

Übersichtsplan

zum Bebauungsplan Nr. 16 „Großwiese“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Sitzung des Bauausschusses

am 17.01.2002

Anlage zur Vorlage

zu Punkt 6.0.5.

Sitzung des Rates

am 07.02.2002

Anlage zur Vorlage

zu Punkt 18.0.5.

— — — Plangebietsgrenze
des Bebauungsplanes

Maßstab 1 : 5000

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Großwiese"
der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

1. Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 16.06.1994 den Bebauungsplan Nr. 16 "Großwiese" für den Ortsteil Wilnsdorf gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung beschlossen.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Ortsteiles Wilnsdorf und grenzt unmittelbar an das vorhandene Einkaufszentrum "Krombach" an.

Aus städtebaulichen Gründen wird in diesem besonders verkehrsgünstig gelegenen Bereich Planungsrecht für wichtige infrastrukturelle Einrichtungen (Geschäftsgebäude) geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan wird Mischgebiet gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gem. § 4 (1) BauGB wurde die Planung gem. § 20 Landesplanungsgesetz mit der Bezirksregierung Arnsberg in landesplanerischer Hinsicht abgestimmt.

Über die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 2 (2) BauGB, § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde gem. § 20 Landesplanungsgesetz hat der Rat in der Sitzung am 06.07.1995 beraten und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den dazugehörigen Unterlagen und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 01.08.1995 bis einschließlich 01.09.1995.

Nach dem Verfahren der 1. öffentlichen Auslegung wurden folgende wesentliche Planänderungen vorgenommen:

- Reduzierung des Plangebietes um die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr – ausgewiesenen Grundstücke der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 10, Flurstücke 334, 335 und 382 – 384 (Bereich zwischen B 54/L 722/L 907)
- Festsetzung der bisher vorgesehenen öffentlichen Parkplatzflächen in Stellplatzflächen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

- Verschiebung der Planstraße 2 im Bereich des "Heckebackes" und der südlich angrenzenden Mischbaufläche um ca. 8,00 m in nördlicher Richtung
- Darstellung des im nordwestlichen Planbereich vorhandenen Wirtschaftsweges anstelle der bisher vorgesehenen Stichstraße mit Wendeanlage
- Reduzierung der Grundflächenzahl im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses von 0,6 auf 0,4 sowie der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,8
- Verbesserung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durch zusätzliche Pflanzflächen im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses und des Einmündungsbereiches der Planstraße 2 in die B 54

Nach Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 19.10. – 20.11.1995 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 "Großwiese", Ortsteil Wilnsdorf, vom Rat der Gemeinde Wilnsdorf am 07.12.1995 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde nach rechtsaufsichtlicher Prüfung durch die Bezirksregierung Arnsberg am 12.03.1996 öffentlich bekannt gemacht und damit in Kraft gesetzt.

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seinen Sitzungen am 05.12.1996 und 06.02.1997 (Erweiterung des Änderungsbereiches) die Aufstellung der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB für den zwischen der Einmündung K 25/B 54, dem Feuerwehrgerätehaus und der L 907 gelegenen Teilbereich beschlossen.

Diese Bebauungsplanänderung wurde insbesondere aufgrund einer Neuregelung der Verkehrsführung im Bereich der westlich des "Heckebackes" befindlichen Stellplatzfläche sowie aufgrund einer erforderlichen Erweiterung der gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonderbaufläche zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben – Textildiscounter und Schuhgeschäft – in Richtung Ortsmitte bzw. B 54 erforderlich.

Die Änderung wurde ebenfalls gem. § 20 Landesplanungsgesetz in landesplanerischer Hinsicht mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat jedoch den Bebauungsplan Nr. 16 "Großwiese" in einem Normenkontrollverfahren am 30.11.1998 für unwirksam erklärt.

In der Urteilsbegründung hat das Gericht darauf abgestellt, dass die zwischen der B 54 (Hagener Straße), der L 907 (Richtung Industriegebiet "Lehnscheid") sowie dem Autobahnzubringer L 722 gelegenen Grundstücke der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 10, Flurstücke 382,

383 und 384 hätten überplant werden müssen, da sie aufgrund der umliegend vorhandenen und sich durch den Bebauungsplan Nr. 16 "Großwiese" entwickelnden Bebauung nicht mehr als Außenbereichsgrundstücke anzusehen sind.

Zur Behebung des Planungsfehlers wurde ein ergänzendes Verfahren gem. § 215 a BauGB durchgeführt. Hierzu wurde zunächst der Flächennutzungsplan für den Bereich zwischen B 54, L 907 und L 722 von öffentlicher Grünfläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel geändert. Weiterhin wurde für diesen Planbereich der Bebauungsplan Nr. 17 "Großwiese II" aufgestellt, wobei für den Bereich der Grundstücke der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 10, Flurstücke 382, 383 und 384, im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben eine bauliche Nutzungsmöglichkeit als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel (Einrichtungsbedarf, Elektroartikel/Leuchten, Unterhaltungselektronik, Möbel – jeweils im Rahmen der landesplanerisch zugelassenen Verkaufsflächen) mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) festgesetzt wurden.

2. Planungsgrundlagen

a) Gebietsentwicklungsplan

Der am 25.08.1989 genehmigte und am 10.10.1989 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe, stellt den Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Textildiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.850 m² und Schuhgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m²) dargestellt. Außerdem ist der Ortsteil Wilnsdorf als Siedlungsschwerpunkt gem. § 6 LEPro gekennzeichnet.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 10, 11 und 12, nordwestlich des Einkaufszentrums zwischen B 54, L 722 und der Waldfläche im Bereich des Ehrenmales.

Es erstreckt sich über eine mittlere Länge von 360 m und eine mittlere Breite von 125 m.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 3,97 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen (versiegelt):	3.850 m ²
2. Verkehrsflächen (wassergebunden, gepflastert):	3.400 m ²
3. Stellplätze (gepflastert):	1.865 m ²
4. Stellplätze (Parkpalette, versiegelt):	1.910 m ²
5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (MI-Gebiet):	11.195 m ²
6. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (SO-Gebiet):	6.720 m ²
7. Öffentliche Grünflächen (Saumzone Waldrand und vorhandene Baumgruppen):	685 m ²
8. Wasserflächen:	750 m ²
9. Versorgungsfläche, Elektrizität:	45 m ²
10. Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen (Ufergehölzsaum):	7.455 m ²
11. Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze:	1.095 m ²
12. Verkehrsgrün:	<u>745 m²</u>

Gesamtfläche:

39.715 m²

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der B 54 und teilweise entlang der Verlängerung der Straße "Am Haardtchen" Mischbaufläche gem. § 6 BauNVO mit 2- bis 3-geschossiger Bauweise fest.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten – Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten – sind aufgrund der Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes nicht zulässig, da es sich hier um Bereiche handelt, die überwiegend von Wohn- und Geschäftshausbebauung geprägt sind.

Im nördlichen Plangebiet zwischen L 722 und L 907 befindet sich der Neubau des Feuerwehrgerätehauses, da von dort aufgrund der günstigen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz eine schnelle Einsatzbereitschaft gewährleistet ist.

Zwischen der Planstraße 2 (gegenüber der K 25), der B 54, der L 907 und dem etwa mittig durch das Plangebiet verlaufenden "Heckeback" wird Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt, mit dem Planungsrecht für eine Erweiterung des Gastronomieangebotes, einen Textildiscounter – Damen-, Herren- und Kinderbekleidung – mit einer Verkaufsfläche von max. 2.850 m² sowie ein Schuhgeschäft mit max. 700 m² Verkaufsfläche geschaffen wird.

Die hier befindlichen ursprünglich 3 Wohngebäude wurden von den Investoren erworben und sind – ein Gebäude wurde bereits abgerissen – zum Abriss vorgesehen, um eine bessere Ausnutzung und Gestaltung der dann zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb – Textildiscounter – ist nach Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde gem. § 20 Landesplanungsgesetz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Für ein Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums (GZ/M) wies Wilnsdorf bislang eine zu geringe Kaufkraftbindung und eine Unterversorgung gerade im Bereich "Textilien" auf. Dies wird besonders deutlich, wenn man die Zahlen aus Wilnsdorf mit den sonstigen GZ/M im Kreis Siegen-Wittgenstein vergleicht. Die nachfolgenden Zahlen sind einer statistischen Übersicht der Industrie- und Handelskammer Siegen vom September 1995 für das Jahr 1994 entnommen:

GZ/M	Einwohner 1993	Kaufkraftabfluss 1994 in v. H.
Burbach	14.564	42,3 %
Freudenberg	17.859	20,0 %
Hilchenbach	16.372	47,7 %
Netphen	24.146	47,6 %
Wilnsdorf	21.241	61,3 %

Nach dem Gutachten "Strukturanalyse und Entwicklungskonzeption für die Gemeinde Wilnsdorf" des Instituts für Marktforschung der BBZ Unternehmensberatung GmbH, Düsseldorf, aus dem Jahre 1989, kauften Wilnsdorfer Bürger damals Herrenbekleidung zu 93 %, Damenbekleidung zu 89 % und Textilien zu 86 % außerhalb von Wilnsdorf ein. Da sich das Angebot an Textilien nicht wesentlich verändert hatte, waren die Kaufkraftabflüsse für den Bereich "Textilien" bis 1995 immer noch besonders hoch. Im Gemeindegebiet befanden sich seinerzeit lediglich zwei Textilanbieter mit Verkaufsflächen von ca. 75 m² bzw. 170 m².

Bei der in der damaligen Umfrage gestellten Frage nach besseren Einkaufsmöglichkeiten in Wilnsdorf lag die Antwort "Damen- und Herrenbekleidung" an erster Stelle, "Textilien" an zweiter Stelle.

Die Gemeinde Wilnsdorf hat das Einkaufszentrum "Krombach" im Ortsteil Wilnsdorf in den vergangenen Jahren kontinuierlich als Grundversorgungszentrum ausgebaut. Die Ansiedlung des Textilmarktes beseitigt vorhandene Defizite im Bereich der Textilversorgung und rundet das Versorgungszentrum nach Nordwesten hin ab. Für den großflächigen Einzelhandel wird somit ein integrierter Standort im Ortsteil Wilnsdorf ausgewiesen.

Die durch den Textilmarkt zu erwartende Kaufkraftbindung im Bereich "Textilwaren" wird auch die Funktion des Oberzentrums Siegen nicht beeinträchtigen.

Die vom Investor betriebenen Textilmärkte sind Selbstbedienungsmärkte ohne Kundenberatung, in denen keine Markenwaren geführt werden. Der Markt zielt somit nicht auf die Deckung eines spezialisierten, höheren Bedarfs ab, der nach § 22 (2) Landesentwicklungsprogramm von Oberzentren bereitgehalten werden soll. Der Markt deckt vielmehr den Grundbedarf an Textilien ab und bindet einen Teil der überdurchschnittlich abfließenden Kaufkraft (Textilbereich).

Stellplätze werden in unmittelbarer Umgebung des Geschäftskomplexes in ausreichender Zahl festgesetzt.

Im Sondergebiet wurde eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 vorgesehen, wobei die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der Einbindung in die vorhandene Bebauung auf max. 3 festgesetzt wurde.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für die im Mischgebiet befindlichen Grundstücke folgende Höchstwerte festgesetzt:

GRZ 0,6 und GFZ 1,2 entlang der B 54 und der Planstraße 3

GRZ 0,4 und GFZ 0,8 im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses.

Der zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und der Böschungsoberkante des Heckebaches befindliche Grundstücksbereich wird als Vorplatzfläche für die Feuerwehr benötigt, über die auch die Zufahrt zum Gebäude genommen werden soll.

Weder die Sicherheit noch der Schutz des Ufers werden hierdurch gefährdet. Auch die Unterhaltung des Gewässers wird nicht erschwert. Öffentliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

Großzügig bemessene öffentliche und private Grünflächen werden entlang der Bachläufe und der nordwestlichen Planbereichsgrenze sowie westlich des Feuerwehrgerätehauses ausgewiesen (Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze).

Entlang der Häuser "Hagener Straße 35 – 39" wurde der zwischen den Gebäuden und der Bundesstraße gelegene Vorgartenbereich von der Gemeinde erworben, um hier das Straßenbild durch umfangreiche Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen ökologisch aufzuwerten.

Um eine Anbindung an die B 54 zu gewährleisten, wird die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

Der Anteil der Gewässer- und Grünflächen im unbebauten Bereich des Plangebietes beträgt ca. 33 % der Gesamtfläche. Hierzu ist noch eine Hausgartenfläche von ca. 9 % hinzuzurechnen, so dass der geplante Anteil der Grün- und Gewässerflächen insgesamt 42 % der Gesamtfläche des noch unbebauten Bereiches des Plangebietes beträgt.

Um einen Waldabstand von 30 m zur geplanten Bebauung zu gewährleisten, wird der an den westlichen Planbereich angrenzende Eichenbestand auf einer Fläche von ca. 925 m² durch einen naturnahen Waldrand aus heimischen Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung ersetzt.

Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" für die Errichtung von Ortsnetz-Transformatorstationen werden im Bereich der entlang der L 722 verlaufenden Plangebietsgrenze, angrenzend an den im Bereich der Tankstelle befindlichen Parkplatz sowie an der gegenüber der "Einsiedelstraße" (K 25) vorgesehenen Erschließungsstraße festgesetzt.

Außerdem wurde zwischen dem an der ESSO-Tankstelle gelegenen Parkplatz und der Straße "Am Haardtchen" eine 2,0 m breite Leitungstrasse zur Verlegung eines Stromkabels ausgewiesen.

II. Verkehrsflächen und Stellplatzflächen

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt gegenüber der Einmündung "Einsiedelstraße" sowie im Bereich der L 907 ca. 80 m südlich der Überbrückung der L 722. Der Einmündungsbereich L 907/B 54 wird durch die Anlegung von Linksabbiegerspuren ins Baugebiet bzw. zur B 54 aufgeweitet.

Die Fahrbahnbreiten der im Plangebiet gelegenen Hapterschließungsstraßen liegen zwischen 5,50 m und 6,50 m Breite und sind dementsprechend ausreichend dimensioniert, wobei die Hauptzufahrten mit beidseitigen Gehwegen von mindestens 1,50 m Breite versehen sind. Die im westlichen Planbereich entlang des Eichenwaldes verlaufende Planstraße 3 ("Am Haardtchen") wird aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens als gemischte Verkehrsfläche mit 5,50 m Gesamtbreite festgesetzt. Zur verkehrlichen Entlastung des Geschäftszentrums wurde eine Anbindung (Planstraße 1) an die L 907 vorgenommen, die außerdem auch der Entlastung des Knotenpunktes B 54/K 25/Planstraße 2 dient. Für die Gestaltung der neuen Anbindung an die L 907 wurde ein detaillierter Knotenpunktentwurf in Abstimmung mit dem WSBA Siegen erstellt.

Die Kosten für den Bau der Anbindung und der Aufweitung der Landstraße wurden von der Gemeinde Wilnsdorf getragen. Durch die Festlegung von Sichtdreiecken wird sichergestellt, dass im unmittelbaren Einmündungsbereich der L 907 in die B 54 die Sicht in Richtung Ortsmitte durch bauliche Anlagen nicht eingeschränkt wird.

Im Bereich des vormals an der "Hagener Straße" gelegenen, bereits abgerissenen Gebäudes Haus Nr. 45 wurde nur für den PKW-Verkehr Richtung Ortsmitte eine Einfahrt (Rechtsabbieger) angelegt, um eine Umfahrt des Geschäftsgebäudes mit Einbahnregelung bzw. entlang den zur B 54, L 907 und zum "Heckeback" gelegenen Hauptschaufensterfronten das Erreichen von hier geplanten Stellplatzflächen zu ermöglichen.

Aufgrund der Einfahrt wurde die Richtung Ortsmitte führende Fahrspur der B 54 von der Einmündung der L 907 bis zur Haus-Nr. 45 auf 5,0 m Fahrbahnbreite (Mischspur) aufgeweitet. Der ursprünglich entlang des Banketts der L 907 vorgesehene Gehweg wurde aufgrund der Verschiebung des Geschäftsgebäudes in Richtung Ortsmitte – hierdurch entstehen vor den Schaufensterfronten großzügige Fußgängerbereiche bzw. zusätzliche Stellplatzflächen – nicht mehr benötigt und in Grünfläche – Verkehrsgrün – umgewandelt.

Der Knotenpunkt K 25/B 54/Planstraße 2 wurde beampelt, so dass ein reibungsloser Verkehrsablauf gewährleistet ist. Zwischen den am "Krombach" gelegenen Stellplätzen bzw. öffentlichen Parkflächen wird ein Fußgängerbereich zur problemlosen Abwicklung des Fußgängerverkehrs ausgewiesen.

Die Verlängerung dieser Verkehrsfläche bis zur Planstraße 2 wird als gemischte Verkehrsfläche mit 5,50 m Gesamtbreite festgesetzt, um u. a. den Häusern "Hagener Straße 35 – 39" eine rückwärtige Anbindung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

Für die beiden Überquerungen des "Heckebackes" wurden Durchlässe – Kastenprofile 2,4 m x 2,2 m und 4,0 m x 2,20 m – eingebaut.

Zur besseren fußläufigen Anbindung des Geschäftsgebäudes wird von der westlich des "Heckebackes" gelegenen Parkplatzfläche eine Fußgängerbrücke über das Gewässer in 3,0 m Breite festgesetzt.

Anstelle der ursprünglich im Planentwurf vorgesehenen öffentlichen Parkplatzflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 22 des Baugesetzbuches Stellplatzflächen festgesetzt.

Diese dienen einerseits zur Deckung des Stellplatzbedarfes der im Bereich der Sonderbaufläche vorgesehenen Einrichtungen. Darüber hinaus werden weitere Stellplätze zur Deckung des Bedarfs im Bereich des unmittelbar angrenzenden Einkaufszentrums "Krombach" erforderlich. Dort stehen z. Zt. keine Stellplatzreserven mehr zur Verfügung. Allerdings ist dort in absehbarer Zeit eine Erweiterung der Verkaufsflächen geplant, die zusätzlichen Stellplatzbedarf in einer Größenordnung von ca. 70 Plätzen erfordert. Dieser kann aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. Nutzung der Flächen im Zentrum "Krombach" voraussichtlich nicht unmittelbar im Bereich der baulichen Anlagen gedeckt werden, so dass sich zur Bereitstellung der Stellplatzflächen der in der Nachbarschaft gelegene Bereich "Großwiese" anbietet. Für diesen Fall wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, auf der westlich des "Heckebackes" gelegenen Stellplatzfläche ein Parkdeck mit maximal 2 Ebenen zu errichten.

Aus diesem Grund wird im Bereich des Waldrandes eine 3,50 m breite Verkehrsfläche (Einbahnregelung) zur Erschließung der hier vorgesehenen 2. Parkebene ausgewiesen. Dies trägt zudem zu einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Geländes bei und fügt sich städtebaulich in das Ortsbild ein.

Insgesamt stehen im gesamten Bebauungsplanbereich ca. 220 Stellplätze zur Verfügung.

Die 2. Parkebene ermöglicht die Anlegung von mindestens weiteren 60 Stellplätzen, so dass insgesamt ca. 280 Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Geschäftsgebäudes geschaffen werden können.

Die Stellplatzflächen sind bis auf die Parkpalette mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. großfugigem Pflaster vorgesehen.

Auf den festgesetzten Stellplatzflächen wurde in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern durch eine gesonderte Vereinbarung die Möglichkeit geschaffen, hier die traditionelle Herbstkirmes sowie ggf. weitere öffentliche Veranstaltungen abhalten zu kön-

nen, wobei zu diesen Zeiten eine anderweitige Nutzung der Stellplätze durch entsprechende Regelung der Geschäftszeiten ausgeschlossen wird.

III. Sonstige Planungen

Für die Umgestaltung des "Krombaches" nach wassertechnischen und ökologischen Gesichtspunkten wurde ein Ausbautwurf gem. § 31 WHG erstellt und von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein 1992 genehmigt.

Außerdem wurde zur Festlegung der Überschwemmungsbereiche des "Heckeabaches" ein hydraulischer Nachweis geführt.

Für die beiden Überquerungen (Erschließungsstraßen) des "Heckeabaches" sowie die Fußgängerbrücke wurden die wasserrechtlichen Genehmigungen gem. § 31 WHG und § 99 LWG in den Jahren 1995 und 1997 durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein erteilt.

Die Festsetzungen der wasserrechtlichen Zulassungen nach § 31 WHG bzw. § 99 LWG wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation, resultierend aus dem Verkehrsaufkommen der B 54, wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße nicht erforderlich sind. Außerdem wurde eine schalltechnische Untersuchung des Fahrverkehrs der Stellplätze mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten östlich der Bebauung der B 54 ausgearbeitet. Diese führte ebenfalls zu dem Ergebnis, dass Lärmschutzmaßnahmen auch hier nicht erforderlich werden, da die stärkste Frequentierung der Zu- und Abfahrten sowie der Stellplatzflächen nur zu den Geschäftszeiten – also tagsüber – erfolgt.

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 Bilanzierung

Für den Bereich des ökologischen Eingriffes im Plangebiet "Großwiese" wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt, d. h. die betroffenen Teilbereiche wurden gemäß ihrer Nutzungsart flächenmäßig erfasst und nach einem vereinfachten Verfahren in Anlehnung an das Gutachten Adam, Nohl, Valentin bewertet.

Im Vergleich hierzu wurde die zukünftige Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet und bilanziert. Die Bestandsaufnahme ergab, dass der Bereich des ökologischen Eingriffes zum größten Teil aus intensiven Weideflächen, versiegelten und wassergebundenen Verkehrsflächen sowie Haus- und Nutzgärten besteht.

Die Neuplanung sieht u. a. einen naturnahen Ausbau des "Krombaches", umfangreiche Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen entlang der Wasserläufe, ökologische Verbesserungen entlang des "Heckeabaches" und verschiedene sonstige Begrünungsmaßnahmen vor.

Ein naturnaher Ausbau (Mäandrierung) des "Heckeabaches" scheidet aus Flächenmangel und aus Kostengründen aus.

Die ökologische Bestandsbewertung ergab für den Eingriffsbereich eine Bewertungszahl von 87.226 Punkten. Für die Planung wurde eine Bewertungszahl von 60.609 Punkten ermittelt.

Der zusätzliche Eingriff durch die sukzessiv durchzuführende Zurücknahme des Waldrandes westlich des Plangebietes – Umwandlung des Eichenbestandes in Saumzone (Minderung um 1.850 Wertpunkte) – wurde bei der ökologischen Bilanzierung und der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Eine zusätzliche ökologische Verbesserung wird durch die Anlage von Streuobstwiesen auf den entlang der L 722 gelegenen, z. Zt. als Weideflächen genutzten gemeindeeigenen Grundstücken der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 12, Flurstücke 79, 395, 400 und 509 – vormals 390 – (Gesamtfläche 6.559 m²) erzielt. Die Grundstücke haben einen Abstand von ca. 160 m bis 400 m zum Baugebiet und liegen somit in räumlich funktionalem Zusammenhang.

Durch die Anlegung von Streuobstwiesen – die Obstbäume werden im Verband 12 m auf 12 m gepflanzt – gemäß der Broschüre des Kreises Siegen-Wittgenstein "Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden" ist eine Aufwertung der Flächen um 3 Bewertungspunkte anzusetzen, d. h. für die gemeindeeigenen Flächen ergibt sich eine Verbesserung um 19.677 Bewertungspunkte.

Die Differenz von 9.100 Bewertungspunkten zwischen Bestand und Planung entspricht einem ökologischen Ausgleich von ca. 92 %. Zusätzlich ist vorgesehen, die im Plangebiet festgesetzten Parkplatz- und Stellplatzflächen im Randbereich mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen, so dass eine weitere ökologische Aufwertung erzielt wird.

Die vorgesehenen Anpflanzungen wurden in einem Grünordnungsplan konkret festgelegt, wobei ca. 50 % - 60 % der Flächen als Pflanzflächen vorgesehen wurden, die abschnitts- und gruppenweise mit ca. 77 % Sträuchern, 20 % Bäumen 2. Ordnung und 3 % Bäumen 1. Ordnung anzulegen sind.

