

Bebauungsplan Nr. 14 b "Wenden-Ortsmitte/Nord"

Satzungsbegründung gem. § 9 (8) BBauG

Inhalt:

1. Anlaß zur Aufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziele der Landesplanung
4. Ziele der Gebietsentwicklungsplanung
5. Ziele der Gemeindeplanung
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
7. Verkehrserschließung
8. Lärmimmission
9. Ent- und Versorgung
10. Sonst. wasserwirtschaftliche Maßnahmen
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Rechtsverhältnisse
13. Soziale Maßnahmen
14. Kosten
15. Alsbald zu treffende Maßnahmen
16. Beteiligung der Bürger
17. Flächenbilanz

## 1. Anlaß zur Aufstellung

Bei der Entwicklungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet hat sich der Rat der Gemeinde schon frühzeitig für die Stärkung des Standortes Wenden entschieden. Dieser soll als Zentrum der Gemeinde und künftiger Siedlungsschwerpunkt vorrangig entwickelt werden. Im Bereich der Schulentwicklung ist in den vergangenen Jahren mit der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes "Schulzentrum-Balzenberg" ein wichtiger Schritt in diese Richtung getan worden.

Ein weiterer Schritt auf dieses Ziel hin ist die Aufstellung und Verwirklichung eines Bebauungsplanes "Wenden-Ortsmitte", damit sowohl die öffentlichen und zentralen Verwaltungseinrichtungen, als auch Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Freizeit, Wohnen und Verkehr in einen geordneten und städtebaulich entwicklungsfähigen Rahmen gebracht werden können.

Deshalb hat schon im Jahr 1973 der Rat der Gemeinde beschlossen für diesen zentralen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der unterschiedlichen baulichen und räumlichen Strukturen und der damit verbundenen unterschiedlichen Problemstellungen, wurde dieser Bereich in drei Teilgebiete gegliedert und zwar in den Bebauungsplanbereich Nr. 14a "Wenden-Ortsmitte/Süd", Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" und Nr. 14c "Wenden-Ortsmitte/West". Für diese drei Teilbereiche sollen jeweils Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, die zwar rein verfahrensmäßig eigenständig sein sollen, die aber in stadtplanerischer Hinsicht gemäß dem Entwicklungskonzept nahtlos ineinander übergehen müssen.

Aus diesem Grunde beschloß der Rat der Gemeinde nach einigen Vorentscheidungen am 17.12.1979 die Aufstellung der Bebauungspläne "Wenden-Ortsmitte/Süd" und "Wenden-Ortsmitte/West", sowie am 28.12.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wenden-Ortsmitte/Nord", für den diese Satzungsbeurkundung gilt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

*M.* Im Aufstellungsbeschluß vom 28.12.1979, veröffentlicht am 01.02.1980 mit Erweiterungsbeschluß vom 13.07.1981, wurde für den Bebauungsplanentwurf Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" folgender räumlicher Geltungsbereich festgelegt:

20.

- im Norden bzw. Nordwesten durch eine Linie 30 m oberhalb des Feuerwehrhauses zwischen Schönauer Straße und Peter-Dassis-Ring,
- im Nordosten durch die Schönauer Straße/Krewetstraße,
- im Osten durch die Parzellengrenzen 91/93 und 404/590/592 bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Mühlenstraße und als Verlängerung bis auf die südliche Seite der Mühlenstraße, weiter zwischen den Parzellengrenzen 661/377/378 zum Wendebach, von dort auf einer Länge von etwa 40 m, 10 m beidseitig entlang des Wendebaches, von dort aus nach Süden bis zur Parzellengrenze 480,
- im Süden durch eine Linie, die hinter der am Nordrand der Hauptstraße liegenden Bebauung führt und westlich des Gebäudes Hauptstraße Nr. 61 auf die südliche Seite der Hauptstraße wechselt,
- im Westen durch die Parzellengrenzen 263/265 und 18/19 mit einer Einengung hinter den Gebäuden Hauptstraße Nr. 49 und 51, weiter in östlicher Richtung bis zum Peter-Dassis-Ring.

Zu der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches gehört die zeichnerische Darstellung.

### 3. Ziele der Landesplanung

Die Entwicklungsachsen I. Ordnung Hagen-Siegen und Köln-Olpe und die Entwicklungsachsen II. Ordnung Gerlingen-Lennestadt und Gerlingen-Kreuztal kreuzen sich auf dem Gemeindegebiet. Der Ort Wenden ist im Landesentwicklungsplan II als Grundzentrum mit 10 - 25.000 EW dargestellt.

Seiner Bedeutung nach ist Wenden aber mit dem Mittelzentrum Olpe, das Entwicklungsschwerpunkt II. Ordnung ist, eng verflochten.

Außerdem gehört die Gemeinde Wenden zum Erholungsgebiet des Kreises Olpe und zum Einzugsgebiet für die Speicherung von Oberflächenwasser.

### 4. Ziele der Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan weist als Wohnsiedlungsbereiche Wenden mit Gerlingen, Möllmicke und Hünsborn aus. Als Industrieschwerpunkte werden Wenden, Ortsteil Gerlingen, sowie Hünsborn und Altenhof angesprochen.

Die Ortschaften Schönau, Ottfingen, Hillmicke, Brün, Rothemühle und Altenhof sollen als Siedlungsbereiche nicht über den natürlichen Bedarf hinaus erweitert werden.

Als Erholungsbereiche sind die Bereiche Schönau, Hünsborn und Dörnscheid-Ottfingen genannt.

Als überörtlicher Erholungsraum ist der Naturpark Ebbegebirge und der Biggensee zu nennen.

