

B E G R Ü N D U N G

zur 2. qualifizierten Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm
Lehnscheid II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 01.03.1990 die Auf-
stellung der 2. qualifizierten Änderung der seit dem 13.01.1984 rechtsver-
bindlichen Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm Lehnscheid II", Gemar-
kung Rinsdorf, beschlossen.

Grund der Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen
entlang der Erschließungsstraßen bis an die Grundstücksgrenze bzw. im hinteren
Bereich zwischen den an der "Essener- und Bochumer Straße" gelegenen Grund-
stücken um 4,0 m bzw. 4,50 m, um den ansässigen Firmen im Industriegebiet die
Möglichkeit der Betriebsvergrößerung zu gewährleisten, zumal bereits die
bebaubaren Flächen von einigen Firmen ausgeschöpft sind.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt insgesamt 1,34 ha.

Außerdem wurde die im westlichen Plangebiet befindliche, bisher als öffent-
liche Parkfläche ausgewiesene gemeindeeigene Parzelle der Gemarkung Rinsdorf,
Flur 3, Flurstück 358, in eine überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt -
ein angrenzender Betrieb hat einen Antrag auf Erwerb dieser Fläche gestellt -
da in diesem Planbereich genügend Parkflächen auf öffentlichen bzw. privaten
Flächen zur Verfügung stehen und das Flurstück 358 als Parkfläche nicht
frequentiert wird.

Der Bereich der 2. qualifizierten Änderung umfaßt das gesamte Plangebiet der
Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm Lehnscheid II", Gemarkung
Rinsdorf.

Der Bebauungsplanentwurf wurde zwischenzeitlich auf die Abstandsliste 1990 zum
Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom
21.03.1990 wie folgt abgestimmt:

GI-1 - Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

a) zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen IV bis VII, lfd. Nr. 41 - 80 und 82 - 196, der beigefügten Abstandsliste 1990, Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990, 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 Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in 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 und der Handel mit KFZ-Teilen.

c) nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - III, lfd. Nr. 1 - 39 sowie aus der Abstandsklasse IV die lfd. Nr. 40 (Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW - 300 MW, b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt) und die lfd. Nr. 81 (Autokinos der beigefügten Abstandsliste 1990)
2. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen
3. Vergnügungsstätten

GI-2 - Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen IV - VII, lfd.-Nr. 41 - 47, 49 - 50, 53 - 80 u. 82 - 196 der beigefügten Abstandsliste 1990, Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990, 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 Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in 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 und der Handel mit KFZ-Teilen.

c) Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - III, lfd.-Nr. 1 - 39 sowie aus der Abstandsklasse IV die lfd.-Nr. 40 (Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW - 300 MW, b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt), die lfd.-Nr. 48 (Anlagen zur Herstellung oder zum

Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an dem selben Ort betrieben werden), die lfd.-Nr. 51 (Schmiede-, Hammer- und Fallwerke), die lfd.-Nr. 52 (Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr) und die lfd.-Nr. 81 (Autokinos) der beigefügten Abstandsliste 1990.

2. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen
3. Vergnügungsstätten

GI-3 - Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Im GI-3-Gebiet sind die Betriebe wie im GI-2-Gebiet zulässig, die max. zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m in diesem Bereich darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt der Abstandsregelung ist die Wohnbebauung entlang der B 54 in Wilnsdorf.

Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art können, unabhängig von ihrer Größe, nicht zugelassen werden, da durch ihre Ansiedlung wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Wilnsdorf zu erwarten sind. Es werden nur solche Betriebe ausnahmsweise zugelassen, die in Verbindung mit dem produzierenden Handwerk stehen bzw. Sortimente führen, die nicht innenstadtrelevant sind, wie z. B. der Möbelhandel und der Handel mit KFZ-Teilen.

Die Gemeinde Wilnsdorf hat jeweils mit finanzieller Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen das Industriegebiet "Auf'm Lehnscheid II" erschlossen und die förmlich festgelegte "Sanierungsmaßnahme Krombach Wilnsdorf" durchgeführt.

