



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 14 D

"WENDEN - ORTSMITTE / RATHAUS"

-Begründung gem. §9 Abs.8 BBauG-

WENDEN, DEN 09.03.1987

Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 14 D
"Wenden-Ortsmitte/Rathaus" (Entwurf)

Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144), wird nachstehende Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (M 1 : 500) gegeben:

0. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 14 D "Wenden-Ortsmitte/Rathaus" liegt mit seinem Geltungsbereich zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 B "Wenden-Ortsmitte/Nord", der vom Rat der Gemeinde Wenden am 08.02.82 als Satzung beschlossen, am 24.08.82 genehmigt wurde und der mit der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.09.82 in Kraft trat.

Für den Bebauungsplan Nr. 14 D hat der Rat am 05.05.86 den Aufstellungsbeschuß gefaßt.

1. Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Wenden,

Flur 28,
Flurstücke 12 tlw., 15 tlw., 17 tlw., 173 tlw., 174, 291, 338, 339 tlw., 340 tlw., 341, 397 tlw., 399 tlw., 400 tlw., 402 tlw., 482 tlw.

Flur 6,
Flurstücke 1 tlw., 24, 303 tlw., 304 tlw., 306 tlw., 218 tlw., 245 tlw.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1 Raumordnung

Bei der Planung wurden die Grundsätze des § 2 BROG vom 08.04.1965 (BGBl. I S. 306) und des BROPR vom 23.04.1975 beachtet. Der Planungsraum liegt im Gebiet 14 BROPR. Er liegt an der L 714, einer Straße für den regionalen Verkehr, und an den großräumig bedeutsamen Achsen der Bundesautobahn A 45 und A 4.

2.2 Landesplanung

Nach dem LEP I/II vom 01.05.79 liegt das Gebiet im Versorgungsbereich des Grundzentrums Wenden mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern und an der Entwicklungsachse 1. Ordnung Köln/Olpe (BAB A 4) und an der Entwicklungsachse 1. Ordnung Hagen/Siegen (BAB A 45). Das Grundzentrum Wenden gehört zum Mittelbereich Olpe und Oberbereich Siegen.

Der Entwurf des LEP III vom April 1985 sieht für den Ortskern Wenden keine Darstellung vor.

Im Entwurf des GEP - Teilabschnitt Kreis Olpe - vom 22.05.85 ist Wenden als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

3. Kommunale Entwicklungsplanung

Im Rahmen der kommunalen Entwicklungsplanung der Gemeinde hat der Ortsteil Wenden als Siedlungsschwerpunkt eine erhebliche Bedeutung.

Mit ca. 3.100 Einwohnern ist der Ortsteil Wenden der größte des Gemeindegebietes und übernimmt somit auch einen wesentlichen Anteil für die Versorgung. Hier befinden sich die Schulen, der Hauptanteil an privaten Dienstleistungen und die Gemeindeverwaltung.

Die Konzeption der kommunalen Entwicklungsplanung ist die klare Trennung von gewerblich und industriell genutzten Flächen, Wohn- und Erholungsgebieten. Die Stärkung und Verbesserung der Grundfunktionen - Wohnen, Arbeiten und Freizeit - soll die Lebensqualität der Bewohner erhöhen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 19.12.74 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen und als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 BBauG als aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan 14 D "Wenden-Ortsmitte/Rathaus" wird eine neue Festsetzung für die Gemeinbedarfsfläche und die angrenzende Mischbaufläche vorgenommen. Diese neue Festsetzung wird getroffen, da die Gemeinde den Bau eines neuen Rathauses plant und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 B "Wenden-Ortsmitte/Nord" keinen geeigneten Baukörper realisieren lassen.

Da es sich bei der Plangebietsfläche überwiegend um eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Öffentliche Verwaltungen" und "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" handelt, wird hier kein Änderungsverfahren sondern ein eigenständiges Bauleitplanverfahren entwickelt.

