



GEMEINDE WILNSDORF

3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoheroth" OT Wilnsdorf

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 27.11.2023

Entwurfsverfasser:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Planungsanlass / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren	1
2.	Geltungsbereich der Änderung	2
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und -beschränkungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Regionalplan	5
4.	Planungsrechtliche Situation	5
5.	Gebäudeplanung	6
6.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes / Festsetzungen	11
7.	Umweltbelange/Eingriffsregelung / Umweltprüfung/Zusammenfassende Erklärung	15
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	16
9.	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel / Klimabilanz	17
10.	Belange des Schallschutzes	19
11.	Erschließung	20
11.1	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze / E-Mobilität	20
11.2	Schmutzwasser	21
11.3	Niederschlagswasser	21
11.4	Trinkwasser	21
11.5	Löschwasser	21
12.	Boden	21
13.	Denkmalschutz	22
14.	Bergbau	22
15.	Starkregen	22
16.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
17.	Kosten der Planung	23
18.	Flächenbilanz	23
19.	Vermerk zur Begründung	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Plangebiet, o.M. (Topografische Karte, www.tim-online.nrw.de)	3
Abbildung 2:	Plangebiet, o.M. (Orthophoto, www.tim-online.nrw.de)	3
Abbildung 3	Auszug FNP, Bestand (Gemeinde Wilnsdorf)	4
Abbildung 4	Auszug Regionalplan, ohne Maßstab (www.bra.nrw.de)	5
Abbildung 5	Auszug B-Plan, Bestand (Gemeinde Wilnsdorf)	6
Abbildung 6	Lageplan, ohne Maßstab (Kreis Siegen-Wittgenstein)	7
Abbildung 7	Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab (Kreis Siegen-Wittgenstein)	8
Abbildung 8	Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab (Kreis Siegen-Wittgenstein)	10
Abbildung 9	Auszug B-Plan, Planung (Gemeinde Wilnsdorf)	12
Abbildung 10	Starkregengefahren Hinweiskarte (www.geoportal.de)	23

1. Planungsanlass / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Hoheroth“ der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf, erhielt 1974 seine Rechtskraft. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Schulzentrums, des Sportplatzes und der Wohnbebauung in Richtung Ortsmitte geschaffen.

Für den Bereich der 3. qualifizierten Änderung ist im Ursprungsplan eine Verkehrsfläche für den Busbahnhof festgesetzt. Die Böschungsbereiche mit dem Gehölzriegel zum Gymnasium hin sind als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der von der Gemeinde Wilnsdorf geplante Neubau des dem Gymnasium und der neu geplanten Grundschule dienenden Busbahnhofs in unmittelbarer Nähe der Sportanlage Höhwäldchen, so dass das Gelände des bisherigen Busbahnhofs einer neuen Nutzung zugeführt werden kann und soll.

Seitens des Kreises Siegen-Wittgenstein wurde in Wilnsdorf ein geeigneter und verkehrsgünstig angeschlossener Standort zur Errichtung einer neuen Rettungswache für den Rettungsdienst gesucht.

Darüber hinaus suchte der „Regionale Soziale Dienst“ (RSD) des Jugendamtes ebenfalls einen Standort, der mit dem Standort der Rettungswache verknüpft werden soll.

Der bisher als Busbahnhof genutzte Bereich an der „Rudersdorfer Straße“ ist dafür geeignet und steht nach Herstellung des neuen Busbahnhofs zur Verfügung.

Um das Planungsrecht für die neu geplante Nutzung anzupassen, ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung erforderlich. Das Plangebiet soll dabei als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungswache“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist. In diesem Verfahren ist allerdings vorgesehen, eine überbaubare Fläche für das neue Gebäude zum Entwurfsbeschluss festzulegen, damit der Flächenverbrauch minimiert werden kann. Die Erstellung des B-Plan-Änderungsentwurfes berücksichtigt die vorhabensspezifischen Bedürfnisse der Objektplanung.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (wie im vorliegenden Fall, siehe v.g. Darlegungen zur Planungsabsicht) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall beträgt der Geltungsbereich ca. 3.980 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,8 nach § 19 BauNVO beträgt die Grundfläche somit ca. 3.184 m² (<20.000 m²).

Gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB ist in diesem Fall eine überschlägige Prüfung/Einschätzung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien durchzuführen. Voraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich

keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro HKS ▪ Stadt - Umwelt ▪ 57072 Siegen wurde im Juni 2023 mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt. Darüber hinaus wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ ASP I durch das Planungsbüro TARI-KIRSCH ▪ PLANUNGS-DIENSTE, Dortmund erarbeitet.

Darüber hinaus wurde eine „Geräuschprognose für den Neubau einer Rettungswache in Wilnsdorf“ durch die Vereinigung zur Überwachung technischer Anlagen e.V., Siegen erarbeitet.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 3.980 m² und umfasst die Flurstücke 201 tlw. (Straße Hoheroth), 307 (Busbahnhof), 453 tlw. (Schulgrundstück), 486 tlw. (Rudersdorfer Straße) und 336 (Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität), Flur 2, Gemarkung Wilnsdorf.

Auf dem zu überplanenden Grundstück befinden sich die baulichen Anlagen des Busbahnhofs mit Gehwegen und einem Wartehäuschen. Im Bereich des Platzes befinden sich zwei Einzelbäume. Die Böschungsbereiche zum Gymnasium hin sind mit einem Gehölzriegel bewachsen.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt auf ca. 400 m ü. NHN im Busbahnhofsbereich und bei 407 m ü. NHN im Bereich des Gymnasiums.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Ortslage Wilnsdorf, östlich der Landesstraße L 722 (Wilnsdorf Richtung Rudersdorf). Die Erschließung erfolgt über den Kreisverkehr auf der L 722 über die „Rudersdorfer Straße“ und die Straße „Hoheroth“.

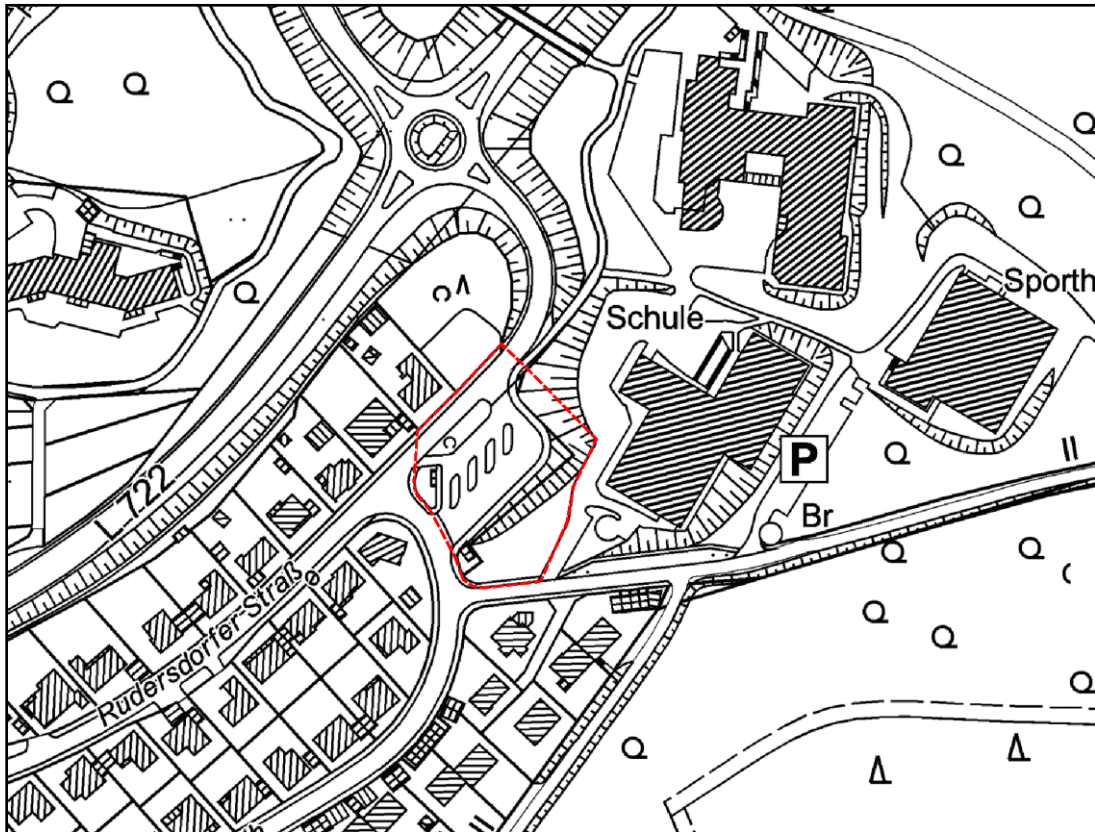


Abbildung 1: Plangebiet, o.M. (Topografische Karte, www.tim-online.nrw.de)

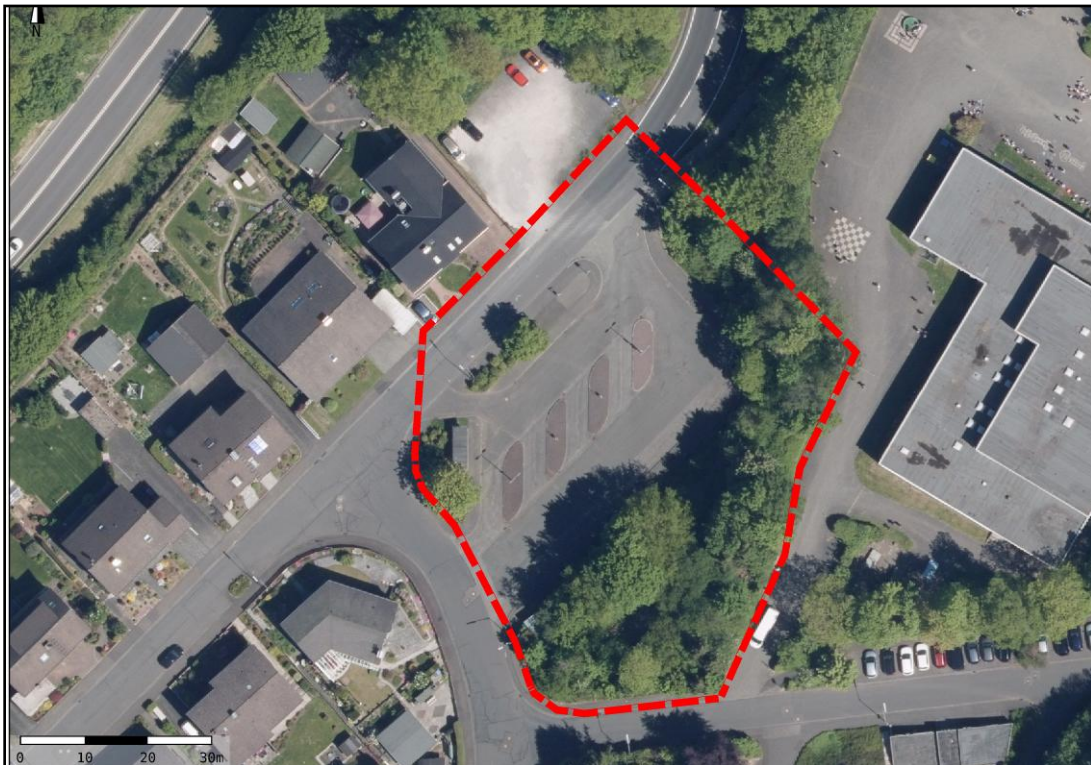


Abbildung 2: Plangebiet, o.M. (Orthophoto, www.tim-online.nrw.de)

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und -beschränkungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Geltungsbereich der 3. qual. Änderung des Bebauungsplanes als „Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche“, „Flächen für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Schule, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) dargestellt. Wilnsdorf ist Siedlungsschwerpunkt (SSP).

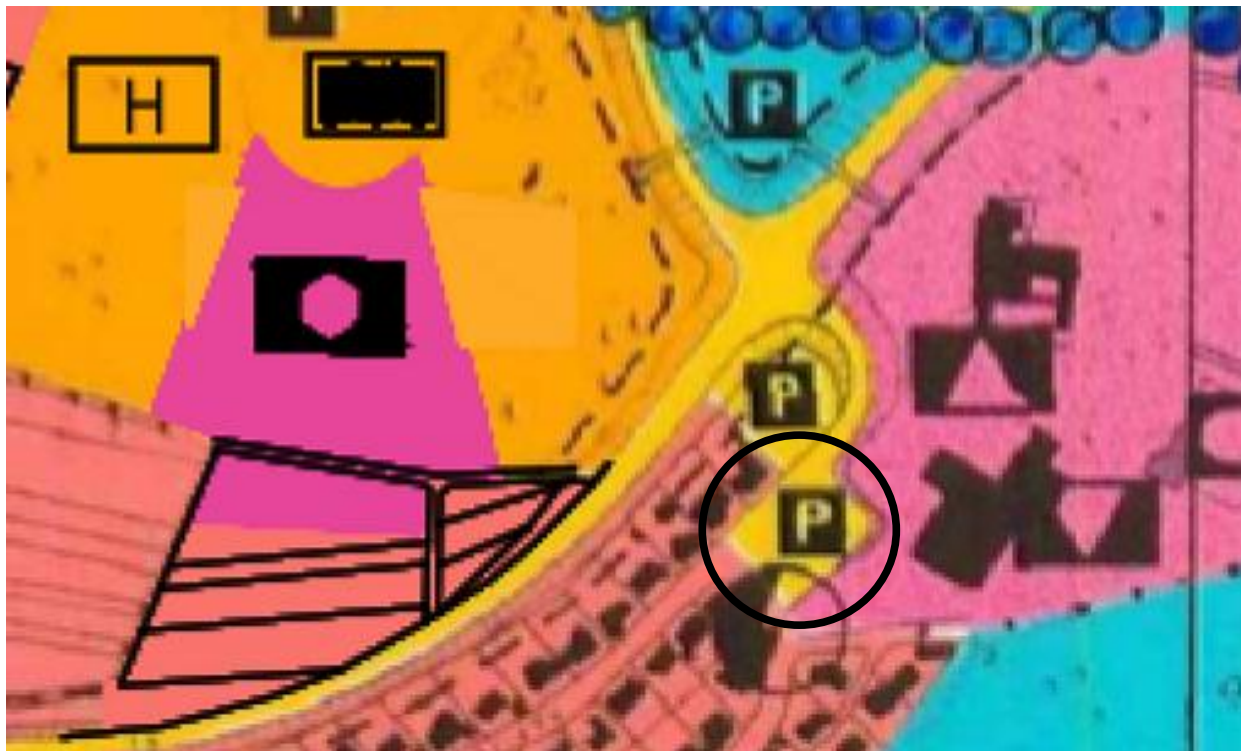


Abbildung 3 Auszug FNP, Bestand (Gemeinde Wilnsdorf)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Der Flächennutzungsplan soll für den Änderungsbereich im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens angepasst werden. Für die Fläche soll Gemeinbedarfsfläche (Rettungswache und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt werden. Dies entspricht dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3.2 Regionalplan

Der Bereich liegt regionalplanerisch im Allgemeinen Siedlungsbereich.



Abbildung 4 Auszug Regionalplan, ohne Maßstab (www.bra.nrw.de)

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Hoheroth“ der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf, setzt für die Plangebietsflächen „Verkehrsflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Schule, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Flächen für Versorgungsanlagen“ fest.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist die maximale Dreigeschossigkeit, die Dachform Flachdach, die Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und die Geschossflächenzahl GFZ = 2,0 festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind überbaubare Flächen auf den Gemeinbedarfsflächen mit Baugrenzen festgesetzt.



Abbildung 5 Auszug B-Plan, Bestand (Gemeinde Wilnsdorf)

5. Gebäudeplanung

Die folgenden Vorentwurfsplanungen des Kreises Siegen-Wittgenstein für das zur Errichtung vorgesehene Gebäude mit Außenanlagen wurden bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung herangezogen. Sie bilden die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen. Bei der detaillierten Objektplanung können sich noch Änderungen ergeben, die Grundzüge der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden jedoch eingehalten.

Bei dem geplanten Baukörper handelt es sich im Erdgeschoss um die für die Rettungswache Standort Wilnsdorf abgestimmten Raumbedarfe. Die Raumgrößen wurden entsprechend mit den Vertretern des Kreises Siegen-Wittgenstein (Amt 38) und des DRK als zukünftigem Mieter und Betreiber im Rahmen einer konzeptionellen Vorplanung einer „Musterrettungswache“ abgestimmt.

Die Bruttogrundfläche im Erdgeschoss beträgt für die Rettungswache ca. 750 m².

Im 1. Obergeschoss soll zukünftig ausreichend Platz für den RSD Wilnsdorf geschaffen werden. Bei dieser Neukonzeptionierung sollen gleichzeitig die Raumressourcen geschaffen werden, die für die Jahre 2026 und folgende zu erwarten sind.

Es ist keine Verbindung innerhalb des Gebäudes zwischen beiden Nutzungsbereichen vorgesehen. Beide Bereiche erhalten separate Eingänge. Die zentrale Gebäudetechnik versorgt beide Bereiche.

Alle Innenwände, mit Ausnahme der brandschutztechnisch erforderlichen Trennwände, werden als nicht tragende Trennwände in Metallständerwerk errichtet.

Die Gründung erfolgt über Einzel- bzw. Streifenfundamente und Stahlbetonbodenplatten.

Die Dachfläche wird von oben gedämmt und erhält eine mehrlagige Abdichtung aus Elastomerbitumenschweißbahn oder Folieneindichtung. Vorgesehen ist weiterhin, die Dachfläche extensiv zu begründen und auch mit einer Photovoltaikanlage zu belegen.

Die Fassade wird mit einer Außendämmung versehen. Für den Bereich der Holztafelbauweise wird die Dämmung innerhalb des eigentlichen Wandaufbaues angeordnet.

Für den energetischen Standard sind ggf. zusätzliche Vorgaben aus dem noch zu erstellenden Wärmeschutznachweis zu berücksichtigen.

Die Gründung des Gebäudes kann abschließend erst nach entsprechender Baugrunduntersuchung beurteilt werden. Nach aktuellem Planstand wird davon ausgegangen, dass eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten ausreicht. Durch ein Baugrundgutachten kann eine anderweitige Gründung für notwendig erachtet werden.

Die Fassade des Baukörpers erhält an den sichtbaren Teilen eine Fassade aus Faserzementplatten in den Farben Grau / Rot als hinterlüftete Fassade mit einer Dämmschicht aus nichtbrennbaren Baustoffen. Die Dämmstoffdicke richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Errichtung aktuellen gesetzlichen Vorgaben. Das Obergeschoss soll mit einer naturbelassenen Holzverzalung versehen werden. Fenster- und Türelemente werden als Kunststofffenster bzw. in Aluminium und/oder Holzaluminium ebenfalls in grau hergestellt. Die Hallentore werden in Rot mit großflächigen Verglasungselementen ausgestattet.



Abbildung 7 Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab (Kreis Si-Wi)

Das Raumprogramm für die Rettungswache entspricht den Vorgaben der DIN 13049 für Rettungswachen.

Heizung

Für die Wärmeerzeugung des Gesamtgebäudes ist eine Luftwasserwärmepumpe mit elektrischer Spitzenlastdeckung vorgesehen. Das Gebäude erhält ein Wärmeverteilnetz mit den entsprechenden Pumpen, Verteilern, Rohrleitungen. Die Beheizung aller Büro- und Besprechungsräume erfolgt mit statischen Heizflächen als Flachheizkörpern unter den Fenstern bzw. mit Konvektoren vor den verglasten Flächen. Die Plattenheizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet.

Lüftung

Die Be- und Entlüftung des Gebäudekomplexes erfolgt auf Grund der technischen und ökologischen Gesichtspunkte ausschließlich über Lüftungsanlagen. Nur so kann die Klimaneutralität sichergestellt werden.

Weitere Anforderungen können sich aus dem noch zu erbringenden Wärmeschutznachweis sowie der technischen Planung ergeben. Das Gleiche gilt für die gesamte Konzeption der Gebäudetechnik.

