

BEGRÜNDUNG

zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Landeskrone II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

01. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 09.02.1995 gem. § 2 (1 und 4) BauGB die Aufstellung der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Landeskrone II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, beschlossen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend notwendige Erweiterungsflächen der Firma Schäfer Hydroforming zu schaffen.

02. Planungsgrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den Änderungs- und Erweiterungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

03. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des vorhandenen Industriegebietes "Landeskrone II" sowie westlich der L 723 und umfaßt die Grundstücke der

Gemarkung Wilden, Flur 8, Flurstücke	132, 207 (Bach, tlw.), 210 (Weg), 211, 212 (tlw.), 213 (tlw.), 218 (tlw.) und 219 (tlw.)
Gemarkung Wilden, Flur 10, Flurstück	55 (tlw)
Gemarkung Wilden, Flur 11, Flurstücke	90, 91, 158 - 160, 164 - 166, 220 (Weg, tlw.), 221 - 223 (Wege), 224, 225, 227, 228, 229 (Bach) und 236

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 3,31 ha.

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1.	Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen), versiegelt:	1.565 m ²
	(davon bereits vorhanden: 970 m ²)	
2.	Verkehrsflächen (Wirtschaftswege), versiegelt:	550 m ²
3.	Verkehrsflächen (Wirtschaftswege), wassergebunden:	155 m ²
4.	Überbaubare Grundstücksflächen:	14.832 m ²
5.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen:	3.708 m ²
6.	Stellplatzflächen:	1.250 m ²
7.	Verkehrsgrün (entlang L 723)	395 m ²
8.	Private Grünflächen (Entwässerungsmulden):	355 m ²
9.	Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze:	5.120 m ²
10.	Private Grünflächen (nordöstlich Wirtschaftswee):	3.390 m ²

11.	Private Grünflächen (vorhandene Bepflanzung entlang Wildenbach):	1.300 m ²
12.	Wasserflächen:	460 m ²
Gesamtfläche:		33.080 m ²
		=====

04. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Ziel der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend notwendige Erweiterungsflächen der hier ansässigen Firma Schäfer Hydroforming zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine an die vorhandene Firmenzufahrt angebundene Stichstraße erfolgen, die zudem einen Abzweig in östlicher Richtung zu den entlang der L 723 festgesetzten Stellplatzflächen erhält.

Die Überquerung des Wildenbaches wird durch ein freitragendes Brückenbauwerk ermöglicht, so daß kein Eingriff im Bereich des Gewässers erfolgt.

Der im Bereich der Bachaue befindliche Erlenbestand wird nur im aufgelockert bepflanzten Randbereich von der geplanten Erschließungsstraße tangiert.

Der entlang des Wirtschaftsweges verlaufende namenlose Vorfluter wird durch die Industrieflächenerweiterung nicht beeinträchtigt und entsprechend im Plangebiet festgesetzt.

Um eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes zu ermöglichen, wird ein Massenausgleich angestrebt.

Die entstehenden Böschungsflächen werden als Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze ausgewiesen.

Aufgrund des Abstandes der gewerblichen Baufläche zur westlich gelegenen Wohnbebauung von mindestens 300 m wird nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO dahingehend festgesetzt, daß entsprechend der beigefügten Abstandsliste 1998 Betriebsarten der Abstandsklasse IV - VII, lfd.-Nr. 79 - 212, zugelassen werden.

Ausnahmsweise können Betriebsarten der Abstandsklasse IV (lfd.-Nr. 37 - 78) der Abstandsliste 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen überwiegend ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit dem produzierenden Gewerbe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht innenstadtrelevant sind, wie z. B. der Möbelhandel und der Handel mit

Kfz-Teilen, zugelassen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt begrenzt:

GRZ: 0,8; BMZ: 10,0; max. Gebäudehöhe: 12,50 m.

Entlang der L 723 im Bereich der Stellplatzflächen wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Der hier befindliche Gehölzstreifen wird als Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) ausgewiesen.

Die nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges befindlichen Wiesenflächen werden nur insoweit tangiert, daß hier ein Teil des künftigen Rad- und Fußweges in Richtung Wilden festgesetzt wird, da der bisher im Bereich des Firmengeländes der Firma Schäfer Hydroforming befindliche Rad- und Fußweg bis in Höhe des Flurstückes 235 dem Betriebsgrundstück zugeordnet werden soll und somit in Privatbesitz übergehen wird.

