



# GEMEINDE WENDEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 22 ALTENHOF - AUF DER SCHLADE

-BEGRÜNDUNG GEM. § 9  
ABS. 8 BBAUG -

WENDEN, DEN 03. FEBRUAR 1986

# B e g r ü n d u n g

zum

## Bebauungsplan Nr. 22 "Altenhof - Auf der Schlade"

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 18.06.84 den Beschuß gefaßt, einen Bebauungsplan Nr. 22 "Altenhof - Auf der Schlade" im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Die Lage des Plangebietes wird begrenzt

- im Norden durch den Feldweg,
- im Osten durch den Dornröschenweg,
- im Südwesten von den Flurstücken 247 tlw. und 265, Flur 13, Gemarkung Schönaus,
- im Westen von der Wegeparzelle 116, Flur 13, Gemarkung Schönaus.

### 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 1.1 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 den großräumig bedeutsamen Achsen der Bundesautobahn A 45 und A 4.

#### 1.2 Landesplanung

Nach dem LEP I/II vom 01.05.1979 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 Januar 1984 ordnet den Ortsteil Altenhof den Erholungsgebieten zu.

Im GEP -Teilabschnitt Kreis Olpe- vom 13.02.75 ist Altenhof als Ortschaft ohne wesentliche Erweiterung der Siedlungsbereiche dargestellt. Das der Ortslage unmittelbar zugeordnete Industriegebiet ist im GEP als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Nach dem im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen GEP wird Altenhof als Ortschaft unter 2.000 EW nicht dargestellt sein. Eine Erweiterung der Siedlungsflächen ist im Rahmen der Eigenentwicklung gleichwohl möglich.

## 2. Kommunale Entwicklungsplanung

Im Rahmen der kommunalen Entwicklung der Gemeinde Wenden kommt der Ortschaft Altenhof mit ca. 1.200 Einwohnern und dem wichtigen Industriestandort (Fa. Muhr) erhebliche Bedeutung zu. Dieses schlägt sich auch in der großen Nachfrage nach Baugrundstücken nieder, die sowohl von Ortsansässigen als auch von Beschäftigten der Fa. Muhr angemeldet wird. Um die Nachfrage decken zu können, müssen neue Flächen am Ortsrand für die Wohnbebauung erschlossen werden, da nur noch wenige Baulücken im Ort vorhanden sind und diese dem Grundstücksmarkt meist nicht zur Verfügung stehen. Bei der Erweiterung vorhandener Ortsteile wird auch in Altenhof das Ziel verfolgt, den Freiraum und das Landschaftsbild soweit wie möglich zu schonen und nur eine dem Ortsbild entsprechende Bebauung zuzulassen.

Die vorhandene Infrastruktur mit Kirche, Kindergarten, Sportplatz, Friedhof, Post, Sparkasse, Gaststätten, Läden und sonst. priv. Versorgungseinrichtungen kann durch die Erweiterung des Baulandes und die damit verbundene Erhöhung der Einwohnerzahl gestärkt werden.

Der Ortsteil ist verkehrsmäßig günstig über die Hüttenbruchstraße (OE 41) und die Schillerstraße (K 11) an die L 714 angebunden.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 19.12.74 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BBauG zu genügen, wird der FNP im Parallelverfahren geändert (VII. Änderungsverfahren). Für das Plangebiet wird eine Wohnbaufläche von ca. 2,35 ha Größe dargestellt.

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 22 werden 33 bebaubare Grundstücke geschaffen sowie 2 bebaute Grundstücke überplant. Bei durchschnittlich 1,5 WE pro Baugrundstück und einer Fläche von 2,35 ha Bruttobauland ergibt sich eine Wohnsiedlungsdichte von ca. 22 WE/ha Bruttobauland.

Die neuen Bauflächen liegen südwestlich des jetzigen Ortsrandes auf hängigem, nach SO abfallendem Gelände. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Erschließung des Plangebietes bei Beachtung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung zu ermöglichen.

## 5. Konzeption des Planentwurfs

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,2048.. ha
Verkehrsflächen	0,3820.. ha
Grünflächen	0,1186.. ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,0092.. ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,3680.. ha
	-----
Summe	3,0825 ..... ha

### 5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Dörnschlader Weg und die Straße Am Winterhagen. Beide Straßen sind als Sammelstraßen zu bewerten und in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die innere Erschließung erfolgt über den Dörnschlader Weg, den Feldweg und eine Planstraße.

Der Dörnschlader Weg wird, dem vorhandenen Verlauf entsprechend, nach dem Trennprinzip (Fahrweg und Gehweg) ausgebaut.

