



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 7A "Industriegebiet Auf der Mark" - 1. Teilbebauungsplan -

-Begründung gem. §9 Abs.8 BauGB

WENDEN, den 03.10.1988

Bebauungsplan Nr. 7 A
"Industriegebiet Auf der Mark"
- 1. Teilbebauungsplan -

- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB -

1. Allgemeines und Gebietsbeschreibung

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 18.05.1987 beschlossen, einen ersten Teilbebauungsplan Nr. 7 A "Industriegebiet Auf der Mark" zwischen der Ortsteilen Gerlingen und Hillmicke im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Südwesten von einer Linie ca. 40 - 50 m südwestlich des Hillmickebaches,
- im Südosten von dem vorhandenen Bahndamm sowie einer Linie ca. 100 m - 200 m südwestlich der Autobahnbrücke Gerlingen,
- im Osten von der Autobahnbrücke Gerlingen einschließlich des Grundstücks Koblenzer Straße 111 (Gaststätte Luke) und der Grundstücke Hillmicker Straße 20 - 24,
- im Norden von der Waldfläche Gemarkung Hünsborn, Flur 25, Flurstück 369, vom Fischpicketal und den Flurstücken Gemarkung Wenden, Flur 11, Flurstücke 189, 323, 324 und 438 (alle einschließlich).

Es ist beabsichtigt, die darüber hinausgehenden im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen bis zu den Autobahnen A 45 und A 4 in einem oder mehreren weiteren Abschnitten durch Bebauungspläne abzudecken und zu erschließen, wenn weiterer Bedarf vorliegt.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1 Raumordnung

Bei der Planung wurden die Grundsätze des § 2 Raumordnungsgesetz vom 08.04.1965 und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975 beachtet. Der Planungsraum liegt im Gebiet 14 BROP und an den großräumig bedeutsamen Achsen der Bundesautobahnen A 4 und A 45.

2.2 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) I/II vom 01.05.1979 liegt das Plangebiet im Versorgungsbereich des Grundzentrums Wenden und an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Köln-Olpe (BAB A 4) und Hagen-Siegen (BAB A 45). Das Grundzentrum Wenden gehört zum Mittelbereich Olpe und zum Oberbereich Siegen.

Der LEP III vom 15.09.1987 sieht für das Plangebiet keine Darstellung vor. Die flächenhafte Freiraumdarstellung ist bewußt ausgespart.

Der GEP Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Entwurf, Stand: März 1987) stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich von besonderer regionaler Bedeutung dar. Das Plangebiet leistet dabei überwiegend einen Beitrag zum regionalen Bedarfsausgleich, da insbesondere in der Stadt Siegen entsprechende Flächen-defizite bestehen.

3. Kommunale Entwicklungsplanung

Ein wesentliches Ziel der kommunalen Entwicklungsplanung ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Gemeinde Wenden bemüht sich daher im Rahmen der kommunalen Wirtschaftsförderung um die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe, um Betriebserweiterungen, um Betriebsverlagerungen sowie die Neuansiedlung von Betrieben. Zu diesem Zweck werden Standorte durch die kommunale Bauleitplanung gesichert. Die Standorte befinden sich in räumlicher Zuordnung zu den größeren Ortsteilen der Gemeinde Wenden. Größere zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen sind nach den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes den Ortsteilen Gerlingen und Hünsborn zugeordnet. Diese Ortsteile sind für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Wenden die entscheidenden Standorte. Sonstige kleinere gewerbliche Bauflächen sind im Flächennutzungsplan in Hillmicke, Brün, Rothemühle, Ottfingen, Altenhof und Wenden dargestellt. Diese Gewerbe- bzw. Industriegebiete sind jedoch nahezu ausschließlich besiedelt oder betriebsgebunden.

Von den dargestellten gewerblichen Bauflächen in Gerlingen und Hünsborn sind folgende Gebiete belegt bzw. betriebsgebunden:

- Industriegebiet "Hünsborn-Ost",
- Industriegebiet "Hünsborn-West",
- Gewerbegebiet "Im Ohl".

Es verbleiben somit Flächen im geplanten Industriegebiet "Hünsborn-Südwest" (Bebauungsplan Nr. 17 B) und geplanten Industriegebiet "Auf der Mark". Da zur Zeit keine Reserven an erschlossenen Gewerbe- oder Industrieflächen bestehen, entsprechender Bedarf aber bereits absehbar ist, ist die Gemeinde Wenden gezwungen, weitere Flächen einer Nutzung zuzuführen.

Das Industriegebiet "Auf der Mark" ist auch für den langfristigen Bedarf der Gemeinde Wenden vorgesehen. Darüber hinaus dient es der Bedarfsdeckung im regionalen Bereich (s. o.).

Das Gelände zeichnet sich durch eine hervorragende Standortgunst aus, die durch günstige Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahnen A 45 und A 4 über die L 512 sowie durch direkten Anschluß an das Schienennetz gegeben ist. Die Abstände zur Wohnbebauung in den Ortsteilen Gerlingen und Hillmicke sind ausreichend.

