

# GEMEINDE WENDEN

## Bebauungsplan Nr. 15 N

"Gewerbegebiet Im Ohl"

-Änderung des Teilbereiches Koblenzer Str./  
Kaiserstr. des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ge-  
werbegebiet Im Ohl" und Neuaufstellung -.

-Begründung gem. §9 Abs.8 BBauG-

WENDEN, DEN 18.05.1987

Begründung gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan  
Nr. 15 N - "Gewerbegebiet Im Ohl", Teilbereich Koblenzer  
Straße/Kaiserstraße Änderung des Teilbereiches Koblenzer Str./  
Kaiserstr. des Bebauungsplanes Nr. 15" Gewerbegebiet Im Ohl"  
und Neuauflistung.

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 06.12.1982 und 08.09.1986 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 15 N "Gewerbegebiet Im Ohl" Teilbereich Koblenzer Straße/Kaiserstraße im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Der Bebauungsplan überlagert Teilstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Ohl" vom 25.09.1975, zuletzt geändert durch Beschuß vom 28.06.1978 (4. vereinfachte Änderung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Nordosten durch die westliche Seite der Koblenzer Straße (L 512),
- im Nordwesten durch das Flurstück 1004 (einschließlich) und 920 (ausschließlich), beide Gemarkung Wenden, Flur 2,
- im Westen durch die Straße "Auf dem Ohl",
- im Süden durch die Wegeverbindung nördliche Kaiserstraße - Str. "Auf dem Ohl" einschließlich der Flurstücke 42, 43, 46 tlw., Gemarkung Wenden, Flur 23.

## 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### 1.1 Raumordnung

Bei der Planung wurden die Grundsätze des § 2 Raumordnungsgesetz vom 08.04.1965 (BGBI I S. 306) und des Bundesraumordnungsprogramms vom 23.04.1975 beachtet. Der Planungsraum liegt im Gebiet 14 Bundesraumordnungsprogramm. Er liegt an den großräumlich bedeutsamen Achsen der Bundesautobahn A 45 und A 4, unmittelbar am Autobahnkreuz Olpe-Süd.

### 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 I. Ordnung Köln/Olpe (BAB A 4) und an der Entwicklungsachse I. Ordnung Hagen/Siegen (BAB A 45).

Das Grundzentrum Wenden gehört zum Mittelbereich Olpe und Oberbereich Siegen.

Der Entwurf des LEP III vom April 1985 enthält keine Darstellungen für das Plangebiet.

Nach dem im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe - ist Gerlingen als Siedlungsbereich dargestellt; das Gewerbegebiet "Im Ohl" ist als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

## 2. Kommunale Entwicklungsplanung

Gerlingen hat neben dem Siedlungsschwerpunkt Wenden Entlastungsfunktionen bezüglich der Funktionen Wohnen und Versorgung wahrzunehmen. Darüber hinaus ist Gerlingen neben Hünsborn der bedeutendste Industriestandort der Gemeinde Wenden. Unterstützt wird diese Funktion durch die hervorragende Verkehrsanbindung an das überregionale und großräumige Verkehrsnetz mit direktem Anschluß an die Bundesautobahnen A 4 und A 45.

Das Gewerbegebiet "Im Ohl" ist wegen seiner o.g. Bedeutung frühzeitig von der Gemeinde Wenden erschlossen worden. Die Bebauung ist zum größten Teil abgeschlossen.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 19.12.1974 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden stellt das Plangebiet teilweise als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BBauG zu genügen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (3. Änderungsverfahren). Für das Plangebiet werden überwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Grünfläche entfällt.

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan noch unerschlossenen und planungsrechtlich nicht nutzbaren Restflächen in der Weise neu geordnet werden, daß ausreichend große Bauflächen entstehen. Der geplante Fußweg zwischen Mischgebiet an der Koblenzer Straße und Gewerbegebiet soll entfallen, die Grünfläche in anderer Form festgesetzt werden.

## 5. Konzeption des Planentwurfs

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

Mischgebiet (MI)	1,35 ha
Gewerbegebiet 1 (GE 1)	1,15 ha
Gewerbegebiet 2 (GE 2)	0,07 ha
Verkehrsflächen	0,38 ha
Grünflächen	0,37 ha
Sa.	<u>3,42 ha</u>

## 5.1 Erschließung

Der Wohnplatz Gerlingen wird durch die L 512, L 714 und K 1 gut mit dem großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrsnetz verbunden und liegt unmittelbar an der Auffahrt zu den Bundesautobahnen A 45 (Dortmund/Gießen) und A 4 (Köln/Olpe).

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die neu angelegte Straße "Auf dem Ohl", die ebenfalls über einen ausgebauten Knotenpunkt an die L 512 angeschlossen ist.

Die Erschließung der Mischgebiete an der Koblenzer Straße erfolgt wie bisher von der Koblenzer Straße aus.

Der geplante Fußweg hinter der Bebauung an der Koblenzer Straße entfällt, da ein Verkehrsbedürfnis nicht zu erkennen ist.

Der fußläufige Verkehr kann von der Kaiserstraße unmittelbar an die Straße "Auf dem Ohl" und den Radweg Wenden-Olpe angebunden werden.

### 5.2 Gewerbegebiete und Immissionsschutz

Anstelle des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten bzw. uneingeschränkten Gewerbegebietes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 Bau-nutzungsverordnung festgesetzt, das gem. § 1 BauNVO gegliedert wird. Es werden nur Betriebe der Abstandsklasse VIII des Abstandserlasses (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982) allgemein sowie bestimmte Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen, um die vorhandenen Wohngebäude an der Kaiserstraße und der Koblenzer Straße zu berücksichtigen. Die neuen Festsetzungen bedeuten einen verbesserten Immissionsschutz für die o.g. Gebäude, da der rechtskräftige Bebauungsplan nur eine Begrenzung der Lärmmission enthält, im übrigen alle nach § 8 BauNVO möglichen Betriebe zuläßt.

### 5.3 Mischgebiete

Für die Bebauung an der Koblenzer Straße ist eine Erhöhung der Geschoßzahl von II auf III, der GRZ von 0,4 auf 0,6 und GFZ von 0,8 auf 1,2 und auf ca. 75 m Länge eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um die gewünschte bauliche Verdichtung sicherzustellen. Aus städtebaulichen Gründen sollten jedoch nur II Geschosse sichtbar sein. Das III. Vollgeschoß ist daher nur im Dachgeschoß zulässig. Aus den gleichen städtebaulichen Gründen und wegen der vorhandenen, relativ geschlossenen Bebauung an der Koblenzer Straße sind II Geschosse als Mindestgrenze festgesetzt.

Bei der Begründung der Verdichtung ist der gesamte Ortskern Gerlingens in die Betrachtung einzubeziehen. Schon die bestehende Bausubstanz wirkt sehr geschlossen wie an keiner anderen Stelle des Ortskerns. Dieser Eindruck wird vor allem von der dem Plangebiet gegenüberliegenden Bebauung Koblenzer Straße 33-37 unterstrichen, die bei Dreigeschossigkeit die in der offenen Bauweise erforderliche Abstandsflächen nicht einhalten kann.

Von der bestehenden Verdichtung ausgehend, ist es Ziel der Gemeinde, unter weitgehender Beibehaltung des gewachsenen Ortsbildes eine weitere Entwicklung zur Stärkung des Ortskernes zu ermöglichen.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht in Mischgebieten bei 3 Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 vor. In Abs. 10 ist geregelt, daß höhere als die in Abs. 1 genannten Werte im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind.

Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ist städtebaulich zu rechtfertigen, da einige Gebäude die GRZ 0,4 nicht einhalten können (Nr. 34: GRZ  $\approx$  0,44; Nr. 36: GRZ  $\approx$  0,52). Angesichts der beabsichtigten Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch bei den Gebäuden Nr. 30, 32, 38 und 40 eine Überschreitung der GRZ von 0,4 zu erwarten, obwohl davon ausgegangen werden kann, daß die Grundstücke mit Ausnahme der Nr. 34 und 36 bis zum Gewerbegebiet einem Eigentümer gehören.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche vom Misch- und Gewerbegebiet von 18 - 23 m gewahrt. Verkehrsintensive Nutzungen sind aufgrund fehlender Stellplatzflächen schon bauordnungsrechtlich unzulässig, so daß die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,6 ist eine GFZ von 1,0 nicht mehr zu vertreten, wenn der Bebauungsplan 3 Vollgeschosse festsetzt. Die Erhöhung auf GFZ = 1,2 ist angesichts der gewünschten baulichen Verdichtung gerechtfertigt.

Die vorhandene markante Bauflucht des Gebäudebestandes an der Koblenzer Str. wird durch Baulinien gesichert.

#### 5.4 Grünflächen

Die Grünstreifen zwischen Gewerbe- und Mischgebiet werden in einer Breite von 5,50 m bis 6,00 m als Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BBauG aus städtebaulichen Gründen zur optischen Abschirmung und Gliederung festgesetzt.

Der Schützenplatz wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schützenplatz festgesetzt.

## 5.5 Denkmalschutz

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

## 5.6 Natur- und Landschaftsschutz

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

## 5.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich Grundstückseinfriedigungen und Dacheindeckungen werden gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## 5.8 Ver- und Entsorgung

### - Wasserwirtschaft

#### 1. Allgemeine Angaben (Werte beziehen sich auf die gesamte Ortschaft)

Einwohnerzahl (Stand 31.03.1982)	2.069 EW
derzeitige Wohnsiedlungsdichte	29 EW/ha
angestrebte Wohnsiedlungsdichte	50 EW/ha
Ø des Siedlungsgebietes	1,4 km
Geländeordinaten (m über NN) an der höchsten und tiefsten Stelle	380/328 m

#### 2. Wasserversorgung

maximaler Wasserverbrauch	450 cbm/Tag
geplanter Wasserverbrauch	750 cbm/Tag
Wasserbezug	Kreiswasserwerke Olpe, WBV Gerlingen

#### vorhandene Hochbehälter:

<u>Bieberg (Hochzone)</u>	,
Gesamtinhalt	150 cbm
Feuerlöschreserve	50 cbm
Ordinate des Auslaufs	417,47 m über NN

#### Bieberg (Tiefzone)

Gesamtinhalt	400 cbm
Feuerlöschreserve	100 cbm
Ordinate des Auslaufs	379,47 m über NN

#### Ruttenberg

Gesamtinhalt	60 cbm
Feuerlöschreserve	30 cbm
Ordinate des Auslaufs	380,50 m über NN

#### 3. Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden im Mischsystem den vorhandenen Kanälen zugeführt und in die Kläranlage Gerlingen eingeleitet.  
Das geklärte Abwasser wird in die Bigge eingeleitet.

4. Schutzgebiete für Wassergewinnungsanlagen  
Schutzgebiete sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

5. Wasserläufe

Das Plangebiet wird an seiner östlichen Seite unmittelbar von der Bigge tangiert. Durch die Regulierung ist die Bigge in diesem Bereich hochwasserfrei ausgebaut. Das Plangebiet liegt somit nicht im Überschwemmungsgebiet.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Lister- und Lenne-kraftwerk.

- Abfallbeseitigung

Die Sammlung und der Transport aller Abfallstoffe wird von der Gemeinde Wenden durchgeführt. Die Beseitigung ist Aufgabe des Kreises Olpe. Die Abfallstoffe werden zur Zeit noch der geordneten Mülldeponie Ottfingen zugeführt.

6. Sicherung der Bauleitplanung

Vorkaufsrechte gemäß § 24 BBauG brauchen nicht ausgeübt zu werden, da sich die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen im Eigentum der Gemeinde Wenden befinden.

7. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Gemeinde Wenden den überwiegenden Teil der unbebauten Gewerbeblächen erwerben kann. Die Mischgebiete sind überwiegend bebaut bzw. können durch geringfügige Grundstücksteilungen einer plangemäßen Nutzung zugeführt werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die im Plan festgesetzten Straßen, Wege und Plätze sind bereits im wesentlichen hergestellt. Die Anpflanzungen auf den privaten Flächen werden von den Grundstückseigentümern wie im Plan dargestellt durchgeführt.

Die Anordnung von Geboten gemäß §§ 39 a ff. BBauG ist nicht beabsichtigt. Die Anwendung des § 39 b (8) BBauG wird zur Durchsetzung der im Plan festgesetzten Anpflanzungen als äußerstes Mittel nicht ausgeschlossen.

9. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Finanzierung

Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind im wesentlichen hergestellt. Für das Teilstück an der Kaiserstraße im Bereich des Schützenplatzes ist mit Kosten von ca. 130.000,- DM zu rechnen. Die Finanzierung erfolgt über Erschließungsbeiträge und den gemeindlichen Eigenanteil.

#### 10. Verfahrensvermerke

Die Grundzüge der Planung wurden gemäß § 2 a BBauG am 28.12.1982 entsprechend dem Beschuß des Gemeinderates vom 06.12.1982 dargelegt und erörtert.

Wenden, den 09. Juni 1987  
Der Gemeindedirektor



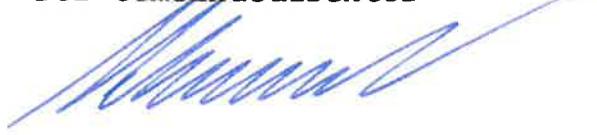
Aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 06.12.1982 und 08.09.1986

Wenden, den 09. Juni 1987  
Der Gemeindedirektor



Auf das Mitwirkungsgebot gemäß § 23 GO NW ist zu Beginn der Gemeinderatsitzungen hingewiesen worden mit folgendem Ergebnis: Die Ratsherren Avenarius, Eich u. Schmidt haben wegen Befangenheit an Beratungen u. Beschlusffassung nicht mitgewirkt.

Wenden, den 09. Juni 1987  
Der Gemeindedirektor



Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Begründung, hat in der Zeit vom 05.4.83 bis 04.11.86 bis 06.5.83 nach vorheriger am 21.3.83 u. 24.10.86 abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Wenden, den 09. Juni 1987  
Der Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan ist am **30.09.88** mit Bekanntmachung der Genehmigung unter Hinweis auf §§ 44 c und 155 a BBauG rechtskräftig geworden und liegt zusammen mit dieser Begründung beim Gemeindedirektor, Bauamt, Zimmer Nr. 12, zu jedermanns Einsicht offen.

Wenden, den **06.10.88**  
Der Gemeindedirektor

