# BEGRÜNDUNG

## zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Breitenbachsfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 20.07.1995 die Aufstellung der 1. qualifzierten Änderung des seit dem 20.10.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Breitenbachsfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gem. § 2 (1 und 4) BauGB sowie zur Sicherstellung der Planung eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB für den gesamten Planbereich beschlossen.

Grund der Bebauungsplanänderung ist es, die Zahl der Wohneinheiten im 2,13 ha großen Planbereich auf max. 3 je Wohngebäude zu begrenzen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der B 54 aus Richtung Wilnsdorf kommend am Ortseingang des Ortsteiles Obersdorf -Rödgen und umfaßt folgende Grundstücke:

| | |
|---|---|
| Gemarkung Obersdorf, Flur 7, Flurstücke | 291 (tlw.), 292, 295 - 302, 305 - 310, 327 - 329, 330 (Straße), 331, 332 (Weg), 335, 336, 337 (Weg), 338 - 341, 355, 357 - 359, 361 und 365 |

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes "Breitenbachsfeld" aus dem Jahre 1989 sah Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m² und 1.000 m² vor.
Mit der Ausweisung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen (GRZ = 0,4; GFZ = 0,5; Zahl der Vollgeschosse max. 1) und der Festsetzung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, stand ausweislich die Zielsetzung im Vordergrund, im Plangebiet eine zu starke bauliche Verdichtung aufgrund der benachbarten, aufgelockert bebauten Bereiche, zu vermeiden.

Zudem wurde auf die Ausweisung großzügig bemessener Verkehrsanlagen verzichtet, da davon ausgegangen wurde, daß die spätere Verkehrsfrequentierung im Plangebiet, bedingt durch die Erschließungsform (reine Anliegerstraße) und die Wohndichte, gering sein würde.

Die tatsächliche Bebauung - bis auf 2 Dreifamilienhäuser befinden sich im Plangebiet nur Ein- und Zweifamilienhäuser - entspricht dieser grundsätzlichen Planungsintention.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann in einem Bebauungsplan aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt bzw. begrenzt werden.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet "Breitenbachsfeld" mit mehr als 3 Wohnungen hätte zur Folge, daß sich der Charakter des Plangebietes entgegen der ursprünglichen Planungsintention ändern würde.
Eine homogene und aufgelockerte Bebauung des gesamten Plangebietes wäre nicht mehr gewährleistet. Stattdessen würde durch Vorhaben mit mehreren Wohneinheiten die Wohndichte erhöht und eine städtebauliche "Unruhe" in das Plangebiet hineingetragen.
Auch das Verkehrsaufkommen würde durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern über das ursprünglich beabsichtigte Maß hinaus steigen.

Bislang sind ca. 2/3 des Plangebietes bebaut bzw. Bauunterlagen für weitere Wohngebäude liegen der Gemeinde vor.
Somit stehen noch ca. 10 freie Grundstücke zur Verfügung, auf denen von der Planungsintention abweichende Gebäude mit mehreren Wohneinheiten grundsätzlich zulässig wären. Insofern besteht Bedarf für eine die ursprüngliche Planungsabsicht konkretisierende Bebauungsplanänderung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie den Erlaß einer Veränderungssperre.

Den vorgenannten öffentlichen Belangen ist hier im Vergleich mit dem ebenfalls zu berücksichtigenden Bedürfnis der Bevölkerung nach Schaffung von Wohnraum im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Planungsermessens aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation Vorrang einzuräumen.

Durch die Zulassung von bis zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude wird auch der Zielsetzung eines grundsätzlich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB - hinreichend Rechnung getragen.

Die städtebauliche Entwicklung, wie sie seitens der Gemeinde Wilnsdorf für den Planbereich "Breitenbachsfeld" beabsichtigt war, würde durch die Zulassung von Wohngebäuden mit unbegrenzter Anzahl von Wohneinheiten zerstört werden.

Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Breitenbachsfeld" werden übernommen, d. h. Veränderungen der Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen erfolgen nicht.
Ausgleichs- und Ersatzflächen sind daher nicht erforderlich, Erhöhungen der Oberflächenwasserabflüsse gegenüber dem Ursprungsplan sind ausgeschlossen.

**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 (Telefon: 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).

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Breitenbachsfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

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

Wilnsdorf, den 29.08.1996

**Gemeinde Wilnsdorf**
**- Bauamt -**

(Afflerbach)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Breitenbachsfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.1996 bis einschl. 28.10.1996 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

( S c h m i d t )
Gemeindedirektor

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Breitenbachsfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat der Rat in seiner Sitzung am 05. Dez. 1996 beschlossen.

Wilnsdorf, den 09.12.96

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer