

BEGRÜNDUNG

zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf

01. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 26.06.1997 die Aufstellung der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gem. § 2 (1 und 4) BauGB für den an der "Schlosserstraße" zwischen dem Gartenfachbetrieb (Grünes Warenhaus) und dem Baustoffhandel/Baumarkt gelegenen unbebauten Bereich beschlossen.

Mit der Bebauungsplanänderung soll Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben - Baumarkt mit Gartencenter - zu schaffen.

02. Planungsgrundlagen

a) Gebietsentwicklungsplan

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

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche gem. § 11 (3) BauNVO für den großflächigen Einzelhandel - Baumarkt (maximale Verkaufsfläche 3.000 m²) und Gartencenter (max. Verkaufsfläche 1.000 m²) - dargestellt.

03. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt an der "Schlosserstraße" zwischen dem Gartenfachbetrieb (Grünes Warenhaus), dem Baustoffhandel mit angeschlossenem Baumarkt und dem "Weißbach" und umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstücke 278 (tlw.), 324 (tlw.), 325 (tlw.), 326 und 327.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Der Bereich der 2. qualifizierten Änderung umfaßt eine Fläche von insgesamt 0,78 ha.

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1.	Überbaubare Flächen (SO-Gebiet)	6.365 m ²
2.	Nicht überbaubare Flächen:	935 m ²
3.	Private Grünflächen:	<u>500 m²</u>

Gesamtfläche: 7.800 m²

=====

04. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Auf der Struth" setzt im gesamten Planbereich Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes (geplante Verkaufsfläche 3.000 m²) mit angegliedertem Gartencenter (geplante Verkaufsfläche 1.000 m²) ist die Änderung des Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich in Sonderbaufläche gem. § 11 (3) BauNVO.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen und die Warensortimente wurden bereits im Zuge der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 20 Landesplanungsgesetz in landesplanerischer Hinsicht mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt. Die zulässigen Warensortimente gem. RdErl. vom 16.07.1986 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBI. NW 1986 S. 1001) und entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden), sind in den textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung aufgeführt.

Im Sondergebiet wurde eine GRZ von 0,8 (keine Veränderung zur bisherigen GI-Fläche) und eine GFZ von 1,6 vorgesehen, wobei die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt wurde.

Entlang der Böschungsoberkante des nördlich angrenzenden Weißbaches wird ein 3,0 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt, auf der jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind.

Die Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche erfolgt nur unter dem Aspekt, daß die geplante Nutzung für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe u. a. aufgrund der Besitzverhältnisse nur in Verbindung mit den vorhandenen Betrieben (Baumarkt und Gartenfachbetrieb) wirtschaftlich in Betracht kommt. Eine gewerbliche Nutzung der hier in Rede stehenden gewerblichen Fläche ist im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse seitens der Gemeinde nicht einflußbar.

Alternative Standorte in beplanten/erschlossenen Bereichen für die angestrebte Nutzung sind im Gemeindegebiet, insbesondere im Siedlungsschwerpunkt Wilnsdorf, nicht vorhanden. Damit ist die Inanspruchnahme der gewerblichen Flächen für die Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe auch unter Einbeziehung städtebaulicher Gesichtspunkte vertretbar.

II. Verkehrerschließung und Stellplatzflächen

Das Baugebiet "Auf der Struth" liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe der L 722 Richtung Wilnsdorf bzw. Gernsdorf/Irmgarteichen und der L 893 Richtung Anzhausen/Niederdielfen.

Die verkehrsmäßige Anbindung der geplanten Betriebe innerhalb des Baugebietes "Auf der Struth" erfolgt über die ausgebauten und großzügig dimensionierten Erschließungsanlagen "Lindestraße" und "Schlosserstraße" (Fahrbahnbreiten 6,50 m mit tlw. beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite).

Für die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind je 40 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz erforderlich, d. h., bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche von 4.000 m² sind 100 Stellplätze anzuordnen.

Die erforderlichen Stellplätze können im Änderungsbereich zur Verfügung gestellt werden, die Zu- und Abfahrt erfolgt über die "Schlosserstraße" mittig des Änderungsbereiches.

III. Sonstige Planungen

Ökologische Beeinträchtigungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da weitergehende Versiegelungsmöglichkeiten - die Ausnutzung des Bereiches durch die Änderung in Sonderbaufläche wird nicht erhöht - durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht eröffnet werden.

Aufgrund der Mindestentfernung von ca. 600 m zu der nächstgelegenen Wohnbebauung scheiden Lärmbeeinträchtigungen ebenfalls aus.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, daß es sich hier um einen vollständig erschlossenen und terrassierten Bereich handelt, in dem die überbaubaren Flächen ca. 3 - 4 m höher als der nördlich angrenzende "Weißbach" liegen und somit keinen Überflutungsbereich darstellen.

Flächenerweiterungen bzw. Anschüttungen in den Gewässerbereich werden nicht vorgenommen.

05. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in den entlang des "Weißbaches" verlaufenden Hauptsammler zur Kläranlage Niederdielfen geführt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung - Dachentwässerung - erfolgt ortsnah durch Ableitung über einen bereits vorhandenen Trennkanal mit Vorbehandlung in einem Regenklär-/Regenrückhaltebecken in den Weißbach. Die wassertechnischen Anlagen wurden so berechnet und dimensioniert, daß das anfallende Abwasser aufgenommen werden kann.

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Durch die geplante Entwässerung wird der Intention des § 51 a LWG Rechnung getragen.

06. Wasserversorgung

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

07. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

08. Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial wird auf der zuständigen Inert-Deponie des Kreises Siegen-Wittgenstein abgelagert.

Die Satzung des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 06.12.1991 über die Abfallwirtschaft in der z. Zt. gültigen Fassung ist zu beachten.

09. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist keine gesetzliche Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erforderlich.

10. 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).

11. Überschlägige Erschließungskosten

Gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich keine Änderungen der Erschließungskosten.

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 08.03.1999

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -



(Metz)

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. April 1998 bis einschl. 06. Mai 1998 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 08.03.1999



Der Bürgermeister
i. V.



(Büdenbender)
1. Beigeordneter

Zur Ergänzung der Bebauungsplanänderung um textliche Festsetzungen wurde in der Zeit vom 09.03.1999 bis 14.04.1999 ein ergänzendes Verfahren gem. § 215 a BauGB i. V. m. § 13 Ziff. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Wilnsdorf, den 27.04.1999



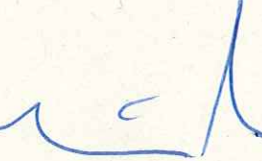
Der Bürgermeister



(Schmidt)

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 10.06.1999 beschlossen.

Wilnsdorf, den 18.06.1999



Bürgermeister



Schriftführer