

BEGRÜNDUNG

zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 06.02.1997 den Aufstellungsbeschluss zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB gefasst.

Mit dem Bebauungsplan soll das Einkaufszentrum "Krombach" in südwestlicher Richtung bis zur Straße "Bergwende" bzw. bis zu dem an der "Rathausstraße" gelegenen Flurstück 1167 (Rathausstraße 20) erweitert werden. Hierfür sind insgesamt 6 Gebäude an der "Hagener Straße" (Nr. 12 – 16), an der "Rathausstraße" (Nr. 6 – Postgebäude – u. Nr. 18) sowie am "Marktplatz" (Nr. 6) zu beseitigen.

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums "Krombach" soll die Kaufkraftbindung durch Ansiedlung weiteren Einzelhandels gestärkt und das Dienstleistungsangebot wesentlich verbessert werden.

Folgende Maßnahmen sind schwerpunktmäßig geplant:

1. Verkaufsflächenerweiterung des vorhandenen REWE-Marktes von bisher ca. 1.000 m² auf ca. 1.600 m² (ohne Getränkemarkt im Untergeschoss)
2. Verbesserung des Warenangebotes durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe
3. Ansiedlung von Dienstleistungsanbietern (Volksbank und Sparkasse) sowie Schaffung weiterer Büro- und Wohnflächen
4. Umfangreiche Erweiterung sowie gestalterische Aufwertung des Marktplatzes
5. Verbesserung des Parkplatzangebotes in unmittelbarer Nähe der Betriebe
6. Schaffung einer zusätzlichen verkehrlichen Anbindung an die Straße "Bergwende"

2. Übergeordnete Vorgaben

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe – ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den Bereich des Einkaufszentrums nahezu vollständig als Mischbaufläche dar, lediglich eine untergeordnete Fläche von ca. 600 m² im südlichen Planbereich, angrenzend an das Postgrundstück (Rathausstraße 6), ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine geschäftliche Nutzung ist jedoch im Vergleich zur Gesamtfläche des Plangebietes geringfügig und gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planbereich liegt zwischen dem jetzigen Marktplatz, der "Rathausstraße", der Straße "Bergwende" und der "Hagener Straße" (B 54).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der B 54 und dem Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 11, Flurstück 1103 (tlw.)

im Osten: von den Grundstücken der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 11, Flurstücke 789, 1088 (tlw.), 1103 (tlw.), 1164 (tlw.), 1171 und 1172

im Süden: von der Bebauung entlang der „Rathausstraße“ (Haus-Nr. 19 – 27)

im Westen: von der Straße „Bergwende“

Das Plangebiet erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Wilnsdorf, Flur 10, Flurstück	471 (tlw.)
Gemarkung Wilnsdorf, Flur 11, Flurstücke	84 – 87, 332, 674, 927, 928, 960, 961, 1002, 1077, 1088 (Straße, tlw.), 1103 (tlw.), 1145 (Straße, tlw.), 1148, 1166 und 1167

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 1,137 ha. Hiervon entfallen auf den Bereich der Teilbereichs-Neufassung (ehem. Rathaus, Postgrundstück, Marktplatz und westlicher Teil des REWE-Markt-Geschäftshauses) ca. 0,60 ha sowie auf die Plangebietserweiterung ca. 0,54 ha.

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen (einschl. Parkplatz- u. Garagenflächen):	3.765 m ²
2. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (MK-Gebiet):	6.340 m ²
3. Überbaubare Flächen (WA-Gebiet):	470 m ²
4. Nicht überbaubare Flächen (WA-Gebiet):	710 m ²
5. Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün -:	<u>85 m²</u>

Gesamtfläche: 11.370 m²

4. Inhalt der PlanungI. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Das Ortszentrum von Wilnsdorf steht vor einem entscheidenden strukturellen und technischen Umbau. Durch den vorgesehenen Abriss des Postgebäudes (Rathausstraße 6) – im nahegelegenen Gewerbegebiet "Lehnscheid I" wird z. Zt. ein neuer Postzustellstützpunkt errichtet, der Schalterdienst wurde bereits in den benachbarten REWE-Markt verlegt – sowie des angrenzenden früheren Rathauses (Marktplatz 6) kann nunmehr ein großzügig bemessener Marktplatz mit umfangreichen Parkmöglichkeiten und umliegenden Erweiterungsflächen für weitere Geschäfts- und Bürogebäude geschaffen werden. Durch die geplante Vergrößerung des REWE-Marktes auf ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (ohne Getränkemarkt im Untergeschoss), die Neuansiedlung von weiteren Einzelhandelsgeschäften sowie die Ver-

besserung des Dienstleistungsangebotes, u. a. durch die Ansiedlung von Sparkasse und Volksbank, soll die Kaufkraftbindung im Zentrum entscheidend gestärkt werden.

Darüber hinaus sind im Erweiterungsbereich des Einkaufszentrums weitere Büro- und Wohnflächen vorgesehen.

Die Ansiedlung der neuen Sparkassenfiliale ist südwestlich des Marktplatzes mit Zugang von der Marktplatzebene vorgesehen. Das bisher hier befindliche Wohngebäude "Rathausstraße 18" wird abgerissen. Von der Marktplatzebene sollen hier weitere Ladenlokale sowie Dienstleistungsanbieter angesiedelt werden.

In den oberen Geschossen dieses Geschäftshauses sind Wohnungen und Büroflächen geplant.

Im Anschluss an den auf Marktplatzebene befindlichen REWE-Markt ist auf Höhe der "Hagener Straße" die neue Volksbankfiliale vorgesehen. In diesem Gebäudekomplex sollen ebenfalls weitere zusätzliche Ladenlokale sowie Büroflächen und Wohnungen geschaffen werden. Die bisher hier an der B 54 gelegenen Wohngebäude "Hagener Straße 12 – 16" werden ebenfalls abgerissen.

Zudem ist vorgesehen, das Angebot an Gastronomiebetrieben im Zentrum zu verbessern.

Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen.

Der 1. Abschnitt beinhaltet die Erweiterung des an die "Hagener Straße" angrenzenden Geschäftsgebäudes mit vergrößertem REWE-Markt auf Marktplatzebene sowie Volksbankfiliale im UG, das zwischen "Marktplatz" und "Rathausstraße" geplante Wohn- und Geschäftsgebäude mit Sparkassenfiliale sowie die bauliche Erweiterung des Marktplatzes.

Mit den Bauarbeiten soll noch im Sommer 2002 begonnen werden.

Die im Anschluss an die geplante fußläufige Verbindung zwischen Marktplatz und B 54 Richtung "Bergwende" geplanten Wohn- und Geschäftshäuser sollen anschließend in einem 2. Bauabschnitt verwirklicht werden.

Die Erweiterungsbereiche werden ebenfalls wie der Ursprungsbebauungsplan als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. Sonstige Wohnungen, ab 1. Obergeschoss einschließlich

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen
2. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen

Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Plangebiet der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung nicht zulässig.

Aufgrund der Nicht-Ausschlusswirkung dieser Betriebsarten in einem Kerngebiet ist die Zulässigkeit im östlichen Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes weiterhin gewährleistet.

Im Erweiterungsbereich des Einkaufszentrums wird für die Bauzeile entlang der B 54 bis zur Straße "Bergwende" eine maximal 4-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies resultiert aus dem Höhenunterschied von ca. 6,0 m – entsprechend zwei Vollgeschossen – zwischen der B 54 und dem neuen Marktplatz.

Da aufgrund der hier vorhandenen topographischen Verhältnisse davon auszugehen ist, dass von der B 54 aus gesehen die beiden ersten Geschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, können von der Marktplatzebene entsprechend der baulichen Ausführung des REWE-Markt-Gebäudes maximal zwei weitere Vollgeschosse errichtet werden. Die Gebäudestellung ist entsprechend dem vorhandenen Geschäftsgebäude giebelständig zum Marktplatz mit einer Dachneigung von 35° geplant.

