

# **GEMEINDE WENDEN**

## **Bebauungsplans Nr. 10 „Bieberg – Hallerberg“ 10. Änderung**

**Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

# **Bebauungsplans Nr. 10 „Bieberg – Hallerberg“ 10. Änderung**

## **Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Plangebietsbeschreibung .....	1
2.	Verfahrensablauf .....	2
3.	Ziel der Planaufstellung .....	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
5.	Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen.....	4

### **1. Plangebietsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Ortschaft Gerlingen innerhalb der bestehenden Bebauung und ist durch die Straßen Biebergstraße, Elbener Straße, Niggemannstraße und Am Baumhof erschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Gesamtgröße von ca. 9.039 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wenden,

Flur 12,  
Flurstücke 975, 1019, 1020, 1127

sowie

Flur 15,  
Flurstücke 38, 233, 243, 244, 253, 255, 361, 369, 372, 420 und 421 (tlw.).

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:

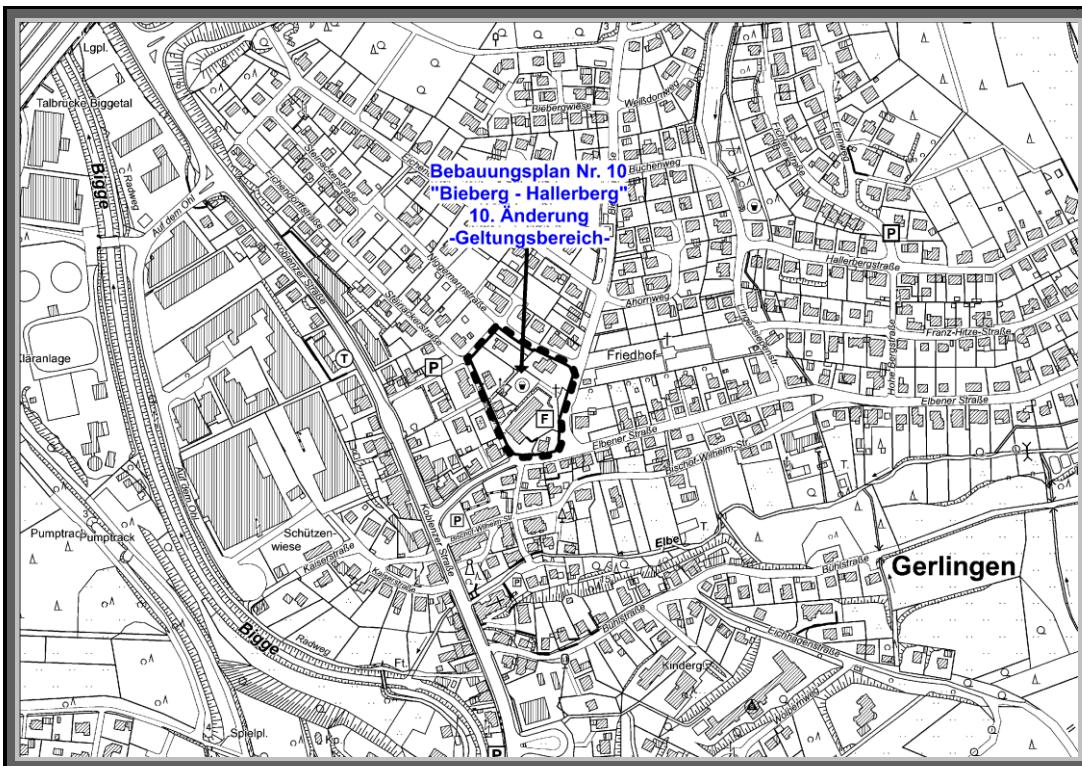


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich (Übersichtskarte)

## 2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 09.02.2022 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bieberg – Hallerberg“ gefasst, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und die Erweiterung des Feuerwehrstandortes zu schaffen. Am 07.09.2022 wurde der Beschluss gefasst, die frühzeitigen Beteiligungen durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 30.06.2023 im Amtsblatt Nr. 8, Jahrgang 29 sowie auf der Homepage der Gemeinde Wenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.07. – 11.08.2023 in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus der Gemeinde Wenden, Fachbereich III Bauen/Stadtentwicklung, Hauptstraße 75 durchgeführt. Zusätzlich konnten die öffentlich ausgelegten Unterlagen in der Zeit vom 10.07. – 11.08.2023 auf der Homepage der Gemeinde Wenden ([www.wenden.de](http://www.wenden.de)) unter