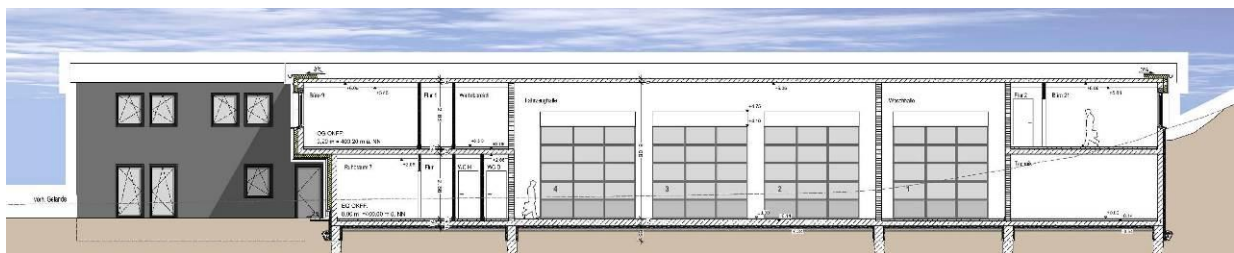
Beleuchtung

Die Beleuchtung ist für die Qualität des Arbeitsplatzes sehr wichtig, die für Beleuchtung aufgewendeten Stromkosten in Bürogebäuden sind jedoch erheblich.

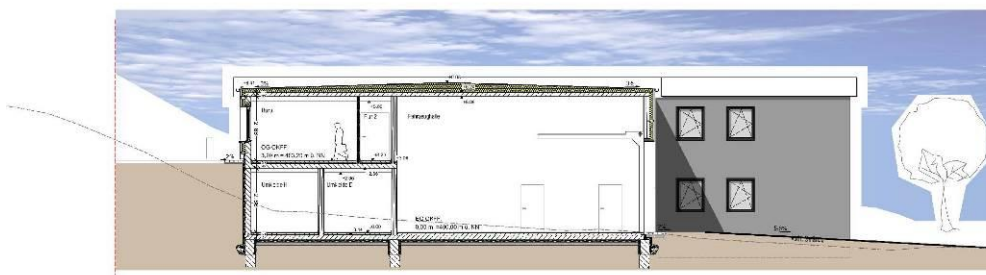
Weniger Kunstlicht bedeutet auch weniger interne Wärmelasten, so dass eine Optimierung von Tageslichteintrag und künstlicher Beleuchtung sich positiv auf die gesamte Energiebilanz auswirkt. Über Präsenzmelder wird das Licht abgeschaltet, wenn sich über einen bestimmten Zeitraum keine Personen mehr im Raum befinden. Zeitsteuerungen schalten die Beleuchtung außerhalb der vorgegebenen Nutzungszeiten aus. Darüber hinaus wird bei der Auswahl von Beleuchtung auf die Wirtschaftlichkeit der Leuchtmittel und Beleuchtungstypen Wert gelegt. So werden elektronische Vorschaltgeräte ebenso eingesetzt wie Leuchten mit einem hohen Reflektionsgrad zur besseren Lichtausbeute. Vorgesehen sind moderne LED-Rasterleuchten.



Abbildung 8 Vorentwurf Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab (Kreis Si-Wi)



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Abbildung 9 Vorentwurf Schnitte, ohne Maßstab (Kreis Si-Wi)

)

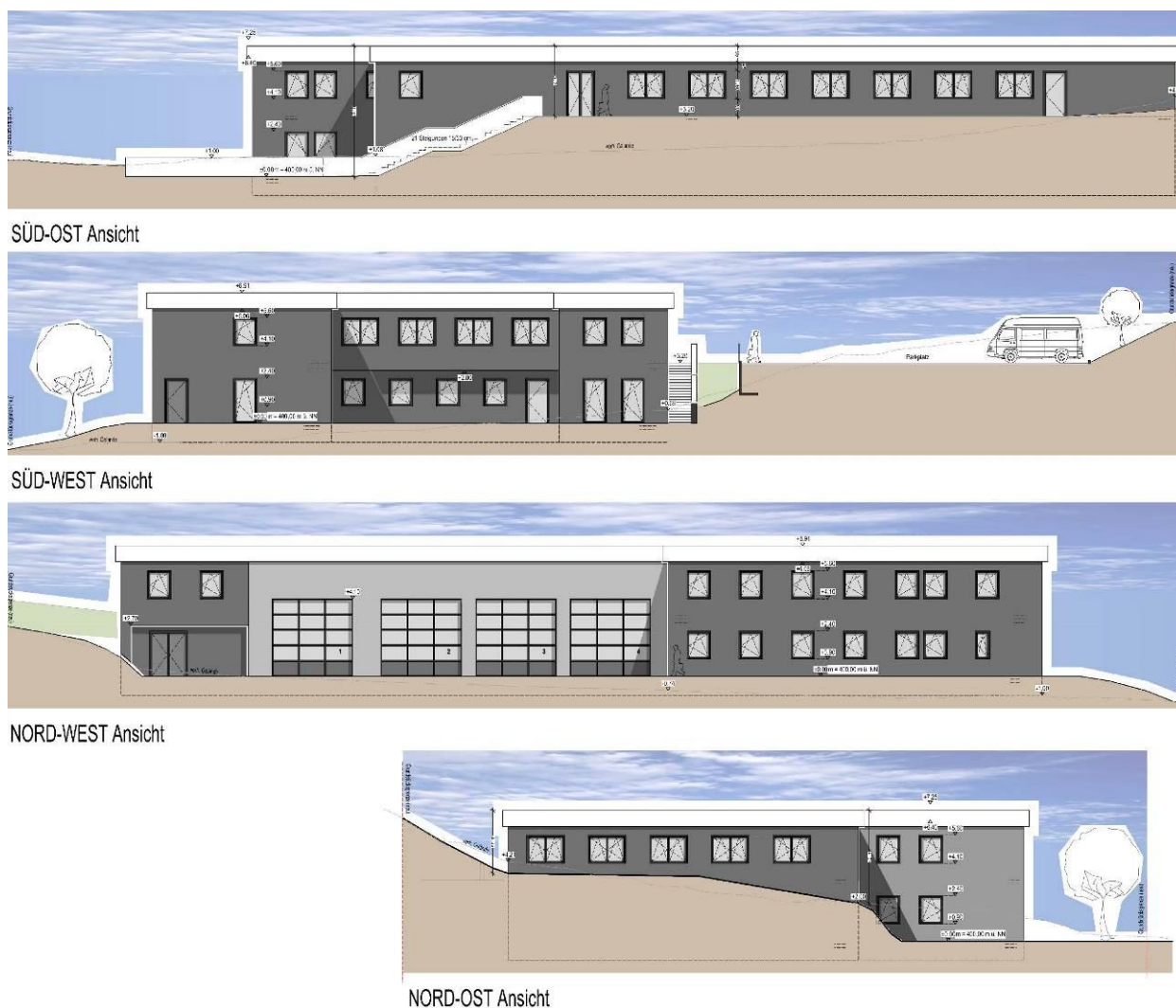


Abbildung 10 Vorentwurf Ansichten, ohne Maßstab (Kreis Si-Wi)

6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Kreis Siegen-Wittgenstein als Bauherr plant die Errichtung einer Rettungswache mit sozialen Einrichtungen im Obergeschoss im Bereich der bisher als Busbahnhof des Gymnasiums Wilnsdorf genutzten Flächen im Bereich der „Rudersdorfer Straße“.

