

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 40

“Gerlinger Walzwerk”

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

B E G R Ü N D U N G
gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 40
"Gerlinger Walzwerk"

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines, Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter
4. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen - Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2 Planungsanlaß und allgemeine Ziele
 - 4.3 Konkrete Zielsetzungen - Flächengliederung
 - 4.4 Erschließung des Plangebietes
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Altlasten - Kampfmittel
 - 4.7 Natur und Landschaft (Eingriff und Ausgleich)
 - 4.8 Wasserbauliche Maßnahmen
 - 4.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
5. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)
6. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht
8. Beteiligungsverfahren
 - 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
 - 8.2 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 8.3 Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB
 - 8.4 2. öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB
9. Anlagen (nach Bedarf)
 - 9.1 Gutachtliche Stellungnahme zur Lärmimmission
 - 9.2 Gutachtliche Stellungnahme zur Altlastensituation
 - 9.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan

...

1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Die Gemeinde Wenden hat am 19.06.1996 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 "Gerlinger Walzwerk" i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Verfahrensablauf

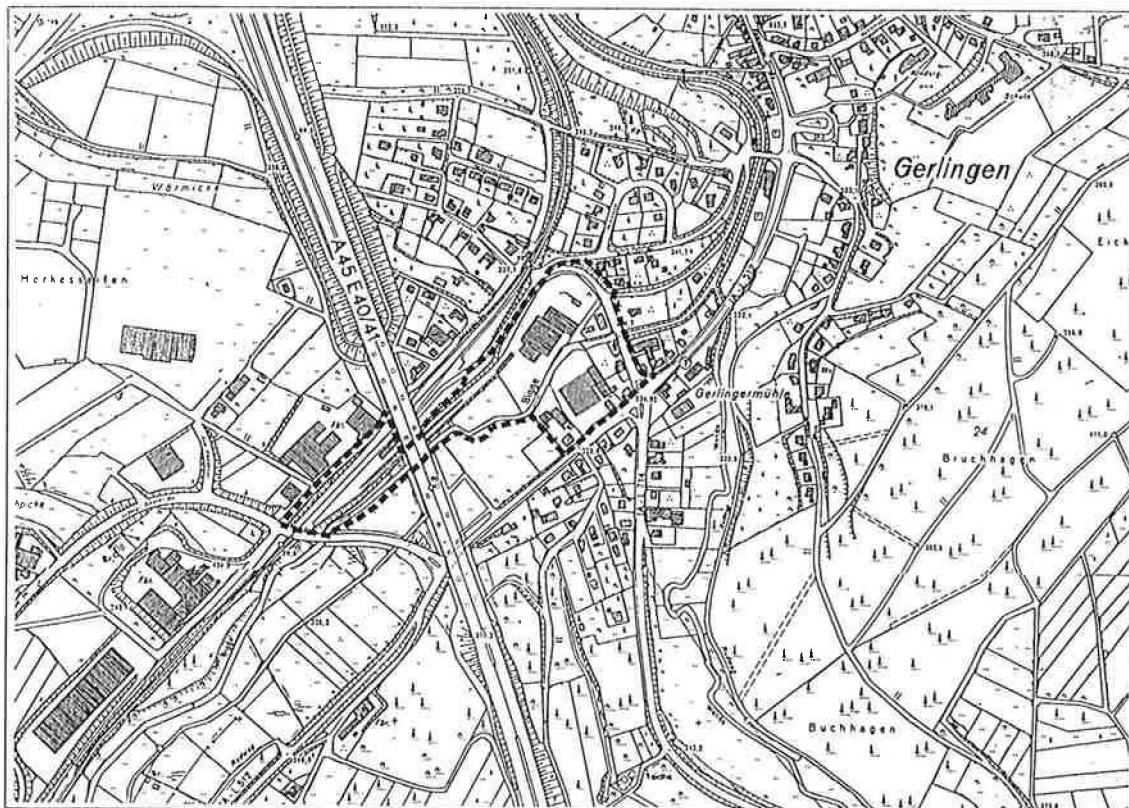
- | | |
|----------------------------|---|
| 03.02.1992 | 1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB |
| 17.03.1993 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung im Gasthof Avenarius, Koblenzer Str. 38 |
| 19.06.1996 | <ul style="list-style-type: none">- Aufhebung des 1. Aufstellungsbeschlusses vom 03.02.1996- 2. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB- Beschuß zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB- Beschuß zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB |
| 14.01.1997 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |
| 20.01.1997 -
21.02.1997 | 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung |
| 17.02.1997 -
06.03.1997 | Eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB |
| 21.04.1997 | Beschluß zur 2. öffentlichen Auslegung |
| 20.06.1997 | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die 2. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB |
| 23.06.1997 -
08.08.1997 | 2. öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung |
| 27.10.1997 | Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB |
| <u>10.11.1997</u> | Anzeige des Bebauungsplanes bei der Bezirksregierung gem. § 11 Abs. 1 BauGB |
| <u>16.03.1998</u> | Schlußbekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB |

...

2. Plangebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch die Bahnhofstraße (tlw. einschl.),
- im Süden durch die Koblenzer Straße (ausschl.), das Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 11, Flurstück 121 (einschl.) sowie die Bigge (tlw. einschl.),
- im Westen durch die Ludwig-Erhard-Straße (ausschl.),
- im Norden durch die Hillmicker Straße (tlw. einschl.) und das Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 11, Flurstück 754 (tlw. einschl.).



3. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden, wirksam seit dem 18.12.1974, stellt das Gebiet als "Gewerbliche Baufläche", "Gemischte Baufläche", "Grünflächen" sowie als "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Für einen Teilbereich zwischen der Bigge und der Landesstraße L 512 wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes von "Gemischte Baufläche" in "Gewerbliche Baufläche" geändert (s. 4.3 und 4.5 Nr. 4). Nachrichtlich übernommen sind die Darstellungen der Bahnstrecke Finnentrop-Freudenberg und der BAB A 45.

3.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

- Bevölkerungsentwicklung

Quelle: unveröffentlichte Daten der Gemeinde Wenden

Einwohnerzahl Gemeinde Wenden

Stichtag 31.12.1981	16.240
Stichtag 31.12.1996	<u>19.128</u>
Zuwachs absolut	2.888
Zuwachs in Prozent	17,8 %

davon in Gerlingen

Stichtag 31.12.1981	2.069
Stichtag 31.12.1996	<u>2.346</u>
Zuwachs absolut	277
Zuwachs in Prozent	13,4 %

Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Gerlingen vollzog sich, im Vergleich zur Situation im Gemeindegebiet Wenden, weniger dynamisch.

...

4.2 Planungsanlaß und allgemeine Ziele

Ein wesentliches Ziel der kommunalen Entwicklungsplanung ist neben der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Gleichzeitig müssen die Voraussetzungen für die Erweiterungen privater und öffentlicher Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der Gewerbebrache "Gerlinger Walzwerk" geschaffen werden. Zusätzlich soll der nordwestliche Bereich des gemeindeeigenen Grundstücks (Flurstück 745 – Teil des ehemaligen Bahnhofs) einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da diese Flächen seit dem Abbau der Nebengleise für Bahnzwecke nicht genutzt wurden. Die Entwicklung dieser Flächen erfolgte ab 25.04.1997, Az.: 1034 Raw 2864/29,14.

Der Ortsteil Gerlingen ist mit 2.346 Einwohnern der drittgrößte Ortsteil der Gemeinde Wenden, der von Nord nach Süd von der Landesstraße L 512 mit einer derzeitigen Verkehrs-dichte von mehr als 18.000 Kraftfahrzeugen (DTV) durch-schnitten wird.

Mit mehr als 65 ha Industrie- und Gewerbeflächen ist Gerlingen neben dem Ortsteil Hünsborn der wichtigste Industrie- und Gewerbestandort der Gemeinde Wenden.

Durch die ortsnahen Anbindung an die BAB A 45 und A 4 wird die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben nachhal-tig begünstigt.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage und bildet somit den Übergang zum Industriegebiet "Auf der Mark".

...

4.3 Konkrete Zielsetzungen - Flächengliederung

FLÄCHENGLIEDERUNG			
Gewerbegebiet (eingeschränkt) (bereits bebaut/bebaubar)	1,30 ha	2,30 ha	44,3 %
Mischgebiet (bereits bebaut/bebaubar:	0,40 ha	0,40 ha	7,7 %
Verkehrsflächen ----- davon:		0,73 ha	14,1 %
- bereits vorhanden	0,43 ha		
- Bahngelände (nachrichtl. Übernahme)	0,12 ha		
----- - Fuß- und Radwege	0,03 ha		
private Grünfläche		1,22 ha	23,5 %
Wasserflächen		0,52 ha	10,0 %
Versorgungsflächen		0,02 ha	0,4 %
G E S A M T		5,19 ha	100,0%

Untersuchungen zur Nutzbarkeit der Gewerbebrache "Gerlinger Walzwerk" haben ergeben, daß diese Fläche weder als Wohnbaufläche noch als öffentliche Grünfläche -Parkanlage- geeignet ist. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm (BAB A 45, Knotenpunkt L 714 und L 512) ist so hoch, daß gesunde Wohnverhältnisse nicht garantiert werden können. Aus dem gleichen Grund wäre der Erholungswert einer öffentlichen Grünanlage (Parkanlage) nur sehr gering (s. Nr. 4.5). Die zu Beginn dieses Bauleitplanverfahrens vorhandenen Altlasten sprechen ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung, da der Aufwand zur notwendigen Entsorgung dieser Altlasten für "empfindlichere Nutzungen" unverhältnismäßig höher wäre (s. Nr. 4.6).

Die festgesetzten Gewerbeflächen befinden sich im Bereich der Gewerbebrache des ehemaligen Gerlinger Walzwerkes, des ehemaligen Bahngeländes sowie zwischen dem Mischgebiet entlang der L 512/Bahnhofstraße und der Bigge. Die Gliederung dieser Flächen erfolgt hauptsächlich unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes für die angrenzenden Bereiche (s. Nr. 4.5 "Immissionsschutz"). Aus dem gleichen Grund erfolgt die Erschließung der Flächen nordwestlich der

...

Bigge von der Ludwig-Erhard-Straße aus (Haupterschließung des Industriegebietes "Auf der Mark"). Hiervon ausgenommen ist lediglich der Bereich entlang der Bahnhofstraße, in dem nur gewerbliche Nutzungen (einschl. des damit verbundenen Verkehrs) zulässig sind, die nicht wesentlich stören (s. Nr. 4.5).

Der Bereich zwischen dem Mischgebiet entlang der Landesstraße L 512/Bahnhofstraße und der Bigge wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch diese der derzeitigen Nutzung entsprechenden Festsetzung ist eine Nutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Ausschluß einer allgemein zulässigen Wohnnutzung ist u.a. wegen der Nähe zu den Gewerbeflächen nordwestlich der Bigge geboten. Gründe für einen generellen Ausschluß von Tankstellen und Vergnügungsstätten (können als Ausnahme zugelassen werden) wie im eingeschränkten Gewerbegebiet nordöstlich des Wörnickebaches sind nicht gegeben, zumal wegen der geringen Tiefe des zur Landesstraße L 512 gelegenen Mischgebietes eine baugebietsübergreifende Nutzung erforderlich werden kann. Wegen der Nähe zur Bigge (incl. des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes) ist bei der Errichtung einer Tankstelle ganz besonders darauf zu achten, daß von dieser keine Gefährdung ausgeht.

Die überbaubare Grundstücksfläche im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet darf nur so genutzt werden, daß der Hochwasserabfluß nicht beeinträchtigt wird.

Die zulässige Gebäudehöhe ist in diesem Bereich auf 345 m ü.NN (ca. 10 m über Gelände) begrenzt, um eine höhenmäßige Abstufung von der Landstraße zur Bigge hin zu bewirken.

Die Fläche südöstlich der Bigge ist entlang der Landesstraße L 512 und der Bahnhofstraße entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses Mischgebiet ist nach verschiedenen Gesichtspunkten gegliedert:

1. Art der Nutzung:

Für die Baugrundstücke, die über die Bahnhofstraße erschlossen werden, wird die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen, da eine derartige Nutzung dem derzeitigen (gewünschten) "Charakter der Straße" widerspricht. Außerdem würde eine Tankstelle eine erhebliche Mehrbelastung der Anlieger durch Verkehrsemisionen (Lärm, Abgase) verursachen. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten im Bereich der Bahnhofstraße ist ebenfalls in dem zu erwartenden, relativ hohen Verkehrsaufkommen begründet, für das die Bahnhofstraße nicht ausgelegt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Eine weitere Gliederung des Baugebietes ergibt sich aus der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude wird das Gebiet höhenmäßig wie folgt gegliedert:

- entlang der Koblenzer Str.: bis zu 3 Vollgeschosse, Gebäudeoberkante max. 350 m ü.NN (ca. 15 m über Gelände)
- entlang der Bahnhofstraße: bis zu 3 Vollgeschosse, Gebäudeoberkante max. 347 m ü.NN (ca. 12 m über der Bahnhofstraße)

Für den Bereich des Gewerbegebietes GE2 entlang der Bahnhofstraße wird unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebietes eine separate Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW aufgestellt.

4.4 Erschließung des Plangebietes

4.4.1 Äußere Erschließung, ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ludwig-Erhard-Straße (Erschließungsstraße für das Industriegebiet "Auf der Mark"), die Bahnhofstraße und die Koblenzer Straße (L 512). Die Landesstraße L 512 erfüllt gleichzeitig die Zubringerfunktion zu den Anschlußstellen der Bundesautobahnen BAB A 45 (Sauerlandlinie) und der BAB A 4 (Olpe-Köln).

Haltepunkte des ÖPNV sind vom Plangebiet aus in kürzester Zeit fußläufig erreichbar.

Über den durch das Plangebiet verlaufenden Radweg ist der Bereich an das gut ausgebauete örtliche Radwegenetz angeschlossen.

4.4.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen südlich des verlegten Wörmickebaches erfolgt ausschließlich von der Ludwig-Erhard-Straße aus über die Trasse des alten Anschlußgleises des ehemaligen Gerlinger Walzwerkes. Diese Erschließungsstraße (Planstraße 1) dient ausschließlich der Erschließung dieser Gewerbeflächen und soll nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Für die Anbindung der Planstraße 1 an das öffentliche Verkehrsnetz (Hillmicker Straße) soll die 1993 mit Genehmigung des Bundesministers für Verkehr (03/1985) stillgelegte Bahnstrecke Finnentrop-Freudenberg (Olpe-Rothemühle) höhengleich überquert werden.

...

Durch die Erschließung der Gewerbeflächen von der Ludwig-Erhard-Straße wird eine erhöhte Lärmbelastung der Wohnbaugrundstücke entlang der Bahnhofstraße vermieden. Ein weiterer Vorteil dieser Erschließungsvariante liegt darin, daß die Gewerbefläche direkt mit dem Industriegebiet verbunden ist.

Um eine Erschließung dieser Flächen von der Bahnhofstraße zu unterbinden, wird für den schmalen Bereich des Flurstücks 107 ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, das als Ausnahme lediglich Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden oder an den Wasserläufen vorsieht.

Über den Bau und die Unterhaltung der Planstraße 1 wird mit dem Eigentümer der Gewerbeflächen ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem festgeschrieben wird, daß die Erschließung der Gewerbefläche GE_{E1} nicht von der Bahnhofstraße aus erfolgen darf und keine Durchfahrtmöglichkeit von der Bahnhofstraße über die GE_{E1}-Flächen zur Ludwig-Erhard-Straße (Hillmicker Straße) geschaffen werden darf. Gleichzeitig wird der Zeitrahmen für die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen festgeschrieben.

4.4.3

Bahnanlage

Die Bahnstrecke Finnentrop-Freudenberg wurde 1993 mit Genehmigung des Bundesministers für Verkehr (03/85) ohne Auflagen endgültig stillgelegt. Daher wurde mit Schreiben vom 10.03.1997 bei der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung Dortmund, die Gestattung zur höhengleichen Querung beantragt, da es sich nach telefonischer Auskunft des Bundesverkehrsministeriums (Herr Marzotko vom 28.02.1997) bei der Querung einer ohne Auflagen dauerhaft stillgelegten Bahntrasse nicht um eine Kreuzung im Sinne des § 2 EKrG handelt.

Am 02.04.1997 haben die Deutsche Bahn AG und das Land Nordrhein-Westfalen den "Rahmenvertrag über die Bestandssicherung von bereits stillgelegten oder stilllegungsgefährdeten Eisenbahninfrastrukturen der Deutschen Bahn AG sowie bei diesen Infrastrukturen ggf. vorhandenen öffentlich zugänglichen Ladestraßen und Gleisrampen im Land Nordrhein-Westfalen" abgeschlossen, der rückwirkend zum 01.01.1997 in Kraft getreten ist und eine Laufzeit bis zum 31.12.1999 hat. Das Ziel des Landes Nordrhein-Westfalen ist dabei, die regionale Eisenbahninfrastruktur bis zum Abschluß einer gutachtlichen Bewertung zur Erarbeitung eines "integrierten Schienenkonzeptes für den Güterverkehr NRW" substantziell ohne Berücksichtigung der derzeitigen Be-

...

darfssituation zu erhalten. Daher sind alle Maßnahmen zu vermeiden, die die Wiederaufnahme bzw. Weiterführung des Eisenbahnbetriebes erschweren oder einschränken könnten. Zu diesen Maßnahmen zählt auch die höhengleiche Querung der Gleisanlage durch die Planstraße 1, da im Falle einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes u.a. kostenintensive technische Maßnahmen zur Sicherung des Bahnüberganges notwendig würden (ca. 500.000,-- DM Baukosten, ca. 700.000,-- DM für die Ablösung (Wartungs- und Instandhaltungskosten, Betriebskosten)).

Aufgrund des "Trassensicherungsvertrages" könnte demnach erst eine Entscheidung über den Antrag der Gemeinde auf Gestattung zur höhengleichen Querung der Bahnanlage (10.03.1997) getroffen werden, wenn im Gutachten zum o.g. Vertrag eine Aussage zur Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke getroffen wird (spätestens zum 31.12.1999).

Da die Kosten für die technische Sicherung des Bahnüberganges die Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes erschweren und somit die Entscheidung über den o.g. Antrag der Gemeinde verzögern, kann die Erteilung einer Genehmigung zur Querung der Bahnstrecke nur beschleunigt werden, wenn diese Kosten einem potentiellen Betreiber der Bahnanlage nicht entstehen werden. Daher wird die für die Querung der Bahntrasse benötigte Fläche von der Deutschen Bahn AG erworben, wobei die Möglichkeit zur Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes dinglich gesichert wird.