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Diesem Bebauungsplan liegt ein Bauwettbewerbssentwurf zugrunde, der einen 5-geschossigen Rathausneubau vorsieht. Mit diesem Baukörper soll ein städtebauliches Pendant zu der umliegenden Bebauung gesetzt werden. Durch die Stellung des Zentralbaues bedingt, ergibt sich ein gut dimensionierter Vorplatz, in den das Uraltrathaus aus funktionaler und städtebaulicher Sicht eingebunden wird. Der Rathausanbau der 50iger Jahre muß für die Verwirklichung des Konzeptes abgerissen werden. Das alte Rathaus ist in seiner Art und Weise als kommunales Gebäude zu erhalten und entsprechend zu modernisieren. Eine konkrete Nutzungszuweisung ist noch nicht erfolgt.

Mittels einer intensiven Begrünung und Gestaltung des Rathausplatzes soll hier ein attraktiver Bereich der Kommunikation im Ortskern entstehen.

In der Tallage übernimmt dieser Bebauungsplan die Planung des BP Nr. 14 B, der angrenzend an dem Verlauf des Wendebaches eine 2-geschossige Kulturhalle vorsieht. Bedingt durch die Planung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Freiraumplanung ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche vorgenommen worden. Die notwendigen Stellplätze befinden sich im MK 1 -Gebiet.

Modifiziert wurde ebenfalls die bauliche Erweiterung der Volksbank. Aus städtebaulichen Aspekten sollte hier eine Abstufung des Baukörpers zur Talseite auf eine 2-Geschossigkeit und eines ausgebauten Daches als Vollgeschoß erfolgen. Dabei wird desweiteren der Zielsetzung Folge geleistet, auch die Bebauungstiefe der Gebäude so zu staffeln, daß von dem gewachsenen Ortskern aus betrachtet eine Abnahme erfolgt. Der hier gewachsene Grüngürtel ist zu erhalten und zu ergänzen.

Die verbleibenden Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche sind mit entsprechenden Anpflanzungen und Wegebeziehungen so zu gestalten, daß auch weiterhin hier kleinere Kirmesbetriebe einen Standort während der traditionellen Wendener Kirmes erhalten.

6. Konzeption des Planentwurfs

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 14 D "Wenden-Ortsmitte/Rathaus" festgesetzt:

Gemeinbedarfsfläche		
- öffentliche Verwaltungen	0,7564	ha
- kulturellen zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	0,2200	ha
- Kerngebiete MK	0,1850	ha
- Verkehrsfläche	0,1250	ha
- Versorgungsfläche	0,0045	ha
- private Grünfläche	0,0280	ha
- Straßenbegleitgrün	0,0080	ha
	<hr/>	
	1,3269	ha

7. Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die Hauptstraße (L 714) und die Schönauer Straße (K 1) sind die Straßen für den überörtlichen Verkehr. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 B wird die Verlegung der Kreisstraße durch das Tal vorgenommen. Die Schönauer Straße wird nach Fertigstellung dann nur noch regionalen bzw. Anliegerverkehr aufnehmen.

7.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet erhält die Zufahrt über die Schönauer Straße, an der unmittelbar die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen angebunden wird.

Von dieser Planstraße aus erfolgt die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen der Gemeinbedarfsfläche und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu den Stellplätzen des MK 4 und MK 5-Gebietes.

Von der Hauptstraße aus ist die Zu- und Abfahrt zu den Garagen und Stellplätzen des MK 3-Gebietes und zu den geplanten Stellplätzen der Tiefgarage vorgesehen. Eine Anbindung dieses Weges an die im Tal befindliche öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Auf die Führung des Fußgängerverkehrs im Plangebiet wird ein Hauptaugenmerk gelegt. Der Rathausvorplatz und die zu begrünende Talfläche sollen mehr zum Erlebnisraum der Bewohner werden. Der hier vorgesehene Bau von Treppenanlagen erfolgt behindertengerecht. Durch eine Verbesserung der Attraktivität des Plangebietes wird auch eine größere Annahme der öffentlichen Stellplätze in der Tallage erhofft.

8. Landschaftsschutz und Grünflächen

Landschaftsschutzflächen oder Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind im Plan festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche ist im Bebauungsplan keine detaillierte Festsetzung getroffen worden, da das Gestaltungskonzept zur Zeit noch nicht vorliegt. In jedem Falle soll hier aber eine intensive Begrünung vorgenommen werden.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen entdeckt werden, so ist dieser Fund der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Wasserversorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet oder im angrenzenden Bereich vorhanden.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Wenden sichergestellt. Schutzgebiete für Wassergewinnungsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden im Mischsystem dem vorhandenen Kanal in der Tallage und dann der vollbiologischen Zentralkläranlage Gerlingen zugeführt.