Für den Feldweg ist wegen der extremen Steigung von bis zu 16 % eine durchgehende Befahrbarkeit nicht vertretbar. Insbesondere beim Einmündungsbereich zum Dörnschlader Weg wären zu große Verkehrsgefahren zu befürchten. Es ist daher vorgesehen, den Feldweg in der Mitte für Fahrzeuge zu unterbrechen. Die Erreichbarkeit der bebauten Grundstücke ist dadurch nicht beeinträchtigt. Für das Flurstück 344, Flur 13, Gemarkung Schönau, muß allerdings eine vorübergehende Zufahrt über den Feldweg möglich bleiben, bis die hintere Erschließung über den Ketteler Weg erfolgen kann.

Die Planstraße, die die eigentliche Erschließung des neuen Baugebietes in Form einer Stichstraße übernimmt, soll nach dem Mischprinzip, d.h. ohne abgetrennten Gehweg, ausgebaut werden. Im übrigen soll der Straßenraum durch Wahl des Oberflächenmaterials (z.B. Pflaster) und Bepflanzung mit Hochgrün dem Orts- und Landschaftsbild entsprechend gestaltet werden.

Der Bedarf für öffentliche Stellplätze wird im gesamten Bebauungsplan durch Festsetzung entsprechender Flächen gedeckt. Dabei wird wie auch bei der Bestimmung der Entwurfselemente für die Erschließungsstraßen auf die RAS-E (Entwurf 1981) Bezug genommen.

## 5.2 Wohnungsbau

Der private Wohnungsbau soll durch die Festsetzung von WA-Gebieten gem. § 4 BauNVO ermöglicht werden. Dabei wird von der in Altenhof vorhandenen und auch gewünschten Nutzungsstruktur insoweit ausgegangen, als ein gegenüber der BauNVO mehr in Richtung Mischgebiet modifiziertes WA-Gebiet festgesetzt wird. So sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen werden. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung, würden dagegen den angestrebten Gebietscharakter stören.

Die festgesetzte Bauweise entspricht der in Altenhof üblichen offenen Bauweise mit Ausnahme von Hausgruppen.

## 5.3 Grünflächen

Entsprechend dem Rd.Erl. des Innenministers vom 31.07.74 und 29.03.78 (Hinweise für die Planung von Spielflächen) werden Flächen für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Der Flächenbedarf von 472,5 qm (35 Geb.  $\cong$  52,5 WE  $\cong$  157,5 EW; bei max. GFZ = 0,8 und 3 qm/EW) wird annähernd erreicht und kann teilweise durch die verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen kompensiert werden. Die Lage des Spielplatzes wird durch die gute fußläufige Erreichbarkeit und die entfernt verlaufenden Straßen begünstigt.

## 5.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzprobleme durch Gewerbebetriebe oder Verkehrslärm sind nicht gegeben.

## 5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler oder durch Satzung festgesetzte Denkmalbereiche.

## 5.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturdenkmäler, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Gleichwohl werden die Belange der Landschaftspflege dadurch berücksichtigt, daß vorhandene Bäume am Dörnschlader Weg durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG geschützt werden und entlang der südwestlichen Bebauungsgrenze, die gleichzeitig neue Ortsgrenze ist, Neuapfanzungen vorgeschrieben werden. Anpflanzungen als Hochgrün sind auch entlang der Straßen und Wege zur besseren Durchgrünung des Wohngebietes bzw. aus sonst. städtebaulichen Gründen vorgesehen. Dabei sind Laubgehölze zu verwenden, die in der hiesigen Landschaft natürlicherweise vorkommen.

## 5.7 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Sämtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind darin begründet, die vorhandenen Merkmale der Baugestaltung in Altenhof auf diesen für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Ortsrandbereich zu übertragen und Verunstaltungen sowie das Ortsbild störende Bauformen, -farben und -materialien auszuschließen. Innerhalb dieses durch die vorhandene Bebauung gesetzten Rahmens soll den Bürgern gleichwohl größtmögliche Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden.

Ausgangspunkt ist das i.d.R. ein- bis zweigeschossige Haus mit relativ steilem Satteldach (bis 50°). Andere Dachformen sowie Dachaufbauten sind unüblich. Walmdächer, die nicht zur gewachsenen Dachlandschaft passen, werden aus diesem Grunde nur in einem Teilbereich zugelassen (DF2). Dachaufbauten, die zu einer erheblichen Störung der Gebäude- und Dachproportionen führen, werden teilweise zugelassen, da sie aus praktischen Gründen sehr nützlich sein können. Die zulässigen Dachneigungen entsprechen den aus heutiger Sicht zweckmäßigen Werten, liegen also unterhalb der früher üblichen Steildächer. Relativ flache Dächer unter 32° werden ebenfalls ausgeschlossen.