Diese Lösung bietet den Vorteil, daß in dem Fall, daß der Eisenbahnbetrieb nicht wieder aufgenommen wird, keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde entstehen. Sollte der Eisenbahnbetrieb wider Erwarten doch aufgenommen werden, können theoretisch auch folgende Alternativen erneut geprüft werden:

1. Die Gemeinde erklärt sich bereit, die Kosten für die technischen Sicherung in Höhe von ca. 1,2 Millionen DM zu übernehmen. Planungskosten in Höhe von ca. 30.000,-- bis 40.000,-- DM fallen hier auf jeden Fall an.
2. Die Gemeinde versetzt den Übergang wieder in den ursprünglichen Zustand und nimmt von der Querung der Bahnanlage Abstand und bindet die Planstraße 1 zwischen der Biggetalbrücke und der Bahntrasse an die Ludwig-Erhard-Straße an. Hierfür sind jedoch erhebliche Umbaumaßnahmen im Bereich der Biggetalbrücke bzw. an der Brücke notwendig.

Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 2 Abs. 2 EKrG, die im Juli 1997 noch notwendig erschien, braucht nicht beantragt werden, da die dauernde Einstellung des Gesamtbetriebes gem. Verfügung des Bundesministers für Verkehr vom 04.03.1985, Az.: E 15/32.38.05-660/358 8b 84 genehmigt wurde.

...

4.4.4 Radweg Gerlingen-Hillmicke

Der aus Richtung Hillmicke kommende Radweg wird über die Bigge und die Planstraße 1 auf die Bahnhofstraße geführt, so daß die Landesstraße durch Radfahrer nicht mehr in Anspruch genommen werden muß. Durch diese Maßnahme wird die Sicherheit der Radwegebenutzer um ein Vielfaches erhöht.

Die Trassenführung des Radweges unterhalb der Talbrücke Gerlingen (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) ist möglich, da dieser Bereich durch die 2 m hohe Schallschutzwand auf der Autobahnbrücke mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gegen herabfallende Gegenstände geschützt ist.

4.5 Immissionsschutz

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet. Die Quellen dieser Vorbelastung sind die BAB A 45 (Talbrücke Gerlingen) sowie die Landesstraßen L 512 und L 714. Der Kreuzungsbereich der beiden Landesstraßen befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes. Der Verkehr wird durch Lichtsignalanlagen geregelt.

Die Beeinträchtigung des Plangebietes durch die vorhandenen Gewerbebetriebe ist gegenüber dem Verkehrslärm vernachlässigbar.

Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen (hier: Reaktivierung früher genutzter Gewerbeflächen) darf es auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücken zu keinem weiteren Anstieg des Schallimmissionspegels kommen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde vom "Institut für Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor G.m.b.H." (aus Düsseldorf) ein schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose, L906665a) vom 24.06.1996 erstellt. Die Annahme, daß auf den Flächen des ehemaligen Walzwerkes ein Kartonagenbetrieb entstehen soll, ist für die Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ohne Belang und zeigt lediglich, daß ein derartiger Betrieb bezüglich der Lärmemissionen zugelassen werden könnte (Information für den Auftraggeber). Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten jedoch für alle Nutzungsmöglichkeiten. Die ausschließliche Anwendung der Abstandsliste 1994 zum Abstandserlaß 1990 ist wegen der Topographie (Höhendifferenz zu groß) und des geringen Abstandes der Wohngebäude zur Gewerbefläche (tlw. < 100 m) nicht möglich. Vielmehr ist eine Kombination verschiedener Maßnahmen und Festsetzungen nötig, um die Immissionsbelastung auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücken nicht unzumutbar zu erhöhen.

...

Aufgrund der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (23.06. - 08.08.1997) eingegangenen Bedenken einiger Anlieger wurde die Schallimmissionsprognose durch das "Institut für Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor G.m.b.H." überarbeitet und präzisiert. Dabei wurden die geänderten Planinhalte eingearbeitet sowie der Emissionsbereich von der überbaubaren Grundstücksfläche auf die gesamte Gewerbefläche erweitert. Für die Planstraße 1 wurde ein längenbezogener Schalleistungspegel ermittelt, bei dem mit keiner Erhöhung des Beurteilungspegels des derzeitigen Verkehrslärms an den kritischen Immissionsorten "Hillmicker Straße 20" sowie "Koblenzer Straße 104" zu rechnen ist. Diesem Beurteilungspegel ist eine stündliche Verkehrsbelastung durch Lkw zugeordnet, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Anhaltswert dienen kann.

Ebenso wurde für die Gewerbegebiete GE_E2 und GE_E4 erstmals ein flächenbezogener Schalleistungspegel ermittelt. Dieser Wert wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Nutzungsbeschränkung durch die Formulierung "nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe, die alle Emissionen umfaßt, größer ist und somit einen weiterreichenden Schutz der Anlieger bietet. Die ermittelten Schalleistungspegel können jedoch im Baugenehmigungsverfahren als Richtwert dienen.

Eine weitere Änderung gegenüber der Erstausfertigung der Immissionsprognose liegt darin, daß die abschirmende Wirkung der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude im GE_E2- und GE_E4-Gebiet unberücksichtigt bleibt, da Vorhaben im GE 1-Gebiet auch ohne diese Gebäude möglich sein müssen.

Die Überarbeitung und Präzisierung der Schallimmissionsprognose ergab, daß die im Bebauungsplan vorgesehenen flächenbezogenen Schalleistungspegel die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die angrenzenden Baugebiete gewährleisten. Da die so ermittelten Werte in allen Bereichen über den für das GE_E1-Gebiet geplanten flächenbezogenen Schalleistungspegeln liegen, bietet der Bebauungsplan sogar noch eine "Sicherheitsreserve" für die angrenzenden Wohnnutzungen.

Für die Erhöhung des flächenbezogenen Schalleistungspegels gegenüber der ersten Immissionsprognose sind u.a. folgende Gründe ausschlaggebend:

- die Werte wurden nicht wie bisher auf 5-er oder 10-er Werte abgerundet,
- die Immissionspunkte im GE_E2- und GE_E4-Gebiet sind entfallen, da keine "Mischnutzung" (Wohnen/Gewerbe) mehr zulässig ist,
- die mittlere Höhe der Emissionsquellen im GE_E1-Gebiet hat sich durch die Einbeziehung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche reduziert.

...

Weiterhin ist zu beachten, daß durch verschiedene Maßnahmen bei der konkreten Vorhabenplanung/-realisierung eine zusätzliche Reduzierung der Lärmimmissionen bei den angrenzenden Wohnnutzungen erzielt werden kann (s. auch Präzisierung des Schalltechnischen Gutachten vom Septemer '97, S. 11 u. 12).

