



# gemeinde wenden

**Bebauungsplan Nr. 15**

**"Gewerbegebiet im Ohl"**

**7. Änderung und Ergänzung**

**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15  
"Gewerbegebiet Im Ohl"  
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Ohl" umfaßt folgende Flurstücke:  
Gemarkung Wenden, Flur 2, Flurstücke:  
4, 12, 588, 589, 591, 593, 595, 596, 599, 684, 697 (tlw.), 797,  
798, 802, 813, 814, 815, 828, 830, 850, 852, 853, 861, 862, 1042  
(tlw.), 1045, 1048, 1052.

Bestehendes Planungsrecht:

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Ohl", rechtsverbindlich seit dem 27.11.1976, zuletzt geändert am 28.12.1990, umfaßte vom Geltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung nur folgende Flurstücke mit den Festsetzungen:  
Gemarkung Wenden, Flur 2, Flurstücke:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 1045, 1048, 1052: | öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung                                       |
| 1042 (tlw.) :     | Parkanlage  |
|                   | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (LuF), öffentliche Grünfläche - |
| 861               | Zweckbestimmung Parkanlage  |
| 802               | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (LuF)                           |
| 798, 799, 813,    | Gewerbegebiet   |
| 814, 815          | Flächen für die Landwirtschaft  |
| 12, 596, 599,     | Gewerbegebiet, nicht überbaubare Grundstücks-                                 |
| 828, 830, 862     | fläche  |
| 697               | Wasserlauf, Uferböschungen.   |

Die restlichen von dieser Änderung betroffenen Flächen lagen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Ohl".

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 19.12.74, stellt seit der 3. Änderung, wirksam seit dem 18.03.88, für die Flächen im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

...

## Inhalt der Planänderung

### 1. Neuausweisung

- Gewerbegebiet	ca. 8.400 m <sup>2</sup>
- Sondergebiet	ca. 2.300 m <sup>2</sup>
- landwirtschaftliche Fläche	ca. 3.800 m <sup>2</sup>
- private Grünfläche	ca. 2.600 m <sup>2</sup>

### 2. Gewerbegebiet

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wenden, Flur 2, Flurstücke 4, 588, 589, 591, 593, 595, 684 beabsichtigt, auf diesen Flächen einen Lagerplatz zu errichten und beantragte daher die Änderung des Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich "Gewerbliche Bauflächen" dar, so daß daraus die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Ohl" entwickelt werden konnte.

Die Baugrenzen sind so gelegt, daß im Süden ein Abstand von 40 m zur Autobahnbrücke (BAB A4) eingehalten werden muß. Ansonsten wird zu den Anpflanzungsflächen ein Abstand von 3 m eingehalten, um den Zugang der Gebäude von allen Seiten ohne Inanspruchnahme der Anpflanzungsflächen zu ermöglichen.

### 3. Sondergebiet

Die Ausweisung der Flurstücke 684 (tlw.), 797, 798, 813, 814, 815 als Sondergebiet "Übungsgelände für den Zivilschutz und Katastrophenschutz gem. § 11 BauNVO" geht zurück auf einen Bauantrag der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, Geschäftsbereich Siegen vom 19.01.89.

Die Fläche liegt innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG von Hochbauten freizuhaltenden 40-Meter-Zone. Auf Anfrage der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk teilte das Landesstraßen- und Autobahnamt Bochum in einem Schreiben vom 30.03.87, Az.: 4120/3221-3821/10-A4-1/87 mit, daß keine Bedenken gegen die Errichtung von Übungsbauwerken (Turm und Mauer) bestehen.

...

Der Bebauungsplan lässt für diese Flächen nur bauliche Anlagen zu, die dem Zweck "Übungsgelände für den Zivilschutz und Katastrophenschutz" dienlich sind und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A4 nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grunde ist bei der Genehmigung bzw. Errichtung baulicher Anlagen das Landesstraßen- und Autobahnamt Bochum zu beteiligen.

#### 4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes erfolgt über eine ca. 450 m lange Stichstraße, an deren Ende eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16 Metern geplant ist (EAE '85, Wendeanlagentyp 4). Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant.

#### 5. Anpflanzungsflächen

Die Anpflanzungsflächen auf dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet dienen der Abgrenzung zu den Freiflächen bzw. dem Schutz der Bigge. Sie können auf einer Länge von 5 m unterbrochen werden, wenn dadurch ein notwendiger Zugang zu benachbarten Flurstücken geschaffen werden soll.

In den Anpflanzungsflächen vorhandene Bäume und Sträucher müssen erhalten bleiben, sofern die ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke sowie deren Erschließung nicht in erheblichem Maß beeinträchtigt wird.

Die Anpflanzungen sind entsprechend der Vorschriften der Nr. 10 dieser Begründung vorzunehmen.

#### 6. Flächen für die Landwirtschaft

Die Ausweisung des Flurstücks 850 als Fläche für die Landwirtschaft stellt eine Festschreibung der derzeitigen Nutzung dar.

