

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Scholfeld“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf (Laurentiusstraße)

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 10.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Scholfeld“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB gefasst.

Mit der Änderung soll die bisher auf dem 187 m² großen gemeindeeigenen Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 14, Flurstück 713 (Laurentiusstraße), festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen.

Das ohnehin relativ kleine und ungünstig zugeschnittene Wiesengrundstück wird für eine Spielplatznutzung nicht benötigt, da sich im südlichen Bereich des Baugebietes „Scholfeld“ ein umfangreich ausgestatteter Spielplatz befindet. Es bietet sich daher für die Parzelle 713 an, eine bauliche Nutzungsmöglichkeit zu eröffnen.

In den Änderungsbereich wurden auch die nördlich angrenzenden Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 14, Flurstücke 706 u. 898, einbezogen, um hier eine zusammenhängende Baufläche in Verbindung mit der Parzelle 713 zu schaffen.

Die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstückseigentümer der Flurstücke 706, 712 und 898 sowie die ggf. von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zwischenzeitlich in Form eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens über die Bebauungsplanänderung in Kenntnis gesetzt und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde vom Eigentümer des Flurstückes 712 angeregt, auch für sein Flurstück 712 in Richtung der gemeindlichen Parzelle 713 eine zusammenhängende Baufläche zu schaffen, um in Verbindung mit der Parzelle 713 eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit zu erzielen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 11.03.2015 beschlossen, in Ergänzung des Beschlusses vom 10.09.2014 zur Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Scholfeld“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB für die Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 14, Flurstück 706, 713 u. 898, den Planbereich der 1. vereinfachten Änderung um das Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 14, Flurstück 712, zu erweitern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen, ist es erforderlich, die bisher auf dem Flurstück 713 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche umzuwandeln. In diesem Zuge ist die auf den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken - Gemarkung Rudersdorf, Flur 14, Flurstücke 706, 712 u. 898 - festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um ca. 230 m² zu erweitern, um eine zusammenhängende Baufläche in diesem Bereich zu schaffen.

Die Grundflächenzahl soll entsprechend der Umgebungsbebauung mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt und die Geschossigkeit auf 1-Vollgeschoss begrenzt werden, wobei ausnahmsweise ein Geschoss mehr zugelassen werden kann, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Die Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

...

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da nach Bilanzierung der Bestandsfläche (Intensivrasen, ökol. Wertigkeit 2 Wertpunkte) und der Planung (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, ökol. Wertigkeit 0 - 3 Wertpunkte) Vollaussgleich erzielt wird. Die ökologische Bilanzierung ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, da planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im Grundstücksbereich (Intensivrasen ohne Bewuchs) nicht vermutet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da

1. durch die Änderung des Bebauungsplanes (Schaffung von Planungsrecht für wohnbauliche Erweiterungsmaßnahmen) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
2. die im Änderungsbereich möglichen Bauvorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegen
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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und auf einen Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB verzichtet werden.

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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax 02761/937520), 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).

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Scholfeld“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf.

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
Die Bürgermeisterin
I. A.


(Weber)

57234 Wilnsdorf, 07.04.2015

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abchrift
mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Wilnsdorf, 03. Sep. 2015
Der Bürgermeister
I. A.

