

BEGRÜNDUNG

zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Lehnscheid IV/V" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rinsdorf und Wilnsdorf

01. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 27.09.2001 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Aufstellung sowie gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 1. qualifizierten Änderung des seit dem 27.11.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Lehnscheid IV/V", Ortsteile Rinsdorf und Wilnsdorf, beschlossen.

Die vorgenannten Beschlüsse wurden in der Bauausschusssitzung am 18.04.2002 um eine Erweiterung des Änderungsbereiches in Richtung A 45 ergänzt.

Mit dem Bebauungsplan "Lehnscheid IV-V" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von weiteren 7 ha gewerblichen Bauflächen in Richtung A 45 geschaffen.

Die Erschließungsarbeiten sind mittlerweile fertiggestellt.

Die gewerblichen Bauflächen wurden aufgrund der Hanglage auf insgesamt 3 Plateauflächen verteilt, die von der an die Duisburger Straße angebundenen Oberhausener Straße in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage verkehrlich erschlossen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan war bisher so ausgelegt, dass die beiden oberen Plateauflächen von jeweils einem Betrieb genutzt würden, die untere Plateaufläche war ursprünglich für zwei Betriebe vorgesehen.

Da nunmehr mehrere Gewerbebetriebe auf den vorgenannten Plateauflächen angesiedelt werden sollen bzw. sich bereits angesiedelt haben, werden ergänzende Verkehrsflächen in Form von Stichstraßen zur verkehrlichen Erschließung der geplanten Betriebsgrundstücke erforderlich und sollen mit der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Da die Planänderung nur unwesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet hat, kann auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

02. Übergeordnete Vorgaben

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe, ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und der südliche Bereich als Waldbereich dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den Planbereich des Industriegebietes als gewerbliche Baufläche dar.

03. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der 1. qualifizierten Änderung umfasst den Bereich der drei Plateauflächen einschließlich deren Böschungsflächen.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 12 ha.

Der Bereich ist in folgende Flächen aufgeteilt:

1. Verkehrsflächen gem. Ursprungsplan (versiegelt):	7.420 m ²
2. Verkehrsflächen, Bankett, gem. Ursprungsplan (Schotterrasen):	1.010 m ²
3. Verkehrsflächen (neu), versiegelt:	2.415 m ²
4. Überbaubare Grundstücksflächen:	57.600 m ²
5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:	14.400 m ²
6. Verkehrsgrün:	100 m ²
7. Versorgungsflächen:	90 m ²
8. Grünflächen (öffentlich und privat) – Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze einschl. Böschungsbermen:	35.715 m ²
9. Grünflächen (privat) – Entwässerungsmulden:	1.250 m ²

Gesamtfläche:	120.000 m²
----------------------	------------------------------

=====

04. Inhalt der Planung

Die gewerbliche Baufläche wird entsprechend dem Ursprungsplan als nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO dahingehend festgesetzt, dass gemäß der beigefügten Abstandsliste 1998 Betriebsarten der Abstandsklassen V – VII, lfd. Nr. 79 – 212, allgemein 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

Vom Fahrbahnrand der südlich angrenzenden A 45 wird ein Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksfläche von 40 m vorgesehen, für Lagerflächen und Lagerplätze ist ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einem Abstand von 3 m zu den Böschungsoberkanten- bzw. den Böschungsfüßen der Auftrags- und Abtragsböschungen festgesetzt.

Zudem wird festgesetzt, dass Anlagen der Außenwerbung mit physiologischer Blendung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 45 ansprechen sollen, nicht zulässig sind. Außerdem dürfen gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 40 m zur A 45 nicht errichtet werden. Des weiteren bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 100 m der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Außerdem dürfen von den im Planbereich zulässigen Betrieben keine Immissionen ausgehen, die eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs auf der A 45 durch Rauch, Blendwirkung, Dampf (Glatteisbildung) o. ä. hervorrufen.

I. Verkehrsflächen/Verkehrerschließung

Gegenüber der Ursprungsplanung, in der die verkehrliche Erschließung lediglich durch die an die Duisburger Straße angebundene und in einer Wendeanlage auslaufende, ca. 900 m lange und 6,50 m breite Stichstraße mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen ist, ist nunmehr auch auf den drei Plateauflächen aufgrund der geplanten Ansiedlung von mehreren Betrieben in diesen Bereichen die Anlegung jeweils einer weiteren Stichstraße erforderlich.

Die Stichstraße im Bereich des ca. 3,6 ha großen Plateaus 1 weist eine Länge von ca. 120 m bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, einseitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite auf und endet in einer Wendeanlage mit 24 m Durchmesser.

Über diese Verkehrsfläche werden insgesamt 5 Grundstücke erschlossen.

Auf dem ca. 0,5 ha großen Plateau 2 wird eine Stichstraße von ca. 55 m Länge mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m Länge und beidseitigen Schrammborden von jeweils 0,50 m Breite festgesetzt. Über diese Verkehrsfläche werden drei kleinere Betriebsgrundstücke erschlossen.

Da zum jetzigen Zeitpunkt eine endgültige Grundstückseinteilung der ca. 3,1 ha großen, an die A 45 angrenzenden Plateaufläche 3 noch nicht feststeht, wird anschließend an die Wendeanlage der Oberhausener Straße bis auf Höhe der westlichen Grenze des hier bereits parzellierten Betriebsgrundstückes vorerst eine ca. 50 m lange Stichstraße mit 6,50 m

Fahrbahnbreite und beidseitigen Schrammborden von jeweils 0,50 m Breite festgesetzt.

05. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gegenüber der Ursprungsplanung sind zusätzliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da durch die Festsetzungen der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes - die Stichstraßen befinden sich alle im Bereich von überbaubaren Grundstücksflächen - keine weiteren Versiegelungen hervorgerufen werden.

Die gemäß Ursprungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen – hauptsächlich Anpflanzungen der Böschungsflächen mit heimischen Laubgehölzen – wurden bereits durchgeführt.

06. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß der Ursprungsplanung im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Rinsdorf zugeleitet. Für die Behandlung des aus den gewerblichen Erweiterungsflächen anfallenden Schmutzwassers stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Böschungsflächen erfolgt über Entwässerungs-/Versickerungsmulden in das im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes befindliche Regenrückhaltebecken (Fassungsvermögen 2.550 m³), dem ein Regenklärbecken mit 100 m³ Fassungsvermögen vorgeschaltet ist.

Das Niederschlagswasser der befestigten Plateauflächen wird über Regenwasserkanäle ebenfalls in das vorgenannte Regenrückhaltebecken geführt.

Lediglich das Niederschlagswasser eines kleinen Bereiches der im östlichen Plangebiet befindlichen Böschungsflächen wird direkt in den hier verlaufenden namenlosen Vorfluter eingeleitet. Eine Abflussverschärfung gegenüber dem bisher anfallenden Niederschlagswasser erfolgt nicht.

07. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Siegerland, dem die Gemeinde Wilsdorf angeschlossen ist, sichergestellt. An zentraler Stelle im Plangebiet wird eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage festgesetzt.

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 96 m³/Std. für mindestens 2 Std. (Voraussetzung: Feuerhemmende oder feuerbeständige Umfassung, harte Bedachung).

Auf Grund der geplanten baulichen Anlagen ist ein über den Grundschutz hinausgehender objektbezogener Brandschutz erforderlich. Vor der Planung der Löschwasserversorgung und des Objektes

ist daher die Abstimmung zwischen dem Bauherr, der für den Brandschutz zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Gemeinde erforderlich.

08. **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Im Plangebiet sind entlang der Haupteerschließungsstraße in Abstimmung mit dem EWS drei Versorgungsflächen für die Errichtung von Kompaktstationen - Größe ca. 4 x 6 m – festgesetzt. Die auf Höhe des Plateaus 1 befindliche Anlage wurde bereits errichtet.

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).

Die ursprünglich im Plangebiet befindlichen historischen Hohlwege wurden vor Baubeginn vom Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege kartiert.

12. **Überschlägige Baukosten**

Die Kosten für die zusätzlich erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich Beleuchtung belaufen sich auf insgesamt ca. 250.000 €.

13. Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigefügt:

1. Abstandsliste NRW – 1998 –
2. Übersichtsplan

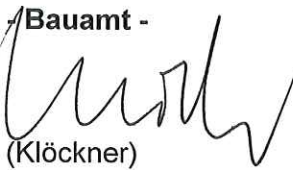
Diese Begründung mit ihren Anlagen ist Bestandteil der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Lehnscheid IV/V" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rinsdorf und Wilnsdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 24.01.2003

Gemeinde Wilnsdorf

Bauamt -



(Klöckner)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Lehn-scheid IV/V" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rinsdorf und Wilnsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.03.2003 bis einschl. 25.04.2003 öffentlich aus-gelegen.

Wilnsdorf, den 27.08.2003

L.S.

Der Bürgermeister

(Schmidt)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Lehn-scheid IV/V" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rinsdorf und Wilnsdorf, hat der Rat der Ge-meinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 24.07.2003 beschlossen.

Wilnsdorf, den 27.08.2003

L.S.

Bürgermeister

Schriftführer

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Lehn-scheid IV/V" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rinsdorf und Wilnsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.03.2003 bis einschl. 25.04.2003 öffentlich aus-gelegen.

Wilnsdorf, den 27.08.2003



Der Bürgermeister

(Schmidt)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Lehn-scheid IV/V" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rinsdorf und Wilnsdorf, hat der Rat der Ge-meinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 24.07.2003 beschlossen.

Wilnsdorf, den 27.08.2003



Bürgermeister

Schriftführer