Materialien und Farben der benachbarten Bebauung zeigen einen deutlichen Schwarz-Weiß-Kontrast:

Schwarzen, mit Schiefer oder Blechen eingedeckten Dächern stehen weiße geputzte oder geschlämmte Außenwände gegenüber. Ältere Häuser zeigen auch Fachwerk mit schwarzem Holz oder Schieferverkleidungen.

In einem Neubaugebiet sollten allerdings auch andere Baustoffe zugelassen werden. Erhalten werden sollte jedoch der Schwarz-Weiß-Kontrast. Daher werden z.B. rötliche Dächer oder rötliche Klinker nicht zugelassen. Durch die Festsetzung von Firstrichtungen werden städtebauliche Gestaltungsabsichten wie z.B. Platzbildungen, Torsituationen, Wegebeziehungen unterstützt sowie eine Anpassung der i.d.R. rechteckigen Gebäudegrundrisse an die Topographie beabsichtigt (Firstrichtung parallel zur Geländehöhenlinie). Abweichende Firstrichtungen von Anbauten sind möglich, ja erwünscht, da sie zu einer Belebung der Dachlandschaft beitragen.

Die Festsetzung einer max. Traufenhöhe soll verhindern, daß Gebäude entstehen, die zwar die höchstzulässige Zahl von zwei Vollgeschossen einhalten, dennoch wegen der Topographie talseitig wie dreigeschossig wirken, da das Kellergeschoss vollkommen frei liegt. Eine derartige Baumasse würde das Ortsbild empfindlich stören. Bei einer Traufenhöhe von max. 6,50 m sind dagegen nur zwei Geschosse sichtbar zuzügl. geringer Sockel- oder Drempelhöhen.

Einfriedigungen aus Holz oder Hecken entsprechen dem Dorfcharakter Altenhofs am ehesten. Dagegen sind vor allem Mauern nicht zu vertreten und werden daher nicht zugelassen.

5.8 Ver- und Entsorgung

5.81 Umfang der Neuplanung

Größe des Plangebietes	2,35 ha
Anzahl der Häuser vorh.	2
Anzahl der Häuser geplant	33
= 35	
Anzahl der Wohneinheiten 35 x 1,5	= 52,5
Einwohnerzahl 52,5 x 3	= 157,5
Bebauungsdichte	67 E/ha
Geländeordinaten (m.ü.NN)	422/396

5.82 Wasserversorgung

Max. Wasserverbrauch	40 cbm/Tag
Vorh. Hochbehälter: Ober'm Wäldchen	
Gesamtinhalt	180 cbm
Feuerlöschreserve	45 cbm
Ordinate des Auslaufs (m.ü.NN)	434,87

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Altenhof sichergestellt. Schutzgebiete für Wasser gewinnungsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Um den wegen der unzureichenden Höhenlage des Hochbehälters ("Ober'm Wäldchen") mangelhaften Wasserdruck zu erhöhen, wird eine Fläche für eine Wasserdruckerhöhungsanlage festgesetzt.

5.83 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden im Mischsystem dem Haupt sammler und der vollbiologischen Zentralkläranlage Gerlingen zugeleitet. Dazu wird ein Ing.-Projekt vom Ing.- Büro Tilke, Olpe, erarbeitet.

Das geklärte Abwasser wird in die Bigge eingeleitet.

5.84 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lister- und Lennekraftwerke Olpe. Ein Standort für eine Umformerstation ist im Bebauungsplan in zentraler Lage festgesetzt. Die Erdgasversorgung wird bei Bedarf mit der WFG, Dortmund, abgestimmt.

5.85 Abfallbeseitigung

Die Sammlung und der Transport aller Abfallstoffe wird von der Gemeinde durchgeführt.

Die Beseitigung ist Aufgabe des Kreises Olpe. Die Abfall stoffe werden z.Zt. noch der Mülldeponie Ottfingen zuge führt.

## 6. Sicherung der Bauleitplanung

Das Vorkaufsrecht gem. § 24 BBauG wird, falls erforderlich, zum Erwerb von Verkehrsflächen ausgeübt.

Ein Beschuß über eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BBauG ist nicht vorgesehen, da der gesamte Planbereich z.Zt. dem Außenbereich gem. § 35 BBauG zugeordnet werden muß und daher Vorhaben nicht zulässig sind, die die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren könnten.

