



GEMEINDE WENDEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17B
"INDUSTRIEGEBIET HÜNSBORN ~ S W"**

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

WENDEN, DEN 16. April 1992

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan
Nr. 17 B "Industriegebiet Hünsborn - Süd-West"

1. Allgemeines und Gebietsbeschreibung

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 02.12.1985 und 09.01.1989 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 17 B "Industriegebiet Hünsborn - Süd-West" im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Hünsborn - West" vom 05.06.1976, zuletzt geändert durch Beschuß vom 06.10.1986, an. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Siegener Straße (L 564),
- im Osten von der A 45,
- im Westen von der vorh. Waldfläche (Flurstück 72 ausschließlich),
- im Süden von den Grundstücken Gemarkung Hünsborn, Flur 10, Flurstück 264 tlw., Flur 14, Flurstücke 84, 82, 79, 78, 77, 28 tlw. und 107 tlw.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1 Raumordnung

Bei der Planung wurden die Grundsätze des § 2 Raumordnungsgesetz vom 19.07.1989 und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975 beachtet.

Der Planungsraum liegt im Gebiet 14 BROP an den großräumig bedeutsamen Achsen der Bundesautobahn A 4 und A 45.

2.2 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) I/II vom 11.05.1979 liegt das Planungsgebiet 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 augespart.

Der GEP Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom 06.03.1987 stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

3. Kommunale Entwicklungsplanung

Im Bereich der Daseinsvorsorge hat die Gemeinde Wenden sicherzustellen, daß ihren Bürgern nach Art und Umfang ausreichende Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Die Gemeinde bemüht sich daher im Rahmen der kommunalen Wirtschaftsförderung um die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe, um Betriebserweiterungen, Betriebsverlagerungen sowie die Neuansiedlung von Betrieben. Zu diesem Zwecke 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 die entscheidenden Standorte. Sonstige kleinere gewerbliche Bauflächen sind im Flächennutzungsplan in Hillmick, Brün, Rothemühle, Ottlingen, Altenhof und Wenden dargestellt. Diese Gewerbe- bzw. Industriegebiete sind jedoch überwiegend besiedelt oder betriebsgebunden.

Von den dargestellten gewerblichen Bauflächen sind folgende Gebiete belegt bzw. betriebsgebunden:

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

Es verbleiben somit Flächen im geplanten und zur Zeit aufgeschlossenen Industriegebiet "Auf der Mark" und dem geplanten Industriegebiet "Hünsborn - Süd-West". Da zur Zeit keine Reserven an erschlossenen Gewerbe- oder Industrieflächen bestehen, ist die Gemeinde Wenden darauf angewiesen, die Flächen in "Hünsborn - Süd-West" einer Nutzung zuzuführen.

Hierfür bietet sich der Standort auch an, der vor allem wegen seiner Nähe zum Siegerland und der durch den Neubau der L 562 bedingten guten Erreichbarkeit der Autobahnanschlußstelle Freudenberg unverzichtbar ist. Hinzu kommt die einfache und kostengünstige äußere Erschließung.

Das Gelände ist dem vorhandenen Industriegebiet Hünsborn/West direkt zugeordnet und wird u.a. von der Bundesautobahn A 45 begrenzt. Die A 45 trennt gleichzeitig das Industriegebiet von der Ortslage Hünsborn.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Siegener Straße (L 564), die den Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz herstellt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden vom 10.06.1974 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche von ca. 12,7 ha Größe dar.

Die Flächennutzungsplandarstellung wird durch den Bebauungsplan nicht exakt abgedeckt. Im südöstlichen Plangebiet werden ca. 2,5 ha gewerbliche Bauflächen nicht in Anspruch genommen, statt dessen wird eine gleichgroße Fläche im Südwesten des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Wegen der geringfügigen, flächengleichen Verschiebung ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird die Erschließung und Nutzung des Industriegebietes vorbereitet. Es werden 6 Teilflächen als Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt, die durch Grünflächen oder Verkehrsflächen getrennt werden. Es ist Ziel des Bebauungsplanes, das Industriegebiet intensiv zu durchgrünern.

Zu diesem Zweck

- werden vorhandener Bewuchs und vorhandene Wasserläufe weitestgehend erhalten,
- werden verrohrte Wasserläufe wieder freigelegt,
- werden Wasserläufe intensiv begrünt und als Grünzüge durch das Baugebiet geführt,
- wird der Übergang vom Industriegebiet in die Landschaft durch Eingrünung gemildert.

6. Konzeption des Planentwurfes

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	10,328 ha
davon Fläche für Anpflanzungen	0,922 ha
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1,203 ha
Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	0,020 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	0,007 ha
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	2,098 ha
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	2,480 ha

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(Flächen ohne sonstige Festsetzungen)

1,369 ha

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(Flächen ohne sonstige Festsetzungen)

1,250 ha

Gesamtfläche

18,756 ha

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird an den bestehenden Knotenpunkt L 564 / Rheinauer Straße angeschlossen.

Es wird eine Stichstraße mit Wendeanlage und einem weiteren Abzweig in das Baugebiet geführt. An die Erschließungsstraße werden vorhandene Wirtschaftswege angebunden. Das unmittelbar an der Autobahn gelegene Baugebiet (ehemalige Tankstelle) erhält über den vorhandenen Wirtschaftsweg einen direkten Anschluß an die Siegener Straße. Entlang der 6,50 m breiten Fahrbahn wird ein Parkstreifen für den ruhenden Verkehr angelegt. Die Bedienung des Industriegebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Verkehrsbetriebe Westfalen-Süd sichergestellt, die auf der L 564 eine Buslinie mit einer Haltestelle im Bereich des Knotenpunktes L 564/Rheinauer Straße betreiben.

Die bestehende fußläufige Verbindung Hünsborn-Löffelberg über die Wegeparzelle 119 wird durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit offen gehalten.

6.2 Industriegebiet

Es wird ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden bestimmte Betriebsarten für unzulässig erklärt (nutzungseingeschränktes Industriegebiet). Wegen des Abstandes zur Wohnbebauung bis zu 300 m werden nur Betriebe bis zur Abstandsklasse V der Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 21.03.1990 zugelassen. Die mit (*) versehenen Betriebe der Abstandsklasse IV werden ebenfalls zugelassen. Dies gilt nicht für Autokino (Nr. 81), die wegen der Nähe der Autobahn ausgeschlossen werden.

6.3 Freiflächen

Das Plangebiet ist mit Ausnahme bereits besiedelter bzw. genehmigter Bauflächen von ca. 2,2 ha durch eine hohe landschaftliche Qualität gekennzeichnet. Es handelt sich um einen Bereich mit vielfältigen Heckenstrukturen, 2

kleinen Nadelwaldparzellen und großen landwirtschaftlichen Grünland- und Brachflächen. Die Böden sind feucht und sumpfig. 3 namenlose Bachläufe fließen auf dem Plangebiet zusammen; sie speisen mehrere Fischteiche und unterstreichen damit die starke Vernässung dieses Raumes sowie deren Bedeutung für den Wasserhaushalt und der damit verbundenen Grundwasserneubildung. Teilflächen des Plangebietes sind von der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung im Biotopkataster NW erfaßt. Es handelt sich also um einen Standort, der für den Naturhaushalt von großer Bedeutung ist.

Zur Berücksichtigung der ökologischen Situation des Plangebietes ist von dem Westfälischen Amt für Landespflege frühzeitig ein Grünordnungsplan erstellt worden. Der Grünordnungsplan hat als ökologischer Fachbeitrag direkten Einfluß auf die Festsetzungen gehabt. Die zunächst beabsichtigte GI-Festsetzung für die Flächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde deshalb nicht getroffen.

Die Darstellungen des Grünordnungsplanes werden durch entsprechende Festsetzungen (öffentl. Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) durchgesetzt.

In zwei Abschnitten sind Gräben im Plangebiet verrohrt (Flurstück 51 und 85-87). Diese Verrohrungen sind - unabhängig von ihrer Legalität - als ökologisch negativ zu werten. Durch den Bebauungsplan werden daher Flächen für eine Grabenverlegung gesichert und als öffentl. Grünflächen festgesetzt. Der genaue Grabenverlauf wurde in einem Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz festgelegt und von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe vom 21.10. 1988 - AZ: 657-26/27.2/1 - genehmigt.

Das zwischen Autobahn und dem östlichen Graben im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baugebiet ist wegen des vorhandenen Biotops auf dem Flurstück 323 nicht für eine bauliche Nutzung geeignet.

Außerdem soll der östliche Graben nicht durch ein Verkehrsbauwerk zerschnitten werden.

Die das Plangebiet entwässernden Gräben werden einschließlich des erforderlichen Seitenraumes als öffentliche Grünflächen oder - sofern die räumliche Enge dies erfordert - als Flächen für Anpflanzungen bzw. mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern im Industriegebiet festgesetzt. Diese Flächen sollen das Baugebiet gliedern und in die Landschaft einbeziehen. Die im Randbereich des Plangebietes befindlichen Freiflächen werden als Flächen für die Landwirtschaft - bei Festsetzung der gegenwärtigen

Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetz - festgesetzt. In den Randbereichen des Industriegebiets zur freien Landschaft werden Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, um eine bessere Einbindung in die freie Landschaft zu erhalten. Aus dem gleichen Grunde wird der vorhandene Laubholzbestand auf dem Flurstück 80 durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die Bindungen für Bepflanzungen entlang der Siegener Straße sollen die vorhandenen Anpflanzungen sichern und eine Abschirmung der vorhandenen Anlagen ermöglichen. Dieses entspricht den vorhandenen Anpflanzungen auf der nördlichen Straßenseite der L 564, wie sie im Bebauungsplan Nr. 17 A vorgesehen sind.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzprobleme wegen der Nähe des Ortsteils Hünsborn sind durch die Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe gemäß Abstandserlaß sowie durch die Abschirmung durch den Autobahndamm ausgeräumt.

6.5 Denkmalschutz

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

6.6 Natur- und Landschaftsschutz

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

6.7 Ver- und Entsorgung

6.7.1 Umfang der Neuplanung

Größe des Plangebietes	18,756 ha
davon Industriegebiet	10,329 ha
Geländeordinaten	404/386 m üb. NN

6.7.2 Wasserversorgung

Maximaler Wasserverbrauch	156 cbm
Vorhandener Hochbehälter:	Rübenkamp
Gesamtinhalt	2.400 cbm
Feuerlöschreserve	250 cbm
Ordinate des Auslaufs	456,64 cbm üb. NN

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Hünsborn sichergestellt.

6.7.3 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden im Mischsystem dem Haupt-sammler Hünsborn/Ottfingen ca. 200 m nördlich des Plange-bietes zugeführt und in die vollbiologische Kläranlage Gerlingen eingeleitet. Das geklärte Abwasser wird in die Bigge eingeleitet.

Im nordöstlichen Planbereich wird die Fläche für ein Über-laufwerk festgesetzt. Die entsprechend anfallenden Nieder-schlagsmengen werden dem bestehenden, parallel zur A 45 verlaufenden Vorfluter zugeführt, der nach ca. 300 m in den Großmickebach mündet.

Für das Plangebiet ist eine entwässerungstechnische Planung durch das Büro Tilke, Olpe, erarbeitet worden.

6.7.4 Energieversorgung

Die Stromverlegung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Siegerland. Standorte für Umformstationen sind im Plan be-rücksichtigt.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch eine in der Siegener Straße verlaufende Leitung der WFG.

6.7.5 Abfallbeseitigung

Die Sammlung und der Transport aller Abfallstoffe werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Beseitigung ist Aufgabe des Kreises Olpe. Die Abfallstoffe werden zur Zeit noch der Um-ladestation Olpe-Griesemert zugeführt. Mittelfristig erfolgt die Entsorgung in die geplante Kreismülldeponie Olpe.

Bodenaushub wird im Plangebiet durch Massenausgleich verar-beitet oder der geplanten Bauschutt- und Bodendeponie Hüns-born des Kreises Olpe zugeführt.