**Rathaus --> Bürgerservice --> Planung-Bauen --> Öffentlichkeitsbeteiligungen -->Frühzeitige Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 BauGB) --> Bebauungsplan Nr. 10 "Bieberg-Hallerberg", 10. Änderung**

eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt; ihnen wurde mit Schreiben vom 15.06.2023 mitgeteilt, dass die Beteiligungsunterlagen vom 19.06. – 21.07.2023 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Wenden im Behördenportal unter dem Punkt „frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB“ eingesehen und heruntergeladen werden konnten. Es wurde Ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 21.07.2023 auch im Hinblick auf

den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Stellung zu nehmen.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat am 06.09.2023 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gefasst.

Der Beschluss sowie Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 15.09.2023 im Amtsblatt Nr. 9, Jahrgang 29 sowie auf der Homepage der Gemeinde Wenden öffentlich bekanntgemacht.

Die öffentlich ausgelegten Unterlagen können zusätzlich in der Zeit vom 25.09. – 27.10.2023 auf der Homepage der Gemeinde Wenden ([www.wenden.de](http://www.wenden.de)) unter

**Rathaus --> Bürgerservice --> Planung-Bauen --> Öffentlichkeitsbeteiligungen --> Öffentliche Auslegungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)--> Bebauungsplan Nr. 10 „Bieberg – Hallerberg“, 10. Änderung**

und unter <https://www.bauleitplanung.nrw.de/> eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2023 darüber informiert, dass die Planunterlagen in der Zeit vom 25.09. – 27.10.2023 auf der Homepage der Gemeinde Wenden im „Behördenportal“ eingesehen und heruntergeladen werden konnten; ihnen wurde bis zum 27.10.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Darüber hinaus wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert.

Am 12.02.2025 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bieberg – Hallerberg“ als Satzung beschlossen.

Die Schlussbekanntmachung erfolgte am 28.02.2025 im Amtsblatt Nr. 4, Jahrgang 31 der Gemeinde Wenden sowie auf der Homepage der Gemeinde Wenden.

### **3. Ziel und Inhalt der Planänderung**

Ziel dieser Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und die Erweiterung des Feuerwehrstandortes zu schaffen.

Hierzu wird das Mischgebiet in nordöstlicher Richtung in die bisherige „Parkanlage“ erweitert und die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der geplanten Erweiterung vergrößert. Die Fläche wird als Standort für die Feuerwehr gekennzeichnet.

Die bisherige Grünfläche wird entsprechend der geplanten Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Stellplätze für die Feuerwehr“ festgesetzt. Der Stellplatzbereich wird aus Immissionsschutzgründen (Geräusche z. B. durch An- und Abfahrten incl. Öffnen/Schließen der Autotüren) in zwei Bereiche gegliedert: Bereich I darf aus Lärmschutzgründen während der Nachtzeit nicht genutzt werden, Bereich II kann hingegen ganztägig genutzt werden.

So können die im Allgemeinen Wohngebiet bisher festgesetzten Baugrenzen weitgehend beibehalten werden. Es wurde lediglich eine geringfügige Anpassung an die bestehenden Grundstücksgrenzen vorgenommen (Grenzabstand 3 Meter).

An der Niggemannstraße wird das Flurstück Gemarkung Wenden, Flur 12, Flurstück 1127 entsprechend der tatsächlichen Nutzung aus der festgesetzten Verkehrsfläche herausgenommen und dem Allgemeinen Wohngebiet zugefügt. Gleicher gilt für den Teil

des Flurstücks Gemarkung Wenden, Flur 12, Flurstück 975, der sich innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Biebergstraße befand.

