

B E G R Ü N D U N G

zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rudersdorf und Anzhausen

1. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 01.04.1993 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Aufstellung und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung der 1. qualifizierten Änderung des seit dem 25.02.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den im südwestlichen Planbereich angrenzend an die Bundesbahnstrecke gelegenen, ca. 3,86 ha großen Teilbereich eine mittig in das Gebiet führende Erschließungsstraße fest, an die beidseits ca. 50 m tiefe, auf verschiedenen Niveauhöhen befindliche Industriegrundstücke angrenzen.

Da nunmehr größere, höhengleiche Industrieflächen geschaffen werden sollen, wird die Verschiebung der Erschließungsstraße in südöstlicher Richtung erforderlich.

2. Planungsgrundlagen

a) Gebietsentwicklungsplan

Der am 25.08.1989 genehmigte und am 10.10.1989 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW bekanntgemachte Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe, stellt den Bereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wilnsdorf ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der 1. qualifizierten Änderung umfaßt den ca. 3,86 ha großen, an die Bundesbahnstrecke angrenzenden südwestlichen Erweiterungsbereich des Industriegebietes und die an der "Schmiedestraße" gelegenen Firmengrundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstücke 233 und 272.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 4,70 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen (Straßen, Wege- und Parkplatzflächen):	2.145 m ²
2. Überbaubare und nichtüberbaubare Flächen:	35.090 m ²
3. Öffentliche Grünflächen:	200 m ²
4. Private Grünflächen:	<u>9.565 m²</u>
Gesamtfläche:	<u>47.000 m²</u>

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Die gewerbliche Baufläche wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Höchstwerte für GI-Gebiete mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Außerdem wurde aus städtebaulichen Gründen zur besseren Eingliederung in das Ortsbild eine max. Gebäudehöhe von 12,50 m vorgesehen.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 2.500 m² festgesetzt.

Zum Schutz der mindestens 400 m entfernt liegenden Wohngebiete vor emitierenden Betrieben wird die Unterteilung entsprechend der Abstandsliste 1990 wie folgt vorgenommen:

GI-1-Gebiet - nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9
BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO -

a) Zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen IV bis VII, lfd. Nr. 40 - 196, der beigefügten Abstandsliste 1990, Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
3. Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit dem produzierenden Gewerbe, Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht innenstadtrelevant sind, wie z. B. der Möbelhandel oder der Handel mit KFZ-Teilen.

Die Gemeinde Wilnsdorf beabsichtigt mit finanzieller Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen das Industriegebiet "Auf der Struth" zu erschließen und hat ebenfalls mit finanzieller Förderung die förmlich festgelegte "Sanierungsmaßnahme Krombach Wilnsdorf" durchgeführt.

In dem Industriegebiet sollen neben den vorhandenen Firmen gewerbliche und industrielle Flächen für die Ansiedlung entsprechender neuer Betriebe festgesetzt und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Sanierungsmaßnahme "Krombach" dient der Aufnahme der zentral-örtlichen Einrichtungen für die Versorgung der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Wilnsdorf, wobei im Bedarfsfalle noch umfangreiche Ergänzungsflächen für gebotene Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden können.

Um diese zwangsläufig vorgegebenen Zweckbestimmungen dieser Plangebiete einzuhalten und insbesondere auch den vom Land Nordrhein-Westfalen verfolgten Förderungszwecken gerecht zu werden, ist es erforderlich, unerwünschte städtebauliche Entwicklungen auszuschalten und insbesondere Fehlbelegungen von Flächen in den einzelnen Gebieten zu unterbinden.

Einzelhandelsbetriebe sind von ihrer Zweckbestimmung her auf die bestmögliche Erreichbarkeit für alle Bevölkerungskreise auch im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs angewiesen, wie dies hinsichtlich des Sanierungsgebietes "Krombach" gewährleistet ist. Das Industriegebiet "Auf der Struth" ist jedoch für weite Teile der Bevölkerung der Gemeinde Wilnsdorf im öffentlichen Personennahverkehr nicht zu erreichen, so daß überörtliche Versorgung, wie sie durch solche Betriebe erfolgen soll, verkehrlich nicht abgesichert ist.

Vergnügungsstätten, wie Nachtlokale, Diskotheken und dergleichen sind unzulässig, da wegen des vor allem in den Nacht- und Abendstunden stattfindenden Betriebes unzumutbare Belastungen, insbesondere für die Inhaber der in diesem Industriegebiet vorhandenen und zu erwartenden Wohnungen, entstehen würden.

II. Verkehrsflächen

Die bisher festgesetzte, mittig ins Plangebiet führende Erschließungsstraße wird zwecks Schaffung größerer höhengleicher Industrieflächen in östlicher Richtung verschoben.

Die Verkehrsfläche wird mit 6,50 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite festgesetzt.

Außerdem ist ein einseitiger, ca. 70 m langer Parkstreifen mit 2,50 m Breite für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Die Erschließungsanlage endet in einer Wendeanlage gem. EAE 85, Bild 35.

Die Längsneigung der Erschließungsstraße beträgt ca. 8 %, für den Kurvenbereich ($r = 75$ m) wird eine Kurvenaufweitung von 0,85 m erforderlich.

Entlang der Erschließungsstraße sind an geeigneten Stellen Standorte für Einzelbäume festgesetzt.

Der bisher an die "Schmiedestraße" angebundene, entlang des "Erbstruthbaches" bzw. der östlichen Planbereichsgrenze verlaufende Wirtschaftsweg, der zur Erschließung der Wiesengrundstücke 85, 86 und 87 vorgesehen war, konnte entfallen, da diese Grundstücke nunmehr aufgrund von Grundstücksveränderungen von einem weiter östlich verlaufenden Wirtschaftsweg zu erreichen sind. Zwischen Böschungsoberkante des "Erbstruthbaches" und dem endgültigen Böschungsfuß des Grundstückes der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstück 233, wird ein Streifen von 3,0 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten.

5. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur- und Landschaft

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mußten die Verkehrsflächen um ca. 800 m² und die Grünflächen um ca. 900 m² reduziert werden, um in diesem Bereich höhengleiche Industrieflächen zu erzielen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen ergibt sich eine Vergrößerung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 1.700 m².

Die aufgrund der erforderlichen Terrassierung des Geländes - es ist ein Massenausgleich vorgesehen - entstehenden Böschungsflächen werden zum größten Teil als private Grünflächen festgesetzt, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen sind.

Die Grünflächendifferenz wird entsprechend einer Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein dadurch ausgeglichen, daß ein an der nordwestlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Bebauungsplanes gelegener Teilbereich des Flurstückes 77 mit heimischen Gehölzen bepflanzt wird.

Die Bepflanzung dient zudem der besseren Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft und wird rechtlich abgesichert.

Die Anpflanzungen werden entsprechend dem der Begründung beigefügten Pflanzschema ausgeführt.

Die sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergebenden zusätzlichen überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größenordnung von ca. 1.700 m² können durch die Reduzierung der Verkehrsflächen in einer Größenordnung von ca. 800 m² - dies entspricht bei einer GRZ von 0,8 einer anrechenbaren überbaubaren Grundstücksfläche von 1.000 m² - und der Festsetzung von vier Solitärbäumen á 4.000,-- DM/Stück - dies entspricht bei einem Versiegelungsentgelt von 25,-- DM/m² einer Fläche von 640 m² - nahezu vollständig ausgeglichen werden.

6. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird aus Steinzeugrohren DN 300 hergestellt und an den Vorflutkanal (Hauptsammler zum gemeindlichen Klärwerk im Ortsteil Niederdielfen) angeschlossen.

Das Regenwasser wird über zwei Klärbecken und ein Regenrückhaltebecken dem Vorfluter "Weiß" bzw. "Bichelbach" zugeführt. Die zuleitenden Rohrleitungsdurchmesser sind mit DN 300 - DN 600 vorgesehen.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindeeigenen Leitungen DN 100/150. Die Zuführung geschieht ebenfalls über gemeindeeigene Hochbehälter, die durch die Verbandsleitungen des Wasserverbandes Siegerland, dem die Gemeinde Wilnsdorf angeschlossen ist, gespeist werden.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

9. Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial ist gemäß der Satzung des Kreises Siegen-Wittgenstein zur Abfallwirtschaft abzulagern.

Die vorhandene Karbidablagerung wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen entsorgt.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist eine 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 Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 Erschließungskosten

Die in der Begründung zum Ursprungsplan "Auf der Struth" ermittelten Erschließungskosten für die Gesamtbaumaßnahme in Höhe von 4.380.000,-- DM bleiben bestehen.

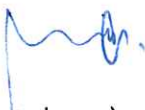
Diese Begründung ist Bestandteil der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rudersdorf und Anzhausen.

A u f g e s t e l l t :

57234 Wilnsdorf, 21.04.1994

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauabteilung -



(M e t z)

Dipl.-Ing.

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rudersdorf und Anzhausen, hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom

13.09.1993 bis einschl. 13.10.1993

öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 04.03.1994



Der Gemeindedirektor
I. V.

(D r o e g e)
1. Beigeordneter

Die überarbeitete Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rudersdorf und Anzhausen, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am **03. MRZ. 1994** beschlossen.

Wilnsdorf, den

01.03.94



Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer