

BEGRÜNDUNG

zur 3. 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 09.12.1999 die Aufstellung der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gem. § 2 (1 und 4) BauGB für den gesamten Grundstücksbereich des an der "Lindestraße"/"Schlosserstraße" ansässigen Gartenfachbetriebes beschlossen.

Mit der Bebauungsplanänderung soll der bereits bebaute Bereich als Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Gartenfachbetriebes zu schaffen.

Der südöstlich angrenzende unbebaute Bereich soll als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.

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 bebaute Grundstücksbereich des Gartenfachbetriebes als gewerbliche Baufläche sowie der unbebaute Bereich als Sonderbaufläche gem. § 11 (3) BauNVO für den großflächigen Einzelhandel - Baumarkt (maximale Verkaufsfläche 3.000 m²) und Gartencenter (max. Verkaufsfläche 1.000 m²) - dargestellt. Das für die geplante Nutzung erforderliche Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

03. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst das an der "Lindestraße" und "Schlosserstraße" gelegene, bereits tlw. bebaute Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstück 325, sowie das östlich angrenzende, unbebaute Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstück 354.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Der Bereich der 3. qualifizierten Änderung umfaßt eine Fläche von insgesamt 0,98 ha.

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

- | | | |
|----|--|----------------------|
| 1. | Überbaubare Grundstücksflächen (SO-Gebiet) | 4.480 m ² |
|----|--|----------------------|

2.	Überbaubare Grundstücksflächen (GI-Gebiet)	3.360 m ²
3.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.710 m ²
4.	Private Grünflächen	<u>250 m²</u>

Gesamtfläche: **9.800 m²**

=====

04. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Auf der Struth" setzt die an der "Schlosserstraße" zwischen Gartenfachbetrieb und Baustoffhandel mit Baumarkt befindlichen Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstücke 278 (tlw.), 325 (tlw.), 353 und 354, als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel - Baumarkt mit max. 3.000 m² Verkaufsfläche und Gartencenter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche - sowie die mit dem Gartenfachbetrieb bebaute, von der "Lindestraße" erschlossene Teilfläche des Flurstückes 325 als gewerbliche Baufläche fest.

Die beiden Firmeninhaber beabsichtigten ursprünglich, auf den Grundstücken zwischen Baustoffhandel und Gartenfachbetrieb eine gemeinsame Baumaßnahme mit großflächigem Baumarkt/Gartencenter zu errichten.

Die Planung dieser gemeinsamen Maßnahme ist jedoch zwischenzeitlich aus firmeninternen Überlegungen aufgegeben worden.

Stattdessen wurde die Verkaufsfläche des Baumarktes zwischenzeitlich durch einen Anbau erweitert.

Die Verkaufsfläche des Gartenfachbetriebes - z. Zt. genehmigt ca. 370 m² - soll durch Umbaumaßnahmen zu einem großflächigen Gartencenter mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche - hiervon entfallen ca. 500 m² auf die Freiverkaufsfläche - erweitert werden.

Max. 10 % der Verkaufsfläche sollen für zentrenrelevante Randsortimente in Anspruch genommen werden.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umbaumaßnahme ist die Änderung des Bebauungsplanes für den betreffenden, ca. 5.600 m² großen Bereich in Sonderbaufläche gem. § 11 (3) BauNVO.

Die zulässigen Warensortimente gem. RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL NRW 1996 S. 922) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden), sind in den textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung flächenmäßig 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.

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 Erweiterung des Betriebes zum großflächigen Einzelhandel auch unter Einbeziehung städtebaulicher Gesichtspunkte vertretbar.

Hinzu kommt, dass der Gartenfachbetrieb bereits seit ca. 20 Jahren am gleichen Standort ansässig ist, wobei ca. 2/3 der z. Zt. vorhandenen Hallenfläche von ca. 1.200 m² als Lagerverkauf und ca. 1/3 als Ladenfläche genehmigt sind.

Die für den großflächigen Einzelhandel nicht mehr benötigten, ca. 4.200 m² großen Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstücke 325 (südöstlicher Teilbereich) und 354, werden wie im ursprünglichen Bebauungsplan als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Im GI-Gebiet wurde eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 10,0 ausgewiesen, die maximale Gebäudehöhe wurde auf 12,50 m begrenzt.

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 Erschließung des geplanten großflächigen Gartenfachbetriebes innerhalb des Baugebietes erfolgt über die ausgebaute und großzügig dimensionierte "Lindestraße" (Fahrbahnbreite 6,50 m beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite). Die Grundstückszu- bzw. -abfahrt sowie die erforderlichen Stellplätze sind bereits vorhanden. Neue Anbindungen sind nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des gewerblichen Baugrundstückes erfolgt über die "Schlosserstraße", die ebenfalls mit 6,50 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite großzügig dimensioniert ist.

III. Sonstige Planungen

Ökologische Beeinträchtigungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da weitergehende Versiegelungsmöglichkeiten - die Ausnutzung des Bereiches wird durch die Änderung in Sonder-/Industriegebiet 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 bereits ortsnahe durch Ableitung über einen bereits vorhandenen Trennkanal mit Vorbehandlung in einem Regenklär-/ Regenrückhaltebecken in den Weißbach, so dass den Intentionen des § 51 a LWG Rechnung getragen wird.

Die wassertechnischen Anlagen wurden so berechnet und dimensioniert, dass das anfallende Abwasser aufgenommen werden kann.

Die zusätzlich erforderlichen Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

06. Wasserversorgung

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

06a. 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/Std. 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.

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: 02761/93750, 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**

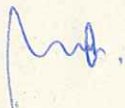
Gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich keine Änderungen der Erschließungskosten.

Diese Begründung ist Bestandteil der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 05.06.2000

**Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -**


(Metz)

Die Begründung zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26. Juni 2000 bis einschließlich 26. Juli 2000 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 28.03.2002



Der Bürgermeister

Schmidt

Die Begründung zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 28. September 2000 beschlossen.

Wilnsdorf, den 28.03.2002



Bürgermeister

Schriftführer