

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 42 „Wenden – Westerberg“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 42
„Wenden – Westerberg“
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
 - 4.4 Äußere und innere Erschließung
 - 4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.6 Immissionsschutz, Altlasten
 - 4.7 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.9 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 06.11.1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 42 „Wenden – Westerberg“ i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

06.11.1995	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
07.02.1996	Bürgerinformation und –anhörung im Rathaus der Gemeinde Wenden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
23.06.1997	Änderung des Aufstellungsbeschlusses
25.06.1997	2. Bürgerinformation und –anhörung im Rathaus der Gemeinde Wenden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
19.05.1999	3. Bürgerinformation und –anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
17.05. – 18.06.1999	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
20.05. – 09.07.1999	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
18.06.2003	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
23.07. - 26.08.2003	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
17.07.2003	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11.02.2004	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
19.03.2004	Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 BauGB

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Zentralortes Wenden.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Steinbruch der Westerberger Steinwerk GmbH. Östlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet „Severinusstraße“ mit der Firma Fahrradwerk ENIK GmbH. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

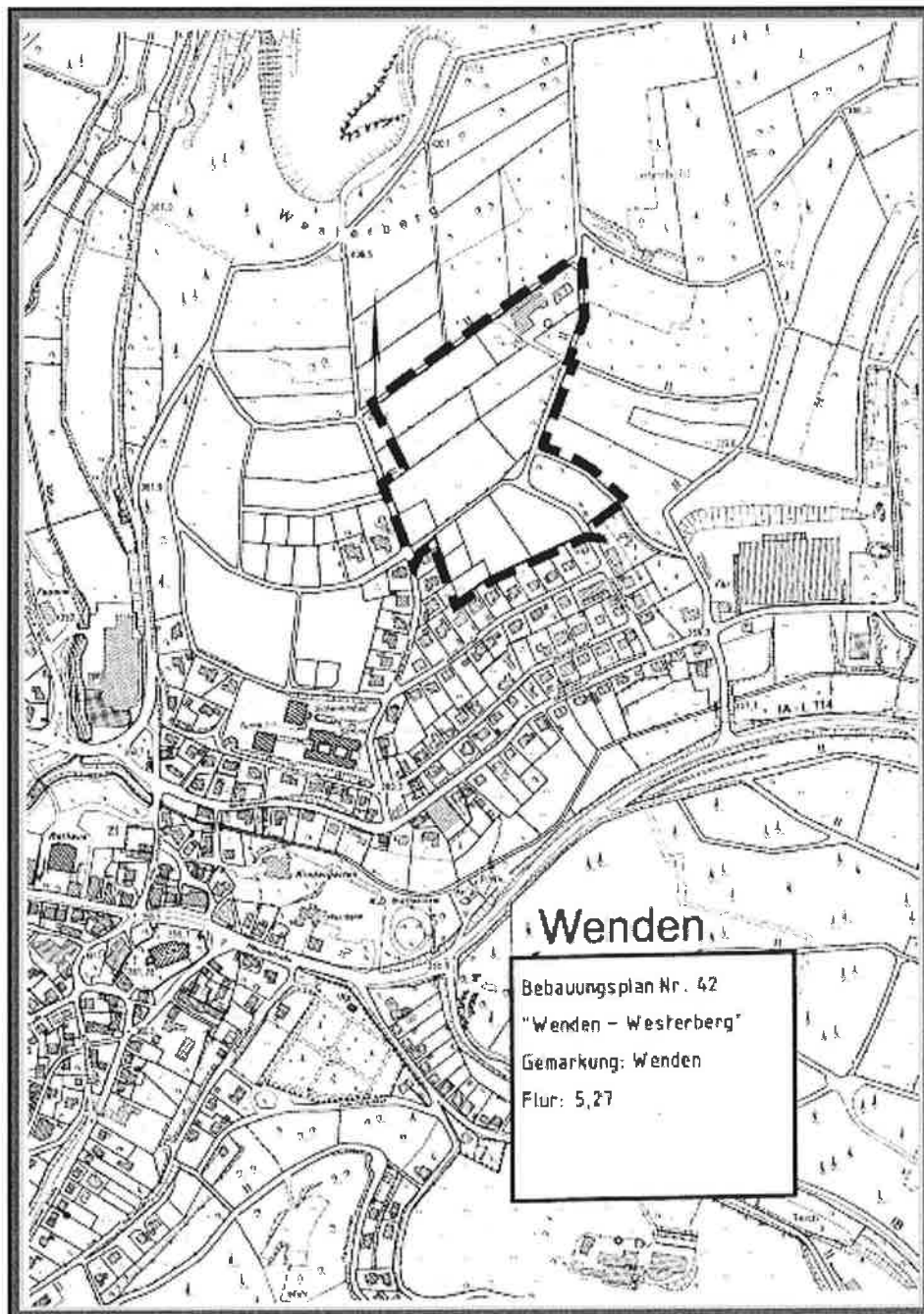
An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb.

Derzeit wird das Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, wobei die Grünlandnutzung vorherrscht.

Über die Westerbergstraße und die Lehmhohlstraße ist das Plangebiet an die Severinusstraße angebunden, die im Westen auf die Kreisstraße K1 (Schönaauer Straße) und im Osten auf die Landesstraße L714 mündet.

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

**Bebauungsplan Nr. 42
„Wenden – Westerberg“**



3. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden, wirksam seit dem 18.12.1974, zuletzt geändert am 02.10.2003 (57. Änderung im Ortsteil Gerlingen), stellt das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wenden – Bereich Westerberg durchgeführt. Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in die Darstellungen „Wohnbaufläche“ und „Sonderbaufläche“ zu ändern und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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.

Mit Schreiben vom 17.07.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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	%
31.12.1987	16.569	---	---
31.12.1992	18.085	1.516	9,15
31.12.1997	19.481	1.396	7,72
31.12.2002	20.264	783	4,02
31.12.1987 – 31.12.2002		3.695	22,30

Zentralort Wenden			
Stichtag	Einwohner	Veränderung	
		Absolut	%
31.12.1987	3.078	---	---
31.12.1992	3.171	93	3,02
31.12.1997	3.577	406	12,80
31.12.2002	3.625	48	1,34
31.12.1987 – 31.12.2002		547	17,77

Während die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Wenden in den letzten 15 Jahren um über 22,3 % zugenommen hat, blieb der Bevölkerungszuwachs im Zentralort Wenden mit 17,77 % erheblich hinter der Gesamtentwicklung zurück und verlief somit wesentlich weniger dynamisch als in der „Gesamtgemeinde“.

4.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Der Siedlungsschwerpunkt ist mit 3.625 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde Wenden. Der Vergleich mit der „Gesamtgemeinde“ zeigt jedoch, dass die Bevölkerungsentwicklung im Siedlungsschwerpunkt insbesondere im Zeitraum vom 01.01.1998 bis zum 31.12.2002 erheblich unter der Entwicklung in der „Gesamtgemeinde“ liegt. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll diese Entwicklung an die der Gesamtgemeinde angepasst werden.

Trotz der erst vor kurzem erfolgten Erschließung des Baugebietes „Wenden – Vor dem Hillgenstock“ besteht weiterhin eine große Nachfrage an Wohnbauflächen für den Bau von Familieneigenheimen.

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

4.3 Konkrete Zielsetzungen

Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung zwischen der Westerbergstraße und der Lehmhohlstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in diesem Bereich durch die rechtskräftige „Innenbereichssatzung Wenden“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Severinusstraße“ begrenzt.

Durch diese Abgrenzung werden in diesem Bereich auch Flächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, die nicht als Bauflächen, sondern als private Grünflächen ausgewiesen werden. Diese Teilflächen werden auf Grund der unter Nr. 4.2 „Innere Erschließung“ genannten Gründen nicht direkt durch die Planstraße 1 („H1“) erschlossen; dies wäre nur durch den Bau eines separaten Stichweges möglich. Auch in diesem Fall würde nur der östliche Teil des unterhalb des Stichweges liegenden Grundstücks als Wohnbaufläche erschlossen, da eine ordnungsgemäße Entwässerung des westlichen Grundstücksbereichs nur mit erheblichen Mehraufwendungen sichergestellt werden könnte. Dabei ist insbesondere die Beseitigung des Niederschlagswassers nur dann möglich, wenn der Regenwasserkanal tiefer als bisher geplant verlegt wird, was die Anschlussmöglichkeit an das Regenrückhaltebecken erschweren bzw. sogar verhindern würde.

Die zusätzlichen Aufwendungen für den Bau des Stichweges einschließlich Regen- und Schmutzwasserkanal sowie Straßenbeleuchtung ohne die Tieferlegung der geplanten Abwasserkanäle würden voraussichtlich ca. 20.000 € betragen.

Aus städtebaulicher Sicht würde eine Bebauung dieser Flächen aufgrund der Erschließungsstruktur eine legalisierte, aber unerwünschte Hinterhofbebauung darstellen, die auch in der angrenzenden Bebauung nicht vorzufinden ist.

In der südwestlichen Spitze des Plangebietes wird eine „Private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartennutzung“ festgesetzt, da dieser Bereich einen relativ großen Abstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen hat und hier keine Nebenanlagen (wie z. B. Gartenhäuser) oder Stellplätze bzw. Garagen errichtet werden sollen.

In Verlängerung der Westerbergstraße wurde eine ca. 2.000 m² große Fläche aus dem Plangebiet herausgenommen, da diese sinnvoll nur über die Westerbergstraße erschlossen werden könnten. Die Kosten für eine derartige, einseitige Erschließung wären unverhältnismäßig hoch, zumal ein Teil dieser Fläche ursprünglich als „Grünfläche - Zweckbestimmung Siedlungsrandgestaltung“ vorgesehen war.

So bietet sich nun die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt das Baugebiet auf beiden Straßenseiten zu erweitern und somit die Erschließungskosten auf eine größere Fläche umzulegen.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 m ² 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 geplanten Grundstücke liegt (einschl. privater Grünflächen) zwischen 490 m² bis 1.150 m² /durchschnittlich ca. 696 m²).

Durch die äußeren Rahmenbedingungen (z. B. Topografie, äußere Erschließung, vorhandenen Bebauung) sowie die geplante innere Erschließung bedingt, bieten sich in diesem Plangebiet keine Bereiche an, Grundstücke mit einer Größe von weniger als ca. 490 m² auszuweisen, da die geplanten Grundstückstiefen i. d. R. mehr als 25 m betragen. Dies hätte z. B. bei einer vorgegebenen Grundstücksgröße von ca. 400 m² zur Folge, dass die Grundstücke lediglich eine Breite von ca. 16 m und weniger aufweisen würden. Da sich bei der Bebauung der letzten Baugebiete aber gezeigt hat, dass i. d. R. auch auf kleinen Grundstücken Wohngebäude mit einer großen Grundfläche realisiert werden und die tatsächlich benötigten Stellplätze auf den Grundstücken nicht mehr realisiert

werden können, wird der Straßenraum in immer größerem Umfang für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Zusätzlich steigt durch die Ausweisung kleinerer Grundstücke mit weniger privaten Freiflächen der Bedarf an öffentlichen Freiflächen

Im übrigen ist anzumerken, dass sowohl in dem seit dem 31.08.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ als auch in dem seit dem 22.11.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Gerlingen – Mühlenberge/Eickhagen“ zahlreiche Grundstücke mit einer Größe von weniger als 450 m² vorgesehen sind.

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) umgesetzt 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. Das eine derartige Festsetzung erforderlich ist, zeigen verschiedene Beispiele in den neueren Baugebieten: Insbesondere bei Wohngebäuden ohne Keller bleibt die Höhe der Nachbargebäude häufig unberücksichtigt, 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 Hauptfistrichtung ist so gewählt, dass sie sowohl den natürlichen Geländeverlauf als auch die Straßenführung aufnimmt. Um Spielraum für die auf konkrete Einzelvorhaben bezogene optimierte Gebäudeausrichtung zu ermöglichen, ist eine Abweichung von 5° von der Hauptfistrichtung zulässig.

Für die geplanten Baugrundstücke ist die überbaubare Grundstücksfläche als ein sog. „Baufenster“ festgesetzt, da wegen der „grundstücksbezogenen“ Festsetzungen der Fistrichtung und der Gebäudehöhe eine klare Abgrenzung des „Geltungsbereichs dieser Festsetzungen“ notwendig ist. Die seitliche Begrenzung ist dabei so gewählt, dass ein Grenzabstand von 3 Meter eingehalten werden muss. Zu den privaten Grünflächen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze beträgt der Abstand der Baugrenzen 2 Meter, damit geplante Hauszugänge oder sonstige befestigte Flächen außerhalb der Grünflächen angelegt werden können. Bei geplanten „Grundstücken“, für die aufgrund der Topografie und der Ausrichtung die gleiche zulässige Gebäudehöhe und die gleiche Hauptfistrichtung 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 überwiegend so gewählt, dass die südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksflächen von einer Bebauung freigehalten

werden, so dass die Freiflächen auf den Grundstücken durch die Gebäude möglichst nicht verschattet werden.

4.4 Äußere und innere Erschließung

4.4.1 Äußere Erschließung

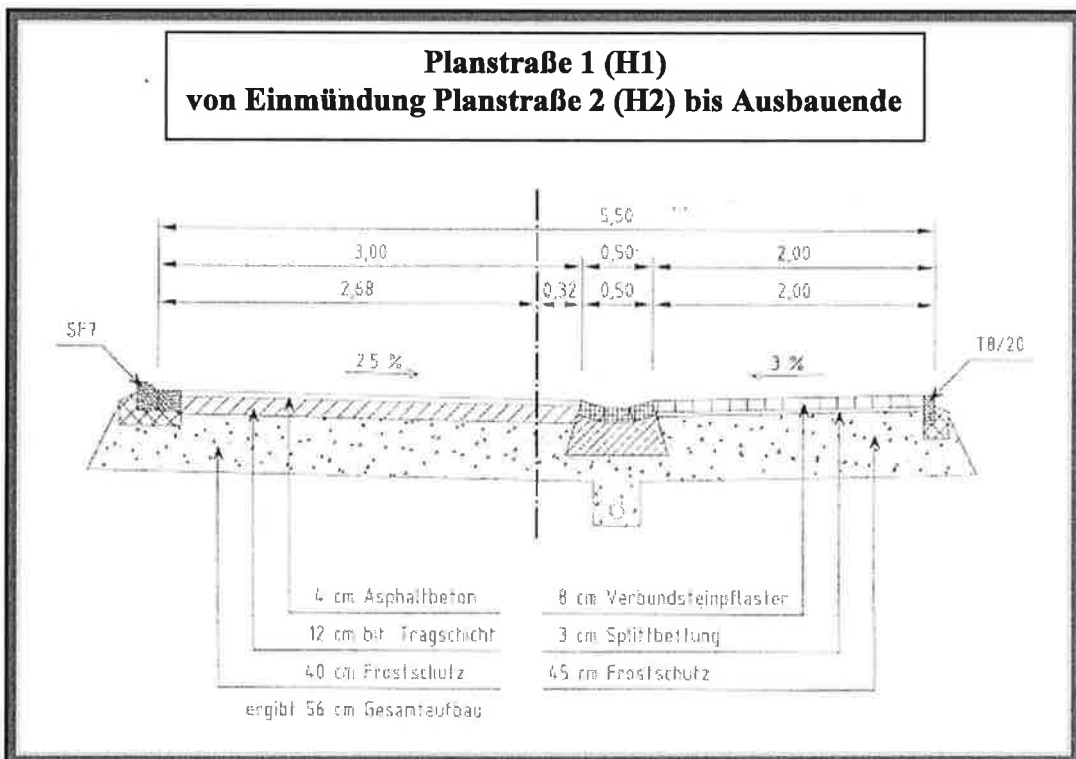
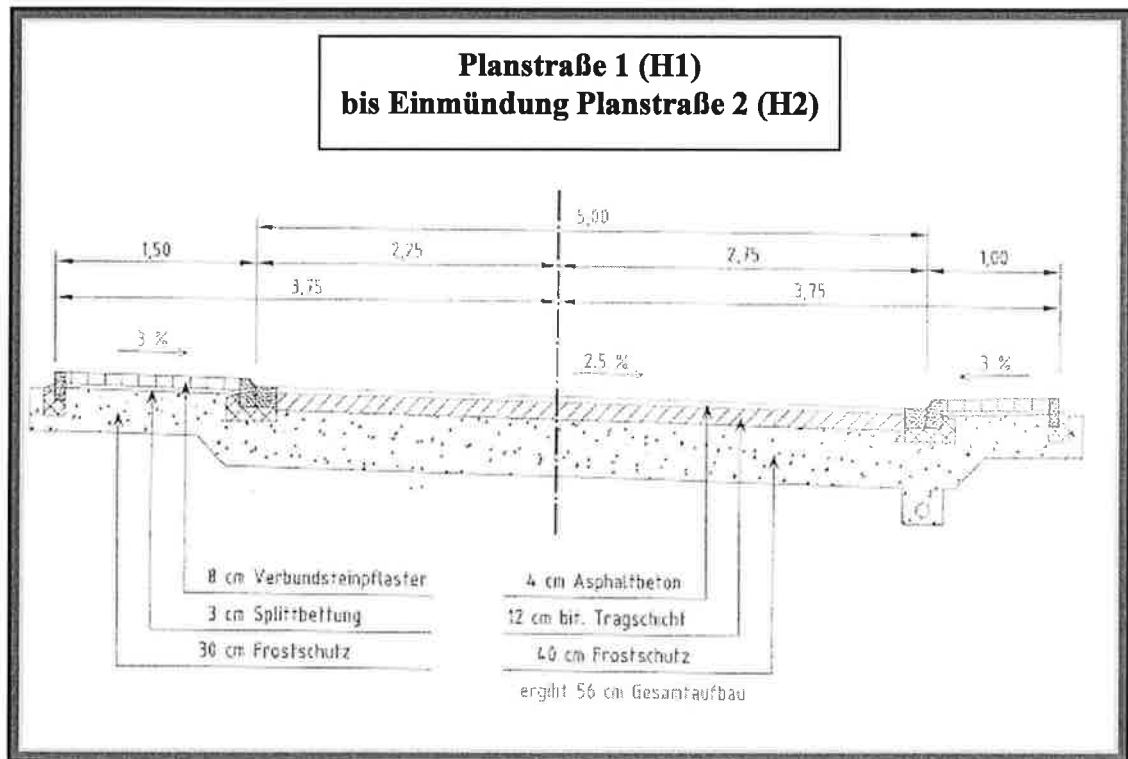
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Westerbergstraße und die Lehmhohlstraße, die beide an die Severinusstraße angebunden sind. Diese mündet im Westen auf die Kreisstraße K1 (Schönauer Straße) und im Osten auf die Landesstraße L714.