## 7. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Gemeinde den überwiegenden Teil des Plangebietes erwerben kann.

Die verbleibenden privaten Flächen können durch Grundstücksteilungen einer plangemäßen Nutzung zugeführt werden.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden von der Gemeinde Wenden hergestellt. Der Kinderspielplatz wird ebenfalls von der Gemeinde Wenden hergestellt. Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Flächen werden von der Gemeinde Wenden wie im Plan festgesetzt durchgeführt, es sei denn, aus dem Straßenausbau ergeben sich abweichende Sachzwänge.

Die Wohngebäude werden von den privaten Bauherren errichtet. Die Anordnung von Geboten gem. §§ 39a ff. BBauG ist nicht beabsichtigt. Die Anwendung des § 39b (8) BBauG wird zur Durchsetzung der im Plan festgesetzten Anpflanzungen als äußerstes Mittel nicht ausgeschlossen.

## 9. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten u. Finanzierungen

### 1. Kostenberechnung im einzelnen für:

1.11 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen

1.12 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanl. einschl. Einrichtung für die Entwässerung u. Beleuchtung

1.13 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

1.14 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung

DM

538.000,00 DM

DM

ca. 40.000,00 DM

1.15 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge von

Gesamtkosten	<u>578.000,00</u>	DM
Zuschüsse	<u>                </u>	DM
Erschließungsbeiträgen	<u>500.000,00</u>	DM
Gemeindeanteil	<u>78.000,00</u>	DM

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

1.21 Kosten für die äußere Erschließung

Gesamtkosten	<u>                </u>	DM
1.22 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)	<u>                </u>	
Gesamtkosten	<u>178.000,00</u>	DM
Zuschüsse	<u>                </u>	DM
Abgaben lt. Satzung v. .....	<u>118.000,00</u>	DM
Gemeindeanteil	<u>60.000,00</u>	

1.23 Kosten der Wasserversorgungsanl. (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Gesamtkosten	<u>                </u>	DM
Zuschüsse	<u>                </u>	DM
Abgaben lt. Satzung v. .....	<u>                </u>	DM
Gemeindeanteil	<u>                </u>	DM

1.24 Entschädigungen (§§ 39j ff BBauG)                  DM

1.3 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

aus 1.15	<u>78.000,00</u>	DM
aus 1.21	<u>                </u>	DM
aus 1.22	<u>60.000,00</u>	DM
aus 1.23	<u>                </u>	DM
aus 1.24	<u>                </u>	DM
Gesamtkosten	<u>                </u>	
Gesamtkosten	<u>138.000,00</u>	DM

Die Finanzierung ist in der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung berücksichtigt.

10. Verfahrensvermerke

Die Grundzüge der Planung wurden gem. § 2a BBauG am 24.07.84

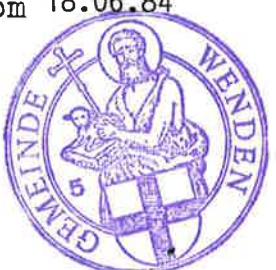
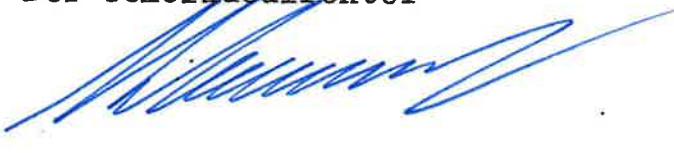
entsprechend dem Beschuß des Gemeinderates vom 18.06.84 dargelegt und erörtert.

Wenden, den 05.02.86  
Der Gemeindedirektor



Aufgestellt gem. §§ 8 u. 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 18.06.84

Wenden, den 05.02.86  
Der Gemeindedirektor



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

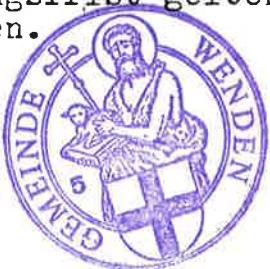
Befangene Ratsmitglieder haben an Beratung und Beschußfassung nicht teilgenommen.

Wenden, den 05.02.86  
Der Gemeindedirektor



Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - M 1 : 500 - mit Textteil und der Begründung, hat in der Zeit vom 18.11.85 bis 18.12.85 nach vorheriger am 05.11.85 abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Wenden, den 05.02.86  
Der Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan ist am 7.11.86 mit Bekanntmachung der Genehmigung 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.