#### 7. Private Grünflächen

Die Fläche östlich der Bigge zwischen den Autobahnbrücke (BAB A 4), der Koblenzer Straße (L 512) und der Gemeindegrenze ist als private Grünfläche mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen und soll Ausgleichs- und Ersatzanpflanzungen dienen. Die Anpflanzungen sind gem. Nr. 10 dieser Begründung vorzunehmen.

\*\*\*

Eine Nutzung als gewerbliche Baufläche ist wegen der fehlenden Erschließungsmöglichkeiten (begrenzt durch die Bigge und die steile Böschung zur L 512) ist nicht angezeigt, obwohl sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Ohl" dort gewerbliche Bauflächen - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - ausweist.

#### **8. Öffentliche Grünflächen**

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Erschließungsstraße in Höhe der Kläranlage sind 18 Einzelbäume der unter Nr. 10 genannten Artenmischung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen.

#### **9. Ausgleichs- und Ersatzanpflanzungsflächen außerhalb des Plangebietes**

Entlang des östlichen Biggefvers sind 21 Einzelbäume der unter Nr. 10 genannten Artenmischung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen.

Des weiteren ist das westliche Ufer der Bigge zwischen der Autobahn und der Erschließungsstraße durch die Anlage einer 5 m breiten Randbepflanzung entsprechend der unter Nr. 10 genannten Kriterien einzugrünen. Dabei ist jedoch das festgesetzte Leitungsrecht zu beachten; die Anpflanzungen sind mit dem Versorgungsträger (WFG) abzustimmen.

#### **10. Artenauswahl für die Anpflanzungen**

Die Anpflanzungen haben sich zu 30 % aus bodenständigen, heimischen Baumarten und zu 70 % aus Straucharten zusammenzusetzen und sind langfristig niederwaldartig zu halten.

Baumarten (Anteil von je 5 %):

- Bergahorn
- Bergulme
- Hainbuche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Vogelkirsche

Straucharten (Anteil je 5 %):

- Holunder
- Gemeiner Schneeball
- Liguster
- Pfaffenhut

...

(Anteil je 10 %):

- Hasel
- Hundsrose
- Faulbaum
- Traubenkirsche
- Weißdorn

Pflanzabstand, Pflanzgröße:

Forstpflanzen mit dem Verschulmaß 3 j.v. 60-80 cm.

**11. Kosten und zeitlicher Ablauf der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Anpflanzungen entlang des Biggeufers (außerhalb des Plangebietes) sowie die Anpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche sind binnen eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen, die Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mit Fertigstellung der Erschließungsstraße vorzunehmen.

Die Anpflanzungen im Bereich des GE- und des SO-Gebietes sind mit Beginn der Nutzung, spätestens jedoch drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertigzustellen.

Die Anpflanzungen auf den Grundstücken selbst im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden von den Grundstückseigentümern vorgenommen.

Die weiteren Ersatz- und Ausgleichsanpflanzungen im sonstigen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden gem. § 8 a Abs. 3 BNatSchG von der Gemeinde vorgenommen. Die dabei entstehenden Kosten werden gem. § 8 a Abs. 4 BNatSchG auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

Gemäß dem Landespflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Ohl", 7. Änderung und Ergänzung, wird als Grundlage für die Kostenkalkulation ein Preis in Höhe von 2,75 DM je Quadratmeter Pflanzfläche (ohne Grunderwerb) in Ansatz gebracht.

**12. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 17.12.93 - 21.01.94 (einschl.) gem. der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.12.93 öffentlich ausgelegen und waren während der Dienstzeit für jedermann einsehbar. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.93 über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde jeweils ein Planentwurf mit Begründung zugesandt.

...

Stellungnahme des Oberkreisdirektors des Kreises Olpe vom 18.01.94, Az.: 622-27/19:

"Nach Anhörung meiner Fachämter gebe ich nachstehende Stellungnahme ab:

Der vorliegende und überarbeitete Bebauungsplanentwurf berücksichtigt weitgehend meine mit Schreiben vom 12.10.92 vorgetragenen Bedenken und Anregungen.

Darüber hinaus wird angeregt, an der südwestlichen Böschungsoberkante der Bigge einen mindestens 3,00 m breiten Streifen von jeglicher Bepflanzung freizuhalten, um die notwendige Gewässerpfllege und -unterhaltung zu ermöglichen. Auf der gegenüberliegenden Seite kann diese Funktion der Radweg übernehmen. Der inzwischen erarbeitete landschaftspflegerische Begleitplan wird durchweg begrüßt. Im zugehörigen Maßnahmenplan ist die Fläche nordöstlich der Bigge als öffentliche Grünfläche (siehe Legende) dargestellt, während die Bebauungsplanänderung hier eine private Grünfläche festsetzt. Diese Diskrepanz bitte ich noch einmal zu überprüfen und entsprechend auszuräumen. Insgesamt sollte darauf geachtet werden, daß die im landschaftspflegerischen Begleitplan gemachten Aussagen und Maßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplanes detailliert und exakt Berücksichtigung finden. Dieses gilt sowohl für die Art und den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen als auch für deren zeitliche Realisierung."