In dem Industriegebiet sollen gewerbliche und industrielle Flächen für die Ansiedlung entsprechender Betriebe bereitgestellt und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Sanierungsmaßnahme "Krombach" dient der Aufnahme der zentral-örtlichen Einrichtungen für die Versorgung der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Wilnsdorf, wobei im Bedarfsfalle noch umfangreiche Ergänzungsflächen für gebotene Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden können.

Um diese zwangsläufig vorgegebenen Zweckbestimmungen dieser Plangebiete einzuhalten und insbesondere auch den vom Land Nordrhein-Westfalen verfolgten Förderungszwecken gerecht zu werden, ist es erforderlich, unerwünschte städtebauliche Entwicklungen auszuschalten und insbesondere Fehlbelegungen von Flächen in den einzelnen Gebieten zu unterbinden.

Einzelhandelsbetriebe sind von ihrer Zweckbestimmung her auf die bestmögliche Erreichbarkeit für alle Bevölkerungskreise auch im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs angewiesen, wie dies hinsichtlich des Sanierungsgebietes "Krombach" gewährleistet ist. Das Industriegebiet "Auf'm Lehnscheid II" ist jedoch für weite Teile der Bevölkerung der Gemeinde Wilnsdorf im öffentlichen Personennahverkehr nicht zu erreichen, so daß überörtliche Versorgung, wie sie durch solche Betriebe erfolgen soll, verkehrlich nicht abgesichert ist.

Vergnügungsstätten, wie Nachtlokale, Diskotheken und dergleichen sind unzulässig, da wegen des vor allem in den Nacht- und Abendstunden stattfindenden Betriebes unzumutbare Belastungen, insbesondere für die Inhaber der in diesem Industriegebiet befindlichen Wohnungen, entstehen würden.

Um die Betriebsabläufe der in den als GI-2- und GI-3- festgesetzten Teilbereichen des Bebauungsplanes angesiedelten Industriebetrieben mit ihren qualifizierten technischen Ausstattungen und sensiblen Meßgeräten nicht zu beeinträchtigen, und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dieser Betriebe auf Dauer zu sichern, ist es aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich, folgende gemäß Abstandsliste 1990 in der Abstandsklasse IV aufgelisteten Betriebsarten zu untersagen:

1. Schmiede-, Hammer- und Fallwerke
2. Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschl. Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an dem selben Ort betrieben werden.
3. Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr.

Im Hinblick auf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs sowohl auf der A 45 als auch auf der L 907 sind im gesamten Planbereich folgende gemäß Abstandsliste 1990 in der Abstandsklasse IV aufgelisteten Betriebsarten untersagt:

1. Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW - 300 MW, b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt.
2. Autokinos

Forstwirtschaftliche bzw. wassertechnische Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 24,22 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen (Straßen- u. Wegeflächen):	32.134 m ²
2. Forstwirtschaftliche Flächen:	8.872 m ²
3. Bachlauf und Graben:	1.887 m ²
4. Grünflächen (Böschungsflächen):	41.180 m ²
5. Überbaubare u. nichtüberbaubare Grundstücksflächen:	<u>158.122 m²</u>
insgesamt:	242.195 m ²

Die Erschließung des Plangebietes ist komplett hergestellt.

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 Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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).

Alle anderen Festsetzungen der seit dem 13.01.1984 rechtsverbindlichen Neufassung und der seit dem 26.04.1989 rechtsverbindlichen 1. qualifizierten Änderung werden übernommen.

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. qualifizierten Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm Lehnscheid II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf.

A u f g e s t e l l t :

5901 Wilnsdorf, 20.02.1991

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauabteilung -



(M e t z)

Dipl.-Ing.

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm Lehscheid II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. November 1990 bis einschließlich 06. Dezember 1990 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 13. Mai 1991



Gemeindedirektor

I. V.

(D r o e g e)

1. Beigeordneter

Die überarbeitete Begründung zur 2. qualifizierten Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm Lehscheid II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf hat in der Zeit vom 08. April 1991 bis einschließlich 10. Mai 1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 13. Mai 1991



Der Gemeindedirektor

I. V.

(D r o e g e)

1. Beigeordneter

Wilnsdorf, den

Schriftführer

[illegible]

Wilnsdorf, 6. Juni 1991


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer