

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

1. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 01. Februar 1984 die Aufstellung der 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Ortsteil Obersdorf beschlossen.

Die 2. Neufassung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes - am 02.04.1975 wurde die 1. Neufassung rechtsverbindlich - wurde aus Gründen eindeutiger Rechtssicherheit erforderlich.

Das OVG Münster hat in einem Urteil vom 08.03.1983 einen Bebauungsplan aus Gründen einer mangelhaften Schlußbekanntmachung gem. § 12 BBauG für nichtig erklärt.

Da der Plan lediglich mit einer Nummer und einer nur vagen Gebietsbeschreibung versehen war, fehlte ihm die Anstoßwirkung.

Dies hatte auch die Nichtigkeit einer späteren Änderung zur Folge, weil diese Änderung den ursprünglichen Plan nicht insgesamt ersetzte, sondern ihn lediglich in bestimmten Teilbereichen abänderte und damit das "Gesamtbild" des Ursprungsplanes bestehen blieb.

Ist aber die Ursprungsfassung eines Bebauungsplanes rechtsunwirksam, so ändert sich nach der Auffassung des Gerichts an diesem Ergebnis selbst dann nichts, wenn die Änderung als solche den an sie zu stellenden gesetzlichen Anforderungen genügt.

Dies bedeutet, daß eine Änderung eines Bebauungsplanes einen rechtsverbindlichen Ursprungsplan voraussetzt.

Rechtssicherheit kann demnach nur erreicht werden, wenn die Pläne - insbesondere bei Vorliegen mehrerer Änderungen - neu aufgestellt werden.

Die für den Bereich der Anliegerstraße "Wiesenrainsgarten" am 06.04.1983 beschlossene 1. qualifizierte Änderung - die Änderung wurde erforderlich, um die Verkehrsflächen des Bebauungsplanes den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und für das verkehrsmäßig nicht mehr erreichbare Flurstück 232 eine Zuwegung festzusetzen - würde demnach auch auf einen rechtsunwirksamen Bebauungsplan aufbauen, da der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Obersdorf, ebenfalls die Anstoßwirkung (mangelnde Schlußbekanntmachung) fehlt.

Der 1982 zur Aufstellung beschlossene, unmittelbar an die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 angrenzende Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Rödgener Straße" wird der 2. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 zugeordnet, um 2 parallellaufende Planverfahren in diesem Bereich zu vermeiden.

2. Planungsgrundlagen

Die seit dem 20.10.1989 wirksame Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wilnsdorf weist die westlich der L 909 ("Rödgener Straße") befindliche Talaue als Grünfläche und den restlichen Bereich als Wohnbaufläche aus.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der "Rödgener Straße" und dem "Gewannweg" und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: vom "Inselweg" und der talseitigen Bebauung entlang der "Bogenstraße"

im Osten: von der "Rödgener Straße"

im Süden: von den Grundstücken der Gemarkung Obersdorf, Flur 11, Flurstücke 142 - 144, 162 - 170, 209 und 262 und dem Flurstück 126 der Flur 12

im Westen: vom "Gewannweg".

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 6,86 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen):	6.900 m ²
2. Grünflächen mit Bachlauf:	11.000 m ²
3. Wohnbauflächen, bebaut:	38.000 m ²
4. Wohnbauflächen, unbebaut:	7.000 m ²
5. Flächen für Gemeinbedarf:	<u>5.700 m²</u>

Gesamtfläche:	68.600 m ²
	=====

4. Inhalt der Planung

I. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist zu etwa 90 % bebaut, d. h., es können noch max. 11 Wohnhäuser errichtet werden.

Es handelt sich hierbei um reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und für den Bereich der öffentlichen Einrichtungen um Fläche für Gemeinbedarf.

Bis auf den Einmündungsbereich der Straße "Heidenbachswald" in die "Rödgener Straße" - hier ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt, ist für das Plangebiet eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die vorgeschriebene Bauweise entspricht der umliegenden Bebauung des Ortsteiles Obersdorf.

Der Grundschulbereich mit Kindergarten und Feuerwehrgerätehaus - als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt - wird ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt, die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,0 m begrenzt.

Die an den Grundschulbereich angrenzende öffentliche Grünfläche wird als "Kleinkinderspielfeld, Typ C", festgesetzt.

Die westlich der "Rödgener Straße" befindliche Talau wird aus topographischen bzw. wasserrechtlichen Gründen als private Grünfläche, die größtenteils von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen, da die Talau bis zu 8,0 m unterhalb der "Rödgener Straße" liegt, was bei einer Bebauung dieses Bereiches zu erheblichen Geländeänderungen (Aufschüttungen) bzw. zu unverträglich hohen Geschoßzahlen auf der Talseite führen würde.

Außerdem verläuft der vorhandene Bachlauf teilweise nicht in der tiefsten Geländemulde, sondern als Hanggraben am Straßendamm der "Rödgener Straße". Bei Hochwasser würde der Graben überlaufen und die Talmulde überfluten. Für einen ungehinderten Hochwasserabfluß, zur Unterhaltung des Gewässers und zur Erhaltung des Bildes der Gewässerlandschaft ergeben sich daher Gesamtbreiten der freizuhaltenden Fläche, je nach Einschnitttiefe des Gewässers, von ca. 5 - 10 m.