4.4.2 Innere Erschließung

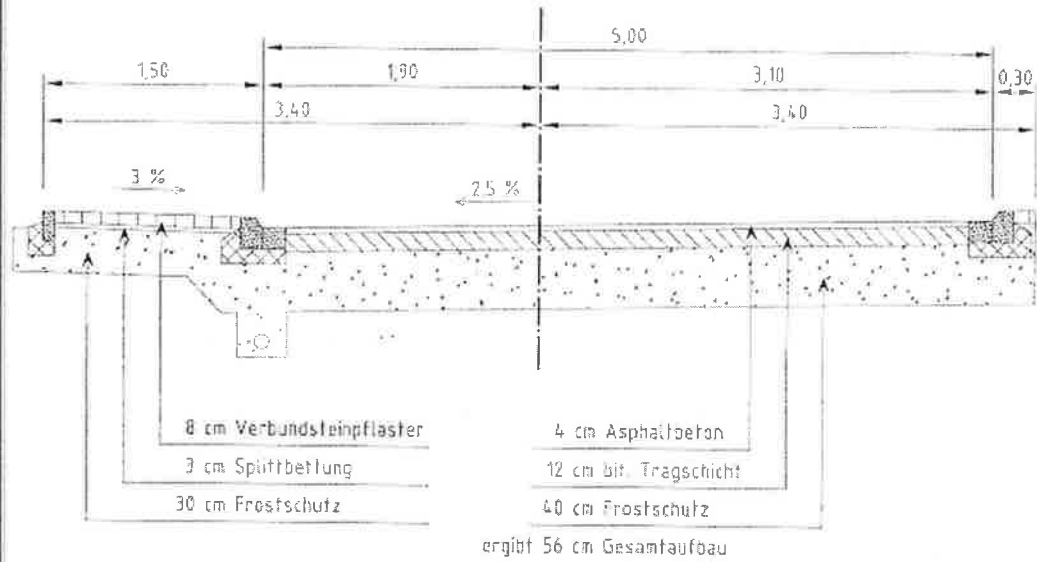
Für die Ausgestaltung der inneren (verkehrlichen) Erschließung des Plangebietes sind u. a. folgende Aspekte entscheidend:

- Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Planstraße 1 (an die „Lehmhohlstraße“) sowie über die Planstraße 2 (an die „Westerbergstraße“.
- Da die Verbindung zwischen der „Westerbergstraße“ und der „Lehmhohlstraße“ für Schulbusse befahrbar sein soll, beträgt die Fahrbahnbreite der Planstraße 1 (zwischen der Lehmhohlstraße und der Kreuzung mit der Planstraße 2) und der Planstraße 2 fünf Meter. Die Kurvenradien sowie der Kreuzungsbereich der Planstraßen 1 und 2 wurden entsprechend „großzügig“ ausgelegt. Zusätzlich sind in diesem Bereich zur Vermeidung von Behinderungen des Busverkehrs durch parkende Fahrzeuge Aufweitungen der Verkehrsfläche für die Anlage von Parkstreifen vorgesehen.
- Ein zentraler Punkt der Trassenführung innerhalb des Plangebietes ist der symmetrische Kreuzungsbereich der Planstraßen 1 und 2, da symmetrische Kreuzungen übersichtlicher und sicherer sind als z. B. versetzte Einmündungsbereiche. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass der symmetrische Kreuzungsbereich eher dazu geeignet ist, eine möglichst gleichmäßige Verteilung des Ziel- bzw. Quellverkehrs auf die äußeren Erschließungsstraßen (Westerbergstraße/Lehmhohlstraße) zu gewährleisten.
- Die Trassenführung der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ermöglicht beidseitig eine Bebauung, ohne dass die Grundstücke mehrfach erschlossen sind (z. B. durch eine Erschließungsstraße an der rückwärtigen Grundstücksgrenze - Ausnahme: Grundstücke in Kreuzungs-, Einmündungs- oder Kurvenbereichen).

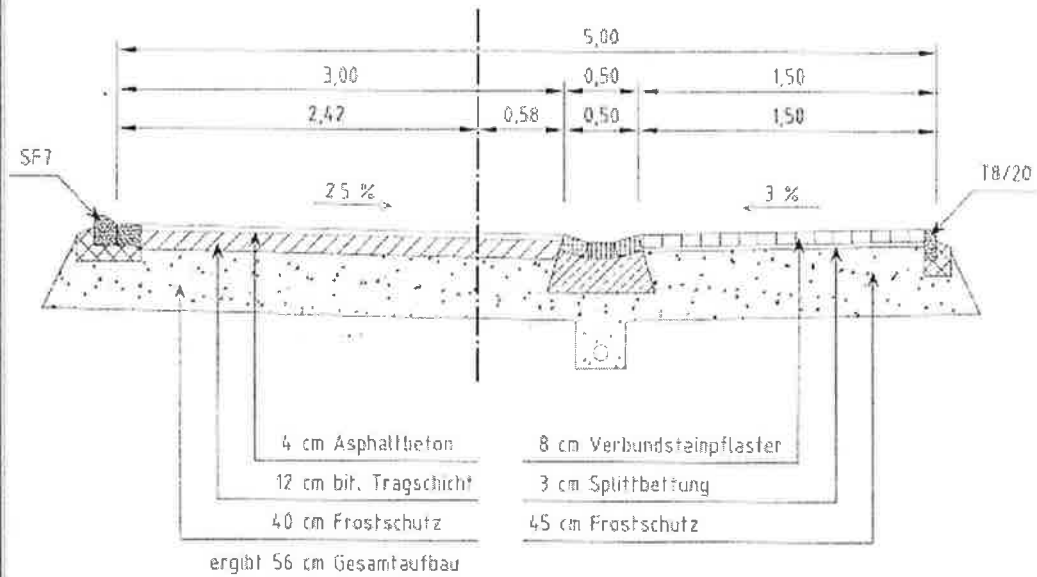
Folgende Regelquerschnitte sind für die Straßen geplant:

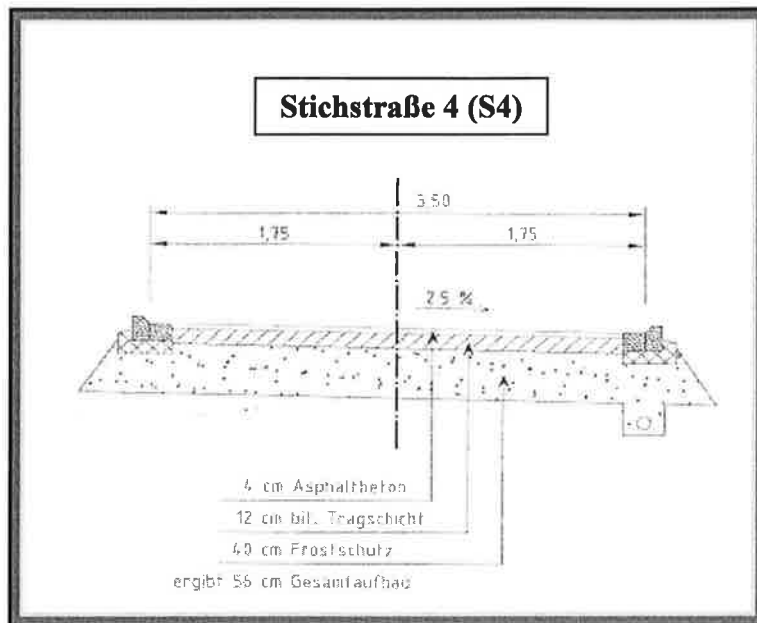


Planstraße 2 (H2)



Stichstraßen 2 (S2) und 3 (S3)





4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3b Abs. 1 Satz 1 UVPG besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sind Leistungs- oder Größenwerte angegeben, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn diese Werte erreicht oder überschritten werden (Satz 2).

Die relevanten bauplanungsrechtlichen Vorhaben sind in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18 aufgeführt.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im bisherigen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB. Da dieser Bebauungsplan kein vorhabenbezogener Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB ist, sondern ein sogenannter „baugebietsbezogener Angebotsplan“, handelt es sich um ein Städtebauprojekt i. S. d. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG.

Danach ist für den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben (Nr. 18.7.1). Beträgt die zulässige Grundfläche bzw. die festgesetzte Größe der Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben (Nr. 18.7.2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 47.350 m². Von dieser Fläche werden 28.666 m² als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, so dass die überbaubare Grundstücksfläche 8.600 m² beträgt. Hinzu kommen noch 4.300 m² Grundstücksfläche (50 % der Grundflächenzahl), die mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten „Nebenanlagen“ bebaut werden können, so dass die Gesamtgrundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet 12.900 m² beträgt.

Das Sondergebiet „Ferien- und Freizeitanlage“ hat eine Gesamtgröße von 5000 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal überbaubare Grundstücksfläche 2.000 m²; für Nebenanlagen stehen nochmals 1.000 m² zur Verfügung. Für die Beurteilung von Feriendörfern, Hotelkomplexen oder sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung ist gem. Nr. 18.1 der Anlage 1 zum UVPG die Bettenzahl entscheidend. Danach ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben „mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr“ erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung ist bei „einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200“ vorgeschrieben. Bei der maximal zulässigen Gesamtzahl von 5 Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern, die für 4 – 6 Personen ausgelegt sein sollen, wird die vorgegebene Zahl an Betten bzw. Gästezimmern nicht erreicht.

Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer förmlichen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist im Rahmen dieses Bebauungsplan-aufstellungsverfahrens daher nicht erforderlich.

4.6 Immissionsschutz – Altlasten

In der planungsrelevanten Umgebung befinden sich im Südosten das Gewerbegebiet Severinusstraße mit der Firma Fahrradwerk ENIK GmbH und im Nordwesten der Steinbruch der Westerberger Steinwerk GmbH.

Der Abstand der Wohnbebauung zum Fahrradwerk ENIK GmbH wird selbst unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungsflächen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Bestand nicht verringert, so dass sich die Beurteilung der von dieser Firma ausgehende Emissionen wie bisher an der schon vorhandenen Wohnbebauung orientiert.

Der Abstand der Wohnbauflächen zur derzeitigen Abbaugrenze des Steinbruchs beträgt ca. 350 m.

Entgegen der zu Beginn des Verfahrens gültigen Rechtslage ist die Genehmigung für den sprengtechnischen Gesteinsabbau nicht bis zum 31.12.2000 befristet, sondern wurde mit dem Änderungsbescheid der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51, vom 16.11.2000, Az.: 51.2.7-127/74, unbefristet gültig.

Zur tatsächlichen Betriebsdauer des Steinbruchs wurde von der Westerberger Steinwerk GmbH gegenüber der Gemeinde mit Schreiben vom 16.09.2002 folgende Erklärung abgegeben:

„... Sie haben in Anbetracht der Bauleitplanung im Bereich Westerberg angefragt, wie lange unser Steinbruch noch in Betrieb ist.
Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass die vorzunehmenden Sprengungen jeweils nur noch einen geringen Umfang haben und sich in nordöstlicher Richtung auswirken.
Das noch abzubauende Gestein wird nach derzeitiger Abnahmesituation noch einen Abbau bis Sommer, allenfalls bis Ende des Jahres 2003 ermöglichen.
Wir können Ihnen daher verbindlich zusagen, dass im Jahre 2004 keine Sprengungen mehr stattfinden werden. ...“

Die Erschließungsarbeiten werden im Jahr 2004 durchgeführt, so dass frühestens Ende 2004 mit dem Bau der ersten Wohnhäuser begonnen werden kann, also erst nach Beendigung des sprengtechnischen Gesteinsabbaus. Negative Auswirkungen durch die Abbautätigkeit im Steinbruch sind daher nicht mehr zu erwarten.

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

4.7 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wenden – Westerberg“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG auszugleichen sind.

Das gesamte Plangebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sowohl die Weiden wie auch die Wiesen wurden im Laufe des Jahres regelmäßig gedüngt, wobei die Wiesen in dieser Zeit auch mehrfach gemäht werden. Die Bewirtschaftung der unmittelbar an die Hausgarten angrenzenden Wiese war insgesamt weniger intensiv als die der übrigen Grünlandflächen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen sind noch vorhanden. Der vorhandene Gehölzstreifen südlich der bestehenden Gebäude bleibt erhalten und wird durch Neuanpflanzungen an der westlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze ergänzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine ca. 260 m² große Teilfläche als Hausgarten genutzt. Diese Nutzung soll nicht geändert werden.

Am westlichen Plangebietsrand nördlich der Planstraße 2 befindet sich ein ca. 1.150 qm großes Wohnbaugrundstück.

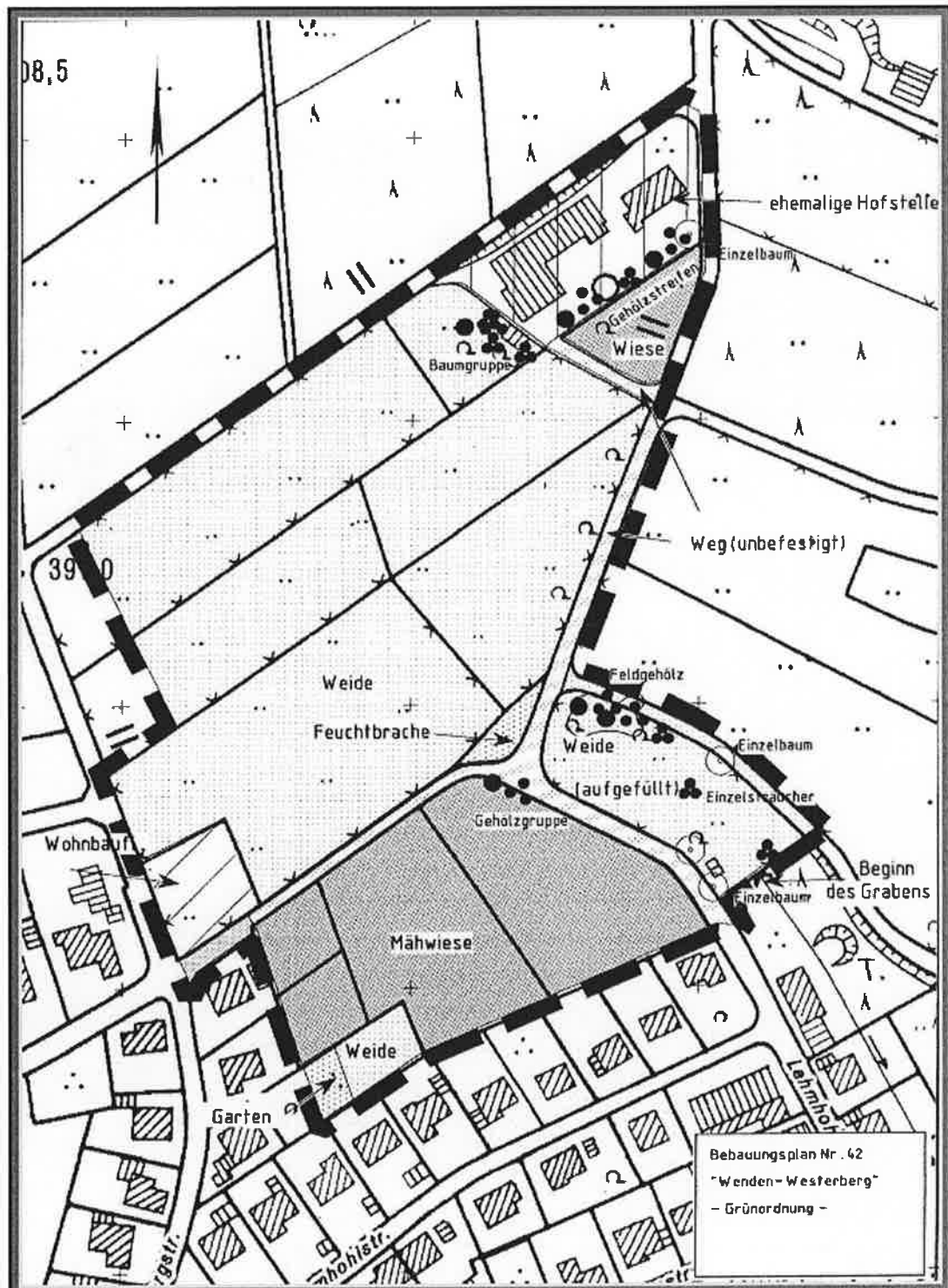
Im Zentrum des Plangebietes nördlich einer Weggabelung ist eine Feuchtbrache vorhanden. Der natürliche Abflussbereich dieses Feuchtbereichs wurde jedoch vor einigen Jahrzehnten mit Bodenaushub aufgefüllt, so dass der ökologische Wert dieser Feuchtbrache stark beeinträchtigt ist. Das hier abfließende Wasser tritt als offener Graben erst wieder in Höhe der vorhandenen Bebauung an der Lehmhohlstraße zu Tage.

Der Bereich der Feuchtbrache wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich dient als „Vernässungsbereich“. Das nördlich dieser Fläche anfallende Hangwasser wird wie die Drainagewässer der unmittelbar an die Grünfläche grenzenden Grundstücke auf den Vernässungsbereich geleitet. Hier nicht versickerndes Wasser wird unter dem Fuß- und Radweg hindurch auf die öffentliche Grünfläche nordöstlich des Regenrückhaltebeckens geleitet, von wo aus es in der vorhandenen offenen Mulde dem im südlichen Bereich dieser Grünfläche zutage tretenden Graben zugeführt wird. So kann trotz der Flächenversiegelung ein Teil des sonst abgeleiteten Wassers schadlos im Untergrund versickern kann oder auf „natürlichem“ Weg in den Graben abfließen.

Südlich des Regenrückhaltebeckens werden einige Obstbäume angepflanzt. Standort und Anzahl werden festgelegt, wenn der „natürliche“ Weg des Wassers in den Graben feststeht.

Die öffentliche Grünfläche westlich des Regenrückhaltebeckens dient der Unterbringung von Versorgungsanlagen (Trafostation und Druckerhöhungsanlage für die Wasserversorgung). Ob und in welchem Umfang die Fläche kurzfristig benötigt wird, kann derzeit nicht bestimmt werden, da die Anlagen ggf. erst bei einer Erweiterung des Plangebietes erforderlich werden. Die Restfläche wird als öffentliche Grünfläche angelegt. Der Gesamtbereich wird in der Flächenbilanz als Fläche für Versorgungsanlagen eingestuft.

Bebauungsplan Nr. 42
„Wenden – Westerberg“
- Bestand -



Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 42 „Wenden – Westerberg“							
Bestand				Planung			
Nutzung	FW	m²	FWF	Nutzung	FW	m²	FWF
Grünland (Wiese – intensiv)	4	10.230	40.920	Allgemeines Wohngebiet (gesamt: 28.666 qm) - überbaubar – GRZ 0,3	0	8.600	0
Grünland (Weide – intensiv)	3	25.130	75.390	- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	4.300	8.600
Grünland (Weide – extensiv, aufgefüllt)	5	3.084	15.420	- nicht überbaubar	3	15.766	47.298
Feuchtbrache	6	300	1.800	Sondergebiet (gesamt: 5.000 qm) - überbaubar – GRZ 0,4	0	2.000	0
Gartenland	3	260	780	- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	1.000	2.000
Feldgehölz	7	450	3.150	- nicht überbaubar	3	1.283	3.849
Gehölzstreifen/Gehölzgruppe	6	440	2.640	- mit Pflanzgebot	5	340	1.700
Baumgruppe	6	400	2.400	- mit Gebot zum Erhalt der Bepflanzung	6	377	2.262
Einzelbäume	5	120	600	Öffentliche Verkehrsflächen			
Wohnbaugrundstück (gesamt: 1.146 m²) - überbaubar – GRZ 0,4	0	459	0	- Straßen	0	4.425	0
- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	228	456	- Fuß- und Radweg	1	1.600	1.600
- nicht überbaubar	3	459	1.377	Versorgungsflächen (Elektri- zität und Wasser)	1	195	195
				Öffentliche Grünflächen (gesamt: 3.167 m²) - Spielplatz	4	480	1.920
Hofstelle	1	3.230	3.230	- Vernässungsfläche	6	440	2.640
Verkehrsfläche	0	200	0	- ohne besondere Zweckbe- stimmung	5	1.440	7.200
Land- und forstwirtschaftliche Wege (unbefestigt)	2	2.360	4.720	- mit Pflanzgebot (freiwach- sende Hecke)	6	807	4.842
				Private Grünflächen (gesamt: 2.420 m²) - mit Pflanzgebot (freiwach- sende Hecke)	4	1.860	7.440
					6	560	3.360
				Regenrückhaltebecken	1	1.877	1.877
Summe Bestand		47.350	152.883	Summe Planung		47.350	96.783
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe Bestand			
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			

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 vom Büro Forst- und Landschaftsplanung A. Klein, Brücher Weg 12, 57482 Wenden 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.

4.8 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).

4.9 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 Rande des Siedlungsschwerpunktes ist das Plangebiet in seiner Gesamtheit gut einsehbar, so dass die angrenzende 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 RWE Gas AG.

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Entwässerungskonzept (Kanalisationsnetz) für das Plangebiet wurde von der Bezirksregierung Arnsberg mit Bescheid vom 14.06.2002, Az.: 54.7-2.2.966028/08.02 genehmigt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser (§ 7 WHG) wurde von der Unteren Wasserbehörde mit Bescheid vom 26.03.2002, Az.: 66.21/664 2200 7 9 erteilt.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 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 31.05.1999: KLEEGRÄFE, Büro für Baugrunduntersuchung, Holzstraße 212, 59556 Lippstadt).

Das Niederschlagswasser wird dem im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Von hier wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Wendebach sowie in geringem Umfang in den angrenzenden Graben abgeführt. Die im Bebauungsplan für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche ist größer als die für das Plangebiet erforderliche Fläche, um für mögliche Erweiterungen des Plangebietes ausreichende Flächen zur Kapazitätserweiterung des Rückhaltebeckens zur Verfügung zu haben.

Das im Bereich der Vernässungsfläche (nördlich des Rückhaltebeckens) nicht versickernde Wasser wird wie bisher durch die vorhandene Mulde östlich des Rückhaltebeckens in den im südlichen Bereich offen zu Tage tretenden Graben abgeleitet.

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 dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen Standorte für Altglascontainer vorgesehen.

6. Sicherung der Bauleitplanung

Die für die Realisierung der Planung erforderlichen Grundstücke wurden von der Gemeinde Wenden 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 19.05.1999 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 im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Anregungen wurden gewissenhaft geprüft und weitgehend bei der weiteren Planung berücksichtigt.

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.07. - 26.08.2003 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2003 von der Offenlage benachrichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von sowohl von Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan vorgetragen:

- Herr Helmut Schneider, Westerbergstraße 16, 57482 Wenden,
- Frau Marlies Schneider, Lehmhohlstraße 7, 57482 Wenden,
- Landrat des Kreises Olpe, Postfach 1560, 57445 Olpe,
- Staatliches Umweltamt Siegen, Unteres Schloß, 57072 Siegen.

Über die vorgetragenen Anregungen wird der Gemeinderat vor dem Satzungsbe-

schluss beraten.

8. Kostenübersicht

KOSTEN			
1.	Grunderwerb		
1.1	Wert der gemeindeeigenen Grundstücke	2.807,22 €	
1.2	Ankauf von Grundstücken zzgl. Nebenkosten	710.445,85 €	
			713.253,07 €
2.	Planungskosten		
2.1	Hydrogeologisches Gutachten	2.846,98 €	
2.2	Straßenplanung	35.000,00 €	
2.2	Abwasserbeseitigung	22.303,52 €	
			60.150,50 €
3.	Verkehrsanlagen		
3.1	Innere Erschließung	550.000,00 €	
3.1.1	Straßenbeleuchtung	33.000,00 €	
3.2	Äußere Erschließung	55.000,00 €	
3.2.2	Straßenbeleuchtung	7.000,00 €	
3.4	Bauleitung	15.000,00 €	
			660.000,00 €
4.	Abwasserbeseitigung		
4.1	Schmutzwasserkanal	220.000,00 €	
4.2	Regenwasserkanal	140.000,00 €	
4.3	Regenrückhaltung incl. Ablauf	200.000,00 €	
4.4	Hausanschlüsse	120.000,00 €	
4.5	Bauleitung	20.000,00 €	
			700.000,00 €
5.	Kostenerstattung Erschließungsträger		15.000,00 €
6.	Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen		
6.1	Gehölze, Pflanz- und Pflegekosten, 1. – 3. Jahr	16.410,00 €	
6.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	181.764,00 €	
			198.174,00 €
7.	Öffentlicher Spielplatz (Einrichtung)		10.000,00 €
8.	Vermessung (incl. Nebenkosten)		85.000,00 €
GESAMTKOSTEN			2.356.577,57 €


Die Kalkulation der voraussichtlichen Kosten erfolgte auf Grundlage des Planungsstandes nach Durchführung der öffentlichen Auslegung. Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten können sich die Kosten gegenüber dieser Kalkulation ändern. So können z. B. die Ausschreibungsergebnisse für die Erschließungsanlagen von den kalkulierten Kosten abweichen. Da die Nutzungs- und Pflegeverträge für die „externen Ausgleichsmaßnahmen“ noch abgeschlossen werden müssen, ist auch hierfür eine Änderung der Kosten möglich.


Die Kalkulation der voraussichtlichen Kosten erfolgte auf Grundlage des Planungsstandes nach Durchführung der öffentlichen Auslegung. Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten können sich die Kosten gegenüber dieser Kalkulation ändern. So können z. B. die Ausschreibungsergebnisse für die Erschließungsanlagen von den kalkulierten Kosten abweichen. Da die Nutzungs- und Pflegeverträge für die „externen Ausgleichmaßnahmen“ noch abgeschlossen werden müssen, ist auch hierfür eine Änderung der Kosten möglich.

9. Abschließende Verfahrensvermerke

Diese Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde von der Gemeinde Wenden erstellt. Sie wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2004 gebilligt.

Wenden, 13.02.2004


(Bürgermeister)


(Schriftführer)