

BEGRÜNDUNG

zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf

01. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 11.05.2005 für die 2. qualifizierte Änderung des seit dem 09.09.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Verkaufsfläche im Bereich der an der „Dillenburger Straße“ festgesetzten Sonderbaufläche für Lebensmittelmärkte – Aldi- u. Rewemarkt – von bisher 1.500 m² auf 1.850 m² erhöht werden.

02. Übergeordnete Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg - Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe - ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den Bereich als Sonderbaufläche für Lebensmittelmärkte gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Die Verkaufsflächenerweiterung wurde gemäß § 20 bzw. § 32 des Landesplanungsgesetzes im Zuge der zwischenzeitlich durchgeführten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt. Hierbei wurde lediglich die Kaufkraft der z. Zt. ca. 5.400 Einwohner umfassenden gemeindlichen Ortsteile Anzhausen, Rudersdorf und Gernsdorf berücksichtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen sind daher nicht zu befürchten.

Die Maßgabe der Bezirksregierung zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenze wurde berücksichtigt.

03. Plangebiet

Die 2. qual. Änderung umfasst den ca. 5.900 m² großen Bereich der an der „Dillenburger Straße“ gelegenen Sonderbaufläche für Lebensmittelmärkte – Aldi- u. Rewe-Markt – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 14, Flurstücke 703 – 705.

04. Inhalt der Planung

Mit der 2. qual. Änderung soll die 1997 im Zuge der damals durchgeführten 14. Änderung des Flächennutzungsplan landesplanerisch ermittelte und daraufhin festgesetzte max. zulässige Verkaufsfläche für die beiden Lebensmittelmärkte von bisher 1.500 m² auf 1.850 m² erhöht werden.

Bei der seinerzeitigen Ermittlung der Verkaufsflächen wurden die Flächen der Kassenzonen und der Abstellbereiche für die Einkaufswagen noch nicht angerechnet; diese sind jedoch nach heute anerkannter Rechtslage zu berücksichtigen. Danach belaufen sich die tatsächlichen Verkaufsflächen beider Märkte bereits auf ca. 1.650 m².

Für den Rewe-Markt ist zwischenzeitlich aus wirtschaftlichen Gründen dringend eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich gegenüber den Verfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „Scholfeld“ die zur Ermittlung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zu Grunde gelegte Einwohnerzahl des Einzugsgebietes der Märkte – Ortsteile Anzhausen, Gernsdorf und Rudersdorf - von 5.400 Einwohner auf mittlerweile 5.530 Einwohner erhöht hat.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Einwohnerzahl des Ortsteiles Rudersdorf durch das ca. 85 Bauplätze (ca. 130 WE) umfassende, unmittelbar angrenzende Baugebiet „Scholfeld“ in den nächsten Jahren kontinuierlich weiter erhöhen wird.

Hinzu kommt, dass die Ortsteile Anzhausen und Gernsdorf mittlerweile über keine Lebensmittelmärkte mehr verfügen. Seinerzeit standen in den beiden Ortsteilen Verkaufsflächen von insgesamt 185 m² zur Verfügung.

Die nun geplante Erweiterung des Rewe-Marktes ist auf Parkplatzhöhe in Richtung „Thomasstraße“ vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung des zwischen Rewe- und Aldimarkt gelegenen gemeinsamen Kundenparkplatzes erfolgt unverändert von der „Thomasstraße“.

Die bisher im geplanten Erweiterungsbereich sowie im Bereich der Fleischanlieferung liegenden, vom Parkplatzgelände anzufahrenden Stellplätze sollen auch weiterhin ausschließlich vom Marktgelände angefahren werden. Im Bereich der Markterweiterung sollen die Stellplätze überwiegend in Schrägaufstellung über eine entlang des Betriebes anzulegende 3,50 m breite Fahrgasse angelegt werden.

Die darüber hinaus notwendigen Stellplätze für den Einkaufsmarkt sollen westlich der Fleischanlieferung durch eine Erweiterung des hier vorhandenen Parkplatzes in Senkrechtaufstellung mit großzügig bemessenen Rangierflächen sowie nordwestlich des Rewe-Marktes entlang der „Dillenburger Straße“ – diese Stellplätze sollen den Bediensteten zur Verfügung gestellt werden - geschaffen werden.

An den derzeitigen Fahrbeziehungen zur „Thomasstraße“ ändert sich durch die Neuplanung nichts, zumal zusätzliche An- u. Abfahrten ausgeschlossen wurden.

Zwischen den Stellplatzanlagen und der „Thomasstraße“ sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind Anpflanzungen mit heimischen Strauchgehölzen vorgesehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach der Fertigstellung der Markterweiterung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zusätzliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan „Scholfeld“ die Bereiche für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Neuanlegung der Stellplätze bereits als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ausweist, d. h., es erfolgt gegenüber der Ursprungsplanung keine weitere Neuversiegelung von Flächen.

Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und auf einen Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet,

1. da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
2. das im Änderungsbereich geplante Bauvorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegt,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes – gegeben sind.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Abwasserleitungen in die Kläranlage „Weißtal“ in Niederdielfen geführt.

Das Niederschlagswasser wird in das nahegelegene Regenrückhaltebecken nördlich der „Dillenburger Straße“ eingeleitet.

Für den Bereich der im westlichen Änderungsbereich verlaufenden Abwasserleitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wilnsdorf festgesetzt.

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege werden von der Planung nicht berührt.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 29.12.2005

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -



(Klößner)

I:\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Rudersdorf\Scholfeld, 2. qual. Änd\Begründung.doc

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.10.2005 bis einschl. 04.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 06.03.2006

Der Bürgermeister

L.S.


(Büdenbender)

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 23.02.2006 beschlossen.

Wilnsdorf, 06.03.2006

L.S.


Bürgermeister


Schriftführer