Da auch die geplante neue Zufahrt zur Erweiterungsfläche in Privatbesitz verbleibt, muß der an die L 723 angebundene Wirtschaftsweg weiterhin als solcher erhalten bleiben. Der Wirtschaftsweg ist bereits durch eine entsprechende Beschilderung nach der StVO für den Straßenverkehr gesperrt.

Es wurde bei der Planung darauf geachtet, daß ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und dem südlich gelegenen Hochwald eingehalten wird.

II. Verkehrsflächen

Die geplanten Zufahrten werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, einseitigem Gehweg vom 1,50 m sowie Schrammbord von 0,50 m Breite festgesetzt. Die Fahrbahn verjüngt sich im Bereich des Brückenbauwerkes über den "Wildenbach" auf 3,50 m Breite.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden verkehrsgerecht angebunden, so daß der land- und forstwirtschaftliche Verkehr keine Einschränkung durch das neue Industriegebiet erfährt.

III. Sonstige Planungen

Für die Überbrückung des Wildenbaches - vorgesehen ist hier eine freitragende Brückenkonstruktion - liegt eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 99 Landeswassergesetz (LWG), Az.: 69.2-66.667-55/11 - der unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein vor.

05. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 1 a BauGB sind im Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen.

Bereits in der Bauleitplanung soll über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Eingriffe sind neben öffentlichen Baumaßnahmen (Erschließungsstraßen) auch private Bauvorhaben - in den jeweiligen Plangebieten abschließend entschieden werden.

In diesem Zusammenhang sind auch Festlegungen über etwaige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen, die die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen.

Es ist anzustreben, den Ausgleich vorrangig im Plangebiet selbst vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, sind Ersatzflächen möglichst gebietsnah vorzusehen.

5.2 Ökologische Bilanzierung

Für den Eingriffsbereich wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt, d. h. diese Bereiche wurden gemäß ihrer ökologischen Beschaffenheit flächenmäßig erfaßt und nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung NRW sowie nach dem Verfahren von Adam/Nohl/Valentin für den Kreis Siegen-Wittgenstein bewertet.

Im Vergleich hierzu wurde die zukünftige Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet.

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffes begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf an Erweiterungsflächen für die hier ansässige Firma.

Im Erweiterungsbereich befinden sich hauptsächlich ca. 25-jährige Fichtenbestände, ca. 3- bis 10-jährige Fichtenanpflanzungen, Mischwald (Stammdurchmesser = < 7 cm), Brachflächen mit teilweisem Bewuchs sowie Niederwald (H = < 8 m). Eine besondere Artenvielfalt wurde bis auf den im Bereich "Stoffelswiese" befindlichen "Einbeerenbestand" (*Paris quadrifolia*) nicht festgestellt.

Der südlich des Plangebietes liegende alte Steinbruch wird erhalten.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Einbindung der neuen gewerblichen Bauflächen in die Landschaft werden die im Zuge der Terrassierung entstehenden Böschungsflächen mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

Außerdem wird festgesetzt, daß je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Capinus betulus*) o. ä. zu pflanzen und zu erhalten ist.

Der Stammumfang muß mindestens 10 cm betragen. Durch die vorgenannten Maßnahmen kann die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit dem Wertfaktor 3 versehen werden.

Die Bepflanzung ist jeweils in der auf die Durchführung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Da das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Grund-

stücksflächen zur Versickerung gebracht werden soll, wurde gemäß Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft hierfür der Bewertungsfaktor 0,5 angewendet. Zudem ist vorgesehen, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird im Planbereich selbst ein ökologischer Ausgleich von 56 % erzielt. Weitere Maßnahmen sind hier nicht möglich, da ansonsten eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche nicht gegeben ist. Das vorgenannte Defizit soll zum einen durch die Entfichtung des im Ortsteil Gernsdorf im Naturschutzgebiet "Gernsdorfer Weidekämpfe" gelegenen gemeindeeigenen Grundstückes der Flur 6, Flurstück 97, gemindert werden. Für das 8.606 m² große Grundstück wird durch die Entfichtung eine ökologische Verbesserung von 4 Wertpunkten je m² erzielt, so daß von den 34.424 Wertpunkten 25.106 Wertpunkte - die restlichen Wertpunkte sollen der Kläranlage Rinsdorf zugeordnet werden - angerechnet werden können. Die zum Vollaussgleich fehlenden 11.979 Wertpunkte werden aus dem Öko-Konto übernommen. Hierbei handelt es sich um einen Anteil der extensiven Bewirtschaftung (Beweidung und Mahd, insgesamt 20.900 Wertpunkte) der im Weißtal - Bereich "Lehnchen" - gelegenen gemeindeeigenen Grundstücke der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 1, Flurstücke 3, 4, 6, 14, 15, 16, 20, 38, 116, 118 und 136.

Durch zusätzliche Terrassierungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als die z. Zt. im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Geländeregulierung können zudem weitere ökologische Verbesserungen durch Bepflanzungen der Böschungsflächen geschaffen werden.

Am Gewerbestandort "Landeskrone" besteht zum einen dringender Bedarf an zusätzlichen Erweiterungsflächen für den dort ansässigen Betrieb, da das vorhandene Betriebsgrundstück keine baulichen Erweiterungen zuläßt. Der Bereich bietet sich für die angestrebte Nutzung insofern an, als sie unmittelbar vom Firmengelände über ein Brückenbauwerk auf kürzestem Wege erreicht werden kann.

In landschaftlicher Hinsicht sind zum anderen die mit einer Bebauung verbundenen Eingriffe nicht gravierend. Von den Eingriffen in die Natur sind ferner hauptsächlich ökologisch weniger bedeutsame Nadelwaldbestände tangiert. Außerdem wurde darauf geachtet, daß die im Bereich des Wirtschaftsweges am Rande der Talaue gelegenen Wiesengrundstücke sowie die vorhandenen Wasserläufe von der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Um eine naturnahe Entwicklung entlang des namenlosen Vorfluters zu gewährleisten, wird zwischen dem Böschungsfuß der Anschüttungsböschung und der Böschungsoberkante des Vorfluters ein 1,0 m breiter Streifen festgesetzt, auf dem keine baulichen bzw. geländeverändernden Maßnahmen durchgeführt werden dürfen.

Plangebietserweiterungen in südwestlicher bzw. nordwestlicher Richtung scheiden aufgrund ökologisch hochwertiger Flächen bzw. vorhandenem Hochwald aus, so daß der ökologische Ausgleich nur außerhalb des Plangebietes in Betracht kommt.

Für den Ortsteil Wilden, der im Trennsystem entwässert wird und sein Abwasser der Kläranlage Hellertal zuführt, werden 2.099 E + EW für die nächsten 20 Jahre zur Verfügung gestellt. Unter Anrechnung der zukünftigen Neubaugebiete, der Baulücken sowie der Industrie sind die bestehenden Reserven ausreichend. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser bei Erstbaumaßnahmen zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über Entwässerungs-/Versickerungsmulden, die an die im Planbereich befindlichen Vorfluter angeschlossen werden. Die Abführung des Niederschlagswassers führt zu keiner Abflußverschärfung des "Wildebaches".

Die erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 7 WHG werden entsprechend beantragt.

07. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Siegerland, dem die Gemeinde Wilnsdorf angeschlossen ist, sichergestellt.

7a. Löschwasserversorgung

In einem Umkreis von maximal 300 m um jede bauliche Anlage (Löschbereich) ist mindestens eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. Der Löschwasserbedarf je Löschbereich beläuft sich auf 96m³/Std. für mindestens 2 Std.

Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen ist der über das Grundstück hinausgehende objektbezogene Brandschutz erforderlich. Vor der Planung der Löschwasserversorgung und des Objektes ist daher die Abstimmung zwischen dem Bauher, der für den Brandschutz zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Gemeinde erforderlich.

08. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

09. Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial wird auf der zuständigen Inert-Deponie des Kreises Siegen-Wittgenstein abgelagert.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist keine gesetzliche Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erforderlich.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

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 West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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).

12. Überschlägige Baukosten

Die Baukosten belaufen sich auf ca. 1,2 Mio DM.

Diese Begründung ist Bestandteil der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Landeskrone II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden.

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt

57234 Wilnsdorf, 18.11.1998

(Metz)

Die Begründung zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Landeskrone II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.1998 bis einschließlich 12.11.1998 bei der Gemeinde Wilnsdorf öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 17.12.1998



Der Bürgermeister

(Schmidt)

Die Begründung zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Landeskrone II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 10.12.1998 beschlossen.

Wilnsdorf, 17.12.1998



Bürgermeister

Schriftführer