## 5. Ziele der Gemeindeplanung

Der Bereich des Ortskerns Wenden wurde planungsmäßig in drei Einzelpläne gegliedert.

In Verwirklichung der Landesplanung war es Ziel dieser Planungen, eine bauliche Gestaltung unter optimaler Einbeziehung der vorhandenen Substanzwerte und der Integration neuer baulicher Anlagen in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen zu schaffen.

Dies erforderte Bezugnahme der Bau- und Raumstruktur im Planungsgebiet auf die angrenzenden Bereiche, insbesondere auf die Landschaft des Wendebach- und Albebachtals.

Charakteristische Ausgangssituation für die Planung war die vorhandene lockere Bausubstanz, offene Bauweise, Bauweise, überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern.

Die geplanten Maßnahmen sollen in möglichst überschaubaren Schritten auf der Grundlage eines allgemeingültigen Verkehrs- und Außenraumkonzeptes verwirklicht werden.

Wichtigste, die Konzeption aller drei Teilpläne tragende Ideen sind:

1. Konzentrierung zukünftiger baulicher Aktivitäten, in erster Linie im Bereich des historischen und erweiterten Ortskerns und nur sekundär entlang der Hauptstraße.
2. Erhaltung und Ausbau der Situation um die Kirche und dem westlich daran anschließenden Marktplatzbereich als für die Identität des Ortes wichtigste und damit erhaltenswerte Außenraumsituation für Wenden.
3. Vermeidung eines ortskernsprengenden Kreuzungsausbaues im Bereich des jetzigen Kreuzungspunktes Landstraße-Kreisstraße durch Verlegung der Kreisstraße aus dem Marktplatzbereich, Vermeidung von Gebäudeabbruch
4. Erweiterung des Nutzungsangebotes für Geschäfte und Dienstleistungen (Rathaus) durch bauliche Ausdehnung im Ortskernbereich nördlich der Hauptstraße unter Berücksichtigung des optischen und fußwegemäßigen Übergangs in die Bachaue.



5. Eine, dem erweiterten Nutzungsangebot gerecht werdende, neue Verkehrserschließung nördlich der Hauptstraße durch Neutrassierung des dortigen Kreisstraßenabschnitts.
6. Auffüllen der Baulücken an der Hauptstraße und Anpassung der vorhandenen Bebauung an die Anforderungen der Entwicklung.
7. Grundsätzliche Beibehaltung der charakteristischen, offenen Bauweise. Beachtung der vorhandenen Bauformen (Form, Geschößzahl, Gliederung, Material, Farbe) bei neuen baulichen Anlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" zeigt zwischen der verlegten Schönauer Straße, der Mühlenstraße und der Hauptstraße den heutigen und zukünftigen Rathausbereich, die Bürgerhalle, die Festwiese und einen Fußgängerbereich.

Die gesamte Anlage ist so aufgebaut, daß unter Ausnutzung der Hanglage von Ortskernmitte der Fußgängerbereich, gebildet aus Wegen, Treppen und Plätzen, durch die Gebäudegruppe des Rathauses hindurch die Verbindung zur Aue hergestellt wird.

Dieser Fußgängerbereich soll in Verbindung mit der Neugestaltung des angrenzenden Festplatzes und der Festwiese Möglichkeiten für den Aufbau der traditionellen "Wendener Sommerkirmes" berücksichtigen.

Die Wendener Kirmes erstreckt sich außer auf den die Kirche umgebenden Raum auf Festplatz und Festwiese im Bereich des Wendebaches. Die Bürgerhalle soll gleichzeitig Festhalle für die Kirmes sein. Ohne die Bedeutung der "Wendener Sommerkirmes" gegenüber anderen Belangen überzubewerten, wurde doch im Bebauungsplan der traditionelle Standort "Festwiese" hinter dem Rathaus beibehalten.

Die Bachauen und alle nicht für eine Bebauung heranzuziehenden Flächen sowie verlassene Straßengrundstücke werden weitgehend als öffentliche Grünflächen gestaltet.

Überbaubare Flächen für Familienheime oder andere reine Wohnnutzung wurden im Zentrum des Siedlungsschwerpunktes nicht festgesetzt. Dafür stehen anderweitige Flächen zur Verfügung.

Zur Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte im Kerngebiet ist - soweit noch möglich - die überbaubare Fläche der einzelnen Betriebe, sowie deren Ausnutzung vergrößert worden.

Durch diese Ausweisung wird den Belangen der vorhandenen Betriebe nach Entwicklungsflächen oder Bestandsicherung entsprochen. In den meisten Fällen konnte der Möglichkeit eine um ein Geschoß höhere Bebauung zuzulassen, entsprochen werden.

Für das östlich der alten Kreisstraße (Schönauer Straße) zwischen Hauptstraße und Severinusstraße gelegene Altbaugebiet mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern, die zum Teil im Erdgeschoß als Läden, zum Teil aber auch voll als Wohnhäuser genutzt werden, ist als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) bzw. Mischgebiet (MI) gem. § 7 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Haupteinschließung dieses Gebietes einschließlich des östlich davon gelegenen Kindergartens mündet im Norden auf die neue Trasse der K 1 (4579). Für Anlieger ist außerdem eine Zu- und Abfahrt über den alten Knotenpunkt K 1 (4579)/L 714 nach wie vor möglich.