Die Anpflanzungen entlang der Gewässer erfolgen in der Art, dass eine ungehinderte Unterhaltung in diesem Bereich gewährleistet ist (Zufahrtsmöglichkeit für Klein-LKW).

Über die festgesetzten Grünflächen hinausgehende ökologische Maßnahmen können im Plangebiet nicht durchgeführt werden, da schon jetzt der Grünflächenanteil weit über dem der neuen überbaubaren Flächen liegt. Eine Erweiterung des Plangebietes mit dem Ziel der Bereitstellung von Ausgleichsflächen scheidet ebenfalls aus.

Dies gilt auch für die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen, da diese Flächen nicht verfügbar sind.

Erweiterungen des Plangebietes in südlicher, östlicher und westlicher Richtung sind im Hinblick auf die dort vorhandene Bebauung bzw. den angrenzenden ökologisch nicht mehr optimierbaren Waldbestand nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

Die Kosten der Bepflanzungen auf den öffentlichen Flächen werden von der Gemeinde getragen.

Die Bepflanzung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist in der auf die Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

6. Entwässerung

a) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den im Plangebiet verlaufenden Hauptsammler zum Mischwasserkanal in der L 907, der zum Regenüberlaufbecken "Kirmesplatz" entwässert. Der im Plangebiet verlaufende Hauptsammler wurde entsprechend dargestellt.

Die zusätzlichen Abwassermengen können von der zwischenzeitlich erweiterten Kläranlage Rinsdorf übernommen werden.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Den Anforderungen des § 51 a LWG nach einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung wird Rechnung getragen. Das Oberflächenwasser der Stellplätze wird überwiegend im unmittelbar angrenzenden, 10,0 m breiten Pflanzstreifen entlang des "Heckebackes" versickert bzw. direkt in das Gewässer eingeleitet.

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, der für den Brandschutz zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Gemeinde erforderlich.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Entsprechende Flächen für Ortsnetz-Transformatorstationen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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. Erschließung

Die gesamten Erschließungsarbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

13. Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigefügt:

1. Darstellung des ökologischen Bestandes
2. Darstellung der Planung
3. Ökologische Bilanzierung
4. Lageplan – Streuobstwiesen -, Maßstab 1 : 1.250
5. Übersichtsplan – Streuobstwiesen -, Maßstab 1 : 5.000

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 07.01.2002

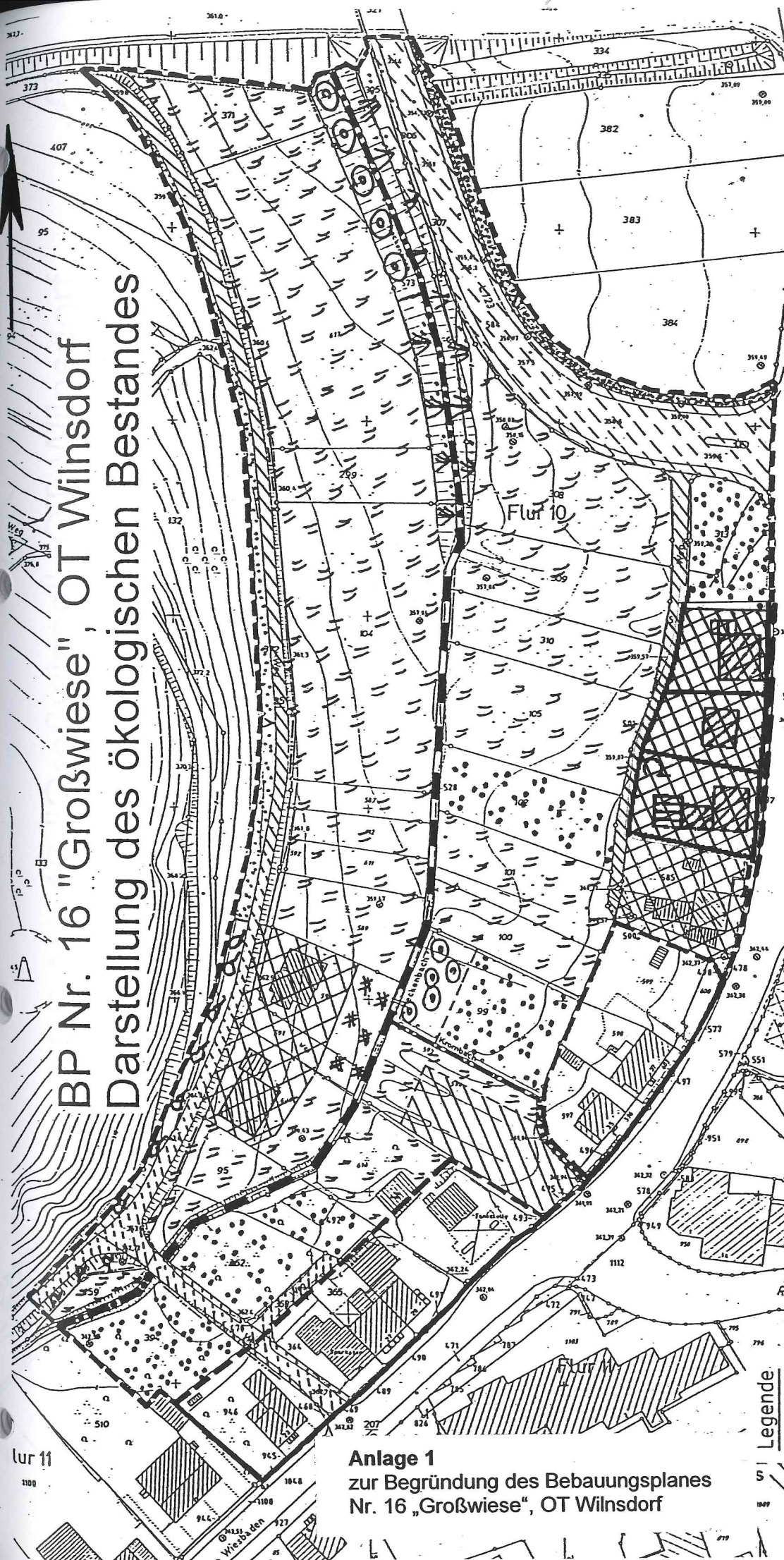
Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -



(Klöckner)

BP Nr. 16 "Großwiese", OT Wilnsdorf Darstellung des ökologischen Bestandes

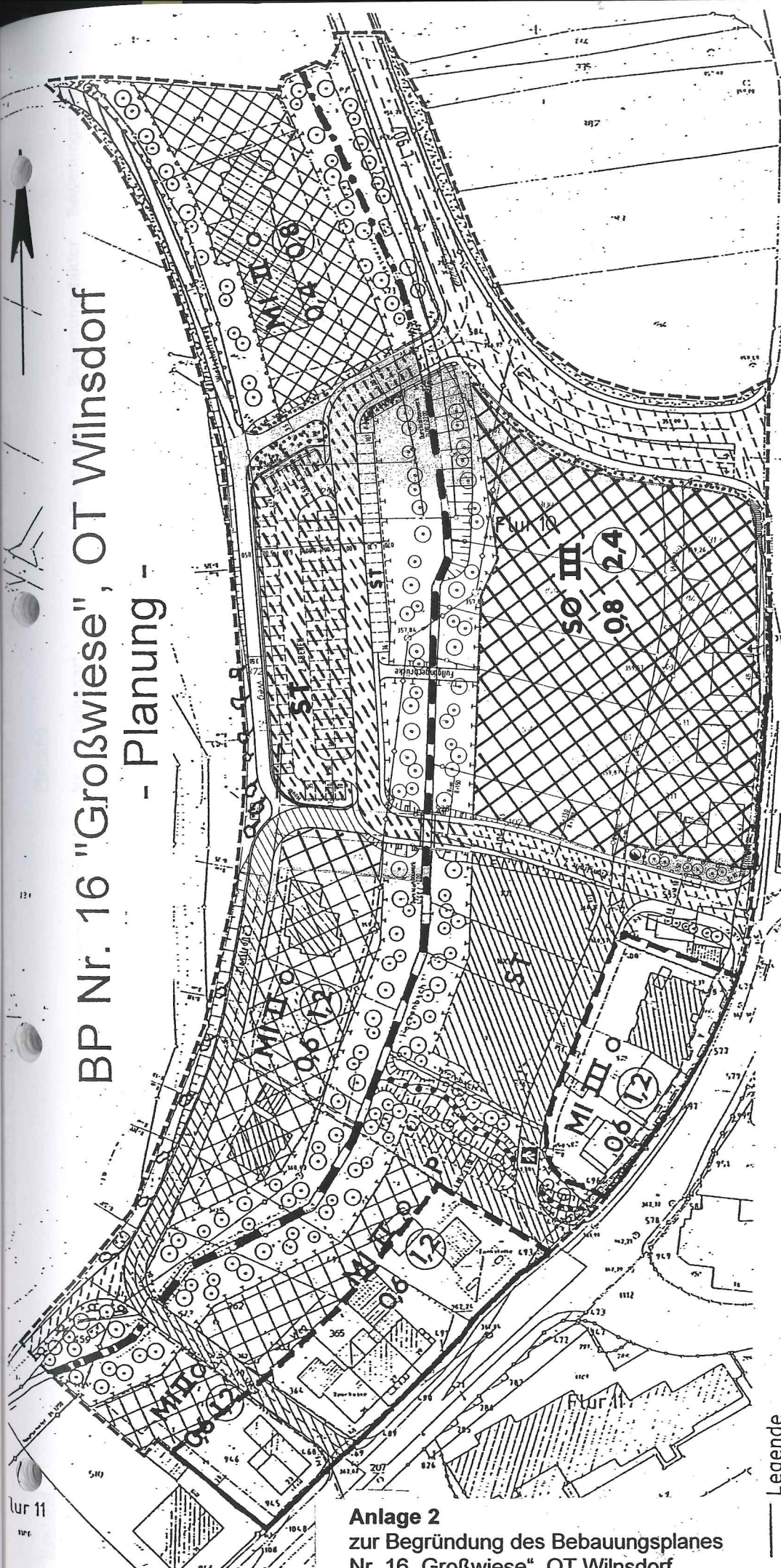


- | | | |
|--|--|--|
| <p>— Bereich des ökologischen Eingriffs</p> <p>Verkehrsfläche, versiegelt</p> <p>Verkehrsfläche, wassergebunden</p> <p>Überbaubare Flächen (GRZ = 0,4)
Hausgärten (0,6)</p> <p>Waldrand, reich strukturiert</p> <p>Fließgewässer, begradigt</p> <p>Fließgewässer, verrohrt</p> | <p>Fließgewässer, zu verbessern</p> <p>Fließgewässer, naturnah</p> <p>Ufergehölzsaum, einheimischer
Bewuchs</p> <p>Baumgruppen, einheimisch</p> <p>Verkehrsgrün, wegebegleitgrün
intensiv gepflegt</p> <p>Garten</p> | <p>Brachflächen, Ruderalflur</p> <p>Weideflächen, Frischwiesen,
intensiv</p> <p>Gebäude</p> <p>Anschüttung</p> |
|--|--|--|

Anlage 1
zur Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 16 "Großwiese", OT Wilnsdorf

BP Nr. 16 "Großwiese", OT Wilnsdorf

- Planung -



Anlage 2
zur Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 16 „Großwiese“, OT Wilnsdorf

Legende

	Bereich des ökologischen Eingriffs		Fließgewässer, verbessert		Versorgungsfläche, Elektrizität
	versiegelte Verkehrsflächen		Fließgewässer, naturnaher Ausbau		Verkehrsgrün, Wegebegleitgrün, intensiv gepflegt
	Verkehrsflächen, Gehwege, gepflastert		Fließgewässer, naturnah (Heckeback)		Gebäude
	Verkehrsflächen, wassergebunden, großfugiges Pflaster, Park- u. Stellplätze		Ufergehölzsaum, einheimischer Bewuchs		überbaubare Flächen (GRZ) 0,4/0,6/0,8, Hausgärten 0,4/0,6/0,2
	Saumzone Waldrand		Anpflanzungsflächen, einheimischer Bewuchs		

Bestand

Nr.	Flächenart	Fläche (m²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
1	versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	3.040	0	0
2	versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, wassergebunden)	1.965	0,4	786
3	überbaubare Flächen, GRZ = 0,4	890	0	0
4	Hausgärten, strukturreich	4.830	3	14.490
5	Waldrand, reich strukturiert	175	7	1.225
6	Fließgewässer, begradigt (Krombach)	40	2	80
7	Fließgewässer, verrohrt (Krombach)	30	0	0
8	Fließgewässer, naturnah (Heckeback, unterer u. oberer Bereich)	230	7	1.610
9	Fließgewässer, naturnah (Heckeback, mittlerer Bereich)	430	4	1.720
10	Ufergehölzsaum, einheimischer Bewuchs	395	7	2.765
11	Ufergehölzsaum, teilweise einheimischer Bewuchs	270	4	1.080
12	Baumgruppen, einheimischer Bewuchs	120	7	840
13	Brachflächen, niederwüchsig	1.115	4	4.460
14	Weideflächen, intensiv	18.440	3	55.320
15	Verkehrsgrün, intensiv	390	2	780
16	Wegebegleitgrün	355	2	710
17	Nutzgärten	525	2	1.050
18	Anschüttungen	310	1	310
		33.550		87.226
	Umwandlung Laubwald (Eiche) in Saumzone	925	7	6.475
	Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, Flur 12, Flurstücke 79, 390, 395 u. 400	6.559	3	19.677
	- intensive Weideflächen -			113.688

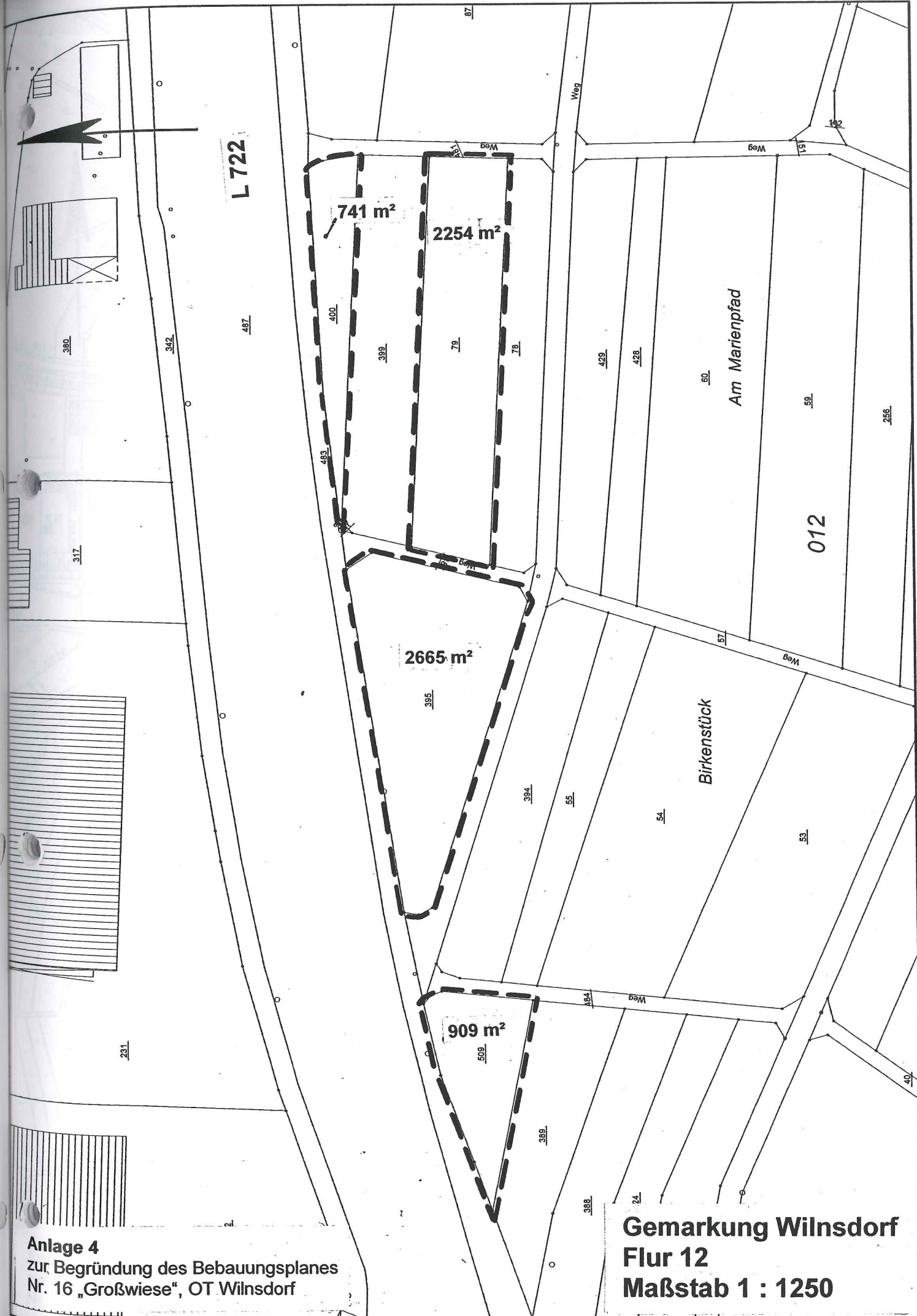
Die Differenz von 9.100 Bewertungspunkten zwischen Bestand und Planung im Bereich des Eingriffs entspricht einem ökologischen Ausgleich von 92 %. Zusätzlich ist vorgesehen, die im Plangebiet festgesetzten Stellplatzflächen im Randbereich mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen, so dass eine weitere ökologische Aufwertung erzielt wird.

Anlage 3

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese", OT Wilsdorf

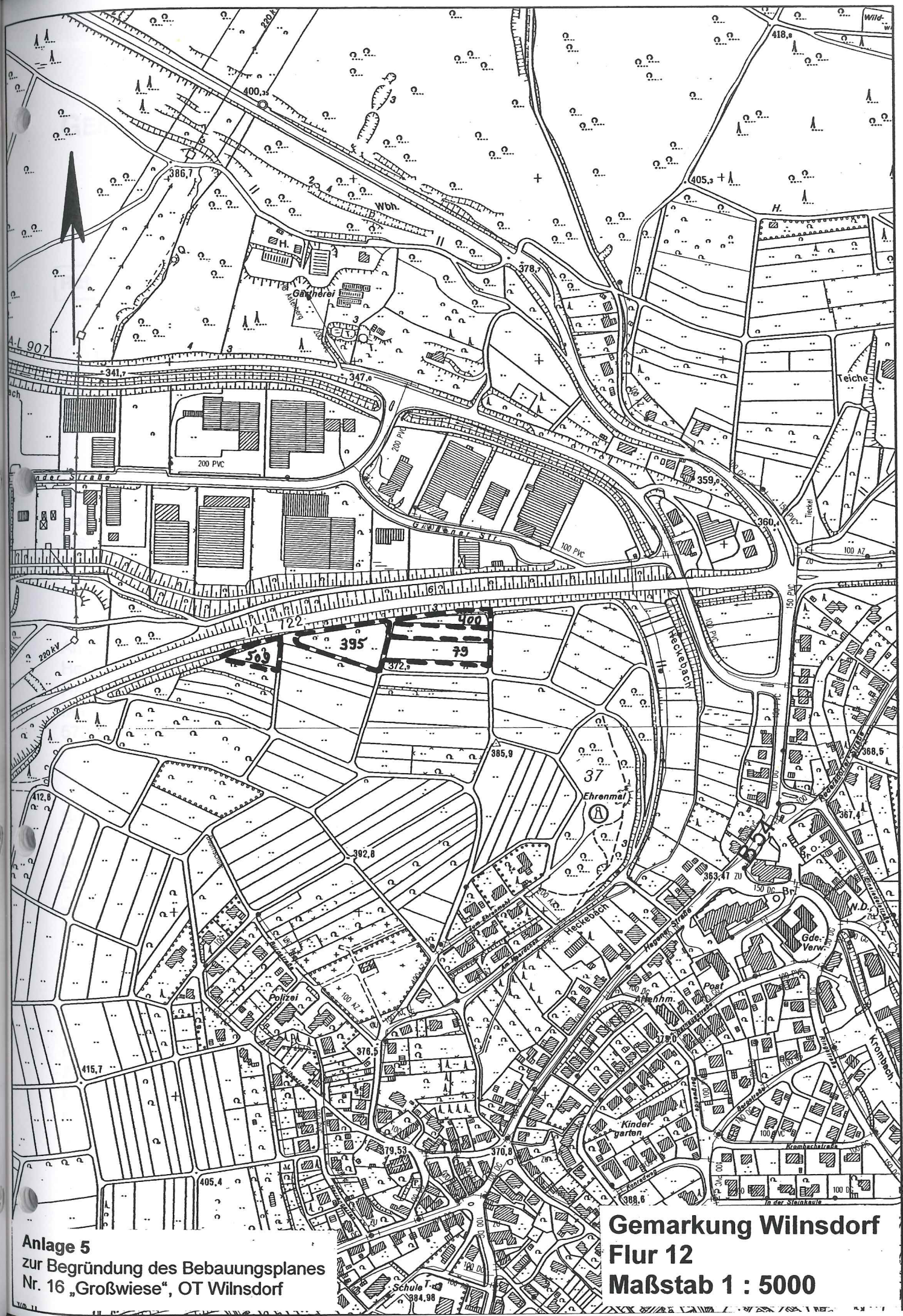
Planung

Nr.	Flächenart	Fläche (m²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
1	versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	3.850	0	0
2	versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, wassergebunden)	1.115	0,4	446
3	versiegelte Flächen, Verkehrsflächen, mittelgroßes Pflaster (Gehwege)	2.285	0,2	457
4	versiegelte Flächen (Stellplätze, großflüßiges Pflaster)	1.865	0,4	746
5	versiegelte Flächen (Stellplätze, Parkpalette)	1.910	0	0
6	überbaubare Flächen (MI-Gebiet), GRZ = 0,6 (2.295 m² x 0,6)	1.377	0	0
7	Hausgärten, strukturreich (MI-Gebiet)	1.203	3	3.609
8	überbaubare Flächen (MI-Gebiet, Feuerwehr), GRZ = 0,4 (3.320 m² x 0,4)	1.328	0	0
9	Freiflächen (Feuerwehr)	1.122	1	1.122
10	überbaubare Flächen (SO-Gebiet) GRZ = 0,8 (6.720 m² x 0,8)	5.376	0	0
11	Freiflächen (SO-Gebiet)	1.344	1	1.344
12	Versorgungsflächen (EWS)	45	0	0
13	Saumzone (Wandrand)	565	5	2.825
14	Fließgewässer, naturnah ausgebaut (Krombach)	110	5	550
15	Fließgewässer, naturnah (Heckeback, oberer u. unterer Bereich)	220	7	1.540
16	Fließgewässer, naturnah verbessert (Heckeback, mittlerer Bereich)	420	5	2.100
17	Ufergehölzsaum, Bestand, einheimischer Bewuchs	395	7	2.765
18	Ufergehölzsaum, Planung einschl. Entwicklungspflege	7.060	5	35.300
19	Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze (Feuerwehr, Planstr. 2)	1.095	5	5.475
20	Baumgruppen, einheimischer Bewuchs	120	7	840
21	Verkehrsgrün, Wegebegleitgrün	745	2	1.490
		33.550		60.609
	Umwandlung des westlich angrenzenden Laubwaldes in Saumzone	925	5	4.625
	Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, Flur 12, Flurstücke 79, 395, 400 u. 509 - Streuobstwiesen -	6.559	6	39.354
				104.588



Anlage 4
zur Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 16 „Großwiese“, OT Wilnsdorf

Gemarkung Wilnsdorf
Flur 12
Maßstab 1 : 1250



Anlage 5
zur Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 16 „Großwiese“, OT Wilnsdorf

Gemarkung Wilnsdorf
Flur 12
Maßstab 1 : 5000