	10.140	0
Grünland (Weide – intensiv)	5	16.670	83.350	- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	5.070	10.140
Laubwald	7	7.480	52.360	- nicht überbaubar	3	18.590	55.770
Nassweide/Gewässer (durch intensive Beweidung stark beeinträchtigt)	6	5.690	34.140	Versorgungsflächen	1	57	57
Feldgehölz	7	3.685	25.795	Öffentliche Verkehrsflächen Straßen	0	7.250	0
Anpflanzungsfläche (Festsetzung B-plan Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“)	6	835	5.010	Fuß- und Radweg	1	1.202	1.202
Verkehrsfläche (Bestand und Festsetzung B-plan Nr. 29 „Wenden – Bergstraße/Am Berge“)	0	60	0	Land- und forstwirtschaftliche Wege	1	1.055	1.055
Land- und forstwirtschaftliche Wege	1	3.158	3.084	Private Verkehrsflächen Stellplätze	1	247	247
Defizit B-Plan Nr. 41A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord"			9.836	Öffentliche Grünflächen - Parkanlage/Spielplatz	5	3.345	16.725
				- freiwachsende Hecke	6	420	2.520
				- Feldgehölz	7	340	2.380
				- Einzelbäume/Baumreihe	6	225	1.350
				- Waldsaum	7	509	3.563
				- Flächen zum Erhalt der Bepflanzung (Feldgehölz)	7	1.430	10.010
				- Verkehrsgrün (mit Pflanzvorschrift)	3	178	534
				Private Grünflächen	4	3.361	13.444
				Laubwald	7	7.480	52.360
				Landwirtschaftsfläche (Nasswiese – geschützt)	8	5.691	45.528
				Landwirtschaftsfläche (schützenswert)	6	11.664	69.984
				- Flächen zum Erhalt der Bepflanzung (Feldgehölz)	7	1.587	11.109
				- Feldgehölz	7	77	539
				Regenrückhaltebecken - ohne Pflanzflächen	1	2.030	2.030
				- mit Feldgehölz	7	160	1.120
Summe Bestand		82.108	347.165	Summe Planung		82.108	301.667
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe Bestand			-347.165
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				**Bilanz FWF**			**-45.498**

Wie die Flächenbilanz zeigt, kann der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Biggetal – Gerlingen/Wendenerhütte“, für den derzeit der Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet wird.

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 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 Denkmalbereiche.

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 Entdeckungsstätte 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 Lage am Ortseingang oberhalb des Siedlungsschwerpunktes ist das Plangebiet 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 gelbe, grüne oder blaue Dächer oder Gebäudefassaden treten als störende Einflüsse auf das ursprünglich homogene Orts- und Landschaftsbild besonders deutlich zu Tage.

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).

Ausnahmsweise ist eine Dachneigung von 25° – 30° für Dachflächen zulässig, die nachweislich dauerhaft begrünt werden sollen.

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.

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

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung - Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserversorgung 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 Gasversorgung AG & Co. KG.

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. 41B anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandenen Mischwasserkanäle im angrenzenden Baugebiet 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 dem südlich der Wohnbauflächen 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.

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 beauftrage 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.

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 wurden so weit wie möglich in den Planentwurf eingearbeitet.

7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der ursprünglich vorgesehene Offenlagezeitraum vom 04.05. – 05.06.2001 musste aus formalen Gründen geändert werden, so dass der Planentwurf in der Zeit vom 21.05. – 20.06.2001 (einschl.) öffentlich ausliegt. Den Trägern öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 26.04.2001 zugesandt. Mit Schreiben vom 15.05.2001 wurden sie über die Änderung des Offenlagezeitraums informiert.

8. Kostenübersicht

KOSTEN			
1.	**Grunderwerb**		
1.1	Wert der gemeindeeigenen Grundstücke	95.000 DM	
1.2	Ankauf von Grundstücken incl. planinterner Ausgleichsflächen zzgl. Nebenkosten	1.945.000,00 DM	
			2.040.000,00 DM
2.	**Planungskosten**		
2.1	Hydrogeologisches Gutachten *	19.720,00 DM	
2.2	Straßenplanung	83.000,00 DM	
2.2	Abwasserbeseitigung *	31.900,00 DM	
			134.620,00 DM
3.	**Verkehrsanlagen**		
3.1	Innere Erschließung	1.320.000,00 DM	
3.1.1	Straßenbeleuchtung	40.000,00 DM	
3.2	Äußere Erschließung *	257.250,00 DM	
3.2.2	Straßenbeleuchtung*	14.000,00 DM	
3.3	ÖPNV *	11.100,00 DM	
3.4	Bauleitung	35.000,00 DM	
			1.677.350,00 DM
4.	**Abwasserbeseitigung**		
4.1	Schmutzwasserkanal	500.000,00 DM	
4.2	Regenwasserkanal *	360.000,00 DM	
4.3	Regenrückhaltung incl. Zulauf*	585.250,00 DM	
4.4	Hausanschlüsse	200.000,00 DM	
4.5	Bauleitung	15.000,00 DM	
			1.660.250,00 DM
4.	**Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen**		
4.1	Gehölze, Pflanz- und Pflegekosten, 1. – 3. Jahr	85.000,00 DM	
4.2	Öffentlicher Spielplatz	15.000,00 DM	
			100.000,00 DM
5.	**Vermessung** incl. Nebenkosten		
5.1	Straßenvermessung	62.000,00 DM	
5.2	Baugrundstücke	180.000,00 DM	
			242.000,00 DM
GESAMTKOSTEN			**5.854.220,00 DM**

* Anteil am Gesamtvolumen: ca. 73,5 %

Keine Berücksichtigung können die Aufwendungen für die Ausgleichsmaßnahmen finden, die außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden müssen, da derzeit noch nicht feststeht, in welcher Form 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 27.06.2001 gebilligt.

Wenden, 27.06.2001

(Bürgermeister) (Schriftführer)