Die Planung einer Bürgerhalle gründet auf Initiative aus Kreisen der Vereine der Gemeinde Wenden. Sie soll für die verschiedenen Aktivitäten der Vereine die notwendigen Einrichtungen in Form einer Mehrzweckhalle beinhalten und zwar an einem städtebaulich integrierten Standort im Bereich des Hauptkommunikations- und Versorgungszentrums der Gemeinde, mit den sich anschließenden geplanten öffentlichen Grünanlagen in der Wendebach-  
aue. Die Bürgerhalle stellt das Bindeglied dar, zwischen dem an der Hauptstraße liegenden Teil des MK-Gebietes und der geplanten Kleinkaufhausfläche.

Das Kleinkaufhaus selbst, als mit zum zukünftigen MK-Gebiet gehörend, liegt nördlich der Mühlenstraße zwischen Peter-Dassis-Ring und der Schönauer Straße im 5 Minuten Fußwegbereich (300 m Radius) um den Kirchplatz als eigentlichem Dorfmittelpunkt. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von ca. 1450 qm zuzüglich Nebenanlagen. Die vorgesehenen 95 Einstellplätze können nach Geschäftsschluß auch von den Besuchern der Bürgerhalle und Festwiese genutzt werden. Zur Vermeidung der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes außerhalb des Siedlungsschwerpunktes wurde hier die Eingliederung des Kleinkaufhauses in das Ortszentrum von Wenden geplant.

Der im Zentrum des Zentralorts integrierte Standort dieses Kleinkaufhauses dient, wie z.T. schon oben beschrieben, der städtebaulichen Verklammerung des Gebietes Balzenberg mit dem Gebiet Westerberg und dem Zentrum.

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes von ca. 1.450 qm Verkaufsfläche werden die in den Landesentwicklungsplänen I/II genannten gleichwertigen Lebensbedingungen - wie in den anderen Landesteilen - bezüglich der Versorgung der Bevölkerung schrittweise verbessert bzw. gewährleistet, z.T. erst geschaffen. Alle Bevölkerungsgruppen können in angemessener Zeit das Kleinkaufhaus erreichen.

Der Standort des Kleinkaufhauses bildet mit dem Bereich der geplanten Bürgerhalle und der Rathäuserweiterung mit Festplatz und dem Bereich um die Kirche mit Marktplatz das derzeitige einzige in der Gemeinde geplante Kerngebiet. Die Festsetzung als Kerngebiet im Bebauungsplan folgt aus der im verbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Der Bereich um die Kirche mit Marktplatz hat sich in der Vergangenheit bereits so entwickelt, daß die Festsetzung als Kerngebiet notwendigerweise erfolgen mußte, während im Bereich Rathäuserweiterung - Bürgerhalle - Kleinkaufhaus die Festsetzung die Voraussetzung zur geplanten Entwicklung bildet.

Das geplante Kleinkaufhaus im Siedlungsschwerpunkt ist das einzige in der Gemeinde vorgesehene Kaufhaus dieser Größenordnung. Von diesem Kaufhaus, Bürgerhalle und Rathaus erwartet die Gemeinde eine Stärkung der eingeleiteten und beschlossenen Schwerpunktbildung.

Die Gestaltung des südlichen Gebäudeteils soll Bezug nehmen auf den nahen Ortskernrand. Bei der Gestaltung der übrigen Baumasse und der zugehörigen Freiflächen ist eine besondere Rücksichtnahme auf die Landschaft an der Bachaue angestrebt. Die Parkplätze sollen außerhalb der Geschäftszeiten den Einrichtungen der Bürgerhalle dienen. Entsprechende Zuwege sind vorzusehen.

Den Grundsatzbeschuß zur Ansiedlung eines Kleinkaufhauses innerhalb des Zentralortes Wenden an einem noch zu bestimmenden Standort hat der Gemeinderat am 04.07.1977 gefaßt. Bei der Standortwahl wurde das Gutachten des Dr. Danneberg über "Wenden als Einzelhandelsstandort" mit in die Überlegungen einbezogen. Von den in diesem Zusammenhang untersuchten Standorten erscheint der jetzige im Albebachtal als der geeigneteste.

Für die zukünftige Gestaltung der Bebauung entlang der Hauptstraße ist folgendes vorgesehen:

Soweit das Fahrbahnprofil es zuläßt, sollten Parkbuchten für Längsaufstellung angelegt werden zum Kurzparken und Anliefern.

Der Fußgängerbereich sollte in der Regel die ganze Fläche vor den Häusern einnehmen und in der Oberflächengestaltung gegliedert sein.

Die Begrünung in den Bauwischen durch Bäume und Strauchwerk soll durch leichtes Vorziehen vor die Hauskanten für den Straßenraum eine Bereicherung im Hinblick auf Raum, Material und Farbe sein.

Die jetzigen Baulücken werden geschlossen durch Gebäude die sich dem Charakter der vorhandenen Straßenrandbebauung anpassen.

Die vorhandenen Sicht- und Wegeverbindungen von der Bergseite über die Hauptstraße hinweg ins Wendebachtal sollen ausgebaut werden.

Als Erweiterung der nördlichen Straßenrandbebauung in Richtung Wendebach ist eine zweite Häuserreihe vorgesehen. Die stärkere Widmung der Hauptstraße als Geschäfts- und Verkehrsstraße soll den Anliegern hier - unter Ausnutzung der Hanglage - die Möglichkeit geben, die gute Wohnsituation einer von der Straße zurückliegenden Bebauung, zur Bachau hin orientiert, zu nutzen.

Gleichzeitig soll die in diesem Bereich zu gestaltende Bachau hierdurch einen neuen baulich gefaßten Rand erhalten. Für die Geschäftshäuser an der Straße sind Erweiterungsmöglichkeiten zwischen den beiden Gebäudereihen, vorgesehen als eingeschossige Flachdachbauten, deren Dächer als Terrassen genutzt werden können. Die Erschließung erfolgt über die Bauwiche der Straßenrandbebauung von der Hauptstraße her.

