

8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Rudersdorf

Maßstab 1 : 1.000



Wilnsdorf, 24.01.2012

L. S.

gez. Schuppler
Bürgermeisterin

gez. Jürgens
Schriftführerin

Kopie	Planungsgrundlage	Aufstellungsbeschluss	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.	Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 21.09.2011 beschlossen.	Die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am 23.01.2012 Rechtsverbindlichkeit erlangt.
Wilnsdorf, 24.01.2012 Die Bürgermeisterin I. A.	Wilnsdorf, 24.01.2012	Wilnsdorf, 24.01.2012	Wilnsdorf, 24.01.2012
L. S. gez. Weber (Dipl.-Ing.)	L. S. gez. Seelbach (Öffentl. Best. Verm.-Ing.)	L. S. gez. Schuppler Die Bürgermeisterin	L. S. gez. Schuppler Die Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023), geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gemeindefinanzierungs-Revitalisierungsgesetzes vom 21.12.2010 und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 15.12.2011 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

GI 1

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO

a) Zulässig sind:

- Betriebsarten der Abstandsklassen IV - VII, lfd. Nr. 37 - 221, der Abstandliste 2007 - Anlage 1 - zum RdErl. vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit dem produzierenden Gewerbe. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht innenstadtrelevant sind, wie z. B. der Möbelhandel oder der Handel mit Kfz-Teilen.

c) Nicht zulässig sind:

- Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV, lfd. Nr. 1 - 36 der Abstandliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen
- Vergnügungstätten

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, BMZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Mindestgröße der Grundstücke muss 2.500 m² betragen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl

BMZ = 10,0 Baumassenzahl

max. h = 12,50 Maximale Gebäudehöhe = 12,50 m

Verkehrsfläche

Grünflächen, privat: Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

z. B. 293 Flurstücksnummern

aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.01.2012

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Struth“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Für das im nordwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Struth“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gelegene, tlw. mit Lagergebäuden bebaute Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstück 293 („Lindestraße/Schmiedestraße“), ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB dahingehend beantragt worden, die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung „Schmiedestraße“ geringfügig zu erweitern. Beabsichtigt ist hier nach erfolgtem Abriss der hier vorhandenen, maroden Lagerhalle die Errichtung einer modernen, ca. 10 m hohen Kühlagerhalle als Umschlaghalle für Lebensmittel und Süßwaren.

Die Halle soll in 2 Bauabschnitten errichtet werden, wobei der 1. Bauabschnitt eine Länge von 56 m und der 2. Bauabschnitt eine Länge von 34 m bei einer Hallenbreite von 36 m umfassen soll.

Insgesamt ist somit eine Hallenlänge von 90 m geplant. Durch diese Baumaßnahme können bis zu 15 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, soll die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung „Schmiedestraße“ um eine Länge von ca. 90 m und eine Breite von ca. 5 m, somit um eine Fläche von ca. 450 m² erweitert werden. Hiervon entfallen ca. 270 m² auf bereits tlw. befestigte nicht überbaubare Grundstücksflächen und ca. 180 m² auf tlw. bewachsene private Grünflächen.

Als Ausgleich für die Versiegelung der v. g. privaten Grünflächen soll im südöstlichen Grundstücksbereich angrenzend an die „Lindestraße“ eine Fläche von ca. 350 m² - bisher im Bebauungsplan als überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt - in private Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische Baum- und Strauchgehölze umgewandelt werden.

Mit dem beantragten Hallenstandort wird ein reibungsloser Betriebsablauf auf dem gewerblichen Grundstück gewährleistet. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der „Lindestraße“ auf Höhe der Einmündung „Schlosserstraße“. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Die beantragte Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Die gemäß Ursprungsplan festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird auch durch die vorgesehene Baumaßnahme nicht annähernd ausgenutzt.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berührt, da planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im unmittelbar an vorhandene Lagerflächen angrenzenden, ohne jegliche Baum- und Strauchbestände bewachsenen Böschungsteilbereich nicht vermutet werden. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass die zum Abriss vorgesehene marode Lagerhalle insbesondere für geschützte Fledermausarten unter Umständen als Lebensraum dient, wird empfohlen, im anschließenden Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Prüfungen gem. § 44 BNatSchG durchzuführen.

Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange werden ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren geprüft bzw. geregelt.

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

- durch die Änderung des Bebauungsplanes (geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größenordnung von ca. 450 m²) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- das im Änderungsbereich geplante Bauvorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegt
- 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. Der Gemeinde werden über die Abwicklung des Änderungsverfahrens hinaus keine weiteren Aufwendungen entstehen.