Der Planungsraum ist durch markante Zäsuren abgegrenzt (Autobahnen A 45 u. A 4, Bahnlinie, Hillmickebachtal). Es handelt sich um eine teils leicht hängige, teils relativ ebene Mittelterrasse.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden vom 10.06.74 stellt eine gewerblich Baufläche von insgesamt 59 ha dar. Die Grenze zur Autobahn A 4 und zum Autobahnkreuz Olpe-Süd verläuft in einem Abstand von 100 bis 150 m. Die Abstandsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Hillmickebachtal ist als Grünfläche dargestellt. Die Bahnstrecke Finnentrop-Freudenberg ist einschließlich eines geplanten Anschlußgleises in das Industriegebiet dargestellt.

Als Hauptverkehrsstraße zur Anbindung des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan die L 512 dar, die nach Durchfahrung des Ortsteils Gerlingen an die A 4 anschließt bzw. nach Freudenberg und - über die L 714 - nach Kreuztal führt.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird die Erschließung und Nutzung des Industriegebietes vorbereitet. Der Bebauungsplan regelt insbesondere die äußere Erschließung des Baugebietes, die Gliederung der Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung und den Immissionsschutz sowie die Grünordnung als Ausgleich des Landschaftseingriffes.

6. Konzeption des Planentwurfs

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

Industriegebiete gem. § 9 Bau- nutzungsverordnung (BauNVO)	28,022 ha
Mischgebiete gem. § 6 BauNVO	0,500 ha
Verkehrsflächen	7,945 ha
davon Bahnanlagen	3,693 ha
Versorgungsflächen	0,025 ha
Flächen für die Abwasserbe- seitigung	0,151 ha

Grünflächen	<u>6,800 ha</u>
Wasserflächen	<u>0,154 ha</u>
Flächen für die Landwirtschaft	<u>4,592 ha</u>
Flächen für Anpflanzungen	<u>4,401 ha</u>
Gesamtfläche	<u>52,59 ha</u>

6.1 Verkehrsplanung

6.1.1 Äußere Erschließung Straßenverkehr

Für das ca. 60 ha große Industriegebiet ist die vorhandene Straßenverbindung bis zum klassifizierten Straßennetz über den Gerlinger Weg, die Hillmicker Straße und die Bahnhofsstraße als nicht ausreichend zu betrachten.

Bei 200 m² Bruttobauland je Beschäftigter ist von 3.000 Beschäftigten auszugehen. Es wird angenommen, daß 60 % der Beschäftigten mit PKW oder Krafträdern und 40 % mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder zu Fuß ihren Arbeitsplatz erreichen. Bei zwei Fahrten pro Tag und 10 % Besucherverkehr ergibt sich ein Verkehrsaufkommen im Personenverkehr von

$$3000 \times 0,6 \times 2 = 3.600 \text{ PKW-E DTV}$$

$$3.600 \text{ PKW-E DTV} + 360 \text{ PKW-E DTV (Besucher)} = \text{ca. } 4.000 \text{ PKW-E DTV}$$

Der Güterverkehr, der über Straße und Schiene abgewickelt werden soll, wird auf max. 1.000 PKW-E DTV geschätzt, so daß ein Gesamtverkehrsaufkommen von 5.000 PKW-E DTV angenommen werden kann.

Aus den prognostizierten Verkehrsmengen wird deutlich, daß eine neue leistungsfähigere Erschließung gefunden werden muß. Diese soll die Entwurfselemente einer Hauptsammelstraße enthalten.

In seiner Sitzung am 18.05.1987 hat sich der Rat der Gemeinde Wenden erstmals ausführlich mit der Frage der Zufahrt in das Industriegebiet beschäftigt. Er hat dabei drei grundsätzlich verschiedene Varianten untersucht. Diese sind mit den Ziffern 1, 2 und 3 bezeichnet. Aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidenten Arnsberg wurde nachträglich eine Variante 1 A untersucht.

Die vergleichende Gegenüberstellung zeigt folgende Vor- und Nachteile:

Varianten	Vorteile	Nachteile
<p>1 (Trassierung über Hillmickebach u. zwischen OT Hillmicke und Fa. EMG und Anschluß an die K 4)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine weitere Zerschneidung des Biggetals - kein aufwendiges Brückenbauwerk erforderlich - gleichzeitige Verbesserung der Erschließung des Ortsteils Hillmicke und der Firma EMG - kein neuer Knotenpunkt an der L 512 	<ul style="list-style-type: none"> - Zerschneidung des Hillmickebachtals - Störung der Wohnbebauung "Am Nocken" - Ausbaulänge vom Baugebiet bis zur L 512 ca. 1.000 m - entsprechende Flächenversiegelung - schwierige Topographie (Durchstich eines Geländerückens) - Neubau der DB-Unterführung Poststraße - Entfernung zur Autobahnanschlußstelle Wenden und damit umständliche Verkehrsabwicklung (Umweg im ungünstigsten Fall bis 3 km!) - Beeinträchtigung der Nutzung des Betriebsgrundstücks der Firma EMG - Grunderwerbsschwierigkeiten
<p>1 A (Trassierung entlang der Bahnlinie, Kreuzung Bahnlinie im Bereich des Hillmickebaches, Überplanung der Erzstraße und Anschluß an die K 4)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kein aufwendiges Brückenbauwerk - kein neuer Knotenpunkt an der L 512 	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung eines landschaftlich wertvollen Talraumes - erhebliche Beeinträchtigung unbelasteter Wohnbebauung an der Erzstraße - Ausbaulänge annähernd wie Variante 1 - entsprechende Flächenversiegelung - Entfernung zur Autobahnanschlußstelle Wenden wie Variante 1
<p>2 (Querspange durch das Biggetal im Bereich zwischen Fa. Flexipack und Fa. Heider und Anschluß an die L 512)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbaulänge vom Baugebiet bis zur L 512 nur ca. 400 m - entsprechend geringe Flächenversiegelung, die durch Aufständigung der Talquerung weiter reduziert werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> - Zerschneidung des Biggetals trotz Aufständigung - Kosten des Brückenbauwerks Biggetal - neuer Knotenpunkt an der L 512