Für das Eckgrundstück an der neuen Kreisstraßenmündung ist eine Erschließung von der Kreisstraße her vorgesehen.

Die private Stellplatzverpflichtung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde mit 203 EP ermittelt. Hiervon sollte die Gemeinde zusätzlich 30 % = 66 EP öffentliche Einstellplätze anbieten. Vorhanden bzw. geplant sind 65 öffentl. Stellplätze.

Bei größeren Veranstaltungen kann außerhalb der Geschäftszeit des Kleinkaufhauses der dort gelegene Parkplatz mit 96 Einstellplätzen zusätzlich angeboten werden.

#### Spielflächennachweis

Der Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 "Hinweise für die Planung von Spielflächen" wurde bei der Bauleitplanung beachtet.

Für den nördlich der Hauptstraße gelegenen Ortsteil Wenden kann man von folgendem ausgehen:



460

Vorhanden bzw. geplant ist

ein A-Bereich im Wendebachtal                    insges. ca. 2.800 qm

Der A-Bereich liegt im Wendebachtal in einer Entfernung von ca. 500 m vom Zentrum dieses Bebauungsplanes entfernt.

zwei B-Bereiche, davon einer                    insges. ca. 2.400 qm  
im Bebauungsplanbereich  
(z.T. als C-Bereich)

Ein B-Bereich (C-Bereich) liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein weiterer B-Bereich liegt außerhalb in einer Entfernung von 400 m.

Der innerhalb des Entwurfes liegende Spielbereich ist aufgrund seiner Lage (nicht mehr als 100 m vom Wohnbereich) und aufgrund seiner Größe (1.200 qm) geeignet in einen größeren B-Teil (ca. 800 qm) und einen kleineren C-Teil (ca. 400 qm) unterteilt zu werden.

Ein weiterer C-Bereich liegt nördlich der Festwiese oberhalb der Einmündung des Albebaches in den Wendebach, ein weiterer C-Bereich liegt östlich der Einmündung der Severinusstraße in die verlegte Schönauer Straße.

Bei einer Einwohnerdichte von nur 40 E/ha erscheint die vorhandene bzw. geplante Spielplatzfläche für den nördl. der Hauptstraße gelegenen Teil des Ortes Wenden als ausreichend, zumal der Bedarf in ländlichen Zonen durch das Vorhandensein der freien Landschaft nicht so groß ist, wie z.B. in Ballungsgebieten.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden, genehmigt am 29.11.1974, verbindlich ab 19.12.1974 weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan gibt es Aussagen über die Bedeutung der Ortsmitte Wenden in Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet und zwar zu

- öffentl. Einrichtungen
- zentralen Verwaltungseinrichtungen
- Einrichtungen von Handel, Handwerk u. Dienstleistungen

Die sich z.Zt. im Verfahren befindliche 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt den Bebauungsplan Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" insofern, als dieser eine Unklarheit im Bereich oberhalb des Feuerwehrhauses ausräumt. Der Bebauungsplan Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 7. Verkehrerschließung

Der überregionale Verkehr wird von den Landstraßen der Gemeinde aufgenommen, hierzu zählen die

Landstraße L 512 Olpe-Siegen, die L 342 Rothemühle-Bonn, die L 714 Gerlingen-Wenden-Siegen und die L 564 Hünsborn-Siegen.

Der regionale Verkehr wird vor allem über die L 905 Hünsborn-Wenden und über die vorhandenen Kreis- und Gemeindestraßen abgewickelt.

Im Zentralort Wenden sind die Hauptstraße, die Severinusstraße, die Mühlenstraße, die Uferstraße und die Hünsborner Straße von besonderer Bedeutung.

Für den Bebauungsplan Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" muß das vorhandene Straßennetz z.T. umgestaltet, z.T. ergänzt werden.

Es ist deshalb geplant, die Landstraße L 714 auszubauen und die Kreisstraße K 1 von Schönau (Elben) nach Wenden innerhalb des räuml. Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zu verlegen (s. S. 3 Punkt 5.3).

Die neue Trasse durchquert das Wendebachtal ca. 250 m westl. der jetzigen Kreisstraße.

Die Trassierung wurde unter der Berücksichtigung der für die Landschaft und Umwelt relevanten Kriterien vorgenommen. Hierbei wurde besonders darauf geachtet, daß der notwendig werdende Wall sich so weit wie eben möglich dem Wendebachtal anpaßt und daß der Kaltluftabzug (Luftaustausch) erhalten bleibt.

Für die Verlegung der Kreisstraße K 1 und für den Ausbau der Landstraße L 714 liegen ingenieurmäßige Pläne vor. Diese sind im Bebauungsplan übernommen worden.

Die Maßnahmen zur Verlegung der Kreisstraße werden vom Kreis und der Gemeinde durchgeführt. Der Ausbau der Landstraße liegt in der Zuständigkeit des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe. Die Lage des geplanten Knotenpunktes zwischen der L 714 und der K 1 wurde nach intensiven Diskussionen der Beteiligten (Landschaftsverband, Kreis, Gemeinde, Bürger) so, wie er im Bebauungsplan dargestellt ist, unter den gegebenen Umständen angesehen.

Eine Verschiebung nach Osten oder Westen wurde untersucht.

Diese bringt folgende Nachteile:

- entweder Verkleinerung der geplanten Festwiese, so daß ihre Funktion stark eingeschränkt ist,
- oder massiver Eingriff in eine heute bestehende, intakte Bausubstanz.

- Ergänzungsbauf lächen lassen sich nur schwer unterbringen.
- Auch im Ortskern wurden alternative Verkehrsführungen untersucht, z.B. die Hünsborner Straße und die Schöner Straße als plangleiche Kreuzung mit der Hauptstraße auszubilden. Auch hier liegt einer der Nachteile im massiven Eingriff in die bestehende Bausubstanz, wenn Steigungen und Straßenbreiten so ausgebildet werden, wie die Richtlinien es vorsehen.

Die jetzt gewählte Lage der Straße fördert eine MK Entwicklung des Ortskerns über die Sparkasse hinaus bis zur Ostseite der geplanten Einmündung. Im Anschluß daran kann sich auf der Westseite die heute vorhandene MI Struktur weiter entwickeln. Abschließend kann festgestellt werden, daß die im Bebauungsplan gezeigte Verkehrsführung von den 6 diskutierten Alternativen für den Kernbereich die Günstigste zu sein scheint.

Die innere Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt von dem oben beschriebenen Straßennetz aus, wobei die Verkehrsflächen zwischen den Häusern dem Fußgänger vorbehalten bleiben sollen und sind nur für Anlieger und Zubringer zu befahren. Auf diesen gemischten Flächen sind Fußgänger, Radfahrer und KFZ Verkehr als gleichrangige Partner anzusehen (siehe geänderte Straßenverkehrsordnung).

Notwendig wird in diesem Zusammenhang für die Erschließung des Parkplatzes der Ausbau der Kampstraße in einem Querschnitt, der den Charakter der Wohn- und Anliegerstraße beibehält.

Die notwendigen öffentlichen und privaten Stellplätze können innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Für die Verwirklichung einer funktionsgerechten Erschließung dieses Planbereiches, sowie zur Umgestaltung des Straßennetzes im Ortsteil Wenden wird der Abbruch von Gebäuden im Bereich der geplanten Einmündung der verlegten Kreisstraße K 1 in die Hauptstraße L 714 notwendig, und zwar Hauptstraße Nr. 57 und 59; desweiteren eine Hofstelle im Bereich des gepl. Kleinkaufhauses (s. auch Pkt. 13), sowie der Verwaltungspavillon des Rathauses.

Der öffentliche Nahverkehr wird einmal von der Bundesbahn, zum anderen von den Verkehrsbetrieben Westfalen-Süd AG durchgeführt.

Die Bundesbahnstrecke Olpe-Kirchen führt durch das westl. Gemeindegebiet und hat Bahnhöfe oder Haltepunkte in Gerlingen, Rothemühle, Wendenerhütte und Brün.

Die Schnellbuslinie Olpe-Siegen hat Haltepunkte in Gerlingen, Wenden (Rathausbereich) und Altenhof. Die übrigen Buslinien versorgen jeden Wohnstandort der Gemeinde. Genauere Angaben enthalten die entsprechenden Fahrpläne. Z.Zt. frequentieren 39 Buspaare den Siedlungsschwerpunkt.

## 8. Lärmimmission

### I. Allgemeines

Der Innenminister des Landes NW hat mit Runderlaß vom 18.11.1971 und 08.11.1973 die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und deren Anwendung in der Bauleitplanung geregelt.

Ob an Lärmquellen wie Hauptverkehrsstraßen Schienenwegen, Wasserstraßen und Luftwegen Schallschutzvorkehrungen notwendig werden oder nicht, ist nachzuweisen.

Für den Bebauungsplanbereich Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" wird deshalb im Bereich der Hauptstraße L 714 und im Bereich der Einmündung der K 1 in die Hauptstraße eine Untersuchung in lärmtechnischer Hinsicht notwendig.

### II. Akustische Situation

Die Hauptstraße L 714 verläuft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von Westen nach Osten. Die beidseitig dieser Straße vorhandene Bebauung entspricht in etwa einem Mischgebiet.

Die z.Zt. vorhandene Spitzenstundenbelastung beträgt ca. 420 KFZ/Std. in beiden Richtungen. Der LKW Anteil liegt etwa bei 8 %. Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt in einem Abstand von 25 m von der Fahrbahnachse nach DIN 18005 am Tage etwa 57 dB(A) zuzüglich 4 dB(A) für die Zunahme einer linienförmigen Schallquelle bei 10 m Abstand, insgesamt also bei 61 dB(A) (siehe hierzu DIN 18005, Seite 2, Bild 1, Seite 3, Bild 3).

### III. Akustische Prognose

Der im Jahre 1975 erstellte Verkehrsplan der Gemeinde Wenden, sowie der Generalverkehrsplan des Kreises Olpe geben für das Zieljahr 1990 für die L 714 innerhalb des Ortes Wenden eine Prognose ab.

Unter der Voraussetzung, daß das Neuordnungskonzept der Verkehrsströme so durchgeführt wird, wie es in diesen Gutachten angenommen wurde, ist 1990 auf der Hauptstraße in Wenden mit einer Verkehrsbelastung von ca. 500 KFZ/Std. als Spitzenwert zu rechnen.

Aus dieser Prognosebelastung kann der äquivalente Dauerschallpegel errechnet werden, entweder nach DIN 18005 Seite 2, Bild 1, oder aufgrund folgenden Zusammenhanges:

$$L = 30 \text{ dB(A)} + 10 \times \text{Log} (N_1 + 10 N_2) + K$$

Für  $N_1$  und  $N_2$  sind die PKW/Std. bzw. LKW/Std. einzusetzen; K ist ein Koffrekturfaktor für spezifische Besonderheiten.

In diesem Falle ergibt sich in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse unter Normalbedingungen, d.h. bei gerader, glatter, trockener, asphaltierter Fahrbahn in gutem Zustand ohne Steigung bei ungehinderter Schallausbreitung, Stadtgeschwindigkeit und einem LKW-Anteil bis 10 % ein äquivalenter Dauerschallpegel von tagsüber 59 dB(A). Da die Bebauung näher als 25 m an der Schallquelle liegt, hier etwa 10 m, wird ein Zuschlag von 4 dB(A) erforderlich (s. DIN 18005, Seite 3, Bild 3), so daß man am Tage vor den Fenstern der Wohnungen mit einer Schallbelastung von  $59 + 4 = 63 \text{ dB(A)}$  bei Eintreffen der Prognose rechnen muß.

Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 liegt bei einer MI Ausweisung bei  $60 + \text{max } 10$  (lt. Runderlaß des Innenministers vom 08.11.73) =  $70 \text{ dB(A)}$ . Dieser Richtpegel wird somit nicht überschritten.

Der Nachtwert wird mit  $\frac{500}{10} \cdot \frac{16}{8} = 100 \text{ KFZ/Std.}$

angenommen. Diese nächtliche Belastung erzeugt in 25 m von der Fahrbahnachse einen äquivalenten Dauerschallpegel von  $52 \text{ dB(A)}$ , zuzügl.  $4 \text{ dB(A)}$  aufgrund der geringeren Entfernung, insgesamt also  $52 + 4 = 56 \text{ dB(A)}$ .

Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 erlaubt nachts als Höchstgrenze für MI Gebiete  $45 + \text{max. } 10 = 55 \text{ dB(A)}$ . Somit wird der Planungsrichtpegel auch nachts eingehalten.

In Anlehnung an die DIN 18005 wird für den Bereich der Einmündung der K 4579 in die L 714 ein Zuschlag von ca.  $4 \text{ dB(A)}$  am Tage und ca.  $2 \text{ dB(A)}$  in der Nacht erforderlich, da in diesem Bereich mit häufigem Anfahren und Bremsen gerechnet werden muß. Auch durch diese Zuschläge wird der Planungsrichtpegel nicht überschritten.

## 9. Entsorgung und Versorgung

Grundlage jeder Kanalisationsplanung ist die Abgrenzung der zu entwässernden Fläche und die Festlegung ihrer Nutzung. Diese Festlegungen wurden, nachdem im Jahre 1974 der Flächennutzungsplan aufgestellt worden war, getroffen.

Über die Ausweisung im F-Plan hinaus wurden zusätzl. Reserveflächen mit berücksichtigt, um einen Planungszeitraum von ca. 50 Jahren abzudecken.

Hierbei wurde unter Zugrundelegung der Einwohnerwerte von 1972 mit einem jährlichen Zuwachs von 1,5 % für den Ortsteil Wenden gerechnet (für andere Orte 1,3 %). Für die Ermittlung der häuslichen Abwassermengen muß demnach lt. Generalentwässerungsplan von 28.850 Einwohnern ausgegangen werden. Der tägliche Abwasseranfall ist für diesen Bebauungsplanbereich mit 220 l/E als mittlerer Jahresdurchschnitt angesetzt.

Das Gemeindegebiet ist in 2 Abflußgebiete unterteilt, die sich zur Zentralkläranlage hin orientieren. Zwei Hauptsammler, die größtenteils den Bachtälern folgen, werden das anfallende Abwasser zur Kläranlage leiten. Die gesamte Entwässerungsanlage wird im Mischsystem betrieben.

Der Bebauungsplanbereich Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" wird an den Hauptsammler 1 (Altenhof-Wenden-Schönau-Gerlingen) angeschlossen.

Die Kläranlage wird im Biggetal, Ortsteil Gerlingen liegen. Sie wird vom Ruhrverband geplant, gebaut und betrieben. Als Fertigstellungstermin für die gesamte gemeindliche Abwasseranlage ist das Jahr 1985 vorgesehen. Ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren ist eingeleitet.

Der Bebauungsplanbereich wird über den Wasserbeschaffungsverband Wenden vom Kreiswasserwerk Olpe mit Frischwasser beliefert.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Ein Gasnetz der Westfälischen Ferngas AG ist z.Zt. im Bau.

Das Einsammeln der Abfälle ist Angelegenheit der Gemeinde, das Deponieren Angelegenheit des Kreises. Beide können sich dabei Dritter bedienen. Die Abfallbeseitigung ist z.Zt. noch durch die zentrale Mülldeponie in der Nähe des Ortsteiles Otffingen gesichert. Pläne für das Anlegen einer neuen Zentralmülldeponie werden diskutiert.

Die Stromversorgung wird durch das Lister- und Lennekraftwerk sichergestellt. Leistungsfähige Trafostationen sind im Marktplatzbereich und an der Kreuzung Mühlenstraße/Schönauer Straße und im Rathausbereich vorhanden bzw. geplant. Das Kleinkaufhaus erhält eine eigene Station.

#### 10. Sonstige Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Innerhalb des Planbereiches wird der Ausbau mit Teilverlegung des Wendebaches und Albebaches notwendig.

Durch diese Maßnahme sollen zum einen Flächen für den Gemeinbedarf (Bürgerhalle) und Flächen für die Ausweitung als Einzelhandelsbetrieb gewonnen werden, zum andern aber sollen hierdurch auch Ufererrosionen und Hochwasserschäden beseitigt und deren Neuentstehung verhindert werden.

Die Planungen für die Verlegung der beiden Gewässer (II. Ordnung) wurden nach den Richtlinien des Landesamtes für Wasser + Abfall NW für den naturnahen Ausbau von Fließgewässern vom 05.12.1980 durchgeführt. Hierzu ist vorgesehen, daß bei Ausbau und Unterhaltung von Gewässern die Belange zum Wohle der Allgemeinheit, insbesondere das Selbstreinigungsvermögen, die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, der Bodenfruchtbarkeit und der Fischerei zu beachten sind. Weiterhin sollen die Uferbereiche solcher Gewässer möglichst so gestaltet werden, daß sie zu einem belebenden und gliedernden Bestandteil der Landschaft werden und zur Selbstreinigung des Gewässers beitragen. Die Zugänglichkeit zum Uferbereich ist für die Öffentlichkeit anzustreben.

Für den Wendebach und Albebach wurde gemäß diesen Richtlinien der Regelquerschnitt "Kleiner Bach im Bergland Typ 1.1" gewählt. Dabei wurde für Unterführungen und Durchlässe der Höchsthochwasserwert für den freien Abfluß berücksichtigt.

Der Uferschutz soll z.T. durch Bewuchs, z.T. durch tote Baustoffe erreicht werden.

Neben den drei vorhandenen Durchflußbauwerken sind zwei neue geplant, und zwar im Bereich oberhalb des Kleinkaufhauses und im Zuge der Neutrassierung und Verlegung der Kreisstraße K 1 im Anschluß an den Knotenpunkt K 1/L 714.

Für die Planung und Verwirklichung dieser Maßnahmen ist die Gemeinde Wenden zuständig.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gestaltung und Aufteilung der neuen Grundstücke soll zunächst durch eine freiwillige Neuordnung erfolgen. Sofern dies nicht gelingt, müssen gesetzliche Maßnahmen zum tragen kommen. Die Grundstücke werden dabei nach Lage, Form und Größe so gestaltet, daß für die baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen zweckmäßige Größen entstehen. Über 60 % der Flächen sind im Gemeindebesitz.

## 12. Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 14b "Wenden-Ortsmitte/Nord" überlagert mit seinem räumlichen Geltungsbereich ein Teilstück des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a "Balzenberg".

Ein Verfahren zur "Aufhebung bestehender Festsetzungen" wurde vom Rat am 14.07.81 eingeleitet.

## 13. Soziale Maßnahmen gem. § 13a BBauG

Bei der Verwirklichung der Planung sind im allgemeinen nachteilige Auswirkungen auf die Belange der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht nicht zu erwarten.

Unter Punkt 7 wurde schon erwähnt, daß bei der Verwirklichung der Planung Gebäudeabbruch notwendig wird, und zwar

- eine ehemalige Hofstelle an der verlegten Schönauer Straße im Bereich des geplanten Kleinkaufhauses.

Das Objekt ist vor einiger Zeit verkauft worden. Der neue Eigentümer hat dieses in Kenntnis der zukünftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erworben. Er weiß, daß eine Nutzung in welcher Form auch immer in Zukunft nicht mehr möglich sein wird, da die Fläche zum größten Teil als zukünftige Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Besondere soziale Maßnahmen sind hier also nicht erforderlich.

- das Gebäude Hauptstraße 59.

Hier besteht durch den Bebauungsplan die Möglichkeit das Gebäude in größeren Abmessungen als bisher neu zu errichten. Der Eigentümer beabsichtigt aber, das Grundstück in absehbarer Zeit zu veräußern. Soziale Maßnahmen sind nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

- das Gebäude Hauptstraße Nr. 57.

Es besteht hier keine Möglichkeit mehr das Grundstück in anderer Form zu bebauen, wenn der Bebauungsplan verwirklicht wird. Das Grundstück ist als zukünftige Verkehrsfläche ausgewiesen und liegt im unmittelbaren Einmündungsbereich der zu verlegenden Schönauer Straße in die Hauptstraße.

Die Gemeinde hat hier die feste Absicht und die Verpflichtung, dem heutigen Eigentümer bei der Beschaffung eines geeigneten Bauplatzes zu helfen, damit dieser Gelegenheit zur Errichtung eines Ersatzbauwerkes bekommt. Entschädigungen für die Umsetzung übernimmt die Gemeinde entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.



14. Kosten und deren Finanzierung

Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen:

Die Kosten verteilen sich auf den Erwerb von Freiflächen, der Flächen für die Erschließungsmaßnahmen, die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, die Kanalbaukosten und die Kosten für den Gewässerausbau und die Sozialmaßnahmen.

Kostenberechnung im einzelnen:

I. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

- den Erwerb für die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen einschließlich der abzurechen- den Gebäude
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung
- die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
- den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung
- Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

II. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

- Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen
- Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern
- Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)
- Kosten der Wasserversorgungsanlagen Träger Wasserbeschaffungsverband Wenden
- Kosten für die Bachverlegung
- Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.
- Sozialmaßnahmen

Die Gesamtkosten für Baumaßnahmen  
(Stand Ende 1980) belaufen sich auf ca. 3.000.000,-- DM

Geschätzte Einnahmen aus Er-  
schließungsbeiträgen, wobei berück-  
sichtigt werden muß, daß die Gemein-  
de selbst einer der größten Anlieger  
ist (z.B. Rathaus, Bürgerhalle) 1.070.000,-- DM

2  
Finanzierung aus Landes- u. Bundes-  
mitteln sowie aus Mitteln anderer  
Träger ca. 1.630.000,-- DM

Gemeindeanteil ca. 300.000,-- DM

Die Kosten sind mittelfristig im Haushalt eingeplant.

