

**P R Ä A M B E L**

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 Gemeindefortschrittsrechts-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 **18.07.2013** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 9. 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 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

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

a) Zulässig sind:

- 1. 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.
- 2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 3. Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3. 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:

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

**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**

Grundflächenzahl

Baumassenzahl

Maximale Gebäudehöhe = 12,50 m

**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

Flurstücksnummern

aufgehobene Baugrenze

**Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 13.08.2013**

9. 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, u. a. mit einer Kühllumschlaghalle für Lebensmittel bebaute Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstück 291 („Lindestraße“), ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB dahingehend beantragt worden, die überbaubare Grundstücksfläche in nordwestlicher Richtung geringfügig zu erweitern. Beabsichtigt ist hier die Erweiterung der bestehenden, ca. 37 m breiten Kühllumschlaghalle um eine Länge von 20 m auf der vorhandenen, befestigten Plateaufläche.

Die Hallenerweiterung ist lt. Antragsteller dringend erforderlich, damit kurzfristig weitere Lager- und Umschlagflächen für langjährige Kunden zur Verfügung gestellt werden können.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat daraufhin in seiner Sitzung am 20.03.2013 die Aufstellung der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Struth“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, für die im nordwestlichen Planbereich gelegenen, tlw. mit der v. g. Kühllumschlaghalle bebauten Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstück 290 u. 291 (beide tlw.), gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die überbaubare Grundstücksfläche in nordwestlicher Richtung um eine Fläche von ca. 280 m² erweitert werden, um das v. g. Bauvorhaben verwirklichen zu können. Zudem soll zur Optimierung des Rangierbetriebes sowie der Lagerflächen die nicht überbaubare Grundstücksfläche vor dem Gebäude um eine Fläche von ca. 300 m² erweitert werden.

Die lt. Bebauungsplan im nördlichen Bereich des Flurstückes 291 festgesetzte Anpflanzungsfläche für heimische Laubgehölze soll lagemäßig den örtlichen Verhältnissen - diese befindet sich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze - angepasst und dementsprechend festgesetzt werden.

Als Ausgleich für die Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 280 m² im Bereich der geplanten Hallenerweiterung sowie der Rangier- und Lagerflächen vor und neben dem Hallenkomplex um ca. 300 m² soll die lt. Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 291 bis in etwa auf Höhe des vorhandenen Entwässerungsgrabens unterhalb der Plateaufläche in Richtung der Talaue des „Weißbaches“ festgesetzte überbaubare Fläche um ca. 500 m² reduziert werden. Zudem sollen die hier befindlichen, ca. 800 m² großen, bisher nicht bewachsenen Böschungflächen mit heimischen Strauchgehölzen bepflanzt werden, so dass der mit den v. g. Baumaßnahmen verursachte Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

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 Änderung nicht berührt, da nahezu ausschließlich vorhandene Lagerflächen betroffen sind, auf denen planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten nicht vermutet werden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der „Lindestraße“. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind komplett vorhanden.

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

- 1. 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.

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