Varianten	Vorteile	Nachteile
	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung lärmempfindlicher Nutzungen - direkte Verbindung zur Autobahnanschlußstelle Wenden - durch einfach Linienführung gute Orientierung für den Zielverkehr 	
3 (Trassierung über die Hillmicker Straße u. Bahnhofstraße bzw. über das Bahnhofsgelände und Anschluß an den vorh. Knotenpunkt L 512/ Bahnhofstraße)	<ul style="list-style-type: none"> - kein Eingriff in das Biggetal - keine wesentliche weitere Flächenversiegelung - Nutzung des vorhandenen ausgebauten Knotenpunktes an der L 512 - direkte Verbindung zur Autobahnanschlußstelle Wenden - niveaufreie Kreuzung der DB-Strecke 	<ul style="list-style-type: none"> - erhebliche Beeinträchtigung von Wohn- und Mischgebieten - Ausbaulänge vom Baugebiet bis zur L 512 ca. 650 m - Neubau der DB-Unterführung Hillmicker Straße - Neubau der Biggebrücke Hillmicker Straße - Trassierungsprobleme zwischen DB-Strecke und vorhandener Bebauung - Grunderwerbsschwierigkeiten

Der Rat der Gemeinde Wenden hat sich nach Vergleich der Vor- und Nachteile für die Variante 2 ausgesprochen. Dieser Beschluß begründet sich auch in der Tatsache, daß der Nachteil der Zerschneidung des Biggetales bei der Variante 2 durch weitere Detailplanungen (siehe unten) mit der Zielrichtung der Bündelung der Talquerung mit der vorhandenen Autobahnbrücke gemildert werden kann. Im übrigen hat das Landesstraßenbauamt Siegen einem neuen Knotenpunkt an der L 512 zugestimmt, dessen genaue Lage durch Detailplanungen (siehe unten) optimiert werden kann.

Während und nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden Untersuchungen zur Modifizierung der Variante 2 angestellt und als Untervarianten A, B, C, D, E und F bezeichnet. Die Varianten sind in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

Der Rat der Gemeinde Wenden hat in seinen Sitzungen am 01.02. und 11.04.1988 beraten und schließlich beschlossen, die Hauptzufahrt entsprechend der Untervariante E zu trassieren.

Variante A wird vom Landesstraßenbauamt Siegen wegen der unübersichtlichen Lage des Knotenpunktes und vom Kreis Olpe wegen des zu großen Landschaftseingriffs abgelehnt.

Variante B und C verursachen erhöhte Lärmimmissionen auf den Grundstücken Hillmicker Straße 20-24. Die Lärmwerte wurden gem. RLS-81 errechnet und ergeben Überschreitungen der Orientierungswerte gem. Anlage zur DIN 18005. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) würden angesichts der bestehenden optischen Belastungen durch die Autobahnbrücke von den Anliegern als erdrückend empfunden. Entsprechende Äußerungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, in der die Variante B vorgestellt wurde, liegen vor. Der Gemeinderat hält eine weitere Belastung der Grundstücke Hillmicker Straße 20-24 für untragbar und hat sich damit gegen die Varianten B, C und D ausgesprochen.

Die Varianten B und C wurden im übrigen im Zuge der Prüfung des Antrages nach § 2 Abs. 2 Eisenbahnkreuzungsgesetz der Gemeinde Wenden vom 07.10.1987 vom Regierungspräsidenten Arnsberg abgelehnt.

Variante C bedingt einen unübersichtlichen Knotenpunkt mit der L 512 hinter einer aus Richtung der freien Strecke nicht einsehbaren Rechtskurve. Variante B wird aus verkehrstechnischen Gründen wegen der Eisenbahnkreuzung im Nahbereich der Brückenpfeiler abgelehnt.

Variante D wird von der Gemeinde Wenden nicht weiterverfolgt. Zusätzlich zu den Störungen, wie sie die Varianten B und C bedingen, wird es hier zu weiteren Störungen gewachsener Baugebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, kommen. Auch wird es kaum gelingen, die Trasse städtebaulich befriedigend zu integrieren.

Die Variante F ist technisch nicht realisierbar, da sie eine Kreuzung der Bahngleise in einem Winkel von $\leq 45^\circ$ bedingt.

Wie bei allen anderen Varianten wird die Bahnlinie Finnentrop-Freudenberg höhengleich gekreuzt. Die dazu erforderliche Genehmigung gem. § 2 Eisenbahnkreuzungsgesetz ist beantragt; die Bundesbahndirektion erhebt keine Bedenken gegen eine höhengleiche Kreuzung.

6.1.2 Innere Erschließung Straßenverkehr

In Weiterführung der Hauptsammelstraße werden die Planstraßen A und B als Sammelstraßen in das Baugebiet geführt. Das Erschließungsnetz ist möglichst flexibel konzipiert, da die Größe der Betriebe zum überwiegenden Teil noch nicht bekannt ist. Falls erforderlich, sollen die Planstraßen A und B zu einem Innenring verknüpft werden. Auch können weitere Anliegerstraßen bei Ansiedlung entsprechender Kleinbetriebe notwendig werden.

Die Planstraße C stellt den Anschluß des Straßennetzes an das geplante Stammgleis dar, und dient als Anliegerstraße der Erschließung der angrenzenden Flächen.

Die Planstraße D ist als Anliegerstraße konzipiert und erschließt im wesentlichen Bauflächen nördlich des Wörmickebaches.

Die Sammelstraßen werden in einem Querschnitt von 6,5 m ausgebildet. Entlang der Fahrbahnen wird ein Geh-/Radweg, getrennt durch einen Grünstreifen, geführt. Die Anliegerstraßen haben eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und einen einseitigen Gehweg.

Die Hillmicker Straße wird in Höhe des Grundstücks Hillmicker Straße 24 gesperrt. Die fußläufige Verbindung zur Planstraße A wird offengehalten. Die Hillmicker Straße wird im übrigen als Privatstraße für die Betriebe Heider bzw. Flexipack festgesetzt.

Öffentliche Stellplätze sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich, da der Bedarf auf den Privatgrundstücken gedeckt werden kann.

6.1.3 Fußgänger- und Radverkehr

Fußwege verlaufen einseitig entlang den Planstraßen. Radwege werden entlang den Sammelstraßen geführt. Im Biggetal wird der straßenbegleitende Geh-/Radweg mit dem geplanten Radwanderweg Wendenerhütte - Gerlingen verknüpft. Zwischen dem Knotenpunkt Planstraße A/L 512 und der Ortslage Gerlingen ist ein talseitiger Geh-/Radweg hinter der vorhandenen Baumreihe geplant.

6.1.4 Wirtschaftswege

Die im Flurbereinigungsverfahren Wenden festgelegten Holzabfuhrwege 2/3, 7 u. 13 werden als Wirtschaftswege festgesetzt und mit den Planstraßen verknüpft. Der Gerlinger Weg wird als Wirtschaftsweg festgesetzt und mit der Planstraße A verknüpft. Die Verkehrsbedeutung des Gerlinger Weges zwischen der Planstraße A und dem Ortsteil Hillmicke ist so gering, daß eine Widmung für den allgemeinen Verkehr nicht erforderlich ist. Die Strecke veranlaßt nur zu Schleichverkehr, der den Zielen des Grünordnungsplanes für das Hillmickebachtal widerspricht und die Wohnbebauung "Am Nocken" in Hillmicke unnötig belastet.

6.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

An der L 512 ist im Bereich der Einmündung der Planstraße A je Fahrtrichtung eine passive Bushaldebucht vorgesehen. Die Haltestelle wird von den Verkehrsbetrieben Westfalen-Süd angedient. Im Bedarfsfall wird zu prüfen sein, ob eine Buslinie in das Gebiet geführt werden kann. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen dazu sind gegeben.

6.2 Schienenverkehr

Das Industriegebiet wird über einen geplanten Abzweig von der DB-Strecke Finnentrop-Freudenberg an das Schienennetz im Güterverkehr angeschlossen. Es ist ein Stammgleis vorgesehen, von dem aus Be- und Entladungen zur parallel geführten Planstraße C erfolgen. Die angrenzenden Baugebiete erhalten einen Direktanschluß.

Die Gemeinde Wenden wird die Gleisanlagen herstellen, wenn entsprechender Bedarf besteht.

6.3 Freiflächen

Die Freiflächen (Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen, Flächen für die Landwirtschaft) wurden im Rahmen einer Grünordnungsplanung vom Westfälischen Amt für Landespflege gesondert untersucht. Ziel des Bebauungsplanes ist es, vorhandene ökologisch wertvolle Flächen zu erhalten und das Plangebiet intensiver zu durchgrünen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in die Landschaft festzulegen.

Zu diesem Zweck werden die Talzüge bzw. Siepen des Hillmickebaches und der Fischpicke als öffentliche Grünflächen festgesetzt mit dem Ziel, diese feuchten Flächen einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Freiflächen entlang der A 45, einzelne gliedernde Anpflanzungen zwischen den Baugebieten und entlang den Straßen sowie kleinere Flächen zwischen Bahnstrecke und der Bigge werden als Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Die Flächen sollen, sofern sie nicht Bestandteil eines Baugebietes sind, von der Gemeinde erworben und bepflanzt werden.

Zur Darstellung und Begründung der freiflächenbezogenen Festsetzung wird auf den Grünordnungsplan hingewiesen.