Das geklärte Wasser wird der Bigge zugeführt.

10.3 Abfallstoffe

Die Sammlung und der Transport aller Abfallstoffe wird von der Gemeinde durchgeführt und der Mülldeponie Ottfingen zugeführt. Die Beseitigung der Abfallstoffe ist Aufgabe des Kreises Olpe-

Erdaushub wird durch Massenausgleich im Baugebiet verarbeitet. Bauschutt wird der Mülldeponie Ottfingen bzw. der Boden- und Bauschuttdeponie Hünsborn zugeführt.

10.4 Wasserläufe

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze deckt sich mit dem geplanten Ausbaukonzept des Wendebaches, das im Bebauungsplan Nr. 14 B festgesetzt wurde. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

10.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke sichergestellt. Die Hausanschlüsse erfolgen als Erdverkabelungen. Ein Standort für eine Trafostation ist im Plangebiet dargestellt; ein weiterer befindet sich im Bebauungsplan Nr. 14 B.

Im Plangebiet sind im angrenzenden Bereich Leitungen der Westfälischen Ferngas AG vorhanden, aus denen die Plangebäude mit nachträglichen Hausanschlüssen versorgt werden können.

11. Sicherung der Bauleitplanung

Ein Bedarf für den Einsatz der Instrumente gem. § 14 ff. BBauG ist nicht gegeben.

12. Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Anordnung von Geboten gem. § 39 ff. BBauG ist nicht erforderlich. Die Anwendung des § 39 b Abs. 8 BBauG wird zur Durchsetzung der im Plan festgesetzten Anpflanzungen als äußerstes Mittel nicht ausgeschlossen.

14. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Kosten, deren Finanzierung in der Haushaltsplanung der Gemeinde berücksichtigt werden.

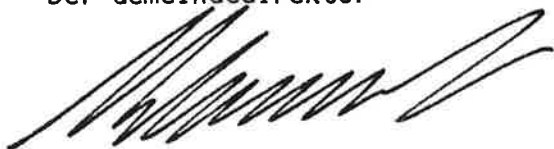
Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Parkfläche in der Tallage entstehen Kosten in Höhe von 100.000,00 DM.

Eine Angabe über die Höhe der Kosten für die Herstellung der Gemeinbedarfsfläche und für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt nicht im Rahmen der Begründung des Bauleitplanverfahrens.

15. Verfahrensvermerke

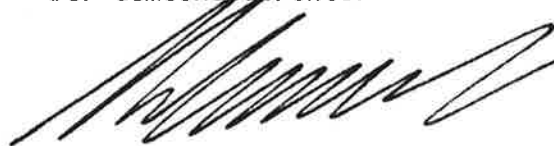
Die Grundzüge der Planung wurden gem. § 2a Abs. 2 BBauG
am 22.07.1986 entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 05.05.1986 dargelegt und erörtert.

Wenden, den **28. März 1987**
Der Gemeindedirektor



Aufgestellt gem. §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 05.05.1986

Wenden, den **28. März 1987**
Der Gemeindedirektor



Auf das Mitwirkungsgebot gem. § 23 GO NW ist zu Beginn der Gemeinderats-sitzung hingewiesen worden mit folgendem Ergebnis:

Wenden, den **28. März 1987**
Der Gemeindedirektor



Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung -
M 1 : 500 - mit Textteil und der Begründung, hat in der Zeit vom
18.11.1986 bis 19.12.1986 nach vorheriger am
11.11.1986 abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Beden-
ken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können,
öffentlich ausgelegen.

Wenden, den 28. März 1987
Der Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan ist am 07.07.87 mit Bekanntmachung der Genehmi-
gung unter Hinweis auf §§ 44c und 155a BBauG rechtsverbindlich geworden
und liegt zusammen mit dieser Begründung beim Gemeindedirektor, Bauamt,
Zimmer Nr. 12, zu jedermanns Einsicht offen.

Wenden, den 20.07.1987
Der Gemeindedirektor

in Vertretung

