

STADT HEILIGENHAUS

**BEBAUUNGSPLAN NR. 47/1
"GEWERBEGEBIET HETTERSCHIEDT-NORD"**

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
FB 4 / FG 4.1 / Te

Inhalt

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET
 - 2.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN
 - 2.2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)
 - 2.3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG
3. PLANERISCHE ZIELE
4. PLANFESTSETZUNGEN DES ZUKÜNFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
 - 4.1. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
 - 4.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 4.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 4.4. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 - 4.5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG
 - 4.6. VER- UND ENTSORGUNG
5. IMMISSIONSSCHUTZ
6. SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT
7. FLÄCHENBILANZ
8. KOSTEN

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Lage

Der Planbereich des aufzustellenden B-Planes 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" liegt im nord-östlichen Stadtgebiet von Heiligenhaus, in der Gemarkung Hetterscheidt, Flur 1,4 und 5.

Gebietsabgrenzung

Der Planungsbereich wird derzeit wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1379 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 716, Flur 1, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1444, Flur 5, bis zum östlichen Schnittpunkt mit dem Flurstück 1356, Flur 5, alle in der Gemarkung Hetterscheidt (nördliche Grenze der Bahntrasse)
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1098, 247 in der Flur 1, durch die südlich Grenze des Flurstückes 230, Flur 4, durch die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 275, Flur 4, durch die westliche Grenze des Flurstückes 226, Flur 4, alle in der Gemarkung Hetterscheidt (Geländekante bei Einloos)
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 1355 bis zum nordwestlichen Schnittpunkt mit dem Flurstück 1589, von dort in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt des Flurstückes 1710, von dort in westlicher Richtung entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1710, Flur 5, Gemarkung Hetterscheidt, bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 287, von dort entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 283, 281, 280, 276 und 278, von dort in nördlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 227, alle Flur 4, alle Gemarkung Hetterscheidt
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1358, 1356, 197 in der Flur 5, alle in der Gemarkung Hetterscheidt (östliche Seite des nördlichen Teils der Schürhofer Straße / Schürhofer Weges bis zur Bahntrasse)

2. BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN

Verkehrsplanung des Bundes

Die ehemaligen Planungen über die im westlichen Planbereich liegende von Norden nach Süden verlaufende Trasse der A 31 wurden seitens des Bundesverkehrsministeriums aufgegeben. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden seitens des Bundes veräußert und sind im Besitz der Stadt Heiligenhaus.

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist die geplanten gewerblichen Bauflächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus.

Landschaftsplanung

Durch das nördliche und nordwestliche Plangebiet verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes L 20.

Mit der 1. Änderung des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, in Kraft seit dem 16.09.1995, hat sich diese Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Östliches Vogelsangbachtal" (L 20) geändert. Sie verläuft nunmehr westlich vom Gewerbegebiet bis zur Fußwegeverbindung "Am Breitenweg", um dann nördlich der Wohnbebauung am "Brügelweg" wieder auf die vorhandene Landschaftsschutzgebietsgrenze zu stoßen. Es ist das Entwicklungsziel "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" festgesetzt.

Abwasserentsorgung

Das im Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord anfallende Abwasser fließt über einen Mischwasserkanal zum Abwasserbetriebspunkt Abtsküche und wird von dort zur Kläranlage Abtsküche gepumpt.

Der Abwasserbetriebspunkt Abtsküche, zu dem eine Pumpstation, ein Regenüberlaufbecken und ein Regenrückhaltebecken zählen, wurde Anfang 1999 fertig gestellt und ist seit dem in Betrieb.

Die Kläranlage Abtsküche fällt in die Zuständigkeit des Ruhrverbandes. Nach Auskunft des Ruhrverbandes ist von einer Fertigstellung der Sanierung der Kläranlage Abtsküche im Frühjahr 2001 auszugehen.

Auf Grund des vorgesehenen Zeitablaufes ist mit einer angenommenen Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" ca. Mitte des Jahres 2000 zu rechnen. Bei einer folgenden Vermarktung der gewerblichen Bauflächen im 3. Quartal des Jahres 2000 könnte bei einem Hochbauplanungs- und Genehmigungszeitraum von ca. 5 Monaten und einer anschließenden Ausführungsplanung der Baubeginn im Frühjahr 2001 einsetzen.

Somit wäre der Anfall von zu klärendem Schmutzwasser zeitgleich mit der Sanierung der Kläranlage Abtsküche gegeben.

Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises ME verzeichnet für den Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 "Hetterscheidt-Nord" die Altlast Nr. 6989/3 He I. Hierbei handelt es sich um einen nach einem Brand mit LCKW verunreinigten Boden eines Betriebsgeländes an der Otto-Hahn-Straße. Bis Ende Januar 1990 wurde die vorhandene Bodenluftkontamination auf diesem Grundstück durch eine Bodenluftabsaugung behandelt. Wegen nur noch geringer Austragsraten wurde die Absauganlage Ende Januar 1990 abgeschaltet. Seitens des Kreises wird je nach Bedarf eine Nachuntersuchung durchgeführt, ob noch LCKW-Belastungen auf dem Grundstück vorhanden sind und damit erneut eine Bodenluftabsaugung zu Sanierungszwecken betrieben werden muss.

Der Kreis wird gegebenenfalls in einem der kommenden Jahre prüfen, ob noch LCKW-Belastungen auf dem Grundstück vorhanden sind und damit erneut eine Bodenluftabsaugung zu Sanierungszwecken betrieben werden muss. Die Kennzeichnung der Altlast im Plan erfolgt gem. § 9 Abs. 5 BauGB. Damit wird der Warnfunktion für die Zukunft genüge getan. Bei künftigen Bauvorhaben am Objekt wird mit der Kennzeichnung darauf hingewiesen, dass ggfs. noch entsprechende Untersuchungen zur Altlastensituation erforderlich sind.

Darüber hinaus wurde außerhalb des Plangebietes für den östlich des Schürhofer Weges gelegenen Steinbruch (Altlasten Nr. 6989/2 He III) in 1996 von der Stadt Heiligenhaus ein Sachverständigenbüro beauftragt, ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung zu erstellen. Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung haben ergeben, dass über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser (Mensch) nach den vorliegenden Erkenntnissen derzeit kein erkennbares, erhöhtes Risikopotential besteht. Weitere Maßnahmen sind aus Sicht des Kreises derzeit nicht vorgesehen.

Denkmalschutz

Angrenzend an die nördliche Plangrenze liegen die denkmalgeschützten Hofanlagen Flurweg 19, 26 und 27 (Hinüber, Lückenhaus, Zu Konnertz), die mit dem Schürhof und dem Hof Brügel die ländliche Umgebung prägen.

Dieses das Bild der Kulturlandschaft prägende Ensemble wird vom Flurweg aus wahrgenommen. Um die relative Nähe des Gewerbegebietes zu dieser Kulturlandschaft von ca. 70 Metern möglichst verträglich zu gestalten, ist festgesetzt, dass die Anzahl der Vollgeschosse für die zusätzlichen neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt und die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt ist und dass auf diesen Flächen die Fassaden der rückwärtigen Gebäudeteile zu begrünen sind. Außerdem wird das Gewerbegebiet mit einem Grüngürtel eingefasst, wodurch die optische Präsenz im Landschaftsbild gemildert wird.

Mit diesen städtebaulichen Maßnahmen wird den Belangen der denkmalgerechten Einbettung der geschützten Objekte Rechnung getragen.

2.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus stellt, wie der GEP, nördlich der Dieselstraße im Bereich "Hof Brügel" und westlich der Dieselstraße am Einmündungsbereich Carl-Zeiss-Straße gewerbliche Bauflächen dar. Erkennbare Abweichungen bzgl. der Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen und des Immissionsschutzstreifens zwischen FNP und Bebauungsplan tragen dem Konkretisierungsgebot der Planung Rechnung. Diese berühren nicht die Grundzüge der mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angestrebten Siedlungsentwicklung.

2.3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Der Planungsbereich für den B-Plan 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" überplant einen Teil der Fläche, auf der z.Zt. der rechtsverbindliche B-Plan 47 "Hetterscheidt-Nord" gültig ist. Auf die Inhalte des Bebauungsplanes wird nachfolgend kurz eingegangen.

Das Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord, das sich seit Anfang der 70er Jahre nach Inkrafttreten (Datum: 16.05.1971) des Bebauungsplanes Nr. 47 "Hetterscheidt-Nord" (Satzung der Stadt Heiligenhaus vom 17.03.1970) entwickelt hat, ist fast vollständig bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Hetterscheidt-Nord" beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen:

GE	=	Gewerbegebiet
IV	=	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
g	=	geschlossene Bauweise
0,8	=	GRZ (Grundflächenzahl)
2,2	=	GFZ (Geschossflächenzahl)

Rechtsgrundlage sind das BBauG in der Fassung von 1960 und die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Dementsprechend sind zur Zeit ca. 150 Personen im Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord als wohnhaft gemeldet.

Darüber hinaus haben sich bisher 6 Gewerbebetriebe angesiedelt, die einer Genehmigung nach dem BImSchG unterliegen und als erheblich belästigend einzustufen sind.

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 28.02.1996 beschlossen, das diesem aufzustellenden B-Plan 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" entgegenstehende Ortsrecht, nämlich den rechtsverbindlichen B-Plan 47 "Hetterscheidt-Nord" insgesamt aufzuheben. Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 "Hetterscheidt-Nord" erfolgt in einem separaten Verfahren.

Der Vorentwurf zum B-Plan 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" wurde 1997 erarbeitet. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.02.1997 diesen Vorentwurf gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen. Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 24.03.-30.04.1997 als Planaushang in den Diensträumen des Planungsamtes statt. Mit Schreiben vom 03.03.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, gem. § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/1 abzugeben.

Die vorgebrachten Anregungen sind nach Abwägung in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes eingeflossen.

3. PLANERISCHE ZIELE

Planerisches Ziel der Überplanung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 "Hetterscheidt-Nord" ist insbesondere, die gewerbliche Wirtschaft an diesem Standort zu sichern und zu entwickeln und damit einhergehend Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" ist beabsichtigt, für die im wirksamen FNP dargestellten weiteren gewerblichen Bauflächen nördlich der Dieselstraße und westlich der Dieselstraße am Einmündungsbereich der Carl-Zeiss-Straße das notwendige Planrecht für eine gewerbliche Bebauung zu entwickeln.

Darüber hinaus sollen mit der Überplanung des bebauten Bereiches im wesentlichen ordnende und am zukünftigen Bedarf orientierte Festsetzungen getroffen werden.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nördlich des nördlichen Teils der Dieselstraße und westlich der Dieselstraße in Höhe Carl-Zeiss-Straße wird auch unter

dem Gesichtspunkt durchgeführt, dass die vorhandene, zur Zeit nur einseitig genutzte Erschließung durch die Dieselstraße einer optimalen wirtschaftlichen Auslastung zugeführt wird, um so Freiflächen an anderer Stelle zu schonen, die nicht erschlossen sind.

Da die Stadt Heiligenhaus derzeit über keine weiteren Gewerbeflächen verfügt, wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen und neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sollen dementsprechend vermieden werden.

4. PLANFESTSETZUNGEN DES ZUKÜNFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

4.1. Städtebauliche Konzeption

Die Praxis hat im Laufe der Jahre gezeigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 "Hetterscheidt-Nord" teilweise nicht den Erfordernissen der gewerblichen Nutzer entsprechen.

So zeigt sich z.B. neben der Nicht-Ausnutzung der max. zulässigen Zahl von 4 Vollgeschossen insbesondere, dass von der Festsetzung "geschlossene Bauweise" in verschiedenen Fällen Befreiungen erteilt werden mussten.

In Zukunft soll die Festsetzung der Bauweise auf den bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen derart erfolgen, dass bei Bedarf weiterhin die geschlossene Bauweise möglich sein wird, jedoch bei Interesse auch mit Grenzabstand gebaut werden kann. Dies erfolgt über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

Auf den neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen soll eine den Bedürfnissen der gewerblichen Nutzer entsprechende offene Bauweise ermöglicht werden. Dabei wird die Geschosshöhe jedoch auf max. 2 Vollgeschosse beschränkt, um durch einen gestaffelten Übergang von einer 4-geschossigen Bauweise im Bestand zu einer 2-geschossigen Bauweise auf den neu ausgewiesenen Flächen eine Anpassung an die angrenzende Landschaft zu ermöglichen. Zusätzlich wird über eine Höhenfestsetzung die max. Höhe der Traufen der baulichen Anlagen in Bezug zur mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück bestimmt. Die Traufhöhe wird auf 8 m zum Bezugspunkt festgesetzt. Damit wird einer erforderlichen Raumhöhe für gewerbliche Nutzungen Rechnung getragen. Um den Gewerbebetrieben die Ausnutzung von zwei Vollgeschossen gem. Festsetzung im Bebauungsplan zu ermöglichen, wird daher die Traufhöhe auf max. 8 m festgesetzt.

