

Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 29

"Wenden - Bergstraße/Am Berge"

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Bebauungsplan Nr. 29

"Wenden-Bergstraße / Am Berge"

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter (Flächennutzungsplanung, Rahmenplanung, andere Träger öffentlicher Belange)
4. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
 - 4.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
 - 4.3 Zielsetzungen im einzelnen
 - 4.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr
 - 4.5 Bestandsschutz
 - 4.6 Immissionsschutz / Altlasten
 - 4.7 Eingriff in Natur und Landschaft (§ 8 a BNatSchG)
 - 4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.9 Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB
5. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)
6. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
7. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -
 - 7.1 Bürgerbeteiligung
 - 7.2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange
 - 7.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes
 - 7.4 Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht
9. Abschließende Verfahrensvermerke

...

1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat in seiner Sitzung am 05.11.1990 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 "Wenden-Bergstraße/Am Berge" im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Verfahrensübersicht

05.11.1990	Planaufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB
09.10.1991	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB; Öffentliche Bürgerversammlung in Wenden, Rathaus, Hauptstraße 75
15.10.1992	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
02.11.1992 - 04.12.1992	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung
01.03.1993	Behandlung der Anregungen und Bedenken
02.03.1993	Anzeige des Bebauungsplanes beim Regierungspräsidenten gem. § 11 Abs. 1 BauGB
03.06.1993	erneute Anzeige
27.08.1993	RP macht Verletzung von Rechtsvorschriften geltend
02.04.1996	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über erneute Offenlage
06.05.1996- 07.06.1996	Öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes und der Begründung
<u>02.09.1996</u> <u>6. 11. '96</u> <u>27. Feb. 97</u>	Satzungsbeschuß Anzeige des Bebauungsplanes bei der Bezirksregierung Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

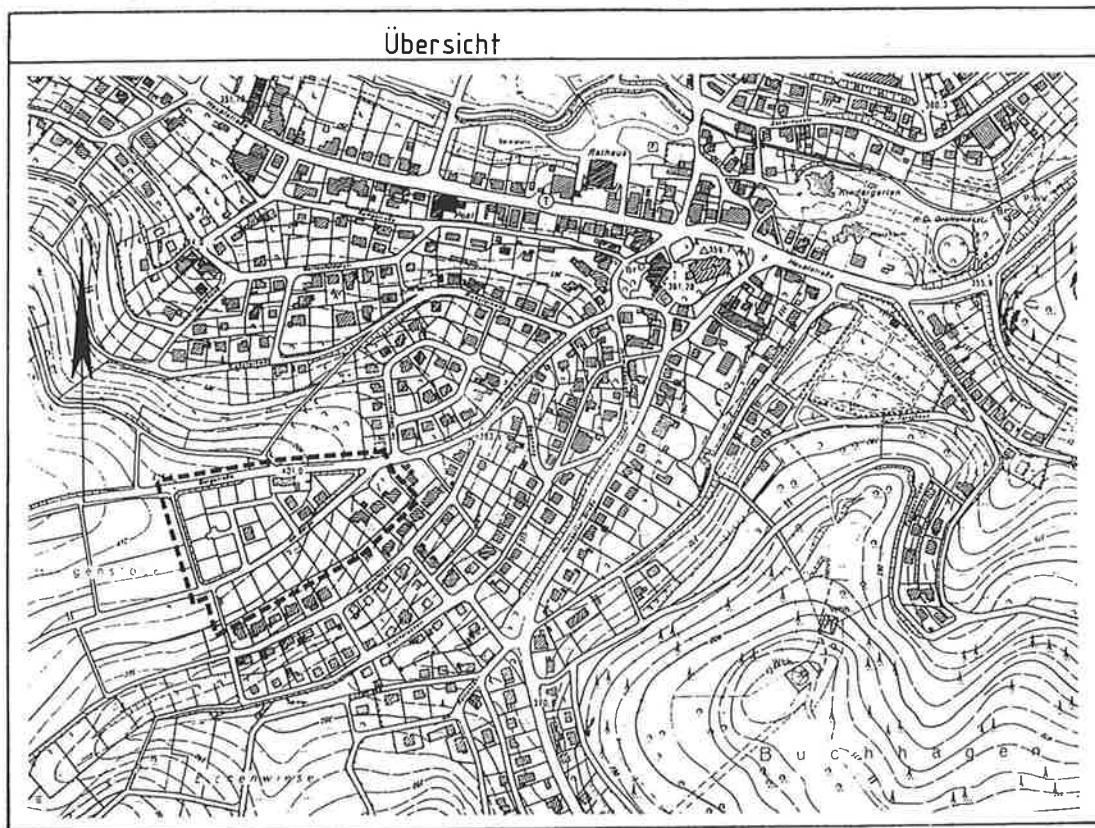
...

2. Plangebietbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Betonsteinwerkes Schulte und Hennes sowie benachbarter Grundstücke und wird begrenzt:

- im Norden von der Bergstraße (einschließlich),
- im Osten von den Grundstücken Gemarkung Wenden, Flur 24, Flurstücke 560 und 438 (alle einschließlich),
- im Süden von den Grundstücken Gemarkung Wenden, Flur 24, Flurstücke 438, 479, 478, 653 und 746-753 (alle einschließlich),
- im Westen von den Grundstücken Gemarkung Wenden, Flur 24, Flurstücke 399, 397 und 175 (alle einschließlich)

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich im einzelnen aus dem Übersichtsplan.



3. Vorbereitende Planungen der Gemeinde, Planungen Dritter

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wenden, wirksam seit dem 18.12.1974, stellt das Gebiet seit der XXII. Änderung als Wohnbaufläche dar.

3.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungen anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Quelle: unveröffentliche Daten der Gemeinde Wenden

Einwohnerzahl Gemeinde Wenden		
Stichtag 31.12.1980		16.077
Stichtag 31.12.1995		<u>18.981</u>
Zuwachs absolut		2.904
Zuwachs in %		18,1 %
davon im Ort Wenden		
Stichtag 31.12.1975		3.032
Stichtag 31.12.1995		<u>3.505</u>
Zuwachs absolut		473
Zuwachs in %		15,6 %

Die Bevölkerungsentwicklung in dem Ortsteil Wenden vollzog sich, im Vergleich zu der Situation im Gemeindegebiet Wenden, weniger dynamisch. Bei einer gleichbleibenden Entwicklung kann davon ausgegangen werden, daß Wenden die Grenze von 4.000 Einwohnern bis zur Jahrtausendwende erreicht hat.

4.1.2 Wirtschaft

Seit der Fertigstellung der Bundesautobahn BAB A 45 - Sauerlandlinie - hat sich die wirtschaftliche Lage in der Gemeinde Wenden spürbar verbessert. Die Gemeinde wurde dadurch zum Standort für neugegründete oder verlagerte Unternehmen. Zur Verbesserung des Arbeits-

...

planangebotes, zum Pendlerabbau und unter Berücksichtigung der günstigen Lage wird die gemeindliche Entwicklungsplanung auch in Zukunft neue Industriestandorte ausweisen müssen. Dabei wird der Schwerpunkt auf qualitativ hochwertige Arbeitsplätze mit entsprechend geringeren Umweltbelastungen gelegt werden. Außerdem wird weiterhin die Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gestärkt und unterstützt werden.

4.2 Planungsanlaß und allgemeine Ziele

Dieser Bebauungsplan ist nach den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung konzipiert. Ziel dieses Bebauungsplanes war die Erschließung der ehemaligen Gewerbebrache einschließlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Wohngebiet.

Aufgrund des Verfahrensablaufes ist das Baugebiet mittlerweile fast vollständig bebaut, so daß dieser Bereich zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört. Die noch vorhandenen Freiflächen im Plangebiet sind daher als Baulücken anzusehen.

Der geänderte Bebauungsplan soll inkrafttreten, damit alle geplanten Festsetzungen sowohl auf den bereits bebauten als auch auf den nicht bebauten Grundstücken durchgesetzt werden können.

4.3 Zielsetzung der Planaufstellung

4.3.1 Flächengliederung - Übersicht -

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt (ohne Verkehrsfläche Bergstraße):

° Netto-Wohnbau land (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) davon vor. Wohnbau land Flächen für Anpflan- zungen (privat)	2,142 ha 0,400 ha 0,144 ha	82,8 %
° Verkehrsflächen davon Flächen besonderer Zweckbestimmung	0,314 ha 0,052 ha	12,1 %
° Grünflächen davon öffentl. privat	0,045 ha 0,045 ha ----- ha	1,8 %
° Fläche für Anpflanzungen (öffentl.)	0,079 ha	3,1 %

...

°Fläche für Versorgungs- träger	0,006 ha	0,2 %
------------------------------------	----------	-------

Gesamtfläche	2,586 ha	100 %
--------------	----------	-------

4.3.2

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der geplanten, überwiegenden Wohnnutzung.

Die Grundstückszuschnitte und -größen in dem Baugebiet sind so gewählt, daß den Eigentümern die Möglichkeit gegeben wird, das Grundstück individuell zu nutzen. Aufgrund der u.g. Vorgaben und einer entsprechenden Festsetzung der Baugrenzen kann eine Bebauung sowohl in Form eines Einzel- als auch Doppelhauses erfolgen.

Zwischen den Straßen "Bergstraße" und "Am Berge" soll sich eine (für die örtlichen Verhältnisse) "verdichtete" Bebauung entwickeln. Daher wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 und die zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Südlich der Straße "Am Berge" wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl auf 0,6 begrenzt, da in diesem Bereich eine der angrenzenden Bebauung entsprechende aufgelockerte Bauweise entstehen soll.

Festsetzung für die Bebauung

WA: Allgemeines Wohngebiet

II : maximal 2 Vollgeschosse zulässig

O : offene Bauweise

0,3; 0,4: maximale Grundflächenzahl

0,6; 0,8: maximale Geschoßflächenzahl



ED : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D : Flachdächer sind grundsätzlich nicht zulässig

Ausnahme: untergeordnete Nebendächer, Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von Garagen/überdachten Stellplätzen

...

Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern zwischen 25° und 51° (einschl.) betragen

Hauptfirstrichtung

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenzen.

Geringfügige Abweichungen bis max. 5° sind zulässig

Bei untergeordneten Nebendächern, Dächern von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig (z.B. bei Anbauten).

Gebäude, deren Dächer keinen First haben, sind so anzuordnen, daß ihre Ausrichtung der Ausrichtung der Gebäude mit First entspricht.

OK:

- 1: Gebäudehöhe als Höchstmaß
11,50 m über Straßenachse
- 2: Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß
min. 6,50 m,
max. 8,50 m über Straßenachse

Ermittlung des Bezugspunktes auf der Straßenachse:

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der Punkt der Straßenachse, der der Mitte der an der STRASSENVERKEHRSFLÄCHE gelegenen Baugrenze am nächsten liegt. Die Mitte der Baugrenze entspricht der Mitte des Geltungsbereiches der festgesetzten Hauptfirstrichtung (nicht grundstücksbezogen!).

Grenzt ein Grundstück an mehrere Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstück), liegt der Bezugspunkt auf der Straßenachse, deren Ausrichtung am ehesten der Ausrichtung der Hauptfirstrichtung entspricht.

Straßenachse mit Höhe über NN

Die Höhenangabe erfolgt grundsätzlich alle 20 Meter. An den Schnittpunkten mehrerer Straßenachsen oder in Kurvenbereichen erfolgen zusätzliche Höhenangaben.

...