Trotz der Aufgabe des Spielplatzes „Am Baumhof“ bleibt die Gesamtversorgung aller Bereiche in der Ortschaft Gerlingen mit Spielplatzflächen weiterhin gewährleistet. In Gerlingen befinden sich neben dem Spielplatz „Am Baumhof“ vier weitere Spielplätze sowie der Schulhof der Grundschule und der Pumprack. Der nächste Spielplatz befindet sich in ca. 300 m Entfernung (Luftlinie) an der Lingensiepenstraße.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I, Februar 2023) wurde vom Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Breitestrasse 25, 57250 Netphen erstellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bieberg-Hallerberg“ nicht ausgelöst.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bieberg-Hallerberg“ werden in geringem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sind insbesondere durch die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private und öffentliche Stellplätze) sowie einer Erhöhung der Grundflächenzahl im Mischgebiet von 0,4 auf 0,6 begründet. Jedoch wird ein Teil des so in der Ökobilanz entstehenden Defizits dadurch kompensiert, dass die bisher theoretisch mögliche vollständige Versiegelung der Baugrundstücke durch die nun greifende Vorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 60 % (WA) bzw. 80% (MI) begrenzt wird.

Der Kompensationsbedarf ist im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos durch die bereits vorab im Biggetal umgesetzte Maßnahme Nr. 26 (extensiv genutztes Grünland in Magerweide/KULAP B 2.2b-3) gedeckt.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets nicht zu erwarten.

Da die neuen Stellplätze und deren Zufahrten die Lärmsituation auch gegenüber der benachbarten Wohnbebauung verändern werden, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro ACCON Köln GmbH durchgeführt.

Die Untersuchung zeigt, dass die Belange des Lärmschutzes auch unter Berücksichtigung der Pkw-Parkplatznutzung in ausreichendem Maß berücksichtigt, wenn zur Nachtzeit nur die gekennzeichneten Stellplätze (II) im Norden des Plangebietes genutzt werden. Lediglich die Spitzenpegel können nachts wie bisher auch schon nicht eingehalten werden. Der Einsatz des Martinshorns ist gleichwohl unkritisch, weil dieses als unerlässliches Alarmsignal auch Spitzenpegel überschreiten darf.

#### **5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen**

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** und der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine Anregungen zu dieser Bebauungsplanänderung vorgetragen.

Über die vom Landrat des Kreises Olpe mit Datum vom 19.07.2023 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB** abgegebene Stellungnahme hat der Gemeinderat am 06.09.2023 mit folgendem Ergebnis beraten:

*Der Hinweis zum Bodenschutzrecht wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich der Altablagerung wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.*

*Zur öffentlichen Auslegung wird die „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zur Modernisierung des Feuerwehrgerätehauses in Wenden“ nicht mehr als „Entwurf“ gekennzeichnet, da in diesem Stand des Bauleitplanverfahrens keine Planänderungen erwartet werden, die eine Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung erfordern würden.*

*Die Ausführungen zu den im Alarmierungsfall u. U. durch die Nutzung des Martinshornes auftretenden schalltechnischen Konflikten und den möglichen technischen Lösungen (Schalldämpfer auf den Auslassventilen der Fahrzeuge, welche über ein pneumatisches Bremsystem verfügen) betreffen nicht Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, werden aber unabhängig vom weiteren Bauleitplanverfahren geprüft.*

Über die Stellungnahme der Vodafone West GmbH vom 30.06.2023 hat der Gemeinderat am 06.09.2023 mit folgendem Ergebnis beraten:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei „objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet“ berücksichtigt.*

Über die vom Landrat des Kreises Olpe mit Datum vom 24.10.2023 im Zuge der Beteiligung gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** abgegebene Stellungnahme hat der Gemeinderat am 12.02.2025 mit folgendem Ergebnis beraten:

*Der Hinweis zum Bodenrecht wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich der Altablagerung wurde bereits nach der vorangegangenen Stellungnahme zum Bodenrecht in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.*

*Die Bedenken zum Immissionsrecht werden zur Kenntnis genommen. Wie schon in der Stellungnahme selbst erläutert, treten die Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zur Beurteilung der Spitzenwerte von 65 dB (A) nachts auch schon in der Bestandssituation auf und werden somit nicht durch diese Bebauungsplanänderung verursacht.*

Über die Stellungnahme der Vodafone West GmbH vom 18.10.2023, Vorgangsnummer: OEG-8017 hat der Gemeinderat am 12.02.2025 mit folgendem Ergebnis beraten:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei „objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet“ berücksichtigt.*