Für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude südlich bzw. südwestlich des Marktplatzes angrenzend an die "Rathausstraße" wird eine maximal 3-geschossige Bauweise festgesetzt. Da der Höhenunterschied zwischen Marktplatz und "Rathausstraße" hier ca. 3,0 m beträgt und ebenfalls davon auszugehen ist, dass das erste Geschoss – vom Marktplatz aus gesehen – als Vollgeschoss angerechnet werden muss, sind von der Rathausstraße maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Das hier geplante Wohn- und Geschäftshaus soll mit einem 20° geneigten Satteldach versehen werden, das traufenständig zur "Rathausstraße" angeordnet werden soll. Das Gebäude wird sich daher höhenmäßig der hier vorhandenen Bebauung anpassen.

Vom Marktplatz aus Richtung "Bergwende" gesehen werden die geplanten Gebäudekomplexe U-förmig angeordnet, so dass hier aus städtebaulicher Sicht eine klassische Platzwirkung entstehen wird.

Um eine effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird im Bereich des jetzigen REWE-Markt-Einganges die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 5,0 m Richtung Marktplatz erweitert, um hier die Eingangssituation des Geschäftshauses attraktiver gestalten zu können.

Die an der "Rathausstraße"/"Bergwende" befindlichen beiden 2-geschossigen Wohngebäude ("Rathausstraße 20", "Bergwende 1") werden als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und entsprechend der Geschossigkeit mit einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

II. Verkehrsflächen/Verkehrerschließung

Der bisherige, ca. 600 m² große Marktplatz wird in östlicher Richtung um ca. 1.100 m² auf eine Gesamtfläche von ca. 1.700 m² erweitert. Durch diese umfangreiche Platzerweiterung können alleine hier ca. 42 neue Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Geschäftshäuser bereitgestellt werden.

Da die bisher westlich des REWE-Marktes an die B 54 angeschlossene verkehrliche Anbindung des Geschäftszentrums einschließlich der hier befindlichen Stellplatzflächen aufgrund der geplanten baulichen Erweiterungsmaßnahmen entfallen muss, wird der neue Marktplatz in westlicher Richtung durch eine 6,0 m breite Verkehrsfläche – 4,50 m breite Fahrbahn, 1,50 m breiter höhengleicher Gehweg – an die Straße "Bergwende" angebunden, um wie bisher eine weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zum/vom Zentrum sicherzustellen.

Alle anderen Zu- und Abfahrten zum Marktplatz bleiben bestehen.

Durch die gemeindliche Planung wird keine Funktionsänderung der Rathausstraße eintreten. Mit der vorgesehenen unmittelbaren Anbindung zwischen "Marktplatz" und "Bergwende" wird vielmehr in diesem Bereich eine qualifizierte Zufahrtsmöglichkeit für den "Marktplatz" geschaffen, die für die "Rathausstraße" entlastend wirken dürfte. Zudem wird die "Rathausstraße" auch insoweit verkehrsmäßig entlastet, als der Briefverteildienst aus dem Geschäftszentrum ausgelagert wird.

Entscheidend verbessert wird durch die geplante Erweiterung das Angebot an Parkplatzflächen. Entlang der B 54 sind in Senkrechtaufstellung 22 Parkplätze mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

Zur besseren Ein- und Ausfahrtmöglichkeit von/auf die B 54 werden die Parkplätze mit einem Abstand von 1,50 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße angelegt.

Zwischen diesem Parkplatzstreifen und der hier geplanten Geschäftshauszeile wird eine mindestens 2,0 m breite Gehweganlage festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass die Parkabläufe im Bereich dieses Parkplatzstreifens – Ein- und Ausparksituation zur Bundesstraße – sich den Verkehrsverhältnissen auf der "Hagener Straße" wie bei den bereits in der näheren Umgebung befindlichen Geschäftsgebäuden anpassen werden.

Hierdurch soll vermieden werden, dass bei Beibehaltung des Gehweges entlang der B 54 und Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bis Hinterkante Gehweg private Stellplatzflächen unmittelbar hinter dem Gehweg angeordnet werden könnten, da dann bei jedem Parkvorgang die Gehweganlage gekreuzt werden müsste und somit Beeinträchtigungen des Fußgängerverkehrs auftreten würden.

Zudem ist von der B 54 in Höhe der Fußgängerampel die verkehrliche Anbindung einer Tiefgarage mit ca. 45 weiteren Einstellplätzen – in zwei Geschossen geplant – vorgesehen. Diese Stellplätze sollen hauptsächlich den Mitarbeitern/Bewohnern des Zentrums vorbehalten bleiben.

Insgesamt sind im Erweiterungsbereich des Geschäftszentrums unter Einbeziehung von geplanten privaten Stellplatzflächen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ca. 150 Stellplätze geplant.

Zudem wird im westlichen Planbereich – angebunden an die zur Straße "Bergwende" geplante Verkehrsfläche – eine Fläche für 6 PKW-Garagen festgesetzt, die für die Besitzer von Eigentumswohnungen im Plangebiet vorgesehen sind.

Abschließend ist festzustellen, dass durch die geplante Anzahl der Park- und Stellplätze das Stellplatzangebot höher liegt als der bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf der vorgesehenen Einrichtungen erfordert.

Hinzu kommt, dass die in unmittelbarer Nähe des Zentrums befindlichen Parkplätze – Bereich Festhalle/Museen – ebenfalls den Besuchern des Einkaufszentrums zur Verfügung stehen.

Die im nördlichen Planbereich befindliche Zufahrt zu dem im Untergeschoss des REWE-Marktes befindlichen Getränkemarkt soll an die geplante Tiefgaragenzufahrt durch Anlegung einer Rampe entscheidend verbessert werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass zukünftig keine verkehrlichen Behinderungen durch rangierende Fahrzeuge im Kreuzungsbereich B 54/"Rathausstraße" auftreten.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 1 a BauGB sind im Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen.

Bereits in der Bauleitplanung soll über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Eingriffe sind neben öffentlichen Baumaßnahmen (Erschließungsstraßen) auch private Bauvorhaben - in den jeweiligen Plangebieten abschließend entschieden werden.

In diesem Zusammenhang sind auch Festlegungen über etwaige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen, die die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen.

5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung

5.2.1 Allgemeines

Für den neu zu ordnenden Bereich westlich des REWE-Markt-Geschäftshauses/ Postgebäudes wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt.

Hierzu wurde dieser Teil des Plangebietes hinsichtlich seiner ökologischen Beschaffenheit flächenmäßig erfasst und nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet.

Der im Ursprungsplan des Bebauungsplanes "Krombach" gelegene neu zu fassende Teilbereich wurde entsprechend der seinerzeit getroffenen Festsetzungen bewertet.

Im Vergleich hierzu wurde die künftige Flächengestaltung gemäß den im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen bilanziert.

5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur

Die geplante verdichtete Bauweise des Geschäftszentrums stellt im Vergleich zu der bisher vorhandenen Wohnbebauung mit hinterliegenden, strukturarmen Hausgärten zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der aber nicht erheblich ist.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffes ergibt sich aus städtebaulicher Sicht dadurch, dass die zur Verbesserung der Infrastruktur erforderliche Erweiterung des Geschäftszentrums "Krombach" nur noch in Richtung "Bergwende" erfolgen kann.

5.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung

Die im Ursprungsplan des Bebauungsplanes befindlichen neu zu ordnenden Flächen – Postgrundstück mit festgesetzter GRZ = 1,0, Parkplatzfläche einschl. Bewuchs westlich des REWE-Markt-Gebäudes sowie die hier befindliche verkehrliche Anbindung an die B 54 – wurden entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Krombach" als versiegelte Flächen mit dem Wertfaktor 0 sowie als Grünflächen – Verkehrsgrün – mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

Der im Einmündungsbereich der Verkehrsfläche an die B 54 befindliche Laubbaum wurde dem Kronendurchmesser entsprechend mit dem Wertfaktor 5 versehen.

Für die an der B 54 gelegenen, mit älteren Wohngebäuden bestandenen Grundstücke wurde entsprechend der umgebenden Bebauung und somit dem vorhandenen Baurecht eine Grundflächenzahl von 0,6 angerechnet, die an der "Rathausstraße" gelegenen Grundstücke wurden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bilanziert. Die zugehörigen Hausgärten wurden mit 3 Wertpunkten bewertet.

Schützenswerte Flächen sind im betreffenden Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der im Planbereich festgesetzten verdichteten Bauweise, der für einen ordnungsgemäßen Verkehrsablauf erforderlichen Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie der zur Verfügung stehenden beengten Erweiterungsflächen können im Plangebiet selbst keine Flächen zur Erzielung des ökologischen Ausgleiches zur Verfügung gestellt werden.

Das Ausgleichsdefizit von 6.379 Wertpunkten soll daher durch Rückgriff auf das Öko-Konto der Gemeinde **vollständig** optimiert werden. Hier wird aus dem Ausgleichsüberschuss des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hoheroth III" von ca. 15.000 Wertpunkten, resultierend aus dem Erhalt des ursprünglich für bauliche Zwecke vorgesehenen Buchenbestandes Gemarkung Wilnsdorf, Flur 2, Flurstück 474 (tlw.), die vorgenannte Wertpunktezahl angesetzt.

5.2.5 Ökologische Bilanzierung

Die tabellarisch aufgelistete ökologische Bilanzierung sowie die dazugehörigen Planunterlagen sind dieser Begründung als Anlagen beigelegt.

6. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die Kläranlage Rinsdorf.

Das Plangebiet ist in dem am 03.12.1982 genehmigten Entwässerungsentwurf für den Ortsteil Wilnsdorf als versiegelte Fläche erfasst und dementsprechend bei der damaligen Mischwasserkanalplanung berücksichtigt.

Eine Versickerung/Rückhaltung in diesem Bereich ist aus topographischen bzw. technischen Gründen nicht möglich, zudem ist im Vergleich zu der z. Zt. vorhandenen Bebauung keine wesentliche Abflussverschärfung durch die geplante Geschäftshausbebauung zu erwarten.

Gemäß § 51 a (4) kann von der Verpflichtung nach § 51 Abs. 1 LWG, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, abgesehen werden, wenn Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll sowie der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die entsprechenden Abwasseranlagen sind in der "Hagener Straße" vorhanden.

7. Wasserversorgung

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

7a. Löschwasserversorgung

In einem Umkreis von max. 300 m um jede bauliche Anlage (Löschbereich) ist mindestens eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. Der Löschwasserbedarf je Löschbereich beläuft sich auf 96 m³/h für mindestens zwei Stunden (Voraussetzung: Feuerhemmende oder feuerbeständige Umfassung, harte Bedachung).

Aufgrund 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 Bauherrn/Investor, der für den Brandschutz zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Gemeinde erforderlich.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Auf die im Plangebiet befindlichen Versorgungseinrichtungen wird Rücksicht genommen. Ein ggf. erforderlicher Standort für die Errichtung einer Ortsnetzstation wird rechtzeitig abgestimmt.

9. Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial wird auf der zuständigen Inertstoff-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).

12. Erschließungskosten

Die Kosten für die Erweiterung des Marktplatzes, der geplanten Verkehrsflächen sowie der erforderlichen Straßenbeleuchtung belaufen sich auf ca. 250.000 €.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

13. Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigefügt:

1. Darstellung des ökologischen Bestandes
2. Darstellung der Planung
3. Ökologische Bilanzierung

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

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 11.06.2002

Gemeinde Wilnsdorf

Der Bürgermeister

I. A.



(Klöckner)

Die Begründung zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Krombach“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 01.07.2002 bis einschl. 01.08.2002 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 25.09.2002



Der Bürgermeister

(Schmidt)

Die Begründung zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Krombach“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 28.08.2002 beschlossen.

Wilnsdorf, den 25.09.2002



Bürgermeister

Schriftführer