Der Hinweis, einen mindestens 3,00 m breiten Streifen entlang des Biggeufers von jeglicher Bepflanzung freizuhalten, wird zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer wird darauf hingewiesen, die Anpflanzungsmaßnahmen entlang des Biggeufers mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Fläche nordöstlich der Bigge wird entsprechend dem Entwurf zur Bebauungsplanänderung als private Grünfläche festgesetzt; eine Darstellung als öffentliche Grünfläche (wie im landschaftspflegerischen Begleitplan) wurde nie in Erwägung gezogen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, daß nur die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen Rechtskraft erlangen. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist nur eine Arbeitsgrundlage; er erlangt keine Rechtskraft und ist auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Daher werden auch nur die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entsprechend der zeitlichen Vorgaben umgesetzt.

- Stellungnahme der Bundesbahndirektion Essen, Regionalabteilung Siegen vom 14.12.93, Az.: Ra 6.042 Lwbp 94/93:

"gegen den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 'Gewerbegebiet Im Ohl' der Gemeinde Wenden bestehen seitens der Deutschen Bundesbahn grundsätzlich keine Bedenken.  
Bei den beabsichtigten Anpflanzungen im Bereich der Bahnan

...

lagen bitten wir zwecks Abstimmung, die Bahnmeisterei Siegen, Bahnhof Weidenau 5, 57076 Siegen, zu beteiligen."

Die Anregung zur Abstimmung von Anpflanzungen im Bereich der Bahnanlagen wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan vorgenommen.

- Stellungnahme der Lister- und Lennekraftwerke GmbH vom 13.01.94, Az. Gr/Le:

"gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 'Gewerbegebiet Im Ohl' bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, daß im Bereich des Radweges vier 10-kV-Kabel und ein Steuerkabel und im südwestlichen Bereich des Bebauungsgebietes ein 10-kV-Kabel verlegt sind."

Der Hinweis auf die 10-kV-Kabel wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Bebauungsplan wird ein Vermerk vorgenommen, daß bei Baumaßnahmen bzw. bei Anpflanzungsmaßnahmen eine Absprache mit der Lister- und Lennekraftwerke GmbH zu erfolgen hat.

- Stellungnahme der Westfälischen Ferngas AG vom 28.01.94, Az.: T I/3-Brs/Dt:

"mit Ihrem Schreiben vom 03.12.93 unterrichten Sie uns über die o.g. Maßnahme. Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich unsere im Betreff genannte Leitungsstrecke. Wir haben diese in den beigefügten Planunterlagen dargestellt und geben diesen Lageplan hiermit an Sie zurück.

Innerhalb des 'Gewerbegebietes Im Ohl' befinden sich bereits an anderer Stelle Mitteldruckgasleitungen unseres Unternehmens, so daß die gasseitige Versorgung der noch anzusiedelnden Industriebetriebe für uns jederzeit möglich ist. Wir bitten Sie daher, zur erdgasseitigen Erschließung des Baugebietes bei der Trassierung der Versorgungsträger einen Trassenfreiraum für Gasleitungen zu berücksichtigen.

Im Begründungstext zur 7. Änderung des Bebauungsplanes werden private Grünflächen als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzanpflanzungen beschrieben.

Innerhalb des Bereiches dieser Flächen ist unsere dort befindliche Leitungsstrecke L 240 durch einen 6 m breiten Schutzstreifen als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Wir bitten um Übernahme des Trassenverlaufs unserer Leitungsstrecke L 240 in den Bebauungsplan Nr. 15 entsprechend der Maßgabe des § 9 Nr. 13 Baugesetzbuch. Innerhalb dieses sogenannten Schutzstreifens sind die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

...



derlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten gemäß den Mitteilungen des DVGW (Deutscher Verein des Gas- u. Wasserfaches e.V.), GW 125 einzuhalten. Das vorgenannte Regelwerk des DVGW ist identisch mit dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen Arbeitsausschuß kommunaler Straßenbau. Um kostenaufwendige Umlegungs- oder Schutzmaßnahmen infolge der vorgesehenen Baumanpflanzungen zu vermeiden, halten wir eine detaillierte Abstimmung vor Beginn der Arbeiten für die Anpflanzungen für erforderlich. Wir bitten Sie, hierzu rechtzeitig Kontakt mit unserem Herren Glaremin-Voges (Tel.-Nr.: 02 31/18 21-318) aufzunehmen..."

Der Hinweis auf das Vorhandensein von Mitteldruckgasleitungen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Bebauungsplan wird ein Vermerk vorgenommen, daß bei Bau- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen eine Abstimmung mit der Westfälischen Ferngas AG zu erfolgen hat.

Diese Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde durch Beschuß des Gemeinderates vom ...02.05.1994.... gebilligt.

Wenden,

.....  
Kurz (Bürgermeister)

.....  
Reichen (Ratsmitglied)

.....  
Wegener (Schriftführer)