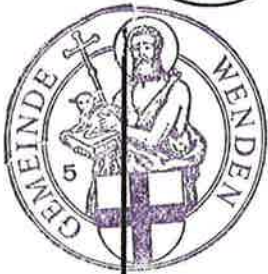




GEMEINDE WENDEN



6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "GEWERBEGEBIET IM OHL"

-Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB-

Wenden, den 03.09.1990

114

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15

"Gewerbegebiet Im Ohl"

- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB -

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Ohl" ist am 29.09.75 in Kraft getreten.

Rechtskräftige Änderungen:

I. vereinfachte Änderung	26.11.76	(Datum der Rechtskraft)
II. vereinfachte Änderung	18.07.77	
IV. vereinfachte Änderung	10.07.78	

Das 6. Änderungs- und Erweiterungsverfahren bezieht sich auf Teilflächen, die begrenzt werden

- im Süden von der Kläranlage Gerlingen,
- im Westen von der Eisenbahnstrecke Olpe - Rothemühle und dem Böschungsfuß der Autobahn A 4,
- im Norden von der geplanten Autobahnbrücke der A 4,
- im Osten von der Bigge zuzüglich einer ca. 1000 m² großen Teilfläche östlich der Bigge zur Verkehrsanbindung des Änderungsbereichs.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 setzt auf der überwiegenden Fläche des Änderungsbereichs im Anschluß an das Grundstück der Kläranlage Gerlingen Flächen für Versorgungsanlagen, auf der restlichen Fläche bis zur Autobahnbrücke Flächen für die Landwirtschaft fest.

Im Bereich der Biggebrücke ist der Wasserlauf der Bigge nachrichtlich dargestellt.

3. Inhalt der Planänderung

Durch die Planänderung sollen die Flächen den realen Verhältnissen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der III. Änderung angepaßt werden.

- Biggebrücke

Die vorhandene Biggebrücke, die der verkehrsmäßigen Erschließung der Kläranlage und des nördlich davon gelegenen Gewerbegebietes dient, wird einschließlich des Anschlusses an die Erschließungsstraße auf dem Ohl und einer Verteilerfläche westlich der Bigge als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße unmittelbar östlich der Bigge wird an den neuen Knotenpunkt angeschlossen. Die Straße wird nur dann hergestellt, wenn durch Grundstücksteilung des bestehenden Gewerbegebietes eine betriebsinterne Zufahrt nicht mehr zur Verfügung steht.

- Gewerbegebiet

Die durch Autobahnen, Biggelauf und Kläranlage begrenzte Fläche soll im westentlichen gewerblich genutzt werden.

Mit Baugenehmigung Nr. 8-54/85 des Kreises Olpe vom 02.01.86 wurde bereits eine Lagerhalle für Rohmetalle errichtet.

Zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten soll das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert (= beschränkt) werden. Maßgeblich zur Festlegung der zulässigen Abstandsklassen gem. Anstandserlaß (RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.82 - MBL. NW 1982, S. 1376 -) ist der Abstand zu der vorhandenen Wohnbebauung an der Steinackerstraße. Diese liegt 200 m von der östlichen Grenze des Gewerbegebietes entfernt.

da die Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 10 "Bieberg/Hallerberg" festgesetzt ist und sich damit nicht - wie beim Abstandserlaß unterstellt - in der schutzwürdigeren Kategorie des Reinen Wohngebietes (§ 3 BauNVO) befindet, können zusätzlich zu den Betrieben der Abstandsklassen VIII (= 100 m Abstand) und VII (= 200 m Abstand) auch die mit einem * gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI (= 300 m Abstand) zugelassen werden (s. auch Kap. 2.224 des Abstandserlasses), sofern sie nicht einer Genehmigungspflicht nach dem BImSchG unterliegen. Wegen der Tallage des Grundstücks soll die Geschoszahl analog zu dem übrigen Gewerbegebiet im Ohl auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 8 m dient dem gleichen Ziel. Um den betrieblichen Notwendigkeiten Rechnung zu tragen, wird eine Ausnahmeregelung bis 12 m Traufhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entlang des Biggeufers erhält die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes die überlagernde Festsetzung "Flächen für Anpflanzungen". Die Anpflanzungsflächen sollen eine Begrünung des

Wasserlaufes der Bigge ermöglichen, das Gewerbe optisch abschirmen und damit die Ortseingangssituation von Gerlingen verbessern.

Die Anpflanzungen sollen im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden.

- Sonstige Festsetzungen

Zur städtebaulichen Gliederung der Baugebiete wird zwischen Kläranlage und Gewerbegebiet eine Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche wird von einem Wirtschaftsweg durchzogen, der die Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Im Ohl und dem Wirtschaftsweg entlang der Bahnlinie herstellen soll.

- Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

- Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorh. Leitungsnetz durch den WBV Gerlingen.

Die Energieversorgung wird aus dem vorh. Stromleitungsnetz von den Lister- und Lennekraftwerken durchgeführt.

Das Schmutzwasser wird in den vorh. Gemeindekanal eingeleitet.

Das Regenwasser ist nach vorheriger Behandlung in die Bigge einzuleiten. Dazu ist eine Genehmigung nach § 7 WHG erforderlich.

Für Löschwasser ist eine Rückhaltung vorzusehen. Näheres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- Veränderung der Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 15

° Flächen für Versorgungsanlagen und für die Beseitigung von Abwasser (Kläranlage und Pumpwerk)	- 0,77 ha
° Flächen für die Landwirtschaft	- 0,42 ha
° Grünflächen	+ 0,22 ha
° Verkehrsflächen	+ 0,28 ha
° Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO	+ 1,03 ha

- Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsanlagen sind im wesentlichen hergestellt. Die Grünfläche einschließlich Wegeführung wird Kosten von ca. 20.000,- DM verursachen. Alle übrigen Maßnahmen werden privat finanziert.

-Bürgermeister-

-Ratsmitglied-

-Schriftführer-