

Dezernat 3.3 Umwelt und Bauen - Öffentliche Einrichtungen – Liegenschaften - Umlegung	20.02.2024 Bearbeitet von: Pauline Fehrmann	Drucksachen-Nr.	X	Vorlage
				öffentlich
				nicht öffentlich

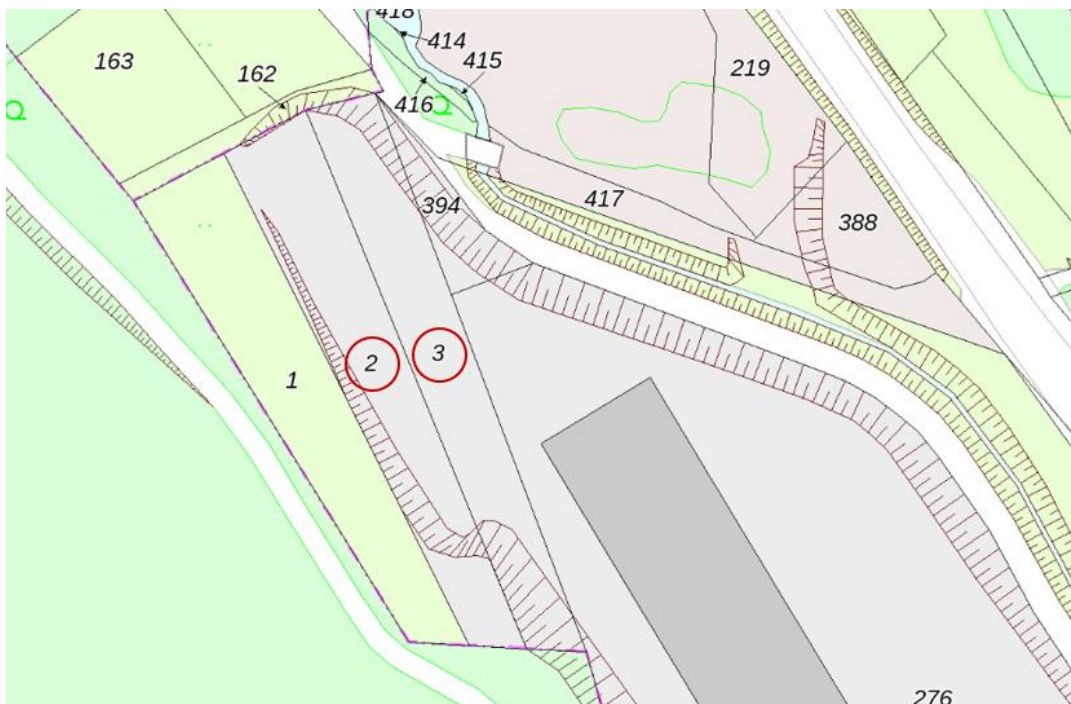
Beratungsfolge	Termin	TOP
Rat	14.12.2023	11.
Bau- und Umweltausschuss	29.02.2024	5
Rat	07.03.2024	7.

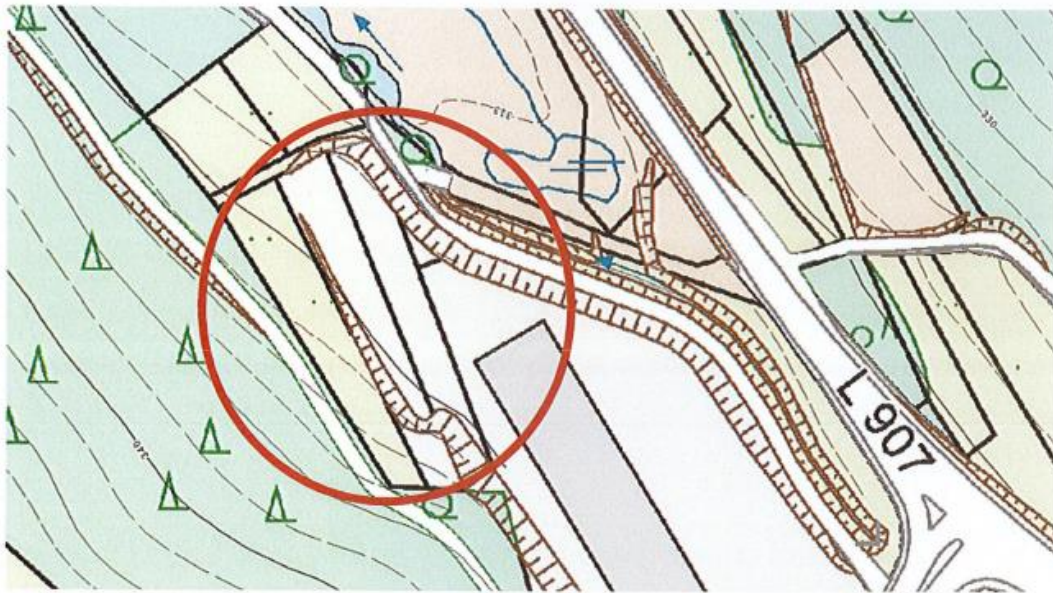
4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm Lehnscheid II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf

- a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Fachbehörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung

Die Spedition Kopfer GmbH, Essener Straße 33, 57234 Wilnsdorf, beabsichtigt die Anlage von LKW-Stellplätzen auf ihrem Betriebsgrundstück und auf den angrenzenden, ebenfalls in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Gemarkung Rinsdorf, Flur 3, Flurstücke 2 und 3. Die Stellplätze sollen auch von betriebsfremden Lkw genutzt werden können.





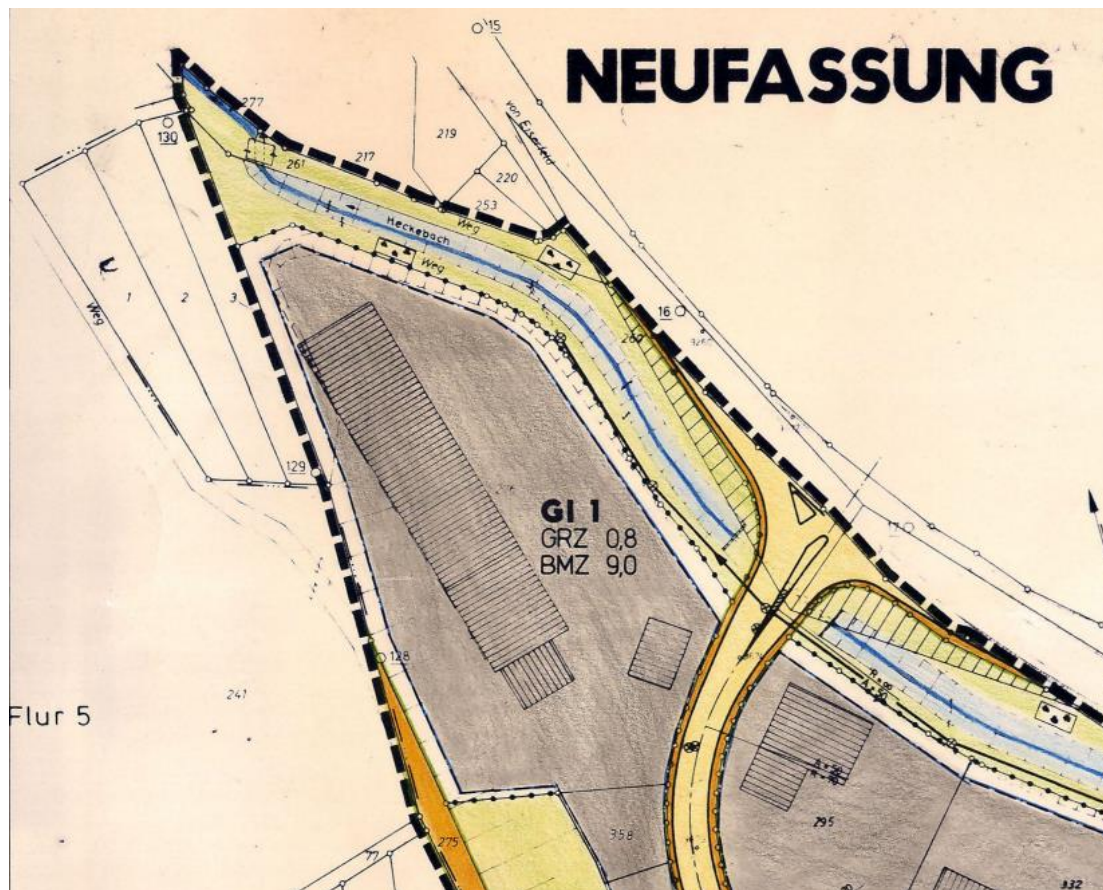
Amtliche Basiskarte

Die Flurstücke 2 und 3 sind im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wilnsdorf als „**gewerbliche Baufläche**“ dargestellt; sie liegen bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf'm Lehnscheid II“, Ortsteil Rinsdorf.



FNP

Aus dem nachfolgenden Planausschnitt sind der Geltungsbereich und die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes ersichtlich:



Um eine Nutzung der Parzellen 2 und 3 für gewerbliche Zwecke realisieren zu können, ist es zunächst erforderlich, Planungsrecht über eine Änderung/Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu schaffen.

Damit die verbindliche Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist hier „gewerbliche Baufläche“ festzusetzen.

Ein Teilbereich der Parzelle 3, wo sich die Böschung zum vorbeiführenden Rad-/Wirtschaftsweg mit Gehölbestand befindet, soll allerdings von der Planung ausgenommen bleiben.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zusätzlich zur Nutzung als Stellplätze auch eine gewerbliche Bebauung der Flächen ermöglichen.

Die Zufahrt zum Erweiterungsbereich soll weiterhin über das bestehende Betriebsgelände erfolgen. Künftig soll eine Umfahrung des Gebäudes ermöglicht werden.

Die Spedition Kopfer GmbH hat die entsprechende Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf'm Lehscheid II“ mit dem Ziel der Festsetzung von gewerblicher Baufläche für die Flurstücke 2 und 3 tlw beantragt und sich gleichzeitig zur Übernahme sämtlicher Planungskosten bereit erklärt.

Mit der Schaffung zusätzlicher Stellplätze für Lkw über Nacht wird auch eine Entlastung der Straßen im Industriegebiet Lehscheid ermöglicht, die zunehmend nachts von anprkenden Lkw frequentiert werden und zu Verkehrsbehinderungen im Industriegebiet führen.

Da die überplanten Flächen bisher dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind, kann der Bebauungsplan nicht im vereinfachten gem. § 13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Vielmehr ist das sog. Normalverfahren anzuwenden. In diesem Verfahren wird die Erstellung eines Umweltberichtes und eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange / Fachbehörden erforderlich.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm Lehnscheid II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf, ist in dem nachfolgenden Lageplan mit einer gestrichelten Linie umgrenzt:



Bei der Beschlussfassung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO NRW zu beachten.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf'm Lehnscheid II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2.300 m² und überplant die Grundstücke der Gemarkung Rinsdorf, Flur 3, Flurstücke 2 und 3 - tlw. -.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Unterlagen ausarbeiten zu lassen und die Verfahrensschritte zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Fachbehörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Klößner
Dezernent