

B e g r ü n d u n g

zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach" der Gemeinde Wilnsdorf

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Krombach" hat am 14. Sept. 1976 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Osten: durch die Rathausstraße
 im Norden: durch die Einsiedelstraße K 4642
 im Westen: durch die B 54
 im Süden: durch das bestehende Postgebäude.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden seinerzeit ohne konkrete Planungsvorstellungen für Einzelvorhaben festgelegt.

Die überbaubaren Flächen sind seinerzeit sehr großzügig festgelegt worden, damit bei der Planung der Einzelvorhaben ein ausreichender Spielraum für den Gebäudestandort und somit eine individuelle, den entsprechenden Erfordernissen angepaßte Möglichkeit der Bebauung gegeben war.

Dementsprechend wurden auch die Parkplatz- und Stellplatzflächen festgesetzt.

Mittlerweile wurden mehrere Einzelvorhaben bereits verwirklicht und für die verbleibenden Restflächen liegen konkrete Planungen vor.
 Darüber hinaus wurde eine Freiraumplanung durch ein Ingenieurbüro erstellt.

Außerdem sind im Zuge der Sanierungsverhandlungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes Änderungen hinsichtlich des Grundstückszuschnittes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung eingetreten.

Alle diese Gründe machen eine Neufassung des Gesamt-Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der neuen Gesichtspunkte für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat daraufhin in der Sitzung am 4. Juni 1980 den Aufstellungsbeschuß für die Neufassung des Bebauungsplanes gefaßt.

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde, dies geht eindeutig bereits aus nachweisbaren Bedürfnissen hervor, die sich seit der kommunalen Neugliederung angestaut haben, machten den unverzüglichen Ausbau eines zentralörtlichen Schwerpunktes erforderlich.

Die Notwendigkeit der Errichtung eines Ortskernes, der alle zentralen Funktionen, aber auch eine Anzahl von Wohnungsaufnahmen muß, erwächst aus der Entwicklung der Gemeinde, die klar auf die zentralörtliche Ausgestaltung Wilnsdorfs ausgerichtet ist und im wesentlichen Ansätzen bereits durchgeführt wurde. Effizienz der teilweise bewältigten Maßnahmen in der Industrieansiedlung, im Wohnungsbau, im Schul- und Sportstättenbau wird nur erzielbar sei, wenn möglichst parallel der Ausbau der Zentralfunktionen im Ortskern Wilnsdorf möglich ist.

Bei der Standortwahl für das Ortszentrum hat sich in den Planungen der Gemeinde das Gebiet "Krombach" durchgesetzt.

Es verfügt über die absolut günstigste geographische Lage, da es unmittelbar an der Nahtstelle von Autobahnauffahrt, Bundesstraße 54 und 277 sowie Landstraßen 1304, 723 und der geplanten 722 liegt.

Auch bringt es hinsichtlich der Topographie und von der vorhandenen Baubsubstanz der in Frage kommenden Gebiete her die beste Voraussetzung mit, grundlegende Korrekturen im Baugefüge sowie den Ausbau der infrastrukturellen Ausstattung durchführen zu können.

Maßgeblich für die Standortwahl war weiterhin die absolute Zentralität dieses Gebietes bei Realisierung der weiteren Wohnungsbau- und Industrieansiedlungsmaßnahmen im Standortbereich sowie die absolut günstige und zentrale Lage für den Geschäftsraum Wilnsdorf.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der B 54. Das Plangebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße, die sich in das zukünftige Baugebiet "Auf dem Berge" fortsetzt, erschlossen. Im Bereich der Einmündung in die B 54 wird ein Knotenpunkt entsprechend den einschlägigen Vorschriften verkehrsgerecht ausgebaut. Die Linienführung der Verkehrsstraße wird bewußt in gebogener Form durch das Baugebiet geführt, damit eine sture Anreihung von Gebäuden zwangsläufig vermieden wird. Hierdurch ergibt sich eine städtebaulich reizvolle gestaffelte Bebauung der Einzelvorhaben.

Von der Haupterschließungsstraße biegt in westlicher Richtung die Straße "Marktplatz" ab. Dieser Bereich wird durch seine besondere Gestaltung eine ruhige Zone darstellen, die zwar für die Benutzer der angeschlossenen Geschäftsbereiche befahren werden kann, aber ohne weiteres für bestimmte Situationen (Wochenmarkt, o. ä.) von dem fahrenden Verkehr freigehalten werden kann.

Die Bürgersteige werden in ihrem Material den Vorplätzen zu den einzelnen Geschäften angepaßt.

Für den ruhenden Verkehr werden in ausreichender Menge Parkflächen geschaffen. Die in der Neufassung ausgewiesenen Park- und Stellplatzflächen für PKW's erfüllen die Anforderungen an die einschlägigen Vorschriften. Im gesamten Plangebiet sind 240 Stellplätze für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Der Parkplatz im westlichen Planbereich auf der Fläche des ehemaligen Rathauses erhält eine Zufahrt von der "Hagener Straße" (B 54) aus als Einbahnstraße mit Ausfahrt durch das Plangebiet über die Straße "Marktplatz" zur "Rathausstraße".

Als Art der baulichen Nutzung wird Kerngebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die mögliche Geschossigkeit geht von 1-geschossiger Bauweise bis 3-geschossiger Bauweise.

Auf die Festsetzung einer Dachform wurde verzichtet, da eine Kombination zwischen geneigtem Dach und Flachdach eine gewisse Auflockerung des Gebietes sowie eine Angleichung an die vorhandene umliegende Bebauung ermöglicht. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich eine Eichengruppe, die als flächiges Naturdenkmal abgegrenzt dargestellt ist.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert, da die Gemeinde Wilnsdorf dem Wasserverband Siegerland angeschlossen ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Gemeindekanal in das zentrale Klärwerk Heckebachtal.

Die Elektroversorgung erfolgt durch Anschluß an die Anlagen des Elektrizitätswerkes Siegerlandes.

Die Gesamtmaßnahme wird als Sanierungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 35.000 qm. Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrs- und Parkflächen	7.000 qm
2. Öffentliche Grünflächen	4.000 qm
3. Private Bauflächen	<u>24.000 qm</u>
Gesamtfläche	35.000 qm.

An Erschließungsaufwand wird erforderlich:

1. Straßenbau einschl. Parkplätze	1.100.000,-- DM
2. Grünanlagen	350.000,-- DM
3. Wasserleitung	70.000,-- DM
4. Kanalisation	300.000,-- DM
5. Bachverrohrung	80.000,-- DM
6. Stromversorgung	120.000,-- DM
7. Fernmeldeversorgung	40.000,-- DM
Gesamterschließungsaufwand	2.060.000,-- DM

Die Gesamtmaßnahme wird nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt.
Es handelt sich um ein förmlich festgelegtes und anerkanntes Sanierungsgebiet.

Die Kosten der Erschließung werden zu 75 % durch das Land Nordrhein-Westfalen finanziert. Die anteiligen Kosten der Gemeinde in Höhe von 25 % wurden zu einem größeren Teil bereits übernommen. Die noch verbleibende Restfinanzierung wird durch den Haushaltsplan 1981 abgedeckt.

Diese Begründung ist Bestandteil der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Aufgestellt:

Wilnsdorf, den 10. März 1981

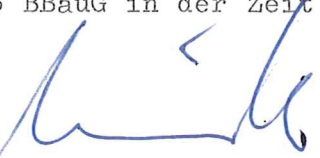
Gemeinde Wilnsdorf
- Bauabteilung -


(Hücko)
Gemeindebauoberamtsrat

Die Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach" der Gemeinde Wilnsdorf hat nach § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 01.09.1981 bis 02.10.1981 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 4. 12. 1981




(Schmidt)
Gemeindedirektor

Die Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach" hat der Rat in der Sitzung am 02. 12. 1981 als Satzung beschlossen.

Wilnsdorf, den 16.12.81




Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer

Die überarbeitete Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach" der Gemeinde Wilnsdorf hat nach § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 29. 07. 1982 bis einschließlich 30. 08. 1982 erneut öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 23. 09. 1982



[Handwritten signature]
(Schmidt)
Gemeindedirektor

Die überarbeitete Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach" der Gemeinde Wilnsdorf hat der Rat unter Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 2. 12. 1981 in der Sitzung am 1. September 1982 als Satzung beschlossen.

Wilnsdorf, den 22. 09. 82



[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Ratsmitglied

[Handwritten signature]
Schriftführer