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Gewerbliche Immissionen

Die Industriegebiete gem. § 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert. Im Zentrum des Plangebietes werden Betriebe der Abstandsklassen V - VIII, in den Randbereichen der Abstandsklassen VI - VIII sowie die mit * versehenen Betriebe der Abstandsklasse V, der Abstandsliste des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales Nordrhein-Westfalen vom 09.07.1982 zugelassen. Dadurch ergeben sich ausreichende Abstände zwischen den Wohn- und Mischgebieten in Hillmicke und Gerlingen. In Gerlingen wird die Immissions-situation durch den Damm der A 45 begünstigt.

Ein Nutzungskonflikt ergibt sich zwischen den Wohnhäusern Hillmicker Straße 20 - 24 und der Fa. Heider (Gemarkung Wenden, Flur 11, Flurstücke 299, 301 und 491). Die Abstände betragen hier nur 70 m bzw. 110 m.

Der Abstand der Fa. Heider zu einem reinen Wohngebiet gemäß § 2 BauNVO, müßte laut Abstandserlaß 500 m, zu einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 333 m betragen. Tatsächlich handelt es sich bei den Wohnhäusern Hillmicker Straße 20 - 24 um ein Mischgebiet - und zwar wegen der Prägung durch die Gewerbebetriebe Hillmicker Straße 18 und Wörmickestraße 1.

Entlang der Grenze des Mischgebietes wird ein Lärmschutzzaun festgesetzt. Entsprechend der DIN 18005 werden 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als Grenzwerte festgelegt, obwohl die Wohnhäuser durch den Verkehrslärm von der A 45 vorbelastet sind. Es wird dabei davon ausgegangen, daß das Verkehrslärmproblem durch die an der Autobahn geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen gelöst wird.

Die o. a. Grenzwerte sind von dem vorh. Betrieb Heider einzuhalten. Dies gilt auch für eventuelle Erweiterungen. Die Einhaltung der Lärmemissionen des vorh. Betriebes ist durch ein Lärmgutachten nachgewiesen.

Die Grundstücke Gemarkung Wenden, Flur 11, Flurstücke 323 und 324 sind mit einem Wohnhaus und einem Stallgebäude, das zu Wohnzwecken umgebaut wurde, bebaut (sog. Reiterhof).

Für die Gebäude wurde am 16.09.1966 eine Baugenehmigung als Wohnhausneubau und Schweinemästerei erteilt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit stützte sich auf § 35 (1) Nr. 4 BBauG, jetzt § 35 (1) Nr. 5 BauGB, d. h. das Vorhaben wurde als Gewerbebetrieb und nicht als Landwirtschaft bewertet.

Die genehmigte Nutzung wurde niemals ausgeübt. Stattdessen wurde eine Tierhaltung im kleinen Umfang ausgeübt, die nicht als Landwirtschaft gem. § 146 BBauG 1960 gewertet werden kann. Zeitweise wurde eine Gastwirtschaft betrieben. Weder die Tierhaltung noch die Gastwirtschaft wurden je bauaufsichtlich genehmigt. Mit Datum vom 06.12.1982 wurde eine Baugenehmigung für das Vorhaben "Umbau eines Stalles zur Wohnung" erteilt. Zur Zeit wird Tierhaltung ausgeübt, die wegen mangelnder eigener Futtergrundlage als gewerblich zu bewerten ist. Außerdem wird seit 1983 eine gewerbliche Fäkalienabfuhr betrieben.

Infolge der nicht ausgeübten Schweinemästerei sind sowohl die Baugenehmigung vom 16.09.66 als auch alle Änderungsgenehmigungen ungültig. Die Anlagen sind daher formell illegal.

Das errichtete Wohngebäude mit Schweinemastbetrieb ist aber auch materiell baurechtswidrig. Denn die bauliche Anlage war - so, wie sie 1968/69 nach Angaben der Eigentümer betrieben worden ist - weder nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1, noch nach Ziff. 4 BBauG 1960 genehmigungsfähig.

Bestandsgeschützt ist eine bauliche Anlage nämlich auch dann, wenn sie zwar formell baurechtswidrig ist, aber zu irgendeinem Zeitpunkt einmal materiell genehmigungsfähig war. Dies ist die Konsequenz aus Art. 14 GG, der grundsätzlich die Baufreiheit garantiert.

Eine Genehmigung gem. § 35 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG 1960 scheidet aus, weil ein Betrieb mit 30 Schweinen, 5 - 8 Rindern, Hühnern und Mastgeflügel sowie einer Deckstelle und Pferden nicht notwendigerweise in den Außenbereich gelegt werden muß. Er kann auch in einem Dorfgebiet errichtet werden. § 35 BBauG 1960 ist eng auszulegen und nur in Ausnahmefällen soll im Außenbereich gebaut werden dürfen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.01.1967, BRS 18 Nr. 27 (S 36 f.).

So hat denn auch der Bay. VGH entschieden, daß Schweineställe für einige Zuchtsauen, einen Eber und etwa 40 Mastschweine in Dörfern durchaus üblich seien. Die von ihnen ausgehenden Geruchs- und Lärmbelästigungen seien erträglich und für benachbarte Dorfbewohner auch zumutbar.

Vgl. Bay VGH, a.a.O., S. 394

Etwas anderes gilt nur bei der sogn. Intensivtierhaltung. Dies setzt aber Mastställe mit mehreren hundert Tieren voraus. Solche selbständigen Gewerbebetriebe, bei denen die unmittelbare Bodenertragsnutzung fehlt und die nicht Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes sind, sind wegen ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung grundsätzlich im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG 1960 (§ 35 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG 1976 und § 35 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB) zu errichten.

Vgl. dazu Bay. VGH, a.a.O., Gelzer, Bauplanungsrecht, 4. Aufl. Rdnr. 1185 (Schweinezucht und Hühnerhaltung) m.w.N.

Dies Voraussetzungen erfüllt der Betrieb "Müller" nicht, wie die Eigentümer ihn für die Jahre 1968/69 beschrieben haben.

Eine Genehmigung gem. § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG 1960 kommt nicht in Frage, da die im Eigentum befindlichen Flächen von ca. 3000 m² nicht ausreichen. Hinzukommen sollen zwar noch ca. 4 ha Fremdgrundstücke, die Nutzung dieser Grundstücke ist aber nicht überwiegend durch langfristige Pachtverträge gesichert. Eine gepachtete Fläche ist planungsrechtlich nur dann relevant, wenn die Pachtdauer 10 Jahre deutlich überschreitet.

Vgl. Gelzer a.a.O., Rdnr. 1142.

Hinzukommt, daß Pachtverträge jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen gekündigt werden können, so daß Pachtland nur in

wenigen Ausnahmefällen von der Rechtsprechung den im Eigentum stehenden Grundflächen hinzugerechnet wird.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.08.1979, BRS 35, Nr. 60 (S. 136).

Eine derartig geringe Grundstücksausstattung erfüllt nicht den Ladwirtschaftsbegriff des § 146 BBauG 1960.

Mit Baugenehmigung Nr. 8 - 79/81 vom 06.12.1982 wurde Frau Müller die Genehmigung zum Umbau eines Stalles zur Wohnung gestattet. Jedoch erfolgte keine Schlußabnahme, weil eine zweite Wohneinheit im Bereich der ehemaligen Milchammer und des Brennstofflagers errichtet wurde. Aus den Bauunterlagen ergibt sich nicht, daß bisher eine Abnahme erfolgte oder nachträglich eine Baugenehmigung für die zweite Wohneinheit erteilt worden ist. Damit ist etwas anderes errichtet worden, als ursprünglich genehmigt wurde. Man wird wohl - der OVG NW-Rechtsprechung folgend - das so errichtete Wohngebäude als formell baurechtswidrig bezeichnen können, wenn die Abweichung nicht nur einen abtrennbaren Teil des genehmigten Vorhabens betrifft.

Vgl. OVG NW, Urteil vom 13.02.1987, NW VB1. 1987, S. 19 (29)

Die dagegen nicht ausgenutzte Baugenehmigung wäre erloschen.

Vgl. OVG NW, Urteil vom 22.03.1982, BRS 39 Nr. 126 (S. 274).

Die Gemeinde Wenden bemüht sich um eine Legalisierung der Anlagen. Durch Festsetzung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO auf den o. a. Flurstücken wird die Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des betriebenen Gewerbes einschließlich der dazugehörigen Wohnungen geschaffen.

6.4.2 Verkehrslärm

Eine Lärmprognose wurde für die Grundstücke Koblenzer Straße 104, 105 und 111 und Talbrückenstraße 8 a und 12 erstellt.

Die Berechnung geht von der Annahme aus, daß der Knotenpunkt Planstraße A/L 512 nicht durch Lichtsignale geregelt wird.

Bedingt durch die günstige Linienführung der Planstraße (s. Kap. 6.1.1), ergeben sich kaum meßbare Pegeländerungen. Die maximale Erhöhung beträgt 0,5 dB(A) nachts am Wohnhaus Talbrückenstraße 12. Der Orientierungswert von 45 dB(A) kann eingehalten werden.

Nur die unmittelbar an der Koblenzer Straße liegenden Grundstücke weisen stark erhöhte Werte auf, auch wenn diese nicht durch den geplanten Knotenpunkt verursacht sind. Die Ursachen sind in den Vorbelastungen auf der L 512 zu suchen.

6.5 Denkmalschutz

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

6.6 Natur- und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturdenkmäler, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

6.7 Wasserwirtschaft

Das Überschwemmungsgebiet der Bigge ist gekennzeichnet. Die Gewässer im Plangebiet werden mit Ausnahme der Fischpücke im Bereich der Fa. Flexipack offen geführt. Die erforderlichen Genehmigungen gem. § 99 LWG werden für den Straßenbau beantragt. Für die Teichanlage im Fischpicketal wird nach Abschluß des BP-Verfahrens ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz beantragt.

6.8 Ver- und Entsorgung

6.8.1 Umfang der Neuplanung

Größe des Plangebietes	52,049 ha
davon Industriegebiet	28,111 ha
Geländeordinaten	390/344 m über NN

6.8.2 Wasserversorgung

Wasserverbrauch:	ca. 420 cbm/Tag
geplanter Hochbehälter	
Mark	
Gesamtinhalt	200 cbm
Feuerlöschreserve	80 cbm
Ordinate des Auslaufs	403 m über NN

Zur Versorgung der über 370 m über NN gelegenen Flächen wird eine Druckerhöhungsstation im Hochbehälter vorgesehen.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Gerlingen sicher gestellt. Die Wasserleitungen und sonstigen Anlagen werden vorbehaltlich einer entsprechenden Vereinbarung im Zuge der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde Wenden erstellt und später dem Wasserbeschaffungsverband übergeben.

6.8.3 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden im Mischsystem dem Hauptsammler Wendenerhütte - Gerlingen, der sich im Biggetal befindet, zugeführt, und in die vollbiologische Kläranlage Gerlingen eingeleitet. Das geklärte Abwasser wird in die Bigge geleitet.

Für das Plangebiet wird eine entwässerungstechnische Planung erarbeitet.

6.8.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lister- und Lennekraftwerke. Umformstationen werden auf den Grundstücken der Betriebe errichtet.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Westfälische Ferngas AG Dortmund. Entlang der Bahnstrecke Finnentrop - Freudenberg verläuft eine planfestgestellte Ferngasleitung der WFG.

6.8.5 Abfallbeseitigung

Die Sammlung und der Transport aller Abfallstoffe wird von der Gemeinde Wenden durchgeführt. Die Beseitigung ist Aufgabe des Kreises Olpe. Die Abfallstoffe werden der Umschlagstation Olpe-Griesemert zugeführt. Mittelfristig erfolgt die Entsorgung in die geplante Kreismülldeponie Olpe.

Bodenaushub wird im Plangebiet durch Massenausgleich verarbeitet oder der geplanten Bauschutt und Bodendeponie Hünsborn des Kreises Olpe zugeführt.

7. Sicherung der Bauleitplanung

Das Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB wird zum Erwerb der öffentlichen Flächen ausgeübt.

8. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Gemeinde Wenden den überwiegenden Teil der unbebauten Grundstücke freihändig erwirbt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen werden abschnittsweise von der Gemeinde Wenden oder dem Versorgungsträger hergestellt. Die Grünflächen, soweit sie sich im Eigentum der Gemeinde befinden, werden entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes hergestellt. Die Gleisanlagen werden von der Gemeinde Wenden nach Bedarf hergestellt.

Die Anpflanzungen auf den privaten Flächen sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen. Die Anordnung von städtebaulichen Geboten gem. §§ 175 ff. BauGB ist nicht vorgesehen. Die Anwendung des § 178 BauGB (Pflanzgebot) wird zur Durchsetzung der im Plan festgesetzten Anpflanzungen als äußerstes Mittel nicht ausgeschlossen.

10. Kosten und Finanzierung

Zusammenstellung der Kosten

1. Straßenbau		
Knotenpunkt L 512	160.000,--	DM
Brückenbauwerk Biggetal	2.625.000,--	DM
äußere Erschließung	180.000,--	DM
innere Erschließung	1.440.000,--	DM
Wirtschaftswege	156.000,--	DM
	<u>4.561.000,--</u>	DM
2. Kanalbau		
Regenüberlaufbauwerk	700.000,--	DM
Kanäle	1.500.000,--	DM
	<u>2.200.000,--</u>	DM
3. Wasserversorgung		
Hochbehälter	420.000,--	DM
Leitungsverlegung	580.000,--	DM
	<u>1.000.000,--</u>	DM
4. Grunderwerb		
für Industriegelände, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen (ohne bestehende Betriebe)		
36 ha á 10,-- DM/m ²	3.600.000,--	DM
5. Baureifmachung		
Erdarbeiten und Vermessung	1.828.000,--	DM
6. Planungskosten		
Bauleitung usw.	312.000,--	DM

7. Öffentliche Grünflächen
Gestaltung, Anpflanzung,
Erdarbeiten

484.000,-- DM
13.985.000,-- DM
=====

Finanzierung

Zuschüsse 6.988.000,-- DM

Erschließungsbeiträge,
KAG-Beiträge, Grundstücks-
erlöse 5.250.000,-- DM

Gemeindeanteil 1.747.000,-- DM

Summe 13.985.000,-- DM

= Gesamtkosten

Die Bahnanlagen (Gesamtkosten ca. 1.200.000,-- DM) werden
vorerst nicht realisiert.

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Auf-
stellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 18.05.87, 07.12.87 und
11.04.88.

Wenden, den 19. 10. 1988

Der Gemeindedirektor

In Vertretung

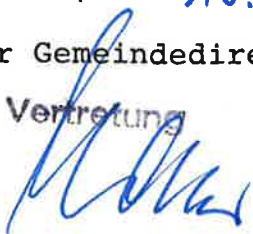


Die Grundzüge der Planung wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.12.87
entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates dargelegt und er-
örtert.

Wenden, den 19. 10. 1988

Der Gemeindedirektor

In Vertretung



Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Begründung, hat in der Zeit vom 04.05. bis 08.06.88 nach vorheriger am 26./27.04.88 durchgeführter öffentlicher Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wenden, den

19. 10. 1988

Der Gemeindedirektor

In Vertretung



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

Ratsherr Avenarius hat an Beratung und Beschlußfassung nicht mitgewirkt.

Wenden, den

19. 10. 1988

Der Gemeindedirektor

In Vertretung



Der Bebauungsplan ist am 25.07.89 mit Genehmigung unter Hinweis auf § 4 Abs. 6 GO BauGB rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit dieser Begründung beim Gemeindedirektor, Bauamt, Zimmer Nr. 12, zu jedermanns Einsicht offen.

Wenden, den 02.08.89

Der Gemeindedirektor

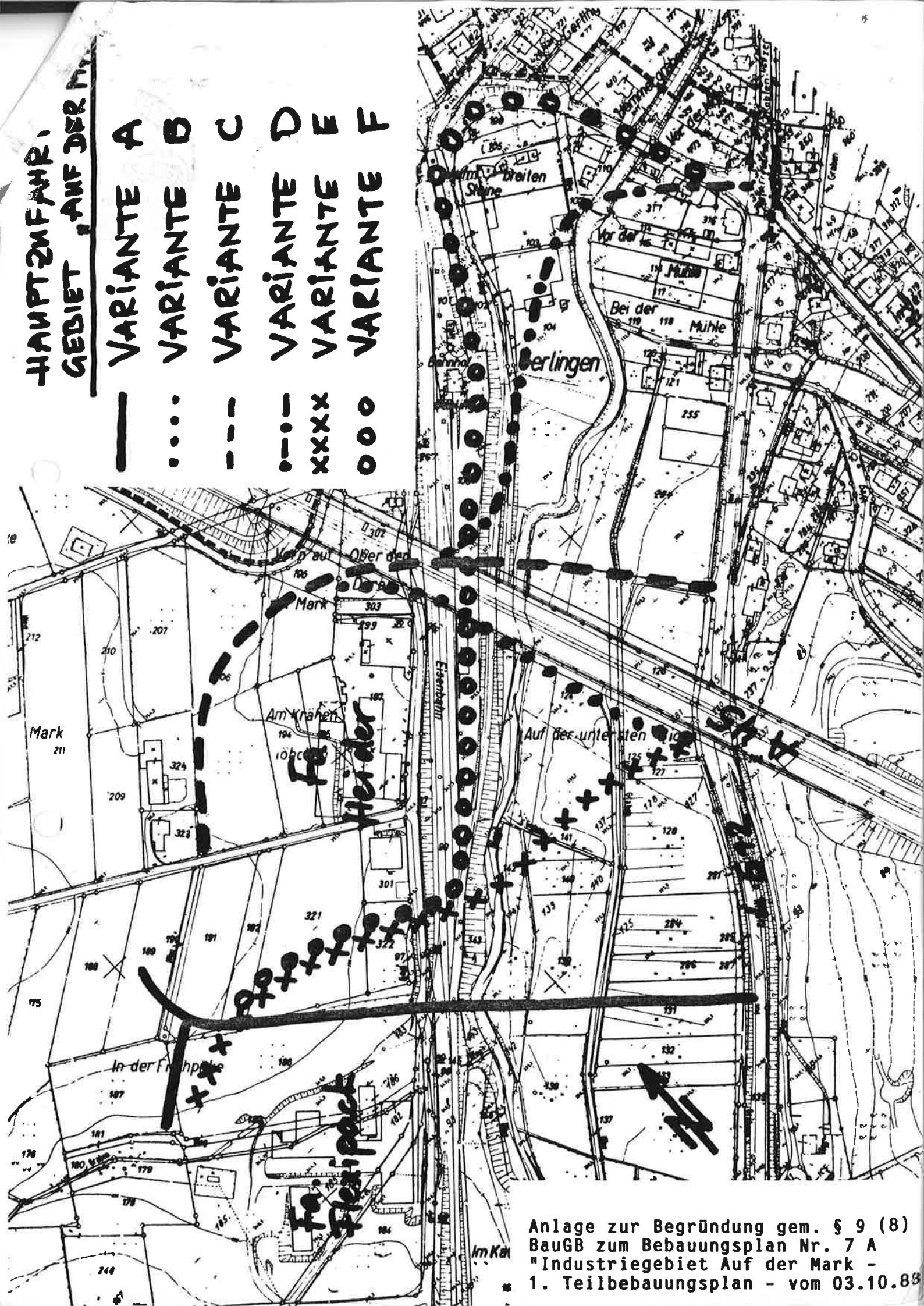
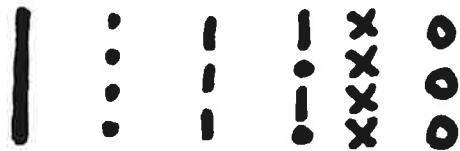
In Vertretung



HAUPTZUFUHR,

GEBIET „AUF DER MARK“

- VARIANTE A
- VARIANTE B
- VARIANTE C
- VARIANTE D
- VARIANTE E
- VARIANTE F



Anlage zur Begründung gem. § 9 (8)
 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 7 A
 "Industriegebiet Auf der Mark -
 1. Teilbebauungsplan - vom 03.10.88