Hier sind die folgenden Nutzungen eingeplant:

Einrichtung und Anlagen: Feuerwehr, Rettungswache (Erdgeschoss)

- 1 Büro Wachleiter,
- 1 Aufenthaltsraum Notarzt mit Bad,
- 1 Büro für Mitarbeiter,
- 8 Ruheräume,
- 1 Besprechungsraum,
- 1 Aufenthaltsraum,
- 1 Kleiderkammer,
- 1 Werkstatt,

- 1 Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes,
- 1 Waschhalle und
- Nebenräume wie z.B. Medizinlager, EDV, Umkleide, Desinfektion etc.

Die Rettungswache läuft im 24 h-Betrieb. Die Schichten sind mit ca. 10 Personen belegt, bei einem Schichtwechsel (meist um 7:00 Uhr morgens).

Es werden ein NEF (Notarzteinsatzfahrzeug = normaler PKW) und 2 bis 3 Rettungswagen vor Ort benötigt.

Einrichtung und Anlagen: Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (Obergeschoss)

Im 1. Obergeschoss ist der Regionale soziale Dienst (RSD) mit 21 Büros / Verwaltungsnutzung eingeplant.

Bei der Büroetage im 1. OG sind die Mitarbeiter von ca. 6.30 Uhr bis max. 18.00 Uhr anwesend (teilweise aber auch im Homeoffice).

Für diesen Bereich ist Kundenverkehr eingeplant.

Hierfür sind 3 Behindertenstellplätze und 16 Stellplätze eingeplant.



Abbildung 11 Auszug B-Plan, Planung (Gemeinde Wilnsdorf)

Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, bedarf es der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hoheroth“ mit folgenden Einzeländerungen:

Änderung 1: Flächen für den Gemeinbedarf

Die bisherigen Festsetzungen „Verkehrsflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden durch die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Einrichtung und Anlagen: „Feuerwehr, Rettungswache“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) überplant und ersetzt.

Änderung 2: Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

Für die geplanten Gebäude wird festgesetzt, dass sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) ergibt. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Wärmepumpen, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

Der Schulhof des Gymnasiums, oberhalb des Böschungsbereiches, liegt bei einer mittleren Höhe von ca. 407,20 m ü.NHN und der Busbahnhof bei einer mittleren Höhe von ca. 400,00 m ü.NHN.

Die im Nordwesten gelegenen Bestandsgebäude haben Firsthöhen von 406,90 m ü.NHN und 407,28 m ü.NHN. An der „Rudersdorfer Straße“ (Höhe im Mittel ca. 399,00 m ü.NHN) liegen die Wandhöhen der beiden angrenzenden Gebäude bei ca. 8,10 m und 7,70 m.

Der im Osten gelegene Schulhof, oberhalb des Böschungsbereiches, liegt in einer Höhe von ca. 407,20 m ü.NHN.

Das geplante Gebäude liegt im Erdgeschoss auf einer mittleren Höhe von 400,00 m ü.NHN. Somit ergibt sich eine maximale Gesamthöhe des Gebäudes von 10,00 m.

Durch die Festsetzung von max. 410,00 m ü.NHN für die Oberkante baulicher Anlagen wird auf die Umgebungsbebauung Rücksicht genommen und einer zu starken Überhöhung des Gebäudes entgegengewirkt.

Durch die Entfernung des Neubaus zur Bestandbebauung von ca. 22 m entlang des Schulhofes im Osten des Plangebietes ist von einer beeinträchtigenden Verschattung der vorhandenen Bebauung nicht auszugehen.

Änderung 3: Offene Bauweise -o- und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise -o- festgesetzt. Die Gesamtgebäudelänge darf hierbei maximal 50 m betragen. Die maximale Ausdehnung der Baugrenzen beträgt ca. 50 x 31 m. Die Baugrenzen (Baukörperbegrenzungen) sind mit Vor- und Rücksprüngen eingeplant, die den geplanten Baukörper in der Ansicht von der „Rudersdorfer Straße“ gestalterisch auflockern, damit das große Gebäude nicht zu massiv wirkt.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gegliedert.

Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

Änderung 4: Erneuerbare Energien

In Bezug auf die Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird neu festgesetzt:

1. Im gesamten Geltungsbereich der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes sind die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Module sollten eine Antireflex-Beschichtung zur Minderung der Spiegelwirkung enthalten.
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Änderung 5: Stellplätze

Es werden Umgrenzungen der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (auch Carports) mit ihren Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

Hierbei sind im geplanten Erdgeschossniveau der Rettungswache ca. 21 Stellplätze auf dem Baugrundstück und im Obergeschossniveau auf dem Baugrundstück 3 Behindertenstellplätze und 16 Stellplätze eingeplant.

Änderung 6: Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzten Flächen sind heimische Laubgehölze -Busch- und Strauchwerk- anzupflanzen. Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Im Bereich der Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a (Anpflanzung: Bäume) festgesetzten Standorten Einzelbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b (Erhalt: Bäume) festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Pflanzenausfälle sind funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.

Änderung 7: Besondere Anforderungen an die Freiflächengestaltung

Freiflächen sind zu begrünen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter- und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

Stellplätze und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. mit breitfugigem Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Änderung 8: Artenschutzrechtliche Hinweise

Es werden Hinweise und Empfehlungen ohne bodenrechtlichen Bezug gemäß „Artenschutzrechtlicher Prüfung“ in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Ziffer 8 dieser Begründung).

Änderung 9: Sonstige Hinweise

Es werden Hinweise zu Boden, Denkmalschutz, Starkregen und Lärmschutz in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Ziffern 10, 12, 13 und 15 dieser Begründung).

Änderung 10: Fläche für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) wird auf die Bestandsfläche, Flurstück 336, angepasst.

7. Umweltbelange/Eingriffsregelung / Umweltprüfung/Zusammenfassende Erklärung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da er die Voraussetzungen dazu erfüllt.

Damit kann von der Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und von dem Bericht gem. 2a BauGB abgesehen werden.

Ebenso kommt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht zur Anwendung. Dies entbindet jedoch nicht davon, zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Ebenso sind im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bei der Planung zu berücksichtigen.

Umweltbelange / Eingriffsregelung:

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung um die Überplanung von Flächen, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ungeachtet dessen sind im Plangebiet bisher durch den Busbahnhof bereits großflächige Bodenversiegelungen vorhanden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Außer den Geräuschbelästigungen der Nachbarschaft sind zusätzliche Emissionen nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zur Bebauungsplanänderung wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Durch die bauliche Nutzung selbst sowie auch die Vorbereitung derselben darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz (BNatSchG) verstoßen werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Aufgrund der vorhandenen Daten und Lebensraumstrukturen im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet der ASP I konnte zunächst von Vorkommen von 46 Tierarten der Artengruppen Säugetier (Fledermäuse), Vögel, Amphibien und Reptilien ausgegangen werden.

Planungsrelevante Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG treten somit nicht ein.

Die potenziellen Vorkommen wurden gemäß dem Vorsorgeprinzip im Rahmen eines Worst-Case-Szenarios betrachtet.

Die ASP I hat ergeben, dass für die meisten der betrachteten planungsrelevanten Arten Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zutreffen.

Grundsätzlich kann durch die gewählte Außenbeleuchtung eine Entwertung von Leitstrukturen für lichtempfindliche Fledermäuse, wie Myotis-Arten (Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Wasserfledermaus), Braunes Langohr und Mopsfledermaus, eintreten.

Ebenso können Nahrungshabitate entwertet werden, wenn beispielsweise Insekten angelockt werden oder bislang unbeleuchtete Gehölzflächen angestrahlt werden. Grundsätzlich reagieren alle Fledermäuse empfindlich auf das Anstrahlen von Quartieren. Baumquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Entwertung von potenziellen Gebäudequartieren der verbreiteten Zwergfledermaus durch Anstrahlen von Gebäuden ist allerdings möglich. Verbotstatbestände durch betriebsbedingte Wirkfaktoren gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG treffen für diese Arten potenziell zu.

Darüber hinaus sind in den Gehölzflächen und den Einzelbäumen im Plangebiet keine sonstigen, nur national geschützte Vogelarten zu erwarten. Bauzeitliche Störungen sowie baubedingte Individuen- und Gelegeverluste sind nicht auszuschließen.

Folgende artenschutzfachlich begründete **Vermeidungsmaßnahmen** sind daher zu berücksichtigen:

V 1 Fällzeitbeschränkung

Für das Entfernen der Gehölzflächen und der Einzelbäume sind für europäische Vogelarten zeitliche Beschränkungen zum Entfernen der Gehölze vorzusehen.

Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten.

V 2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern.

Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinausgehen.

Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60 °C erwärmen.

Empfehlungen:

Schaffung von Fledermausquartieren an vorgesehener Bebauung

Am Neubau sollen zum Schutz der Fledermäuse Ganzjahresquartiere zur Anbringung oder zum Einbau an und in der Fassade genutzt werden. Diese Fassadenkästen eignen sich aufgrund ihrer Isolierung sowohl als Sommer-, als auch als Winterquartier.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe II ist unter der Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros TARI-KIRSCH • PLANUNGS-DIENSTE, Dortmund ist dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

9. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel / Klimabilanz

Der verbindlichen Bauleitplanung kommt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Gemeindeentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung kann hier angeführt werden, dass im Geltungsbereich der 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes eine klima- und umweltschonende Gemeindeentwicklung realisiert werden soll, indem die Vermeidung von Emissionen durch die Bauausführung des Gebäudes mit Dämmung etc. und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie einen schonenden Umgang mit Energie- und Wasservorräten umgesetzt wird. Zu diesem Zweck ist auch der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht regenerativer Energien vorzuziehen.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbstständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen, die im Bebauungsplan tlw. Berücksichtigung finden.

Die Bebauungsplanänderung hat die Wiedernutzbarmachung einer nach Verlegung des Busbahnhofes brachgefallenen Fläche zum Ziel und trägt somit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

Bei der geplanten Neubebauung wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z.B. durch das Gebäudeenergiegesetz) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden und darüber hinaus die o.a. Klimaschutzmaßnahmen eingeplant werden.

Zudem soll die Rettungswache gemäß freiwilliger Selbstverpflichtung des Bauherrn klimaneutral betrieben werden.

Im Bebauungsplan wird als Mindestanforderung festgesetzt, dass die für Solarenergienutzung geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Möglichst große Teile der Grundstücksfläche sollten – über die getroffenen Festsetzungen hinausgehend - mit Bäumen und Sträuchern und die Parkplätze mit Einzelbäumen bepflanzt werden.

Da die Flachdächer zu begrünen sind, wird es zu einer positiven Bilanz des bisher versiegelten Flächenanteils (fast komplett versiegelter Busbahnhof im Bestand ca. 1.020 m²) kommen, was einer Aufwärmung des Gebiets entgegenwirkt.

Im Bereich der mit Gehölzen bestandenen Böschung zum Gymnasium hin werden neue Stellplätze in einer Größenordnung von ca. 205 m² angelegt. Die der Rettungswache zugeordneten Stellplätze mit Zufahrten und Wegen haben eine Größenordnung von ca. 255 m².

Alle Stellplätze sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen. Dadurch verringert sich der Versiegelungsgrad und die Aufheizung der Oberflächen wird minimiert.

Die Böschungsbereiche (Bestand und Planung) werden in einer Größenordnung von ca. 630 m² neu bepflanzt bzw. die Bepflanzung wird ergänzt. Es entstehen ca. 545 m² neu bepflanzte Beetflächen.

Flächenbilanz ALT - NEU:

	BP Alt	BP Neu
Versiegelte Straßen und Wege:	ca. 2.040 m ²	ca. 575 m ²
Pflanzbeete:	ca. 275 m ²	ca. 545 m ²
Böschungsrün:	ca. 1.589 m ²	ca. 630 m ²
Gebäude mit Dachbegrünung:	-	ca. 925 m ²
Grundstückfreiflächen, versiegelt:	-	ca. 780 m ²
Buswartehäuschen:	ca. 10 m ²	-
Stellplätze, teilversiegelt:		ca. 458 m ²
Elektrostandort, versiegelt:	ca. 66 m ²	ca. 66 m ²
Gesamt:	ca. 3.980 m²	ca. 3.980 m²
Komplett versiegelte Flächen:	ca. 2.116 m²	ca. 1.421 m²

Klimaschutzmaßnahmen

Das Gebäude soll gemäß dem Wunsch des Kreises Siegen-Wittgenstein als Bauherr und der Gemeinde Wilnsdorf als Träger der Bauleitplanung aufgrund seiner Vorbildwirkung als neues öffentliches Gebäude klimaneutral errichtet werden. Die Zielsetzung der weitestgehenden Berücksichtigung der Klima- und Umweltbelange findet sich in der baulichen und technischen Ausstattung wieder, wie z. B. in Form einer Regenwassernutzungsanlage, Luftwärmepumpe, Dachbegrünung, PV-Anlage (ggfls. mit Energiespeicher), Versickerung von Regenwasser.

Für den energetischen Standard sind ggf. zusätzliche Vorgaben aus dem noch zu erstellenden Wärmeschutznachweis zu berücksichtigen.

10. Belange des Schallschutzes

Im Plangebiet befindet sich bisher ein Busbahnhof mit mehreren Buswartebereichen. Der Busbahnhof wird überwiegend nicht während der Nacht, sondern weitestgehend tagsüber genutzt. Die Nutzung erfolgt für die Schülerbeförderung zum Schulbeginn (nach 7 Uhr morgens) und zur Abholung der Schüler nach Schulende (mittags oder nachmittags).

In den Busbahnhof integriert ist auch eine ÖPNV-Haltestelle. Diese wird ebenfalls weit überwiegend tags (frühestens um 6.25 Uhr) angefahren. Während der Nachtzeit wird sie nur vom Nachtbus in der Nacht von Freitag auf Samstag angefahren.

Der Busverkehr verursacht somit bisher weit überwiegend tagsüber eine Geräuschbelastung für das Wohnumfeld, nachts kaum.

Geräuscentwicklungen durch die Rettungswache an ihrem bisherigen Standort nahe des Kreisel L722 / B54 in Wilnsdorf waren für die Wohnbebauung an der Rudersdorfer Straße auch bisher schon relevant, wenn Einsatzfahrzeuge mit Martinshorn auf der nahe (i.M. ca. 75m) vorbeiführenden L 722 in Richtung Rudersdorf/Gernsdorf/Anzhausen/Flammersbach oder über die L 722 / L 723 in Richtung Oberdielfen/Niederdielfen unterwegs waren.

Durch die geplante Änderung der Nutzung des Grundstücks mit dem Busbahnhof für die Rettungswache und den Regionalen Sozialdienst ändert sich die bisherige Lärmsituation wesentlich. Die Verkehrsgeräusche durch den Busverkehr entfallen, während die neue Nutzung andere Geräuschquellen mit sich bringt, die auch während der Nacht Geräuscentwicklungen auslösen.

In Bezug auf den Immissionsschutz wurde eine „Geräuschprognose für den Neubau einer Rettungswache in Wilnsdorf“ durch die Vereinigung zur Überwachung technischer Anlagen e.V, Siegen erarbeitet.

Ziel der Prognose ist es, zu ermitteln, mit welchen Geräuscheinwirkungen durch die geplante Rettungswache im Bereich der nächsten Nachbarschaft zu rechnen ist und ob sich die Lärmimmissionen der gesamten Anlage so auf die Nachbarschaft auswirken, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Als Ergebnis ist festzuhalten:

(Auszug Prognose, Ziffer 5, *kursiv*)

Der Lärm, der durch den Betrieb der Rettungswache auf dem Betriebsgelände am Standort Rudersdorfer Straße 42 in 57234 Wilnsdorf entsteht, unterschreitet im Normalbetrieb gemeinsam mit den Verkehrsgeräuschen auf dem Betriebsgelände den Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1 – 4. Die Berücksichtigung der Vorbelastung entfällt aus den unter Punkt 3.4 genannten Gründen. Die Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind in der Berechnung der Beurteilungspegel berücksichtigt worden.

Im Notfallbetrieb wird der Richtwert zur Nachtzeit am IO 4 um 1,8 dB(A) überschritten und durch den Betrieb der Sirene das Spitzenpegelkriterium nachts an den Immissionsorten 1, 3 und 4 nicht erfüllt. An dieser Stelle ist jedoch auf das Kapitel 2 Seite 5 dieser Prognose zu verweisen.

Verweis auf Kapitel 2, Seite 5 des Prognoseberichtes, *kursiv*

(...) Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Diese Anlagen unterliegen nach Maßgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW nur im Normalbetrieb (Übung, Ausbildung, Wartung), nicht jedoch im Einsatz, einer immissionstechnischen Beurteilung. Immissionsrelevant sind hierbei die im Freien stattfindenden Betriebsvorgänge. Für den Einsatzfall ist bei Überschreitungen der Richtwerte zu prüfen, welche Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft technisch möglich und verhältnismäßig sind (...)

(Auszug Prognose, Ziffer 4.4, *kursiv*)

Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutze der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Maßnahmen zu prüfen und, sofern verhältnismäßig, umzusetzen:

- *Sofern die Situation es zulässt, sollten Martinshörner insbesondere zur Nachtzeit nicht auf dem Betriebsgelände, sondern erst auf der L722 zum Einsatz kommen.*
- *Bei der Planung der Heizungs- und Lüftungsaggregate sollte darauf geachtet werden, dass der Schallleistungspegel der Anlage an der Austrittsöffnung auf dem Dach der Wert von 70 dB(A) nicht überschreitet.*
- *LKW-Fahrer der Anlieferungen sollten angewiesen werden, den Motor während des Be- und Entladevorgangs auszuschalten, um zusätzliche Geräuschemissionen zu vermeiden.*

Somit stehen die Lärmimmissionen dem geplanten Vorhaben unter den in der Prognose beschriebenen Betriebszuständen und unter der Berücksichtigung der o.g. Lärmschutzmaßnahmen einer Betriebszeit von 00.00 bis 24.00 Uhr grundsätzlich nicht entgegen.

Obwohl rechtlich keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, sollen dennoch die unter Ziffer 4.4 des Prognoseberichtes empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, um die Belastung für die Anwohner möglichst gering zu halten.

11. Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze / E-Mobilität

Verkehrsflächen:

Die Erschließung der Rettungswache (EG) erfolgt über die vorhandene Erschließung „Rudersdorfer Straße“, die direkt in den Kreisverkehr der L 722 mündet.

Die soziale Nutzung im Obergeschoss wird über die Straße „Hoheroth“ erschlossen.

Stellplätze:

Für die Rettungswache werden 21 Stellplätze für das Personal und einzelne Besucher baurechtlich erforderlich, die jedoch nur zu den Zeiten des Schichtwechsels komplett belegt werden. In den übrigen Zeiten können die freien Stellplätze durch das Personal und die Besucher des RSD genutzt werden.

Die aktuelle Planung sieht auf der Ebene des Erdgeschosses 21 Stellplätze vor, von denen ca. 10 Stellplätze vom RSD-Personal genutzt werden können. Vor dem Eingang des Obergeschosses können über die neu zu errichtende Zufahrt 3 Behindertenstellplätze angelegt werden. Bei zukünftig steigendem Stellplatzbedarf des RSD können hier ggf. später weitere Stellplätze angelegt werden.

Vorbehaltlich des im Bauantrag noch zu erstellenden Stellplatznachweises sind für das Gebäude folgende Stellplätze baurechtlich erforderlich:

Die Nutzfläche im UG (Rettungswache) beträgt 338,08 m² und im EG 430,13 m², das ergibt eine Gesamtnutzfläche von 768,21 m².

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Wilnsdorf (je 35 m² = 1 Stellplatz) werden (21,95) 22 Stellplätze benötigt und (je 40 m² = 1 Fahrradstellplatz) (19,21) 20 Fahrradstellplätze.

Insgesamt werden ca. 40 Stellplätze für PKW vorgehalten und der baurechtliche Stellplatzbedarf damit abgedeckt.

Die Flächenfestsetzungen -St- auf dem Baugrundstück ist auch ausreichend für die Anlage von 20 Fahrradstellplätzen einschl. der E-Lade-Infrastruktur.

E-Mobilität:

Im Plangebiet werden 2 Stellplätze incl. E-Ladestationen auch für die Allgemeinheit vorgehalten.

11.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Rudersdorfer Straße.

11.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Rudersdorfer Straße. Auf dem Baugrundstück erfolgt eine Trennung von Schmutz- und Regenwasserableitung.

11.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

11.5 Löschwasser

Gemäß Löschwasserbestätigung der Gemeinde Wilnsdorf kann innerhalb eines Umkreises von 300 m zum Gebäude „Rudersdorfer Straße 49“ und „Hoheroth 31“ derzeit aus den bestehenden Über- und Unterflurhydranten der Trinkwasserversorgung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Die Entnahmestellen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

12. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Erdaushub ist vor Ort auf dem Grundstück wieder einzubauen.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen.

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 Wilnsdorf als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz – DSchG - NRW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

14. Bergbau

Angaben über bergbauliche Tätigkeiten im Plangebiet sind nicht bekannt.

15. Starkregen

Die Wasserhöhe des Extremereignisses Starkregen beträgt 0,1 bis 0,5 m, die Fließgeschwindigkeit beträgt 0,2 bis 0,5 m/s für die Plangebietsflächen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

Bei einem o.a. Starkregenereignis sind im Plangebiet lediglich randlich die Straßenflächen und keine Bauflächen betroffen.

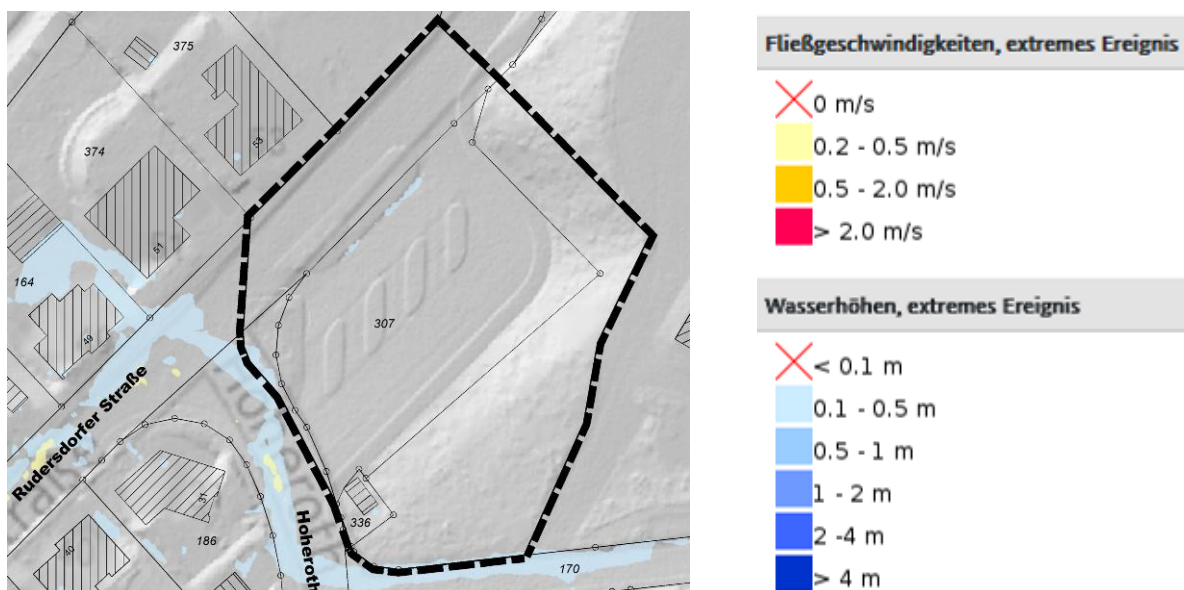


Abbildung 9 Starkregengefahren Hinweiskarte (www.geoportal.de)

16. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Wilnsdorf sind private Baulücken vorhanden, die aber nicht auf dem Markt verfügbar sind. Darüber hinaus gibt es Flächenreserven innerhalb des FNP, die jedoch nicht kurzfristig zu entwickeln sind. Aufgrund der günstigen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung sowie der schnellen Verfügbarkeit durch das öffentliche Eigentum der Gemeinde und die geplante Verlagerung des Busbahnhofes ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung auf dieser Fläche möglich.

Der Änderungsbedarf bezieht sich auch auf eine bestehende Nutzung. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete innerörtliche und bezogen auf das Gemeindegebiet zentral und verkehrsgünstig gelegene Fläche für das Planvorhaben.

Alternative Standorte und andere Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht.

17. Kosten der Planung und Baumaßnahmen

Sämtliche Kosten der Bauleitplanung, der Objektplanung und der Umsetzung aller Baumaßnahmen für das geplante Vorhaben trägt der Vorhabenträger (Kreis Siegen-Wittgenstein). Auf die Gemeinde Wilnsdorf entfallen keine Kosten.

18. Flächenbilanz

	Bestand:	Planung:
Flächen für den Gemeinbedarf:	ca. 1.284 m ²	ca. 3.339 m ² -
Verkehrsfläche:	ca. 2.562 m ²	ca. 575 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 134 m ²	ca. 66 m ²
Gesamt:	ca. 3.980 m ²	ca. 3.980 m ²

19. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Artenschutzprüfung, Stufe I
Anlage 2: Geräuschemissionsprognose

20. Vermerk zur Begründung

Diese Begründung ist Bestandteil der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hoheroth“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Wilnsdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, den 29.07.2026

Gemeinde Wilnsdorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S gez. Klöckner

Verfahrensvermerke:

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat durch Beschluss vom 14.12.2023 das Verfahren zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hoheroth“, Ortsteil Wilnsdorf, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Wilnsdorf gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Termin der Offenlegung der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hoheroth“, Ortsteil Wilnsdorf wurden durch Hinweis auf der Homepage der Gemeinde Wilnsdorf www.gemeinde-wilnsdorf.de am 31.01.2024 sowie durch Aushang der Bekanntmachung an der Bekanntmachungstafel im Aushangkasten am Rathaus Wilnsdorf in der Zeit vom 31.01.2024 bis 07.02.2024 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Diese Begründung zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hoheroth“, Ortsteil Wilnsdorf, hat in der Zeit vom 19.02.2024 bis 20.03.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 29.07.2026

L. S gez. Gieseler

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 04.09.2024 den vorstehenden Plan der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hoheroth“, Ortsteil Wilnsdorf beschlossen.

Wilnsdorf, 29.07.2026

L. S gez. Gieseler