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet nordöstlich des Wörmickeybaches (GE_F2):

Für diesen Bereich ist die Nutzungseinschränkung am größten. Zulässig sind hier nur nicht erheblich störende Betriebe und Anlagen. Daher sind z.B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese Nutzungen einen erheblichen (Kunden-)Verkehr verursachen. Gleichzeitig kann die angrenzende Wohnnutzung durch diesen Gebäudekomplex zum Gewerbegebiet südwestlich des Wörmickeybaches abgeschirmt werden.

Eine Wohnnutzung jeglicher Art auf diesen Flächen ist wegen der hohen Vorbelaistung (Altlasten -s. Nr. 4.6- und Verkehrslärm) ausgeschlossen, da gesunde Wohnverhältnisse nicht sichergestellt werden können und die Verschattung dieser Flächen durch den südwestlich gelegenen hohen Gewerbegebiet sehr erheblich ist. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel können als Anhaltswert im konkreten Genehmigungsverfahren dienen: $L_{\text{W}}^{\prime \prime} = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ tags
 $L_{\text{N}}^{\prime \prime} = 45 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ nachts

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet südwestlich des Wörmickeybaches (GE_F1):

Für diese Gewerbeflächen sind verschiedene Maßnahmen und Regelungen vorgesehen:

- Die verkehrliche Erschließung dieser Fläche erfolgt über die Planstraße 1 von der Ludwig-Erhard-Straße aus, so daß die Bahnhofstraße von zusätzlichem (Lkw-)Verkehr unberührt bleibt.
- Die eigentliche Gewerbefläche unterliegt verschiedenen Beschränkungen:
 1. Zur Begrenzung der Lärmimmissionen auf den angrenzenden Grundstücken ist das Gebiet anhand verschiedener flächenbezogener Schalleistungspegel gegliedert.
 2. Durch die Festsetzung einer Baulinie im Nordosten der überbaubaren Grundstücksfläche wird der Be- und Entladebereich / Rangierbereich zur Wohnbebauung hin abgeschirmt.
 3. Durch den Ausschluß der Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI (lfd. Nr. 1-179), der lfd. Nr. 180, 183, 187, 188, 191 und 193-196 der Abstandsklasse VII und Betrieben und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad kommt es zu keiner zusätzlichen Immissions-

...

belastung der angrenzenden Bereiche durch
Luftschadstoffe (Gase, Stäube, Gerüche).

3. Eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen Bahnanlage und
Planstraße 1 südwestlich der BAB A 45 (GE,3):

Hier beträgt der Abstand zur Wohnbebauung mehr als 100 m und die Höhendifferenz ist praktisch gleich Null.

Daher kann die Abstandsliste von 1994 uneingeschränkt angewandt werden. Eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen über die Begrenzung auf die Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 179-196 hinaus ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht notwendig.

Zur Talbrücke Gerlingen wird der anbaufreie Bereich von 40 m eingehalten.

4. Eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen der L 512 und
der Bigge (GE,4):

Die Nutzungsbeschränkungen für diese Gewerbeflächen entsprechen wegen des unmittelbar angrenzenden, von Wohnnutzung durchsetzten Mischgebietes vom Grundsatz her den Einschränkungen im Bereich der Gewerbeflächen an der Bahnhofstraße (nordöstlich des Wörmickebaches), sind aber den Nutzungsmöglichkeiten des MI₁-Gebietes angepaßt.

Weitergehende Nutzungseinschränkungen können sich im Einzelfall aus der Nähe zur Bigge sowie des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes ergeben.

Zusätzlich bildet diese Gewerbefläche einen Puffer zwischen der Wohnnutzung im Mischgebiet und der gewerblichen Nutzung jenseits der Bigge, durch den z.B. ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Walzwerkgelände verhindert wird.

Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel können als Anhaltswert im konkreten Genehmigungsverfahren dienen:

$$L''_{10} = 62 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \text{ tags}$$
$$L''_{10} = 47 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \text{ nachts}$$

4.6 Altlasten – Kampfmittel (Blindgänger)

Bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere nördlich der Bigge, sollen alle Baugruben auf Blindgänger untersucht werden, da 1945 ein im Gerlinger Bahnhof abgestellter Munitionszug bei einem Luftangriff bombardiert wurde. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmitteldienst zu verständigen.

...

Mit Schreiben vom 28.08.1992, Az.: 22.5.20-02 (31280), Regierungspräsident Arnsberg, wurde der Gemeinde folgender Vermerk des Kampfmittelräumdienstes vom 18.08.1992 zuge stellt:

"... Die Ortsbesichtigung ergab, daß eine systematische Oberflächensorierung wegen starker ferromagnetischer Störungen nicht möglich ist. Eine Testung ist nach den neuesten Erkenntnissen nicht mehr erforderlich. Wegen der Bombardierung sollten jedoch die Baugruben, welche in dem betroffenen Gebiet eventuell ausgehoben werden, auf Blindgänger untersucht werden."

Ein entsprechender Hinweis auf die Baugrubenuntersuchung soll in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Da auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Gerlinger Walzwerkes Altlasten in erheblichem Umfang vermutet wurden, wurden verschiedene Untersuchungen und Gutachten in Auftrag gegeben:

1. Bericht über die Untersuchung von Boden- und Bodenluftproben im ehemaligen Walzwerk Gerlingen auf mögliche Altlasten, Institut für gewerbliche Wasserwirtschaft und Luftreinhaltung e.V., 08.03.1990, ergänzt durch den Anhang zum o.g. Bericht vom 26.04.1990,
Auftraggeber: KFK Krombacher Feuerverzinkerei & Kunststoffbearbeitungs-GmbH,
2. Umweltgeologisches Gutachten-Gefährdungsabschätzung-, Spitzley & Jossen, Ing.-Büro für Bauwesen und Geologie GmbH, 12.06.1992,
Auftraggeber: Oberkreisdirektor des Kreises Olpe,
Amt für Umweltaufgaben
- Untere Abfallwirtschaftsbehörde -,
3. Kostenschätzung Sanierung - Bebauungsplan Nr. 40 "Gerlinger Walzwerk", Spitzley & Jossen, Ing.-Büro für Bauwesen und Geologie GmbH, 07.10.1993,
Auftraggeber: Gemeinde Wenden.
4. Erneute Untersuchung (Gefährdungsabschätzung) durch das Ing.-Büro Spitzley & Jossen zum Sanierungskonzept im Herbst 1995 (liegt der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor).

Die einzelnen Untersuchungen bauen insofern aufeinander auf, als daß die Untersuchungsergebnisse des vorhergehenden Gutachtens/Berichtes jeweils übernommen bzw. überarbeitet wurden.

Die im Rahmen des Umweltgeologischen Gutachtens von 1992 vorgefundenen Untergrundverunreinigungen lassen sich in vier Bereiche unterteilen:

...

1. Ein Benzinkohlenwasserstoffschaden (KW-Schaden) in der Nähe des ehemaligen Schweröltanks;
2. Ein PAK-Schaden am südöstlichen Rand der Kranbahn II;
3. Eine Bodenverunreinigung durch Plastikreste im Bereich Gasgenerator, Fettküche;
4. Untergrundverunreinigung durch Aschen im Bereich Freifläche/Trafostation, Bahnanschluß, Verladebereich/Schweröltankfundamente und wahrscheinlich auch im Bereich der neuen Lagerhalle/Kranbahn II.

Außerdem besteht ein gewisses Restrisiko, da aufgrund massiver Bauwerksteile im Untergrund das Gelände nicht lückenlos untersucht werden konnte.

Der KW-Schaden ist weitestgehend saniert. In dem hiervon betroffenen Bereich ist der Aushub der belasteten Bodenmassen erfolgt. Die Dekontamination des durch Benzinkohlenwasserstoffe belasteten Bodens wird derzeit durchgeführt, so daß die Grundwassergefährdung schon beseitigt wurde.

Eine im Herbst 1995 vom Ing.-Büro Spitzlei & Jossen erneut durchgeführte Untersuchung ergab, daß für den PAK-Schaden keine Sanierungsnotwendigkeit besteht. Dieser Einschätzung hat sich das Amt für Umweltaufgaben des Kreises Olpe angeschlossen (Schreiben vom 04.03.1996, Az.: 666 5013 32).

Für die Bodenverunreinigung durch Plastikreste sowie die Untergrundverunreinigung durch Aschen ist der Sanierungsbedarf abhängig von der zukünftigen Nutzung. Bei einer industriellen bzw. gewerblichen Nutzung können die Aschen bei Beibehaltung der Versiegelung bzw. weitgehenden Versiegelung der Oberfläche vor Ort verbleiben, da im Gegensatz zur Wohnnutzung ein unmittelbarer, häufiger Bodenkontakt (Gartennutzung, (Klein-)Kinderspielflächen) weitestgehend auszuschließen ist. Ob und durch welche Maßnahme diese Bereiche "behandelt werden", kann zum derzeitigen Planungsstand (03/97) nicht festgelegt werden, da für eine entsprechende großflächige Bodenversiegelung (z.B. Bodenplatte) eine Baugenehmigung erforderlich wäre. Diese kann bei dem derzeitigen Planungsstand nicht erteilt werden.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde stimmt einer gewerblichen Nutzung dieser Flächen zu, wenn nachfolgende Auflagen erfüllt werden:

- " - Bauliche Eingriffe in den Untergrund sind in jedem Einzelfall mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Sie sind anschließend vor Ort von einem Umweltgeologen zu überwachen.
- Bei den Erdarbeiten sind die Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen der Tiefbau-Berufsgenossenschaft zu beachten.

...

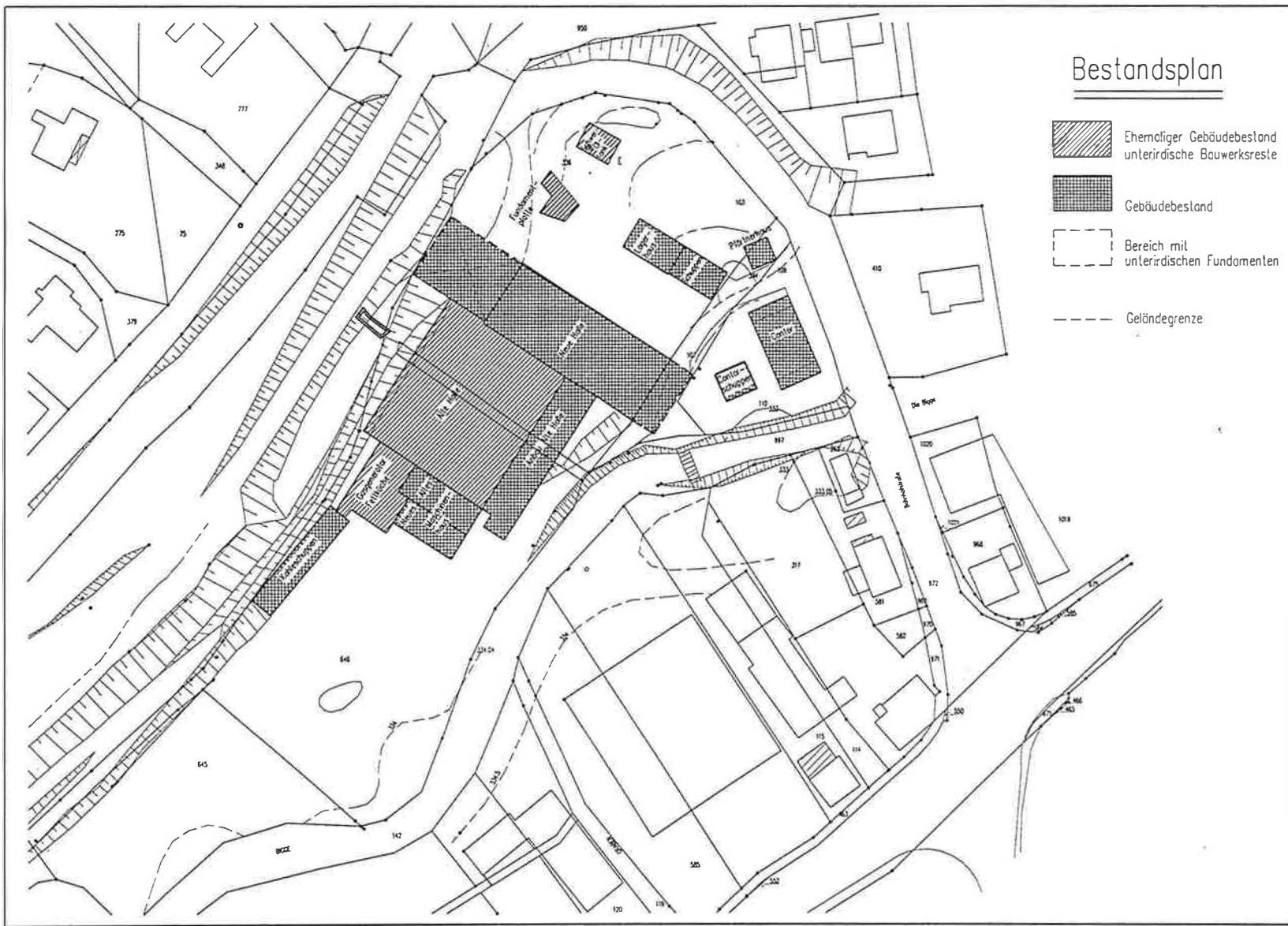
- Bodenaushub, der im Zusammenhang mit einer baulichen Maßnahme vor Ort anfällt, darf nur in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde von dem Grundstück abgefahren werden.
- Der Direktkontakt oder die Inhalation schadstoffhaltiger Stäube durch Abwehungen ist in den nicht bebauten Flächen durch eine Versiegelung mit Verkehrsflächen oder durch das Aufbringen einer mindestens 0,30 m mächtigen Mineralbodenschicht zu unterbinden.
- Das Grundstück darf ausschließlich gewerblich oder industriell genutzt werden.
- Evtl. geplante Grünflächen dürfen nicht mit Nutzpflanzen (Gemüse und Obst) bepflanzt werden.
- Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erhält nach jeder Baumaßnahme einen Bestandsplan (Lageplan und Schnitte), aus dem die baulichen Veränderungen in dem Untergrund erkennbar sind."

(Schreiben der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vom 04.03.1996, Az.: 666 5013 32)

Diese Auflagen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

...

Bestandsplan





4.7 Natur- und Landschaft (Eingriff und Ausgleich)

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG sind die Belange von Natur und Landschaft ein wesentlicher Bestandteil des Abwägungsprozesses bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Daher wurde frühzeitig ein landschaftspflegerischer Begleitplan für das Plangebiet nordwestlich der Bigge erstellt.

Für die Verlegung und Offenlegung des z.Zt. verrohrten Wörmickebaches wurde entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ebenfalls ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, so daß im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für dieses Vorhaben Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft als notwendig erachtet wurden.

Die Offenlegung und der naturnahe Ausbau des Wörmickebaches ist ursächlich in der Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet. Somit stellt diese Maßnahme bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine erhebliche ökologische Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Bestand dar und ist daher als Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten.

Bei der Beschreibung und Bewertung der realen Vegetation im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LPB) wurden die vorhandenen Altlasten augenscheinlich nicht berücksichtigt. Lediglich der PAK-Schaden wurde im Kapitel 3.2.1 "Geologische und bodenkundliche Verhältnisse - Vorbelastungen" erwähnt.

Die beschriebenen und bewerteten Vegetationstypen im Bereich der Altlasten sind aufgrund der schon durchgeföhrten Sanierungsmaßnahmen (die nicht in der Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sind) nicht mehr vorhanden.

Aus den vorgenannten Gründen reichen die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen aus, die zusätzlichen Eingriffe durch die ausgewiesene Baufläche südöstlich der Autobahnbrücke (stark verdichtete Schotterfläche ohne Vegetation, zum Teil derzeit schon gewerblich genutzt) und die geringfügig geänderte Trassenführung des Rad- und Fußweges auszugleichen.

Diese Kompensationsmaßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. So wird sichergestellt, daß aus dem Bebauungsplan ersichtlich wird, wo und wie gebaut werden darf und welche zusätzlichen Maßnahmen durchzuführen sind. Die Kompensationsmaßnahmen zur Wörmickebachverlegung werden nachrichtlich dargestellt.

...

Der Bereich südöstlich der Bigge ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" zu bewerten. Hier erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Präzisierung der vorhandenen Situation. Die Erweiterung der (eingeschränkt) überbaubaren Grundstücksfläche in das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bigge erfolgt in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde und wäre auch ohne diesen Bebauungsplan in geringfügig kleinerem Umfang genehmigungsfähig. Daher beschränken sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die Ergänzung der vorhandenen Ufervegetation mit standortgerechten Gehölzen sowie das Entfernen der nicht standortgerechten Fichten, die zudem den Hochwasserabfluß behindern.

4.8 Wasserbauliche Maßnahmen

Maßnahmen, die einer Genehmigung gem. § 31 WHG bedürfen, sind nur im Bereich nordwestlich der Bigge geplant. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen wurden bereits erteilt.

Der derzeit verrohrte Teil des Wörmickebaches, der unter dem ehemaligen Betriebsgelände des Gerlinger Walzwerkes verläuft, wird offengelegt und in nordöstlicher Richtung verschoben. Somit bildet der Wörmickebach die Grenze zwischen dem eingeschränkt nutzbaren Gewerbeflächen entlang der Bahnhofstraße und dem geplanten Produktionsbereich (geringe Nutzungsbeschränkungen). Der naturnahe Ausbau des Wörmickebaches erfolgt entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung. Daher wird der Wörmickebach einschließlich der Gewässerrandbeplanzung im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Die Verlegung des Wörmickebaches wird daher mit dem Grundstückseigentümer der Gewerbefläche vertraglich gesichert.

Im südwestlichen Bereich der Gewerbeflächen ist eine geringfügige Auffüllung der Biggeaue geplant, so daß nur die überbaubaren Grundstücksflächen hochwasserfrei sind. Die Auffüllung der Flächen erfolgt gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung und wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Brücke, die für die Verlegung des Radweges über die Bigge auf die Bahnhofstraße errichtet werden soll, ist ebenfalls Bestandteil des o.g. Antrages und wird daher nachrichtlich dargestellt.

Für die Artenauswahl der anzupflanzenden Gehölze ist entscheidend, daß es sich um heimische, standortgerechte Laubgehölze handelt.

Die Gesamtheit aller "grünordnerischen Festsetzungen" dieses Bebauungsplanes bewirken so den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft i.S.d. § 8a BNatschG.

...

4.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/9 37 50 / FAX 0 27 61/24 66) unverzüglich anzulegen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 13 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist durch den geplanten Ausbau vorhandener Anlagen gesichert.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Gerlingen, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von den Planungsabsichten der Gemeinde unterrichtet wurde. Die Löschwasserversorgung erfolgt grundsätzlich durch den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Gerlingen. Der Nachweis, daß die Löschwasserversorgung für ein konkretes Vorhaben gesichert ist, hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke GmbH (LLK) sichergestellt. Flächen für notwendige Umformerstationen sind im Plangebiet ausgewiesen.

5.4 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Westfälische Ferngas AG (WFG).

...

5.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung auf den Flächen nördlich der Bigge erfolgt im Trennsystem. Die unverschmutzten Niederschlagswässer werden zukünftig der Bigge gedrosselt zugeleitet. Der hierfür notwendige Einleitungsantrag kann vom Grundstückseigentümer jedoch erst im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung erfolgen, da nur dann ermittelt werden kann, wo und in welchem Umfang "einleitungsfähiges" Niederschlagswasser anfällt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände kann wegen den vorhandenen Altlasten nicht durchgeführt werden, da es dann zu einer verstärkten Auswaschung von Schadstoffen kommen kann.

Die Abwasserbeseitigung der südlich der Bigge gelegenen Flächen erfolgt wie bisher im Mischsystem.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Gerlingen des Ruhrverbandes zugeführt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt durch das von der Gemeinde beauftragte Unternehmen im Rahmen des DSD. Außerdem werden Papier und kompostierbare Abfälle getrennt gesammelt. Für die Sammlung von Altglas sind Altglascontainer im Gemeindegebiet aufgestellt.

Anfallender Bodenausgub wird – soweit möglich – im Plangebiet verwendet. Ansonsten wird der anfallende Bauschutt und Bodenaushub – soweit erforderlich – unter Beteiligung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zentralen Deponien zugeführt. Mit Schadstoffen belastete Materialien werden entsprechend des Sanierungskonzeptes behandelt.

6. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Flächen, die für die Umsetzung gemeindlicher Erschließungsmaßnahmen benötigt werden, befinden sich weitestgehend im Besitz der Gemeinde. Für die notwendige höhengleiche Kreuzung der stillgelegten Bahnstrecke Finnentrop-Freudenberg (Rothenmühle) wird eine Ausnahmegenehmigung gem. § 2 Abs. 2 EKrG beim Bundesminister für Verkehr beantragt. Die Flächen, die die Gemeinde von der Deutschen Bundesbahn 1993 erwarb, hat das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen, auf Antrag der Gemeinde ab 25.04.1997, Az.: 1034 Raw 2864/29,14 entwidmet. Die Planungen, die private Grundstücke betreffen, wurden mit den jeweiligen Grundstückseigentümern im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens abgestimmt. Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist daher nicht notwendig.

...

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Da die Umsetzung dieses Bebauungsplanes einschließlich der Erstellung noch notwendiger Erschließungsanlagen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgt, werden lediglich durch die Radwegeverlegung folgende Kosten entstehen:

600 m ²	Mutterboden abtragen u. lagern	2.400,-- DM
700 m ²	Flächen von Gebüsch freimachen	4.200,-- DM
300 m ²	Boden lösen und abfahren	9.000,-- DM
100 m ²	Boden lösen und wieder einbauen	2.200,-- DM
370 t	Frostschutz	9.620,-- DM
260 m ²	Tragdeckschicht	5.720,-- DM
210 m ²	wassergebundene Decke	1.260,-- DM
100 m ²	Holzgeländer	3.200,-- DM
470 m ²	Mutterboden andecken u. einsäen	3.525,-- DM
1 St.	Brücke (3-Feld, Gesamtlänge 24 m)	<u>45.000,-- DM</u>
		86.125,-- DM
	zuzügl. 15 % MwSt.	<u>12.918,75 DM</u>
		99.043,75 DM
	zur Abrundung	<u>956,25 DM</u>

Gesamtbaukosten rd. 100.000,-- DM

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand am 17.03.1993 im Gasthof Avenarius, Gerlingen, statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurden drei unterschiedliche Planungsvarianten für das "Walzwerkgelände" vorgestellt:

1. Die Umwandlung des gesamten Geländes in ein Gewerbegebiet,
2. die Umwandlung des gesamten Gebietes in ein Wohngebiet (MI/WA),
3. die Umnutzung des Bereiches entlang der Bahnhofstraße in ein Wohngebiet (MI/WA) und der restlichen Fläche in ein Gewerbegebiet.

Die Varianten 2 und 3 wurden aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (Altlasten, Lärmbelastung) im Zuge des weiteren Planverfahrens nicht weiter verfolgt. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden weitestgehend in die Planung eingearbeitet.

Auf eine formelle frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB konnte verzichtet werden, da mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange umfangreiche Vorabstimmungen durchgeführt wurden.

...

8.2 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand in der Zeit vom 20.01. bis 21.02.1997 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.1997 am Verfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Alle vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden berücksichtigt. Den Bedenken des Eisenbahn-Bundesamtes und der Deutschen Bahn AG wurde dahingehend entsprochen, daß die "gemeindeeigenen Bahnanlagen" ab 25.04.1997, Az.: 1034 Raw 2864/29,14 entwidmet wurden und für die höhengleiche Kreuzung der Bahnstrecke Finnentrop-Freudenberg durch die Planstraße 1 eine Ausnahmegenehmigung gem. § 2 Abs. 2 EKrG beim Bundesminister für Verkehr beantragt wird.

8.3 Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB

Der Oberkreisdirektor des Kreises Olpe trug während der 1. öffentlichen Auslegung frühzeitig Bedenken vor, die zu geringfügigen Änderungen von Baugrenzen (Firma Leistenschlag) und Baulinien ("Walzwerkgelände") führten, die die Grundzüge der Planung nicht berührten.

Um das Aufstellungsverfahren nicht weiter zu verzögern, wurde mit Schreiben vom 17.02.1997 eine eingeschränkte Beteiligung der von dieser Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

8.4 2. öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Nach der Einleitung der eingeschränkten Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB (s. 8.3) wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen, die zusätzliche Änderungen des Planentwurfes nötig machen; die fehlerhafte Festsetzung für das Gewerbegebiet GE_E4 sowie die Bedenken gegen die Abgrenzung des GE_E4-Gebietes zum MI-Gebiet wurden unmittelbar hiernach bekannt.

Die Trasse der Planstraße 1 wurde im Bereich der Bahnstrecke so umgeplant, daß das Gleis fast "rechtwinklig" gekreuzt wird.

Die Baugrenze wird im Einmündungsbereich des Wörmickebaches in die Bigge so verschoben, daß der Bereich zwischen den Gewässern und der Baugrenze zugänglich bleibt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich der Begründung fand in der Zeit vom 23.06. - 08.08.1997 statt. Im Gegensatz zur ersten öffentlichen Auslegung wurden von verschiedenen Anliegern Anregungen und Bedenken vorgetragen, die aber zu keiner Änderung des Festsetzungsgehaltes des Bebauungsplanes führen.

...

- 26 -

Die Begründung wurde durch Beschuß des Gemeinderates vom
17.10.1997 gebilligt.

Wenden, den 31.10.1997


Bürgermeister


Schriftführer