

Gemeinde Wilnsdorf



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 26 "Herrengarten"
der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

1. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Herrengarten“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die endgültige Herstellung der Straße „Herrengarten“ geschaffen werden. Die Schaffung von Baurecht für den Straßenausbau erfordert grundsätzlich einen Bebauungsplan.

Ursprünglich sollte neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die endgültige Herstellung der Straße „Herrengarten“ auch Planungsrecht für den Anbau eines Gemeindehauses an die westliche Gebäudeseite der ev. Kirche - verkehrlich erschlossen über die Straße „Herrengarten“ - einschließlich der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 11, Flurstück 34, geschaffen werden.

Nachdem die ev. Kirchengemeinde den Antrag auf Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zurückgezogen hatte, erfolgen hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan „Herrengarten“.

2. Aufstellungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 26 „Herrengarten“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, einzuleiten.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich nur Flächen beinhaltet, die im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen und bereits von Bebauung umgeben sind.

Damit können die Verfahrenserleichterungen des § 13 a BauGB genutzt werden. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

In diesem Verfahren wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit, gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form eines Informations- und Erörterungstermins im Rathaus Wilnsdorf am 22.03.2018.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gem. § 4 Abs. 1/§ 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.07.2018 bis 07.09.2018.

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 beschlossen, den Planbereich auf die Straße „Herrengarten“ (Parzelle 1034 und Wegeteilparzelle 236) zu reduzieren.

Die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich überarbeiteter Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat am 28.03.2019 beschlossen und erfolgte in der Zeit vom 29.04.2019 bis 29.05.2019.

3. Räumlicher Geltungsbereich/Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Wilnsdorf und erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Wilnsdorf, Flur 11, Flurstück 1034 (Straße „Herrengarten“)
Gemarkung Wilnsdorf, Flur 12, Flurstück 236 (Weg, tlw.).

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha.

4. Planungsgrundlagen

Im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg - Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe - ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Herrengarten“ liegt gemäß Abgrenzungssatzung der Gemeinde Wilnsdorf im städtebaulichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

5. Verkehrsfläche

Die Straße „Herrengarten“ soll in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) als Wohnweg ausgebaut werden. Der Querschnitt der Straße „Herrengarten“ wird grundsätzlich auf 3,70 m begrenzt. Dies ermöglicht eine einspurige Befahrbarkeit von Pkw und Lkw (z.B. Müllfahrzeug). Um bei der Gesamtlänge der Straße von rd. 155 m trotz der einspurigen Verkehrsführung Begegnungsverkehr zu ermöglichen, werden für Fahrzeuge zwei Ausweichmöglichkeiten für die Abwicklung des Gegenverkehrs eingeplant, davon 1 Ausweiche für den Begegnungsfall Pkw/Lkw.

Der Ausbau als Wohnweg ist deutlich kostengünstiger als ein durchgehend für Begegnungsverkehr ausgelegter Ausbau und flexibler als eine Einbahnstraße.

Im Einmündungsbereich an der L 723 „Mainzer Straße“ sind keine baulichen Veränderungen im Bereich der Verkehrsfläche nötig. Um eine ausreichende Sicht beim Abbiegen von der Straße „Herrengarten“ in die L 723 „Mainzer Straße“ zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Sichtflächen festgelegt. Diese Flächen sind oberhalb 0,80 m Höhe (vom Fahrbahnrand gemessen) von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten.

Die Ausfahrt aus der Straße „Herrengarten“ in die „Kolbestraße“ ist ebenfalls ohne weitergehende Maßnahmen gewährleistet.

Auf gesonderte Rad- und Gehweganlagen wird verzichtet, weil hier kein Bedarf gesehen wird und eine Querschnittsverbreiterung mit den dadurch ausgelösten zusätzlichen Kosten nicht erforderlich ist.

Bei etwa 12 baulich genutzten bzw. nutzbaren Anliegergrundstücken ist von einem überschaubaren Verkehrsaufkommen auszugehen, dass bei der gewählten Ausbauförm

Wohnweg mit 2 Ausweichen auch unter Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern eine sichere Verkehrsabwicklung erwarten lässt.

Für einen Wohnweg, wie er hier geplant ist, wird in den Richtlinien über die Anlage von Straßen (RASt06) eine Leistungsfähigkeit von bis zu 150 Fahrzeugen/h beschrieben. Eine solche Verkehrsbelastung ist bei weitem nicht zu erwarten. Auch eine permanent erhöhte Verkehrsfrequenz ist nicht zu erwarten. Die Ausgestaltung der Straße als Wohnweg lässt zudem keine hohen Fahrgeschwindigkeiten zu.

Die nach dem Straßenausbau verbleibenden Restflächen zwischen der Verkehrsfläche (Parzelle 1034) und den Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke werden in den Bereichen der Grundstückszufahrten/Zugänge als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, ansonsten als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Sie können von den Anliegern übernommen und in ihre Grundstücke integriert werden.

Der Ausbauquerschnitt von grundsätzlich 3,70 m erlaubt kein Parken im Verkehrsraum der Straße „Herrengarten“. Die bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfe sind somit grundsätzlich auf den Anliegergrundstücken zu decken.

Hinsichtlich der Nutzung öffentlicher Verkehrsräume (Straßen, Plätze) zum Parken gelten die straßen- bzw. straßenverkehrsrechtlichen Regelungen.

Der Straßenaufbau erfolgt gemäß RStO-12 nach der Belastungsklasse 0,3.

Die Beleuchtung soll unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes mit LED-Lampen ausgeführt werden.

Für den Straßenbau sind die Anlieger gemäß den gesetzlichen Regelungen und den satzungsmäßigen Bestimmungen der Gemeinde Wilnsdorf beitragspflichtig.

6. Bergbau

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen.

7. Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

8. Umweltbelange

Da für das Bebauungsplanverfahren die Kriterien für ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB vorliegen, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

9. Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Natur- und Landschaftsschutzgebieten oder sonstigen nach Natur-/Landschaftsrecht geschützten Flächen. Zudem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Vogelschutzgebieten sowie anderen gesetzlich geschützten Biotopen gegeben. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in die Natur, die aufgrund der Aufstellung

des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund dieser gesetzlichen Regelung unterliegen auch evtl. Eingriffe durch den Straßenbau keiner Ausgleichspflicht im Hinblick auf ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt, da planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im bereits überwiegend befestigten Planbereich nicht vermutet werden.

10. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

11. Entwässerung

Die derzeitige Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Hierbei entwässert aufgrund der Topografie der Bereich von Haus Nr. 1 bis 5 über einen Mischwasserkanal in Richtung „Mainzer Straße“ und der Bereich von Haus Nr. 7 bis 11 über einen Mischwasserkanal in Richtung „Kolbestraße“.

Im Zuge des Straßenausbaus ist vorgesehen, im Bereich von Haus Nr. 1 bis 5 neben dem bestehenden Mischwasserkanal zusätzlichen einen Regenwasserkanal zu errichten, welcher im weiteren Verlauf an einen bestehenden Regenwasserkanal in der „Mainzer Straße“ anbinden soll. In den neuen Regenwasserkanal in der Straße „Herrengarten“ soll die Entwässerung des entsprechenden Straßenabschnitts erfolgen. Des Weiteren wird den anliegenden Grundstücken die Möglichkeit gegeben, Dränagewasser über diesen Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Entwässerung des Straßenabschnitts von Haus Nr. 7 bis 11 bleibt unverändert im Mischsystem bestehen.

12. Wasser-/Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Siegen-Wittgenstein, dem die Gemeinde Wilnsdorf angeschlossen ist, sichergestellt.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

13. Stromversorgung/Gasversorgung/Telekommunikation

Auf die vorhandenen baulichen Anlagen zur Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung wird beim Straßenausbau Rücksicht genommen.

14. Ablagerung von Aushubmaterial

Evtl. anfallender Aushub ist in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

15. Reinigung/Winterdienst

Die Ausbauplanung ermöglicht maschinellen Winterdienst auf der Verkehrsfläche.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 26 „Herrengarten“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Aufgestellt:

Wilnsdorf, 18.06.2019

Die Bürgermeisterin
i.A.


(Klöckner)
Fachbereichsleiter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Herrengarten“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis 29.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 19.07.2019



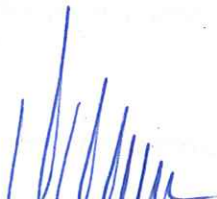
Die Bürgermeisterin


(Schuppler)

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Herrengarten“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.07.2019 beschlossen.

Wilnsdorf, 19.07.2019




(Schuppler)
Bürgermeisterin


(Meier)
Schriftführerin