Die weiteren, der Gemeinde entstehenden Kosten für den  
Rathausneubau, die Bürgerhalle, Festwiese werden über-  
schläglich zum Stand Ende 1981 auf 6,35 Mio. DM geschätzt

15. Als bald zu treffende Maßnahmen zur Verwirklichung der  
Planung

1. Die Durchführung der verkehrlichen Erschließung:

- Kreisstraßenverlegung und Anbindung der Mühlen-  
und Severinusstraße mit Abbruch des landwirt-  
schaftlichen Gebäudes
- Ausbildung des Knotenpunktes L 714/K 1 mit Abbruch  
des Wohnhauses Hauptstraße Nr. 57 - Sozialmaßnahmen
- Ausbau der Schönauer Straße mit Parkplätzen
- Rekultivierung der verlassenen Straßenstücke
- Verlegung des Albebaches zur Verwirklichung des  
Kleinkaufhauses
- Wendebachverlegung
- Bachüberbrückung für die Erschließung des  
Kleinkaufhauses
- Eingrünung der Uferbereiche

465

16. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a (2) BBauG wurde gemäß Ratsbeschluß vom 11.12.78 (DS GR II/767) nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.01.1979 bzw. 03.01.1979 vom 09.01.1979 bis 11.01.1979 durchgeführt, und zwar für ein Verfahren, das wegen der Mitwirkung befangener Ratsherren als ungültig erklärt wurde und später durch einen neuen Aufstellungsbeschluß erneut begonnen wurde.

Am 14.07.81 beschloß der Rat, die Bürger an der Bauleitplanung erneut zu beteiligen. Diese Beteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 11.08.81 durchgeführt.

17. Flächenbilanz

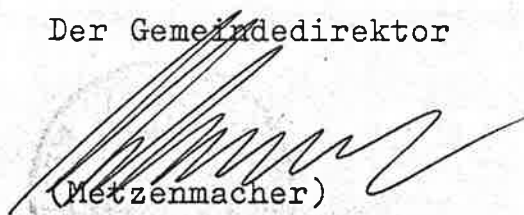
Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	63.000 qm
Davon sind ausgewiesen als	
Kerngebiet (MK)	12.700 qm
Mischgebiet (MI)	10.400 qm
Freiflächen/Grünflächen	20.000 qm
Gemeinbedarfsflächen	5.680 qm
Verkehrsflächen	13.940 qm

Zu dieser Begründung gehören die Anlagen 1 und 2.

Die Grundzüge der Planung wurden gem. § 2a BBauG in der Zeit vom 09.01.1979 bis 11.01.1979 einschl. entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 11.12.1978 dargelegt und erörtert. Eine weitere Bürgerbeteiligung erfolgte am 11.08.81.

Wenden, den 22.06.1981

Der Gemeindedirektor

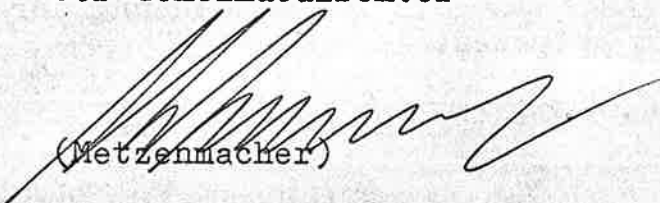
  
(Metzenmacher)



Aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Wenden vom 28.12.1979, veröffentl. am 11.02.1980.

Wenden, den 22.06.1981

Der Gemeindedirektor

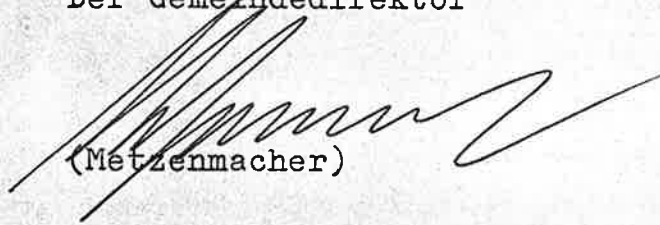
  
(Metzenmacher)



Diese Begründung wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.07.1981 gebilligt.

Wenden, den 15.07.1981

Der Gemeindedirektor

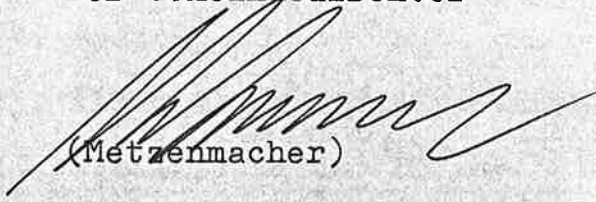
  
(Metzenmacher)



Auf das Mitwirkungsverbot gem. § 23 GO NW ist zu Beginn der Gemeinderatssitzung hingewiesen worden mit folgendem Ergebnis: Befangene Ratsmitglieder haben an den Beschlüssen nicht mitgewirkt.

Wenden, den 08.02.82

Der Gemeindedirektor

  
(Metzenmacher)



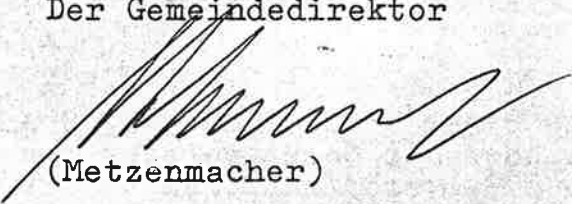
Anlage 2

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil (Präambel) und Begründung hat in der Zeit vom 19.11.1981 bis 22.12.1981 (einschl.) nach vorheriger am 03.11.1981 durchgeführter Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.

Wenden, den 08.02.82

Der Gemeindedirektor



  
(Metzenmacher)

Der Bebauungsplan Nr. 14b ist mit dieser Begründung am mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Wenden, den 08.02.82

Der Gemeindedirektor

(Metzenmacher)