-Original-

BEGRÜNDUNG

zur 6. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf`m Lehnscheid I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

01. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 24.07.2003 für die 6. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf`m Lehnscheid I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine im Einmündungsbereich „Essener Straße/Duisburger Straße“ vor dem Betriebsgebäude „Essener Straße 7“ befindliche öffentliche Parkplatzfläche überwiegend in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt werden, da auf dem Firmengrundstück selbst dringend notwendige bauliche Erweiterungen des Betriebsgebäudes vorgenommen werden müssen und dadurch bedingt die öffentliche Parkplatzfläche als betriebliche Rangierfläche unbedingt benötigt wird.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung kann auf die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

02. Planungsgrundlagen

Grundlage der Planung ist die 5. qual. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 „Auf`m Lehnscheid I“, die am 16.11.1996 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

03. Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt an der “Essener Straße” im Einmündungsbereich der “Duisburger Straße” und erfasst die Grundstücke der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 1, Flurstücke 244 (Parkplatzfläche) und 271 (Teilbereich des Betriebsgrundstückes).
Die Plangebietsgröße beträgt 4720 m².

04. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Auf`m Lehnscheid I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, setzt die vor dem Betriebsgrundstück „Essener Straße 7“ – Gemarkung Wilnsdorf, Flur 1, Flurstück 271 - befindliche, 316 m² große, gemeindeeigene Grundstücksparzelle der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 1, Flurstück 244, als öffentliche Parkplatzfläche fest.

Der hier ansässige gewerbliche Betrieb plant aus betriebswirtschaftlichen Gründen den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Lagerhalle im nordwestlichen Grundstücksbereich bis unmittelbar an die „Essener Straße".

Hierzu ist es erforderlich, die vor dem Betriebsgrundstück liegende öffentliche Parkplatzfläche - ca. 15 Stellplätze -, auf der bisher hauptsächlich Fahrzeuge von Beschäftigten der v. g. Firma parken, zu erwerben, da diese nach Vollendung der geplanten baulichen Erweiterungsmaßnahmen für einen reibungslosen Ablauf des Rangierverkehrs auf dem Betriebsgrundstück unbedingt benötigt wird.
Die gesetzlich erforderlichen Stellplätze für den gewerblichen Betrieb sollen nach Vollendung der Baumaßnahmen auf dem Firmengrundstück bereitgestellt werden.

Um Planungsrecht für die geplanten Baumaßnahmen zu schaffen, wird die Parkplatzfläche größtenteils in nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt.
Der zurzeit zwischen der Parkplatzfläche und dem Betriebsgrundstück verlaufende Gehweg wird auf einer Länge von ca. 40 m wie im übrigen Industriegebiet unmittelbar entlang der Fahrbahn neu angelegt.

Der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen der gemäß Planentwurf möglichen Bebauung und den im Bereich des Flurstückes 244 - ausgewiesen als nicht überbaubare Grundstücksfläche - befindlichen Versorgungsleitungen der RWE Net AG und der RWE Gas AG wird gewährleistet.
Zudem wird die Gemeinde Wilnsdorf die Leitungen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des RWE grundbuchlich sichern.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie im Ursprungsplan mit 0,8, die Baumassenzahl (BMZ) mit 9,0 festgesetzt.

Der als nutzungseingeschränktes Industriegebiet – GI 2 – ausgewiesene Bereich wird auf die als Anhang beigefügte Abstandsliste NRW 1998 abgestimmt.

Allgemein zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen IV – VII, lfd. Nr. 38 – 76 u. 78 – 212.
Ausnahmsweise können Betriebsarten der Abstandsklasse III, lfd. Nr. 22 – 36 der Abstandsliste 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emmissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen überwiegend ausgehenden Emmissionen nicht überschreiten.
Zur Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit dem produzierenden Gewerbe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht innenstadtrelevant sind, wie z. B. der

Möbelhandel und der Handel mit Kfz-Teilen, zugelassen werden.
Sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Der Verlauf des im Änderungsbereich befindlichen verrohrten namenlosen Bachlaufes ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.
In diesem Zusammenhang wird entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt, dass entlang der Aussenkante der Bachverrohrung beidseits ein 3,0 m breiter Geländestreifen von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten ist.

Zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich der bituminös befestigten Parkplatzfläche erfolgt und daher keine zusätzlichen Geländeversiegelungen vorgenommen werden.

Zusätzliche Erschließungskosten für die Gemeinde Wilnsdorf entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Die Kosten für die erforderliche Neuverlegung des Gehweges entlang der „Essener Straße" sind von dem die Planänderung verursachenden gewerblichen Betrieb zu übernehmen.

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Diese Begründung ist Bestandteil der 6. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf`m Lehnscheid I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

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

57234 Wilnsdorf, 12.11.2003

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

(Klöckner)

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.10.2003 bis einschl. 27.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 09.01.2004

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Der Bürgermeister

Schmidt

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.12.2003 beschlossen.

Wilnsdorf, den 09.01.2004

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Die Begründung zur 6. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.10.2003 bis einschl. 06.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 09.01.2004

Der Bürgermeister

LS

gez.
S c h m i d t

Die Begründung zur 6. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.12.2003 beschlossen.

Wilnsdorf, den 09.01.2004

LS

gez. Schmidt
Bürgermeister

gez. Schneider
Schriftführer