

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. F 14 "Gewerbegebiet Frimmersdorf"

Dem Bebauungsplan Nr. F 14 wird gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich von Frimmersdorf. Es umfaßt die Parzellen 15, 16 und 17, Flur 10, der Gemarkung Frimmersdorf.

2. Vorhandene Situation

Durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Tatsächlich wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

In der Ortslage Frimmersdorf befindet sich eine Schreinerei, die an ihrem derzeitigen Standort einerseits keine Erweiterungsmöglichkeit hat, andererseits sich der Betrieb auch störend auf die angrenzenden Wohnhäuser auswirkt. Ziel der Stadt ist es, den Betrieb aus der Ortslage Frimmersdorf auszulagern.

3.1 Verkehr

Das Gewerbegebiet ist über die Hansendstraße erschlossen. Die Hansendstraße ist an die K 39 angebunden, so daß auch ein Anschluß an das regionale Verkehrsnetz gegeben ist. Ein Straßenneubau ist nicht notwendig.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich wird als GE-Gebiet, mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich in diesem Fall nicht an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (0,8), um in diesem sensiblen Ortsrandbereich keine 80-prozentige Versiegelung zuzulassen. Aus Immissionsgründen sind Gewerbebetriebe, die der Abstandsklasse 1 bis 6 zugeordnet sind, ausgeschlossen.

Tischlerei/Schreinerei ist A-Klasse V/100 m

3.3 Begrünung

Der Bebauungsplan setzt neben Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücksflächen auch Fassadenbegrünung fest, da sich die Gewerbebauten dadurch besser in das Landschaftsbild einfügen.

Die im Bebauungsplan mit "A" und "B" gekennzeichneten Flächen dienen als Ausgleichsflächen, wobei die Fläche "A" zusätzlich zur Eingrünung des Gewerbegebietes dient, um die visuelle Beeinträchtigung des Ortsrandbildes zu minimieren.

Der Eingriff wird gemäß Ausgleichsbilanzierung mehr als ausgeglichen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Es wird im Mischsystem entwässert. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll über belebte Bodenschichten in den Untergrund versickert werden. Die erforderliche Genehmigung gem. § 2, 3 und 7 WHG wurde bereits in Aussicht gestellt. Das Abwasser wird der Kläranlage Grevenbroich zugeführt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 46 BauGB ist nicht erforderlich.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen. Der Bebauungsplan kann damit als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt angesehen werden.

Grevenbroich, den 25.10.1994/e