7. Sicherung der Bauleitplanung

Das Vorkaufsrecht gem. § 24 Baugesetz wird, falls erforderlich, zum Erwerb der öffentlichen Flächen ausgeübt. Ein Beschuß über eine Veränderungssperre ist nicht erfor-derlich, da Vorhaben im Plangebiet, die die Planung unmög-lich machen oder wesentlich erschweren könnten, nach § 35 Baugesetz grundsätzlich unzulässig sind.

8. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht beabsichtigt, da die

Gemeinde beabsichtigt, durch freiwilligen Grunderwerb in das Eigentum der öffentlichen Flächen zu kommen. Darüberhinaus ist seitens der Gemeinde Wenden vorgesehen, erhebliche Teile des Baugebietes zu erwerben und durch neue Parzellierung einer planmäßigen Nutzung zuzuführen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege werden von der Gemeinde Wenden hergestellt. Die öffentlichen Grünflächen werden nach dem Erwerb durch die Gemeinde entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes von der Gemeinde hergestellt. Die Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BaugB im Industriegebiet werden nach Erwerb durch die Gemeinde Wenden entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes hergestellt und an die Privaten veräußert mit der Auflage, die Anpflanzungen zu erhalten.

Die im Plan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Be- pflanzungen sind von den privaten Eigentümern zu erhalten und zu unterhalten. Die Flächen für Anpflanzungen werden von der Gemeinde bepflanzt. Die Anpflanzungen sind vom Eigentümer zu dulden und zu unterhalten.

Die übrigen Maßnahmen sind von den Versorgungsträgern sowie den Privaten zu treffen.

10. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Finanzierung

1. Erschließungskosten i.S.d. § 127 Abs. 2 BaugB

Gesamtkosten:	ca. 810.000,00 DM
Zuschüsse:	(noch nicht bekannt)
Erschließungsbeiträge:	729.000,00 DM
Gemeindeanteil:	81.000,00 DM

2. Abwasseranlagen (§ 127 Abs. 4 BaugB)

Gesamtkosten:	ca. 600.000,00 DM
Zuschüsse:	(noch nicht bekannt)
Abgaben lt. Satzung v. 12.04.1976 i.d.F. vom 23.02.1988	849.221,00 DM
Gemeindeanteil:	= 249.221,00 DM

...

3. Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BauGB)

Gesamtkosten: entfällt, da

Zuschüsse: die Kosten

Abgaben lt. Satzung vom ... vom WBV Hünsborn

Gemeindeanteil: getragen werden

4. Entschädigungen (§§ 39 ff. BauGB) -----

5. Grünflächen und Anpflanzungen gem. Grünordnungsplan

Gesamtkosten: ca. 240.000,00 DM

Zuschüsse: (noch nicht bekannt)

Gemeindeanteil: 240.000,00 DM

6. Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

aus 1: 81.000,00 DM

aus 2: - 249.221,00 DM

aus 3: -----

aus 4: -----

aus 5: 240.000,00 DM

Gesamtkosten: 71.779,00 DM

Jährliche Folgekosten:

Straße und Wege

- Schneeräumdienst 500 lfdm. x 2,00 DM = 1.000,00 DM

- Kanalunterhaltung 700 lfdm. x 1,50 DM = 1.050,00 DM

- Beleuchtungskosten 15 Leuchten à 61,00 DM = 915,00 DM

- Grünflächen 2,1 ha 2 x mähen, etwa alle 10 Jahre "auf den Stock setzen" 3.000,00 DM

ca. 6.000,00 DM

...

Die Kostenermittlung erfolgte ohne die Abschreibung von
Straße und Kanal (Abschreibungsdauer: 25 Jahre) sowie
ohne Gegenrechnung von Gebühren und Beiträgen.

Die Finanzierung ist in der mittelfristigen Finanz- und
Investitionsplanung berücksichtigt.

11. Unterschriften



Kinkel
-Bürgermeister-



-Ratsmitglied-



-Schriftführer-