

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Über den Vorhaben- und Erschließungsplan
„Am Hellweg / Wemberweg“
2. Änderung**



Erstellt
März 2012

Verfahrensstand:
Bürgerbeteiligung

VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 23.01.2012 die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Erwitte „Am Hellweg / Wemberweg“ beschlossen. Hierdurch soll ein Gesamtkonzept umgesetzt werden, das die Verlagerung des im Einkaufszentrum „Hellweg / Wemberweg“ ansässigen Discounters sowie auf dessen Fläche die Erweiterung des dortigen Lebensmittelvollversorgers und die Aufwertung des Backshops zu einem SB-Cafe vorsieht. Der Verbrauchermarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm erhalten. Die Pächter und Grundstückseigentümer haben dem Gesamtkonzept ausdrücklich zugestimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) soll auf diese Fläche ausgedehnt werden. Das Zentrenkonzept der Stadt Erwitte wird zeitgleich fortgeschrieben.

A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Erwitte und wird begrenzt im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 42 Triffeld, im Westen durch den Wemberweg, im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 1,7 ha groß. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 7, Flurstücke 354, 610, 611, und 96 teilw. sowie einen kleinen Teilbereich aus dem Flurstück 415.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das entwickelte Gesamtkonzept des Einkaufszentrums „Am Hellweg / Wemberweg“ sieht vor, den ansässigen Discount-Supermarkt auf die Neubaufäche des Bebauungsplanes „Triffeld“ zu verlagern. Der ansässige Verbrauchermarkt (JIBI) wird durch die Fläche des Discounters erweitert, der zugehörige Backshop wird durch ein SB-Cafe aufgewertet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde von der BulwienGesa AG eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass der in seinem Bestand aufgrund verschiedener Faktoren ohnehin gefährdete JIBI-Markt am Postweg auf Dauer nicht am Markt zu halten sein wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Gesamtgefüges des Hauptzentrums am Hellweg wird jedoch nicht gesehen. Die Errichtung eines Einkaufsmarktes im Stadtteil Bad Westernkotten ist nach dem Gutachten ebenfalls nicht gefährdet. Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist durch der Bezirksregierung daher am 04.01.2012 erfolgt.

C) ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, EINZELHANDELSKONZEPT

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt die Stadt Erwitte als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich an der Entwicklungsachse 2. Ordnung dar.

Im Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreise Soest und Hochsauerlandkreis wird der Geltungsbereich als Agrarbereich dargestellt.

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte wird der Bereich unverändert als Sondergebietsfläche dargestellt, jedoch wird die Fläche des Verbrauchermarktes auf max. 1.800 qm heraufgesetzt und die Verkaufsfläche des Discountmarktes entfällt. Die Fläche ist

im Einzelhandelskonzept der Stadt Erwitte als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Das Zentrenkonzept der Stadt Erwitte wird zeitgleich fortgeschrieben.

Der im Norden angrenzende Bebauungsplan Erwitte Nr. 42 „Triffeld“, der zurzeit erneut offenliegt, weist ein Mischgebiet aus. Dort soll ein Discount-Supermarkt entstehen und der ansässige Gebrauchsgüterhandel soll - gestalterisch neu geordnet und aufgewertet - bestehen bleiben. Die Stellplatzflächen des Discount-Marktes bilden mit dem Bestand des Bebauungsplangebietes „Am Hellweg / Wemberweg „ eine Einheit.

Weitere Planungen mit Auswirkungen auf das o. g. Gebiet liegen nicht vor.

D) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben genau so festgesetzt wie im rechtsgültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 1. Änderung.

Die vorhandene Kundenzufahrt über den Wemberweg wird ebenfalls als Kundenzufahrt des angrenzenden Discount-Marktes genutzt. Der Geltungsbereich und die Stellplatzanlage wird dem Bebauungsplan „Triffeld“ angepasst; es werden 7 zusätzliche Stellplätze ausgewiesen.

Die Anlieferung wird künftig über eine im Bebauungsplan „Triffeld“ festgesetzte Zufahrt von der Bundesstraße 1 erfolgen, das Fahrrecht ist hier eingetragen.

Die **Art der baulichen Nutzung** als Sondergebiet bleibt unverändert bestehen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird unverändert gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl von 0,8
- die Höhe der baulichen Anlage von max. 7,20 m über Gelände

bestimmt.

Die Sortimentsaufteilungen für den Sonderpostenmarkt und das Gartencenter bleiben ebenfalls unverändert.

E) VER- UND ENTSORGUNG

Die Stromversorgung (RWE) und die Wasserversorgung (Lörmecke Wasserwerk) ist Bestand.

Das Oberflächenwasser wird über die im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken unverändert kontrolliert dem Regenwasserkanal zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird unverändert über die Kanalisation an das bestehende Kanalnetz der Stadt Erwitte angeschlossen und der Zentralkläranlage zugeführt.

Die Anlagen für die **Versorgung mit Gas und Telefon** haben Bestand.

F) IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Arrondierung des Einkaufszentrums wird es nur zu geringfügig mehr KFZ-Verkehr kommen. Aufgrund der Vorbelastung dieses Bereiches werden keine nennenswerten Immissionen durch die Planung hervorgerufen, zumal der Anlieferverkehr nun nicht mehr

über den Wemberweg geführt wird, sondern über die im Osten ausgewiesene Zufahrt von der Bundesstraße 1.

Zurzeit wird durch das Büro Wenker-Gesing die Lärmbeeinträchtigung der Bewohner des Wemberweges auf der Basis der bayrischen Parkplatzlärmstudie untersucht. Das Ergebnis steht noch aus.

G) ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSSTANDORTE

Es sind keine Verdachtsflächen vorhanden und es werden keine nennenswerten Außenarbeiten durchgeführt.

H) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, 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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

I) NATUR UND LANDSCHAFT, AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND ARTENSCHUTZ

Die Stadt Erwitte ist bemüht, bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne diese so weit wie möglich gering zu halten. Da die Grenze des Geltungsbereiches zugunsten des Bebauungsplanes "Triffeld" zurückgenommen wurde, sich die Gesamtfläche also verkleinert hat, finden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Ahlen, im März 2012