



			Vorlage	
Dezernat 3.3 Umwelt-Bauen-Liegenschaften	19.02.2024 Bearbeitet von: Pauline Fehrmann	Drucksachen-Nr.	X	öffentlich
				nicht öffentlich

Beratungsfolge	Termin	TOP
Bau- und Umweltausschuss	29.02.2024	4
Rat	07.03.2024	6.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hagener Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf (Erweiterung Aldi-Markt Wilnsdorf)

- a) **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- b) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wilnsdorf (Erweiterung Aldi-Markt Wilnsdorf)

- a) **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- b) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sachdarstellung

Die Fa. ALDI plant eine Modernisierung des Aldi-Marktes an der Hagener Straße 13 im Ortsteil Wilnsdorf und die Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes um ca. 200m² von bisher 800m² auf künftig max. 1.000m².

Durch die dafür erforderliche Erweiterung des Gebäudes fallen bisher an der nordwestlichen Gebäuderückseite liegende Parkplätze weg. Diese sollen im Zuge einer Erweiterung des Parkplatzes im nordwestlichen Teil des Grundstücks ersetzt werden.

Für die Erweiterung des Parkplatzes wird ein Teil der bisher ca. 10m breiten Grünfläche zwischen Parkplatz und Heckenbach in Anspruch genommen.

Der Abstand zum Heckenbach beträgt nach der Erweiterung des Parkplatzes noch 5 m.

Die Erweiterung des Parkplatzes ist gewässerverträglich und artenschutzrechtlich unbedenklich. Die im nördlichen Bereich bestehende, von der Gemeinde betriebene Regenwasserbehandlungsanlage mit Ablaufgraben wird durch die Erweiterung der Parkplätze nicht beeinträchtigt und für die Regenwasserbeseitigung von den ergänzten Parkplätzen ebenfalls genutzt.

Für die Planung wurde eine Umweltprüfung und eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt und in den Planunterlagen dokumentiert. Artenschutzrechtliche Problemstellungen bestehen nicht; präventive artenschutzfachliche Maßnahmen zum Schutz von evtl. Brutstätten in der Schonzeit und zum Schutz von Amphibien wegen der Gewässernähe sind in der Begründung beschrieben. Der erforderliche Naturschutz für die ergänzende Bodenversiegelung ist gering und kann über das Öko-Konto der Gemeinde Wilnsdorf bereitgestellt werden.

Im folgenden Übersichtsplan auf Luftbildbasis sind die Flächen- und Nutzungsänderungen dargestellt:

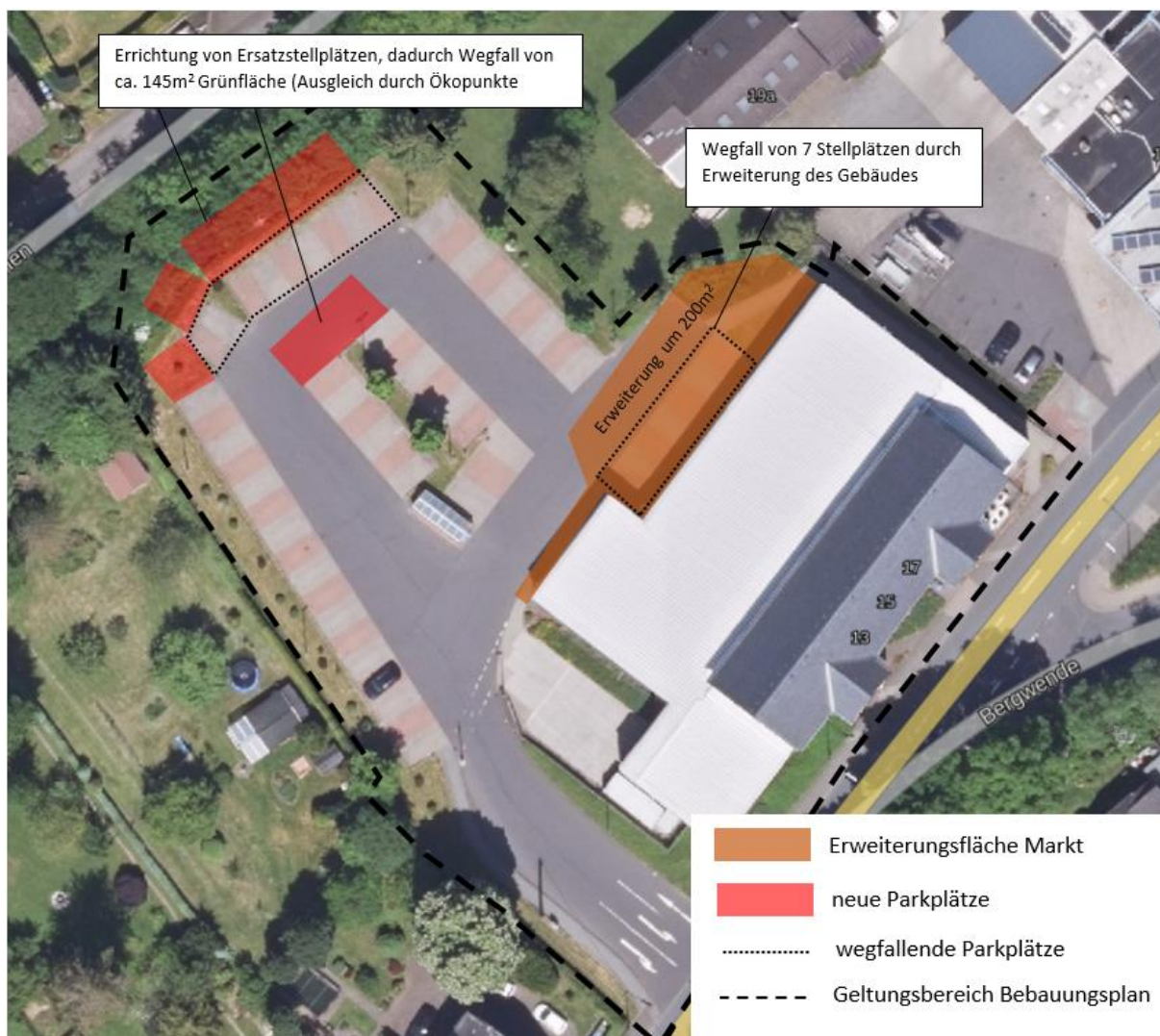


Abbildung 1: Übersichtsplan

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 5) wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass alle Immissionswerte eingehalten werden und somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten

sind. Dennoch werden zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorkehrungen hinsichtlich der Parkplatznutzung im Bebauungsplan festgesetzt, u.a. ein Nutzungsverbot der neu herzustellenden Parkplätze während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) für Betriebspersonal.

Die Wohnnutzung im Obergeschoss des Marktes soll unverändert weiter möglich sein.

Planungsrechtliche Festlegungen / Erläuterungen

Der ALDI-Markt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hagener Straße“, welcher das Plangebiet bisher als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festsetzt. Für das Grundstück sind bisher ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und Wohnungen im Obergeschoss, festgesetzt.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die von der Fa. ALDI angestrebte Modernisierung und Erweiterung des ansässigen Marktes ausschließlich in Bezug auf die Verkaufsfläche, eine Sortimentserweiterung erfolgt nicht.

Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800m² sind nur in Sondergebieten zulässig. Daher wird hier künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Mischgebietenutzungen“ festgesetzt.

Es wird eine GRZ von 0,6 und eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (-a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die eine max. Gebäudelänge von 55m ermöglicht.

Im Bebauungsplan werden weiterhin die erforderlichen, nunmehr gegenüber dem Bestand verschobenen Stellplatzflächen und die weiterhin notwendigen (unveränderten) Festsetzungen zum Sortiment getroffen.