Lediglich in einem kleinen Randbereich der Grünfläche werden genehmigungsfreie bauliche Anlagen bis 30 m³ umbauten Raum mit einem Mindestabstand von 12,0 m zum Obersdorfbach allgemein zugelassen.

II. Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt von der L 909 ("Rödgener Straße") über die Straßen "Wiesenrainsgarten" und "Heidenbachswald".

Der bereits zum Teil ausgebaute Einmündungsbereich der Straße "Wiesenrainsgarten" in die L 909 ist mit 5,50 m Fahrbahnbreite und

beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite festgesetzt und ausreichend dimensioniert; die Anbindung erfolgt gem. der Knotenpunktvereinbarung vom 14./28.07.1981.

Die bereits ausgebaute Stichstraße "Wiesenrainsgarten" ist mit 4,50 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg von 1,0 m und Schrammbord von 0,50 m Breite als Anliegerstraße für max. 11 Wohnhäuser ebenfalls ausreichend dimensioniert. Der Durchmesser des Wendehammers beträgt 10,0 m, wobei eine größere Dimensionierung wegen der vorhandenen Bebauung und den topographischen Gegebenheiten nicht möglich war.

Die Verlängerung der Straße "Wiesenrainsgarten" Richtung "Gewannweg" ist bis zum Haus Nr. 23 mit 5,0 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite ausgebaut. Diese endet in einer vergrößerten Wendeanlage gem. EAE 85, Bild 30, in Höhe der Ausfahrt des Feuerwehrgerätehauses.

Die Verlängerung bis zum "Gewannweg" wird als Wohnweg mit einer Gesamtbreite von 5,00 m festgesetzt, damit durch eine spätere Verkehrsregelung Durchgangsverkehr in diesem Bereich unterbunden werden kann. Zwischen dem Kinderspielplatz und der Straße "Wiesenrainsgarten" sind bereits vorhandene Parkplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die beiden anderen im Planbereich befindlichen Straßen "Heidenbachswald" und "Gewannweg" werden in den Breiten ausgewiesen, wie sie in der Örtlichkeit vorhanden sind, da größere Straßenbreiten wegen der örtlichen Verhältnisse (vorhandene Bebauung, Einfriedigungen und Topographie) nicht verwirklicht werden können. Der Einmündungsbereich "Heidenbachswald / L 909" ist mit einer Aufweitung von $R = 8,0$ m festgesetzt.

Die Straßenbreiten einschl. Gehweg bzw. Schrammbord betragen bei der Straße "Heidenbachswald" zwischen 6,0 und 7,0 m, beim "Gewannweg" zwischen 4,0 m und 7,0 m.

III. Sonstige Planungen

Der Obersdorfbach wird ab Beginn der alten, defekten Verrohrung, die unter der Wohnbebauung verläuft, entlang der L 909 neu verrohrt, da

eine offene Verlegung entlang der Landstraße aus wasserwirtschaftlichen bzw. Kostengründen ausscheidet. Eine hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt bereits vor.

5. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an die Kläranlage Rinsdorf.

6. Wasserversorgung

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

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

8. Altlasten

Die im Plangebiet befindliche ehemalige Mülldeponie Obersdorf wurde vom TÜV Essen auf mögliche Schadstoffe untersucht.

Als Ergebnis einer Deponiegasuntersuchung wurde festgestellt, daß in keiner Probe Methan oberhalb der analysetechnischen Nachweisgrenze erfaßt werden konnte.

Anläßlich dieser Untersuchung hat der TÜV Hinweise auf die Ablagerung von hauptsächlich Bodenaushub, untergeordnet Bauschutt und Hausmüll sowie Gartenabfällen vorgefunden.

Im Rahmen der Erstellung eines Ergänzungsgutachtens durch den TÜV Essen wurden Bodenproben auf die Parameter Zink, Cadmium, Blei, organische Schadstoffe, Leitfähigkeit, pH-Wert und Tongehalt untersucht.

Diese Untersuchung veranlaßte den TÜV Essen in seinem Gutachten zu der grundsätzlichen Empfehlung, bei einer geplanten Bebauung, die als

unbedenklich angesehen wurde, für die Gartenbereiche eine Abdeckschicht von ca. 50 cm Mächtigkeit vorzusehen.

Bachwasseruntersuchungen ober- und unterhalb der Deponie durch den Kreis Siegen-Wittgenstein ergaben ebenfalls keine Hinweise auf einen Schadstoffaustrag aus dem Deponiebereich.

9. Ablagerung von Aushubmaterial

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

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Lediglich im südwestlichen Plangebiet werden für einen kleinen, noch unbebauten Bereich, bodenordnende Maßnahmen 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

a) Straßenbauarbeiten:

ca. 45.000,-- DM

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

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

5901 Wilnsdorf, 08.02.1991

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauabteilung -



M e t z

Dipl.-Ing.

Die Begründung zur 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat in der Zeit vom 08.07. bis einschl. 08.08.1985 gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 15.10.1991




Gemeindedirektor

Die überarbeitete Begründung zur 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat in der Zeit vom 18.03. bis einschl. 18.04.1991 gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 15.10.1991




Gemeindedirektor

Die Begründung zur 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat der Rat in seiner Sitzung am **07. NOV. 1991** beschlossen.

Wilnsdorf, den 13.11.91




Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer