BEGRÜNDUNG

zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 27.06.1996 die Aufstellung der 2. qualifizierten Änderung des seit dem 31.01.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" 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 Änderungsbereich beschlossen.

Der Änderungsbereich umfaßt die zwischen der "Rödgener Straße" (L 909) und der Straße "Am Stoß" befindlichen Grundstücke der Gemarkung Obersdorf, Flur 13, Flurstücke 594 - 596.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 "Marienhain" setzt bereits im südlichen Planbereich für die Grundstücke entlang der Straße "Am Gorn" u. a. Mindestgrößen von 520 m² sowie eine Einzelhausbebauung fest.

Mit diesen Festsetzungen stand ausweislich die Zielsetzung im Vordergrund, in diesem z. Zt. der damaligen Planänderung noch unbebauten Bereich eine zu starke bauliche Verdichtung im ansonsten aufgelockert bebauten Planbereich zu vermeiden.

Die tatsächliche Bebauung (im gesamten Plangebiet befinden sich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser) entspricht dieser grundsätzlichen Planungsintention.

Grund der Bebauungsplanänderung ist es, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 520 m² festzulegen sowie eine Einzelhausbebauung auszuweisen, um hier abzusehende Grundstücksteilungen mit der Folge einer erheblichen baulichen Verdichtung zu verhindern.
Diese würden in dem noch unbebauten Änderungsbereich eine städtebaulich nicht gewollte Bebauung in der zweiten Reihe ermöglichen, die den Charakter des Plangebietes entgegen der ursprünglichen Planungsintention grundlegend ändern würde.

Eine homogene und aufgelockerte Bebauung des Plangebietes wäre nicht mehr gewährleistet. Stattdessen würde durch die möglichen Vorhaben in der zweiten Reihe die Wohndichte erhöht und eine städtebauliche "Unruhe" in das Plangebiet hineingetragen.

Zudem ist der das Flurstück 595 sowie das benachbarte Flurstück 700 erschließende Stichweg (Parzelle 792) aufgrund seines Ausbaues und der Topographie (stark abschüssig in Richtung "Rödgener Straße") für eine von 3 Wohngebäuden ausgehende Verkehrsbelastung nicht geeignet.

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.

Die städtebauliche Entwicklung, wie sie seitens der Gemeinde Wilnsdorf für den Planbereich "Marienhain" beabsichtigt war, würde durch die Zulassung von Wohngebäuden in der "zweiten Reihe" zerstört werden.

Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" werden übernommen, d. h. Veränderungen der Verkehrsflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen erfolgen nicht.

Ausgleichs- und Ersatzflächen sind daher nicht erforderlich, Erhöhungen der Oberflächenwasserabflüsse gegenüber dem Ursprungsplan sind ausgeschlossen.

Eine getrennte Beseitigung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Topographie (starke Hanglage) problematisch.
Zudem werden die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Mischwasserleitung erschlossen, die an die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage im Ortsteil Rinsdorf angeschlossen ist.
Zusätzliche Maßnahmen einer getrennten Niederschlagswasserbeseitigung wären technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig im Sinne von § 51 Abs. 4 Satz 2 LWG.
Das Abwasser soll daher über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planänderung 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).

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

Aufgestellt: 57234 Wilnsdorf, 28.10.1996

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

(Metz)

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.01.1997 bis einschl. 27.02.1997 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 04.04.1997

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Der Gemeindedirektor

(Schmidt)

Die Begründung zur 2. qualifzierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 15. MAI 1997 beschlossen.

Wilnsdorf, den 07. JULI 1997

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Schriftführer