Durch die Vorschriften zur äußeren Baugestaltung erhält der Bauherr eine weitreichende "Baufreiheit". Diese "Baufreiheit" wird durch die sehr weitgefaßten überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt. Die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen keine größere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (beachten: GRZ), sondern eine individuellere. Nachbarschaftskonflikte sind aufgrund dieser weitgefaßten "Bauflächen" nicht in größerem Umfang zu erwarten als bisher, da die Ausrichtung der Bebauung i.d.R. auf benachbarten Grundstücken ähnlich sein wird (Lage zur Straße, Himmelsrichtung, Topographie). Durch diese individuelle Baufreiheit wird sichergestellt, daß zukünftig Anträge auf Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die zwangsläufig daraus resultierenden Änderungsverfahren ausbleiben.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll ein homogenes "Straßenbild" sichern. Die zulässigen Ausnahmen der Hauptfirstrichtung bilden einen Rahmen für eine individuelle Gebäudeausrichtung und beugen unter Berücksichtigung des Hauptzweckes dieser Festsetzung zukünftigen Befreiungen von dieser Festsetzung vor.

Durch die Aufhebung der Festsetzung der zulässigen Dachformen (gegenüber dem früheren Bebauungsplanentwurf) sind alle Dach- und Gebäudeformen möglich, auch Gebäude ohne Traufe. Daher ist die Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe nicht mehr möglich. Um weiterhin eine geordnete (Gebäude-)Höhenentwicklung sicherzustellen, ist die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe notwendig. Dabei bleibt die Straßenachse weiterhin die Bezugshöhe. Die Ermittlung des Bezugspunktes auf der Straßenachse kann jedoch nicht wie bisher mit der Gebäudemitte verknüpft werden, da auch Gebäudeformen zulässig sind, bei denen sich die Gebäudemitte an der Straßenverkehrsfläche nicht eindeutig bestimmen läßt. Eine grundstücksbezogene Bestimmung des Bezugspunktes auf der Straßenachse kann auch nicht erfolgen, da Grundstücksgrenzen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher sind die Bereiche, die die zulässige Hauptfirstrichtung begrenzen, auch die Bereiche, anhand deren der Bezugspunkt auf der Straßenachse bestimmt wird.

Die notwendige Bepflanzung der Baugrundstücke wird unter Punkt 4.7 "Eingriff in Natur und Landschaft" (§ 8a BNatSchG) erläutert.

4.3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet. Die detaillierten Flächennutzungen werden in einem Straßengestaltungsplan festgelegt.

...

An der westlichen Plangebietsgrenze wird in Nord-Süd-Richtung ein Fußweg festgesetzt, der durch angrenzende Anpflanzungen "eingegrünt" werden wird.

4.3.4

Kinderspielplätze / Öffentliche Grünfläche

Ein Kinderspielplatz ist im Bereich des Plangebietes als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche im westlichen Plangebiet vorgesehen. Die Grünfläche liegt abseits der Haupterschließungsstraße und ist fußläufig gut erreichbar. Diese öffentliche Grünfläche soll nicht nur den spielenden Kindern zur Verfügung stehen, sondern auch als Treffpunkt für die älteren Bewohner des Wohngebietes dienen.

4.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

4.4.1

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist innerörtlich in südwestlicher Richtung mit dem Ortsteil Ottfingen, in südöstlicher Richtung mit dem Ortsteil Hünsborn und in nördlicher Richtung mit der Ortsmitte von Wenden verknüpft.

4.4.2

Innere Erschließung

Die innere Erschließung wurde so konzipiert, daß nur eine Anbindung an die Kreisstraße K 1 "Bergstraße" über den Knotenpunkt der Straße "Am Berge" erfolgt. Durch den Ausbau der vorhandenen Anbindung wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet.

Abzweigend von der Straße "Am Berge" wird in nördlicher Richtung das Plangebiet durch eine in U-Form verlaufende Wegeverbindung (Straße "Alter Schützenplatz") erschlossen. Das bestehende Wohnhaus Nr. 31 an der Bergstraße, Gemarkung Wenden, Flur 24, Flurstück 275 erhält durch die neue Erschließung des Plangebietes seine Zufahrt auch über die Straße "Am Berge", wodurch ein weiterer Gefahrenpunkt an der Kreisstraße beseitigt wird.

Das nordwestliche Wohngebiet wird durch zwei parallel verlaufende Stichstraßen erschlossen, die die Zufahrt zu vier Baugrundstücken ermöglichen. Der qualifizierte Ausbau der Hauptzufahrtsstraße "Am Berge" endet auf der Höhe der letzten Baugrundstücke im westlichen Plangebiet und mündet in einen land- und forstwirtschaftlichen Weg.

...

4.4.3 Ruhender Verkehr

1. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden, soweit notwendig, an den Erschließungsstraßen ausgewiesen. Eine detaillierte Darstellung erfolgt in dem noch zu erstellenden Straßengestaltungsplan.

2. Private Stellplätze

Für die neu zu bebauenden Grundstücke ist der erforderliche Stellplatzbedarf entsprechend den bauaufsichtlichen Vorschriften auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

4.5 Bestandsschutz

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend im Bestand geschützt. Lediglich bisherige Erschließungen von der Bergstraße aus werden bei zukünftigen Vorhaben unterbunden.

4.6 Immissionsschutz / Altlasten

Im Plangebiet und in der planungsrelevanten Nachbarschaft sind emittierende Anlagen, die die Wohnnutzung stören, nicht vorhanden oder geplant.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Standort eines Betonsteinwerkes handelt, wurde die Erstellung eines Gutachtens zur Erstbewertung von möglichen Altlasten an das Ingenieurbüro Tilke, Hatzenbergstraße 3, 57462 Olpe, in Auftrag gegeben, die ihrerseits das Hydrogeologische Ingenieurbüro Olzem, Malmedyer Straße 30, Aachen, beauftragten.

Die zusammenfassende Bewertung und Empfehlung sieht wie folgt aus:

"Die Untersuchungsergebnisse zeigen eine Beeinflussung des Untergrundes durch die gewerbliche Nutzung. Eine Gefährdung von Schutzgütern kann aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden.

Die Beeinflussung liegt als schwache Verunreinigung mit mineralölstämmigen Stoffen (Kraft- und Schmierstoffen) und geringen Zink- und Kupferbelastungen vor. Mit Ausnahme eines mäßig erhöhten Chromgehaltes liegen alle Schadstoffe in nicht relevant erhöhten Konzentrationen vor. Der auffällige Chromgehalt entstammt der Probe RKS 10 (0,0-1,1 m), die rote Verfärbungen zeigte. Es ist nach Maßgabe aller Untersuchungsergebnisse davon auszugehen, daß es sich dabei um eine lokal eng begrenzte Verunreinigung handelt.

Ein Handlungsbedarf ist aus den Ergebnissen nicht abzuleiten. Es bieten sich die folgenden Empfehlungen:

...

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen für das Grundstück.

Zur Bewertung der Deponierfähigkeit des Aushubmaterials sind bei Bauarbeiten allerdings Untersuchungen gemäß des Richtlinienentwurfes des Landesamtes für Wasser und Abfall (LWA) von Juni 1987 erforderlich ("Zur Untersuchung und Beurteilung von Abfällen"), soweit es sich bei dem Aushub nicht um den gewachsenen Boden handelt. Hierzu ist das Aushubmaterial repräsentativ zu beproben und auf die wasserlöslichen Anteile seiner Inhaltsstoffe zu untersuchen. Einbezüglich der hier angeführten Ergebnisse kann die Untersuchung auf die Parameter el. Leitfähigkeit, pH-Wert, EOX, Sulfat, Chrom, Kupfer und Zink beschränkt werden.

Bei Aushubarbeiten im Bereich der RKS 10 (westlich der Halle) ist auf deutliche Verfärbungen im Untergrund zu achten und dieses Material ggf. gesondert auf seine Deponierfähigkeit zu untersuchen."

Festzuhalten bleibt, daß aus den Untersuchungsergebnissen keine Nutzungseinschränkungen für die Grundstücke abgeleitet werden können. Der Bereich der RKS 10 ist zum Zeitpunkt der Fortführung des Planverfahrens (01/96) bereits bebaut, so daß kein weiterer Bodenaushub zu erwarten ist.

4.7 Eingriff in Natur und Landschaft (§ 8a BNatSchG)

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Naturschutzbelange werden nicht berührt.

Als Übergang zur freien Landschaft ist eine Begrünung im Westen des Wohngebietes festgesetzt worden.

Der größte Teil des Plangebietes erstreckt sich auf den Bereich des ehemaligen Betonsteinwerkes Schulte & Hennes. Durch diese damalige gewerbliche Nutzung war das Gelände z.Zt. noch überwiegend versiegelt.

Im Rahmen der Neuplanung als Wohnbaufläche werden bisher versiegelte Flächen wieder freigelegt und standortgerecht bepflanzt.

Zum Zeitpunkt der Weiterführung des Planverfahrens im Januar 1996 sind fast alle Baugrundstücke bebaut, so daß sich das Baugebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil darstellt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die noch nicht bebauten Grundstücke als klassische Baulücken anzusehen sind.

Durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erhält die Gemeinde jedoch die Möglichkeit, die bisher geplanten Anpflanzungen durchzusetzen, so daß die bisher erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

...

Der bislang als Grundlage für die Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich herangezogene Grünordnungsplan, der vor Inkrafttreten des § 8a BNatSchG erstellt wurde, wird wegen der Artenauswahl und dem Fehlen von Pflanzenmindestgrößen für den Eingriffsausgleich i.S.d. § 8a BNatSchG nicht weiter herangezogen.

Auf die Einteilung in groß- und kleinkronige Bäume wird im weiteren Verfahren verzichtet.

Da die bisher festgesetzten Flächen neben einer ökologischen Ausgleichsfunktion auch Abgrenzungen zum Außenbereich bzw. zur Bergstraße bilden, ist es zwingend notwendig, diese Festsetzungen beizubehalten. Der Umfang der festgesetzten Mindestanpflanzungen wird annähernd beibehalten, da der Ursprungszustand des Plangebietes (versiegelte Gewerbebrache, Landwirtschaftsfläche) nicht mehr vorhanden ist. Die Artenauswahl ist derart überarbeitet, das überwiegend heimische Gehölze aufgeführt sind. Einzelne, im Ursprung nicht heimische Gehölze, sind aber seit langer Zeit eingebürgert und bilden z.B. Nist- und Nahrungsgrundlage für die heimische Vogelwelt.

Durch die Festsetzung von Pflanzenmindestgrößen soll frühzeitig ein "ökologischer" Stand erreicht werden, der mittelfristig einen umfangreichen ökologischen Ausgleich erwarten läßt.

Zur Durchsetzung der geforderten Mindestanpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollen Pflanzgebote gem. § 178 BauGB erlassen werden, sofern die Anpflanzungen nicht innerhalb der im Bebauungsplan genannten Frist erfolgt sind.

4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

4.9 Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB / Örtliche Bauvorschriften nach § 81 (1) Nr. 1 BauO NW

Gem. § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen haben einen sehr geringen Umfang, so daß der Erlaß einer separaten Gestaltungssatzung nicht zweckmäßig ist.

Die sehr weit gefaßten Gestaltungsvorschriften berücksichtigen nicht nur die ortsübliche Gestaltung baulicher Anlagen, sondern ermöglichen die Einführung neuer Gestaltungselementen.

Hierdurch erhält jeder Bauherr die Möglichkeit, seine individuellen Vorstellungen im Rahmen sonstiger gesetzlicher Vorgaben zu verwirklichen.

...

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die Ver- und Entsorgung ist durch bestehende Anlagen gesichert.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den WBV Wenden über eine Druckerhöhungsanlage.

5.3 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Lister- und Lennekraftwerke GmbH (LLK) sichergestellt.

Die Gasversorgung wird durch die Westfälische Ferngas AG (WFG) gewährleistet.

5.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden. Die Abwässer werden der Kläranlage Gerlingen des Ruhrverbandes zugeführt. Alle im Baugebiet geplanten Gebäude werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend der gemeindlichen Satzung durch das von der Gemeinde Wenden beauftragte Unternehmen sowie durch das DSD.

Papier und kompostierbare Abfälle werden getrennt gesammelt. Für die Sammlung von Altglas sind im Gemeindegebiet Altglascontainer aufgestellt.

Anfallender Bodenauhub wird, soweit möglich, im Plangebiet verwendet. Ansonsten wird der anfallende Bauschutt und Bodenauhub, soweit erforderlich, zentralen Deponien zugeführt.

6. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung notwendigen Grundstücke wurden freihändig erworben. Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB war daher nicht notwendig.

7. Beteiligungsverfahren – Ergebnis der Abwägung –

7.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 09.10.1991 im Rathaus der Gemeinde Wenden durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat ergeben, daß die Betroffenen der Plankonzeption insgesamt positiv gegenüberstehen und sie begrüßen.

...

7.2 Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich der Begründung erfolgte vom 02.11.1992 bis 04.12.1992 (einschl.).

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.1992 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

7.3 Ergebnis der Abwägung

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden von den Bürgern keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Oberkreisdirektor des Kreises Olpe, Postfach 15 60, 57445 Olpe
- Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Hagen, Postfach 35 69, 58035 Hagen
(jetzt: Staatliches Umweltamt Siegen, Unteres Schloß, 57072 Siegen)
- Wasserbeschaffungsverband Wenden, Thunestraße 3, 57482 Wenden.

Die vorgetragenen Bedenken führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. Das genaue Abwägungsergebnis ist dem 1. Satzungsbeschuß vom 01.03.1993 - DS V/1932 - zu entnehmen.

7.4 Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB fand in der Zeit vom 06.05. - 07.06.1996 (einschl.) statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.1996 von der Offenlage unterrichtet.

Weder von den Bürgern noch von den Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen.

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Grunderwerb

1.1 Wert der gemeindeeigenen

Grundstücke

1.2 Ankauf von Grundstücken 176.170,00 DM

+ 176.170,00 DM

2. Planungskosten

2.1 Bauleitplanung

(Kartengrundlage) 2.063,00 DM

2.2 sonstige Ing.-leistungen 11.965,00 DM

2.3 Grünordnungsplanung 3.150,00 DM

+ 17.178,00 DM

...



3.	Verkehrsanlagen	
3.1	Straßenbau	303.000,00 DM
3.2	Fuß- u. Radwege	inkl.
3.3	Wirtschaftswege	<u>inkl.</u>
		+ 303.000,00 DM
4.	Abwasserbeseitigung	
4.1	Kanalbau	455.000,00 DM
4.2	Regenüberlaufbecken	<u>---</u>
		+ 455.000,00 DM
5.	Grünflächen	
5.1	Straßenbegleitgrün	27.000,-- DM
5.2	öffentliche Grünflächen	<u>46.000,-- DM</u>
		+ 73.000,00 DM
6.	Vermessungen	<u>+</u> 30.000,-- DM
	GESAMTKOSTEN	= 1.054.348,00 DM
		=====
	Finanzierung	
1.	Zuschüsse	<u>---</u>
2.	Grundstücksverkäufe Erschließungsbeiträge	+ 787.308,00 DM
	GESAMTEINNAHMEN	787.308,00 DM
		=====

Gemeindeanteil	
Gesamtkosten	1.054.348,00 DM
Gesamteinnahmen	<u>787.308,00 DM</u>
Gemeindeanteil	267.040,00 DM
	=====

10. Abschließende Verfahrensvermerke

Diese Begründung gem. § 9 (8) BauGB ist von der Planungsabteilung der Gemeinde Wenden erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschuß des Gemeinderates vom 02.09.1996 gebilligt.

Wenden, den 17.10.96


(stellv. Bürgermeister)


(Schriftführer)