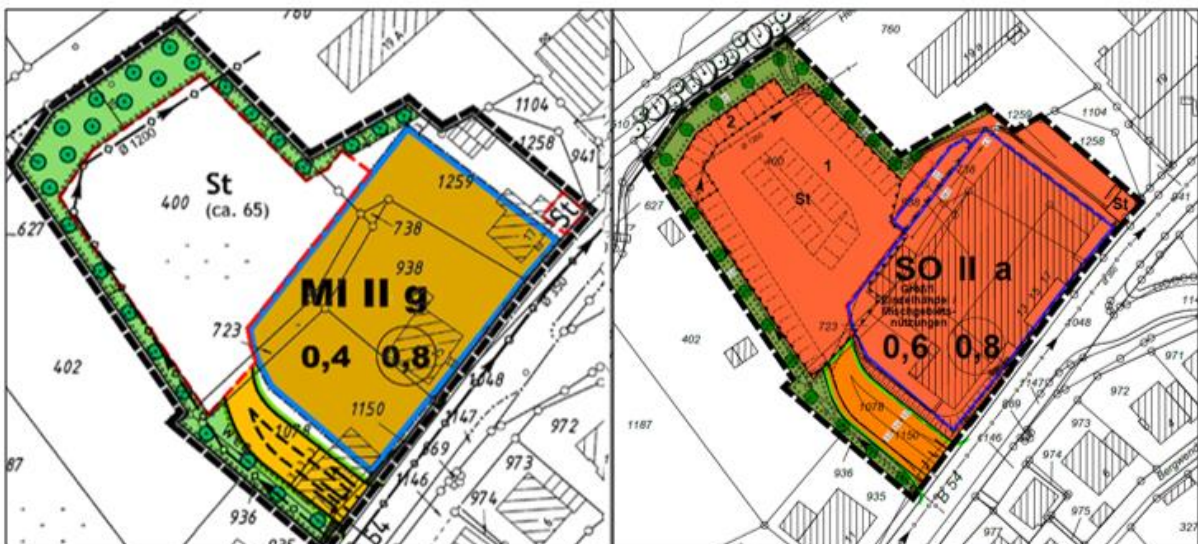


Abbildung 2: Ausschnitt des aktuell gültigen Bebauungsplans und der geplanten Änderung

Das Vorhaben befindet sich in integrierter Lage des Siedlungsschwerpunktes Wilnsdorf. Nach einem dazu erstellten Verträglichkeitsgutachten und einer entsprechenden Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.000 m² mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Im Zuge der Planung wurde ein Konzept für eine klimafreundliche Modernisierung des ALDI-Marktes erstellt. Zukünftig wird die Fa. ALDI beim Betrieb ihres Wilnsdorfer Marktes auf fossile Brennstoffe verzichten und sich vom Erdgasnetz abkoppeln, indem die Heizenergie durch Wärmerückgewinnung aus der Kältetechnik gewonnen wird. Der verbleibende Strombedarf wird zu einem wesentlichen Teil durch eine neue Dach-PV-Anlage sowie im Übrigen durch den Bezug von Ökostrom gedeckt, so dass der Marktbetrieb weitestgehend klimaneutral dargestellt werden kann.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wilnsdorf ist der Geltungsbereich entlang der „Hagener Straße“ als „Gemischte Baufläche“ -M- und im rückwärtigen Bereich als „Wohnbaufläche“ -W- dargestellt.

Um die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist es erforderlich, auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Hierbei erfolgt die Neudarstellung des Gebietes als „Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO), Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche (VKF) max. 1.000m², und Mischgebietsnutzungen.



Abbildung 3: Ausschnitt des aktuell gültigen FNP und der geplanten Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg in Bezug auf eine Sondergebietsnutzung für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel positiv beantwortet, d.h. auch diesbezüglich bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Die Planung ist aus Sicht der Gemeinde Wilnsdorf zu begrüßen.

Zum einen werden die Versorgungsmöglichkeiten der Wilnsdorfer Bevölkerung relevant verbessert.

Für das Vorhaben wird zudem ein integrierter innerörtlicher Standort mit hoher Verkehrsgunst genutzt, der aus allen Richtungen sehr gut anfahrbar ist.

Zum Schutz der Nachbarschaft werden präventiv rechtlich nicht notwendige Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

Zudem wird das Bestandsgebäude deutlich auf die Belange des Klimaschutzes ausgerichtet.

Zunächst steht nun die Beschlussfassung über die Einleitung der Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hagener Straße“ und der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes an.

In den Planungsverfahren sind dann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Fachbehörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung der Planung mit den Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Fa. Aldi getragen.

Bei der Beratung und Beschlussfassung ist das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO NRW zu beachten.

Beschlussvorschlag:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hagener Straße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

- a) Der Rat billigt den als Anlage 1 beigefügten Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hagener Straße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, mit Begründung (Anlage 2), Umweltbericht (Anlage 3) und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlage 4) sowie Schallschutzgutachten (Anlage 5) und beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
- b) Der Rat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hagener Straße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, durchzuführen.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wilnsdorf

- a) Der Rat billigt den als Anlage 6 beigefügten Entwurf zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wilnsdorf, mit Begründung (Anlage 7) und Umweltbericht (Anlage 8) und beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im parallelen Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.
- b) Der Rat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hagener Straße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, durchzuführen.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hagener Straße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, und der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wilnsdorf liegt nordwestlich der B54 „Hagener Straße“ in Wilnsdorf und

südöstlich des Heckenbaches unmittelbar angrenzend an die Aral-Tankstelle, hat eine Größe von ca. 5.174 m² und umfasst die Grundstücke Gemarkung Wilnsdorf, Flur 11, Flurstücke 400, 723, 738, 936, 938, 1078 und 1259.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Klößner
Dezernent

Anlagen:

1. Planurkunde zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hagener Straße“
2. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hagener Straße“
3. Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hagener Straße“
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inkl. Fachbeitrag Artenschutz zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hagener Straße“
5. Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hagener Straße“
6. Planurkunde zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans
7. Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans
8. Umweltbericht zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans
9. Übersichtsplan