BEGRÜNDUNG

zur 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 04.11.1993 gem. § 2 (1 und 4) BauGB die Aufstellung und gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid", Gemarkung Wilnsdorf, beschlossen.

Öffentliche Auslegungen wurden in der Zeit vom 14.02.1994 bis einschl. 18.03.1994 und 28.06.1995 bis einschl. 28.07.1995 und 13.05.1996 bis einschl. 14.06.1996 durchgeführt. Aufgrund von erforderlichen zeichnerischen und textlichen Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung - Ausweisung einer Hochdruckgasleitung und Berücksichtigung der Abstandsliste 1994 - wurde eine erneute (3.) öffentliche Auslegung erforderlich.

Grund der Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit es die Geländeverhältnisse zulassen, bis an die Verkehrsflächen, um den ansässigen Firmen im Industriegebiet die Möglichkeit der Betriebsvergrößerung zu gewährleisten, zumal die überbaubaren Flächen von einigen Firmen bereits ausgeschöpft sind.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen - es handelt sich hierbei überwiegend um bereits befestigte Flächen - beträgt insgesamt 1,4 ha. Dagegen wird entlang des "Heckebaches" und der südlichen Abtragsböschung eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 0,65 ha vorgenommen.

Die vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen führt nicht dazu, daß gegenüber den bisherigen rechtsverbindlichen Planfestsetzungen zusätzliche Bodenversiegelungen zulässig wären.

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die auch im Änderungsplan beibehalten wird. Die bereits im Ursprungsplan zeichnerisch dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der festgesetzten Grundflächenzahl, so daß eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegenüber dem Ursprungsplan nicht möglich ist. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Erhöhung der GRZ dient lediglich dazu, den ansässigen Firmen die Möglichkeit zu eröffnen, nunmehr auch im Bereich der Verkehrsflächen, die durch die GRZ vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ausnutzen zu können.

Da somit gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Bestand keine weiteren Eingriffe in die Natur ermöglicht werden - d. h. keine zusätzlichen Versiegelungen entstehen -, bestehen auch keine Verpflichtungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Der Bereich der 5. qualifizierten Änderung umfaßt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid" der Gemarkung Wilnsdorf.

Der Bebauungsplanentwurf wurde zwischenzeitlich auf die Abstandsliste 1994 (MBL. NW 1994, S. 1339) wie folgt abgestimmt:

GE-1-Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

a) Zulässig sind

1. Betriebsarten der Abstandsklasse VII (lfd.-Nr. 179 - 196) der beigefügten Abstandsliste 1994 (MBL. NW 1994, S. 1339) und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

4. Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd.-Nr. 149 - 178) der beigefügten Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

4. 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 - V (lfd.-Nr. 1 - 148) der beigefügten Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

2. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 4. ausnahmsweise zulässigen

3. Vergnügungsstätten

GE-2-Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

a) Zulässig sind

1. Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII (lfd.-Nr. 149 - 196) der beigefügten Abstandsliste 1994 (MBL. NW 1994, S. 1339) und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

4. Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebsarten der Abstandsklasse V (lfd.-Nr. 83 - 148) der beigefügten Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

4. 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 - IV (lfd.-Nr. 1 - 82) der beigefügten Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

2. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen

3. Vergnügungsstätten

GI-1-Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

a) Zulässig sind

1. Betriebsarten der Abstandsklassen V - VII (lfd.-Nr. 83 - 196) der beigefügten Abstandsliste 1994 (MBL. NW 1994, S. 1339) und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

3. Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebsarten der Abstandsklasse IV (lfd.-Nr. 41 - 80 und die lfd.-Nr. 82) der beigefügten Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

4. 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) und aus der Abstandsklasse IV die lfd.-Nr. 40 und 81 der beigefügten Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

2. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen

3. Vergnügungsstätten

GI-2-Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

a) Zulässig sind

1. Betriebsarten der Abstandsklassen IV - VII (lfd.-Nr. 41 - 80 und 82 - 196) der beigefügten Abstandsliste 1994 (MBL. NW 1994, S. 1339) und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

3. Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebsarten der Abstandsklasse III (lfd.-Nr. 23 - 39) der beigefügten Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

4. 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 - II (lfd.-Nr. 1 - 22) und aus der Abstandsklasse IV die lfd.-Nr. 40 und 81 der beigefügten Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

2. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen

3. Vergnügungsstätten

Bezugspunkt der Abstandsregelung ist die Wohnbebauung entlang der B 54 in Wilnsdorf. Die Abstandsliste 1994 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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" erschlossen und die förmlich festgelegte "Sanierungsmaßnahme Krombach Wilnsdorf" durchgeführt.
In dem Industriegebiet sind gewerbliche und industrielle Flächen für die Ansiedlung entsprechender Betriebe bereitgestellt und Arbeitsplätze geschaffen worden.

Die Sanierungsmaßnahme "Krombach" dient der Aufnahme der zentral örtlichen Einrichtungen für die Versorgung der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Wilnsdorf. Mittlerweile hat der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan "Großwiese" Rechtskraft erlangt, so daß hier weitere Flächen für Geschäftsansiedlungen zur Verfügung stehen.
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" 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, Discotheken und dergleichen sind unzulässig, da wegen des vor allem in den Nacht- und Abendstunden stattfindenden Betriebes unzumutbare Belastun

gen, insbesondere für die Inhaber der in diesem Industriegebiet befindlichen Wohnungen, entstehen würden.

Im Hinblick auf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs sowohl auf der L 907 als auch auf der L 722 sind im gesamten Planbereich folgende gem. Abstandsliste 1994 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 bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt.

2. Autokinos

Forstwirtschaftliche Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

Der Verlauf des im Plangebiet befindlichen, verrohrten namenlosen Bachlaufes ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.
Außerdem wird festgesetzt, daß entlang der Außenkante Bachverrohrung beidseits ein 3,0 m breiter Geländestreifen von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten ist. Außerdem ist im westlichen Planbereich die hier verlaufende Hochdruckgasleitung der WFG ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes ist komplett hergestellt, zudem ist der Bebauungsplanbereich vollständig bebaut, so daß keine Erhöhung des Ober- flächenwasserabflusses zu erwarten ist.

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planänderung 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 des seit dem 30.05.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der bisher durchgeführten Änderungsverfahren werden übernommen.

08

Diese Begründung ist Bestandteil der 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Aufgestellt: 57234 Wilnsdorf, 19.04.1996

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

(Metz)

Die Begründung zur 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.1994 bis einschl. 18.03.1994 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 12.8.96

(Schmidt)

Die überarbeitete Begründung zur 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat in der Zeit vom 28.06.1995 bis einschl. 28.07.1995 erneut öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 12.8.96

(Schmidt)

Die nochmals überarbeitete Begründung zur 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat in der Zeit vom 20.05.1996 bis einschl. 21.06.1996 erneut öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 12.8.96

(Schmidt)

Die Begründung zur 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat der Rat in seiner Sitzung am 29.08.96 beschlossen.

Wilnsdorf, den 06.09.96

Bürgermeister Schriftführer