Die Ausweisung der neu hinzukommenden gewerblichen Bauflächen wird auf die nördlichen Flächen des nördlichen Teils der Dieselstraße und auf die westlichen Flächen der Dieselstraße im Einmündungsbereich der Carl-Zeiss-Straße beschränkt. Die Ausweisung dieser Flächen als gewerbliche Bauflächen dient der optimalen Ausnutzung der bereits vorhandenen, in ihrem Verlauf jedoch teilweise nur einseitig genutzten Erschließung über die Dieselstraße. Diese optimale Ausnutzung der vorhandenen Erschließung geschieht auch unter dem Aspekt des Freiraumschutzes an anderer Stelle.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere im Bereich der Wohnbebauung am Brügelweg, wird die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, dass heißt nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt nach der Abstandsliste gem. Abstandserlass NW in der Fassung vom 02.04.1998. Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erheblichen Nachteile und erheblichen Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten.

Darüber hinaus werden die gewerblichen Bauflächen teilweise von GE-Flächen in GI-Flächen umgewandelt. Dies geschieht unter dem Aspekt, den im Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord ansässigen Gewerbebetrieben, die eine Genehmigung nach BimSchG benötigen, für die Zukunft sowohl Bestandsschutz als auch Erweiterungsspielräume und der für den Niedrbergischen Raum typischen metallverarbeitenden Industrie Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Um die GE- und GI-Flächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten, werden die gem. §8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Es ist außerdem vorgesehen, dass Gewerbegebiet komplett mit einem Grüngürtel einzufassen, um die optische Präsenz des Gewerbegebietes zu reduzieren und so eine optimale Anpassung an die angrenzende freie Landschaft, die auch der Naherholung dient, zu ermöglichen.

Der geplante Grüngürtel, der u.a. zu Immissionsschutzzwecken dienen und das Gewerbegebiet umschließen soll, dient auch als Sichtschutz zwischen den gewerblichen Baukörpern und dem angrenzenden Umland, so dass eine visuelle Beeinträchtigung durch die gewerblichen Baukörper auf angrenzende Nutzungen, wie z.B. Wohnen oder Freizeit, und auf die in der Umgebung befindlichen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden landwirtschaftlichen Gehöfte, auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

Die im Gewerbegebiet vorhandene Waldfläche (Buchenwald) soll erhalten bleiben.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung der Flächen beschränkt sich auf die dargestellten Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI). Eine Gliederung der einzelnen Gewerbegebiete und Industriegebiete erfolgt über die Abstandsliste zum Abstandserlaß des Landes NW vom 02.04.1998.

Um Beeinträchtigungen der westlich und südlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, werden die Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes NW vom 02.04.1998 nach Abstandsklassen gegliedert.

Das westlich des Gewerbegebietes liegende Wohngebiet „Brügelweg“, das lt. Durchführungsplan Nr. 2 als Wohngebiet ausgewiesen wurde, wird – zur Berücksichtigung der Empfindlichkeit – als reines Wohngebiet (WR) eingestuft. Die Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt so, dass die geforderten Abstände einzelner Betriebsarten zum reinen Wohngebiet entsprechend des Abstandserlasses NW in der Fassung vom 02.04.1998 eingehalten werden.

Die südlich der Bahntrasse, außerhalb des Plangebietes, gelegene Wohnbebauung muss – je nach Lage – differenziert betrachtet werden. Da hier kein Bebauungsplan existiert, wird eine Charakterisierung entsprechend der realen Situation vorgenommen. Aus dieser Charakterisierung wird der Schutzanspruch abgeleitet.

Die Bebauung nördlich und südlich der Pinner Strasse wird als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft, wobei jedoch dieses Wohngebiet bereits durch die Bundesstraße 227, und durch die östlich angrenzende gewerbliche Nutzung beeinträchtigt wird.

Die o.g. Wohnbereiche nehmen aufgrund der bewachsenen Böschung der Bahntrasse und der Topographie, die nach Norden hin abfällt, das Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord optisch grundsätzlich nicht wahr, da die Gewerbeflächen tiefer liegen. Die Bahntrasse übt hier eine trennende Wirkung aus.

Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GE m.E.)

In den Gewerbegebieten sind alle Nutzungen entsprechend § 8 BauNVO zulässig, mit Ausnahme der nord-östlichen gewerblichen Baufläche nördlich der nördlichen Dieselstrasse Richtung Schürhof. Hier wird betriebsbedingtes Wohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 ausgeschlossen, um so der Landwirtschaft mit Milchviehhaltung und daraus resultierenden Geruchsemissionen Schutz vor heranrückender Wohnnutzung zu bieten.

Je nach Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung werden jedoch nach § 1, Abs. 4, Ziffer 2 BauNVO die Betriebsarten der Abstandsklassen I – V oder I – VI der Abstandsliste des Landes NW vom 02.04.1998 nicht zugelassen. Darüber hinaus werden, zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, für die Gewerbegebiete, in den Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen sind, Geruchsemitenten ausgeschlossen.

Nicht zugelassen werden in den GE-Gebieten außerdem Anlagen und Betriebe, die einer Genehmigung nach § 4 BimSchG unterliegen, da für solche Betriebe die GI-Flächen zur Verfügung stehen.

Industriegebiete mit Einschränkungen (GI m.E.)

Teilweise werden die im derzeit rechtsverbindlichen B-Plan 47 "Hetterscheidt-Nord" ausgewiesenen GE-Gebiete als GI-Gebiete mit Einschränkungen neu festgesetzt. Aufgabe des Industriegebietes ist die Aufnahme von Gewerbebetrieben aller Art, die wegen ihres Störgrades (durch Lärm, Gerüche, Luftverunreinigungen und Erschütterungen) in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dazu gehören auch die nach

dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigenden Anlagen, z.B. nach § 4 BImSchG. Damit soll insbesondere den Erfordernissen der für den Niederbergischen Raum typischen metallverarbeitenden Industriebetriebe, die eine Genehmigung nach § 4 BImSchG benötigen, wie z.B. Gießereien, Rechnung getragen werden.

Es sind alle Nutzungen entsprechend § 9 BauNVO zulässig. Je nach Abstand zur Wohnbebauung werden jedoch die Betriebe der Abstandsklassen I – IV oder I - V der Abstandsliste des Landes NW von 1990 in der Fassung des Runderlasses vom 02.04.1998 nicht zugelassen.

Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Struktur im gesamten Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord werden sowohl für die GE- als auch für die GI-Flächen keine Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses NW von 1994 zugelassen.

Ausschluss von Einzelhandel

Zur Sicherung der Gewerbe- und Industrieflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe ist der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind und auf diese verwiesen werden, vorgesehen. Mit dieser Regelung sollen auch Nachteile für zentrale Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt vermieden werden. Die gem. §§ 8 Abs. 2 und 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig als Verkaufsstellen, die auf dem betreffenden Grundstück einen Anteil von max. 20% der Betriebsfläche nicht übersteigen und in Verbindung mit dem ansässigen Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen stehen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

GRZ = Grundflächenzahl

Entsprechend § 17 BauNVO 1990 wird die GRZ einheitlich im gesamten überbaubaren Planbereich mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen der GRZ des derzeit gültigen B-Planes Nr. 47 "Hetterscheidt-Nord". Während nach der für den rechtsverbindlichen B-Plan 47 "Hetterscheidt-Nord" gültigen BauNVO von 1968 die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen nicht in die GRZ eingerechnet wurden, ist dies nach der BauNVO 1990 der Fall. Ausnahmen sind jedoch möglich.

Bestehende Betriebe, die die GRZ von 0,8, entsprechend der BauNVO in der gültigen Fassung von 1990, überschreiten, haben Bestandsschutz. Wird der B-Plan 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" jedoch rechtsverbindlich, gelten für neue Baumaßnahmen die Bestimmungen der BauNVO von 1990.

GFZ = Geschossflächenzahl

Der z.Zt. rechtsverbindliche B-Plan 47 "Hetterscheidt-Nord" sieht entsprechend der BauNVO von 1968 eine GFZ von 2,2 für die gewerblichen Bauflächen vor.

Im B-Plan 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" wird eine Differenzierung der GFZ vorgenommen, wobei alle bereits im B-Plan 47 "Hetterscheidt-Nord" ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen als Festsetzung eine GFZ von 2,4 - entsprechend § 17 (1) BauNVO von 1990 - erhalten. Zu diesen gewerblichen Bauflächen zählen alle GI-Flächen m.E. und Teile der GE-Flächen.

Für die übrigen, neu ausgewiesenen, GE-Flächen wird zur Anpassung an die Landschaft und die benachbarte westliche Wohnbebauung eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

Z = Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der gewerblichen Baugrundstücke des B-Planes Nr. 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" wird für die Teile der GE-Flächen, die im derzeit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 47 "Hetterscheidt-Nord" liegen, und für alle GI-Flächen mit max. 4 festgesetzt.

Für die übrigen, neu ausgewiesenen, GE-Flächen wird zur Anpassung an die Landschaft, die benachbarte westliche Wohnbebauung und die nördlich des Plangebietes liegenden denkmalgeschützten Hofanlagen die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 begrenzt. Dies geschieht auch unter dem Aspekt, dass die angrenzende Landschaft der Naherholung dient und ein behutsamer Übergang von der bebauten zur unbebauten Landschaft erreicht werden soll. Durch die Staffelung des Siedlungsrandes von der 4-geschossigen zur 2-geschossigen Bebauung wird der Übergang von der bebauten zur nicht bebauten Landschaft städtebaulich eingebunden.

H = Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Höchstmaß über einem Bezugspunkt festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die Traufhöhe (TH) der Gebäude max. 8 m betragen darf. Als Bezugspunkt dient die maßgebliche Erschließungsstrasse. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für die überbaubaren Grundstücksflächen geschlossene Bauweise vor.

Die derzeitige Bebauung weicht jedoch in verschiedenen Fällen von dieser Festsetzung ab. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Festsetzung der geschlossenen Bauweise teilweise den Erfordernissen der gewerblichen Wirtschaft nicht gerecht wird.

Aus diesem Grund wird im B-Plan Nr. 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" für die GE- und GI-Flächen als Bauweise "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Dabei wird zwischen zwei unterschiedlichen abweichenden Bauweisen unterschieden.

Die gewerblichen Bauflächen, die bereits jetzt als gewerbliche Bauflächen im derzeit gültigen B-Plan 47 "Hetterscheidt-Nord" festgesetzt sind, erhalten die Festsetzung "a.B. g zul" (g zul = geschlossene Bauweise ist zulässig). Das bedeutet, dass an die seitlichen Grenzen eines Baugrundstücks angebaut werden darf, aber nicht muß. Im Falle des Nicht-Anbaus gelten die Abstandsvorschriften der BauO NW 1995 (§ 6 der BauO NW).

Diese Festsetzung wird getroffen, um den Gewerbetreibenden bei Bedarf weiterhin die geschlossene Bauweise zu ermöglichen, jedoch bei Erfordernis auch mit Grenzabstand bauen zu können.

Die im B-Plan 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen erhalten die Festsetzung "a.B. o > 50 m". Das bedeutet, dass offene Bauweise zugelassen ist, wobei die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Mit der Festsetzung der Bauweise als "abweichende Bauweise" soll den Bauherren eine den Anforderungen entsprechende zweckmäßige gewerbliche Baustruktur ermöglicht werden, wobei die Baugrenzen bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen zu berücksichtigen sind.

Die Abstände der Gebäude zu den Straßenbegrenzungslinien und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen bestimmt. Während die Baugrenzen entlang der Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von 5 m aufweisen, liegt der Abstand zwischen Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze bei 3 m. Auf Grund dieser neuen Festsetzung wird ein kleiner Teil des Gebäudealtbestandes überplant, der jedoch Bestandsschutz genießt. Die Festsetzung erfolgt auf städtebaulichen Gründen, um in Zukunft einheitliche Fluchtlinien im Straßenraum zu schaffen.

4.5. Verkehrliche Erschließung

Im Flächennutzungsplan ist die Dieselstraße als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist straßenmäßig bereits voll erschlossen. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Dieselstraße z.Zt. nur einseitig bebaut. Durch die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen nördlich der Dieselstraße wird die vorhandene straßenmäßige Erschließung optimal ausgenutzt. Gleiches gilt für die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen westlich der Dieselstraße in der Höhe der Einmündung der Carl-Zeiss-Straße.

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über den Knotenpunkt Dieselstraße / Pinner Straße / Schürhofer Straße. Eine Berechnung der Verkehrsbelastung des Knotenpunktes in der Spitzenstunde unter Berücksichtigung der Zunahme

des Verkehrs auf Grund der Erweiterung des Gewerbegebietes hat eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ergeben.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze

Die nach § 51 BauO NW 1995 (Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder) für die Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei sind gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO 1990 die Flächen der Stellplätze und ihre Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächenzahl grundsätzlich mit einzurechnen. Mit dieser Festsetzung soll der tatsächliche Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen eingegrenzt werden.

Öffentliche Parkflächen

Im Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord befinden sich zur Zeit auf der öffentlichen Verkehrsfläche Parkstreifen.

Durch die zukünftige nördliche Bebauung der unteren Dieselstraße werden mit dem Ausbau der Straße auf der öffentlichen Verkehrsfläche zusätzliche Parkstreifen eingerichtet. Eine gesonderte Festsetzung innerhalb der Verkehrsfläche erfolgt nicht, um der Entwicklung und den Erfordernissen der zukünftigen anliegenden GE-Betriebe Rechnung zu tragen.

Fuß- und Radwegenetz

Die vorhandenen Fußwege werden mit dem weiteren Ausbau des nördlichen Teils der Dieselstraße auf der nördlichen Seite ergänzt.

Das Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord begrenzt sich auf die dort wohnende Bevölkerung, auf den Wirtschaftsverkehr und auf den Berufsverkehr der dort Beschäftigten. Da im Gewerbegebiet keine Durchgangsstraße existiert, erscheint die Führung des potentiellen Radverkehrs auf der Straße zusammen mit dem motorisierten Verkehr vertretbar.

ÖPNV

Bisher war das Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord über die Haltestelle "Schürhofer Straße" an der Pinner Straße (B 227 Ost-West-Fahrbahn) nur sehr unzureichend erschlossen. Die gegenüberliegende Haltestelle "Hetterscheidt-Kuhs" an der Velberter Straße (B 227 West-Ost-Fahrbahn) liegt allein vom Eingangsbereich Dieselstraße/Pinner Straße ca. 400 Meter entfernt. Es existierte keine Busverbindung innerhalb des Gewerbegebietes. Die Fußwege waren viel zu lang, was die Nutzung des ÖPNV unattraktiv machte. Mit der Umsetzung der ersten Maßnahmen des Nahverkehrsplanes des Kreises Mettmann wurde mit dem Ergänzungsfahrplan Herbst 1999/2000 die

Buslinie 774 von Heiligenhaus Mitte aus in das Gewerbegebiet verlängert. Die Anbindung erfolgt werktags bedarfsgerecht entsprechend der Arbeitszeiten. Im Gewerbegebiet sind drei Bushaltestellen eingerichtet worden.

4.6. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Innerörtliche Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Erdgas und elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Heiligenhaus. Versorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Straßenräumen, so dass auch für die Neubaubereiche die Versorgung als gesichert anzusehen ist.

Überörtliche Versorgungstrassen

Eine überörtliche Wasserleitung der RWW durchläuft das Plangebiet im Südwesten. Sie dient der Versorgung der Stadt Velbert. Die Trasse ist durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Eine überörtliche Gasleitung (Hamborn-Barmen) der Thyssen AG durchläuft das Plangebiet im Nordosten. Die Trasse ist durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Richtfunkstrecke:

Das Plangebiet wird im Nordosten von einer Richtfunkstrecke tangiert. Für die Bebauung im Plangebiet ergeben sich daraus jedoch keine Konsequenzen.

Entsorgung

Der Kanalanschluss für die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen erfolgt über die derzeit bereits bestehenden Mischwasserkanalanlagen in der Dieselstraße. Von dort aus wird das Abwasser zum Abwasserbetriebspunkt Abtsküche (Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken, Pumpstation) und von dort zur Ruhrverbandskläranlage Abtsküche transportiert.

In die Zuständigkeit des Ruhrverbandes fällt die Sanierung der Kläranlage Abtsküche. Dazu zählt die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens an der Kläranlage und eine Phosphatfällstation, Stickstoffeliminierung und Rechenerneuerung.

Nach Auskunft des Ruhrverbandes ist von einer Fertigstellung der Sanierung der Kläranlage Abtsküche im Frühjahr 2001 auszugehen.

Auf Grund des vorgesehenen Zeitablaufes ist mit einer angenommenen Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 47/1 "Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord" ca. Mitte des Jahres 2000 zu rechnen. Bei einer folgenden Vermarktung der gewerblichen Bauflächen im 3. Quartal des Jahres 2000 könnte bei einem Hochbauplanungs- und Genehmigungszeitraum von ca. 5 Monaten und einer anschließenden Ausführungsplanung der Baubeginn im Frühjahr 2001 einsetzen.

Somit wäre der Anfall von zu klärendem Schmutzwasser zeitgleich mit der Sanierung der Kläranlage Abtsküche gegeben.

Niederschlagswasserversickerung

Die Niederschlagswasserversickerung wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes geregelt.

Auf den bereits bebauten gewerblichen Bauflächen erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung wie bisher über die Mischkanalisation. Die vorhandene Situation der baulichen Dichte und die starke Hangneigung des Geländes machen eine Versickerung auf den Gewerbegrundstücken im Bestand ohne Risiko für die Baukörper der Nachbargrundstücke nicht möglich. Die im RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 zur Niederschlagswasserbeseitigung des § 51a LWG unter Punkt 11.3. – Vernässung – vorgegebenen Abstände von mindestens 2 m zur benachbarten Grundstücksgrenze und mindestens 6 m zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung können im bebauten Bereich nicht eingehalten werden.

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll nicht zur Versickerung gebracht werden, da auf Grund der vorhandenen und zukünftigen gewerblichen Nutzung und der daraus resultierenden Staubimmissionen ein Schadstoffeintrag in den Untergrund über die Versickerung nicht ausgeschlossen werden kann (siehe RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998, Pkt 12.4).

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen der neu zu bebauenden Flächen nördlich der Dieselstraße und westlich der Dieselstraße am Abzweig Am Breitenweg wurden Bodenuntersuchungen zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt.

Die Gutachten von Fülling vom 7.9.2000 (V 00250 pr-wi) kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich Am Breitenweg gut bis mäßig wasserdurchlässige Böden vorzufinden sind. Kluftgrundwasser ist erst in Tiefen von 4 – 6 Metern zu erwarten.

Als Versickerungsanlage wird ein Mulden-Rigolen System vorgeschlagen.
Bei der Berechnung der Rigole ist das ATV – Arbeitsblatt A 138 anzuwenden.

Eine spezielle Festsetzung im Plan erfolgt entsprechend dem Runderlass des MURL vom 18.05.1998 zur Durchführung des § 51 a LWG, Punkt 5.2 nicht.

Die Planung und Realisierung einer Versickerung entsprechend § 51 a LWG erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen.

Auf den Flächen nördlich der Dieselstraße ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit bzw. der wasserstauenden Eigenschaften der tonig zersetzten Felszone und der z. T. sehr hoch anstehenden Staunässe ist eine Versickerung von Regenwasser in Sickergräben (=Rigolen) nicht möglich.

Auch das Anlegen von Sickermulden ist nur bedingt möglich, da aufgrund der sehr hoch anstehenden Staunässe die Muldensohlen in Nässeperioden in den staunassen Bodenzonen liegen und mit der Zeit verschlammten bzw. vergleyen würden.

Auch in diesem Bereich erfolgt die Planung und Realisierung einer Versickerung entsprechend § 51 a LWG im Rahmen der Hochbaumaßnahmen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet befindet sich östlich des Buchenwaldes, Richtung Norden zum Hof Brügel verlaufend, ein Abwasserkanal, der zugunsten der Stadt Heiligenhaus mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Verlegung und Unterhaltung von Abwasserkanälen ausgewiesen ist.

4.7 Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Der vorhandene Wald, der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 „Hetterscheidt-Nord“ als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt ist, erhält gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB die Festsetzung „Wald“.

5. Immissionsschutz

Um einem ausreichenden Immissionsschutz Rechnung zu tragen, sind keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen erforderlich. Ein ausreichender Immissionsschutz wird über die Festsetzung im Bebauungsplan gem. Abstandserlass des Landes NW vom 02.04.1998 geregelt. Die Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt, um eine visuelle Beeinträchtigung zu reduzieren, der Grünstreifen bezweckt jedoch keine Immissionsschutzfunktion.

In der Abstandsliste werden Abstände angegeben, die unter Immissionsgesichtspunkten auch bei ungünstigen Bedingungen keine Bedenken hervorrufen, wenn die emitierenden Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

6. Schutz von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil der Freiflächen im Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung als Weideland gekennzeichnet. Ein weiterer Teil besteht aus Brachflächen.

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem die genaue Vegetations- und Biotopsituation und der durch das Planvorhaben bedingte Kompensationsbedarf ermittelt und beurteilt wurden. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Boden

Der Siepen westl. des bestehenden Gewerbegebietes ist großflächig mit Boden aufgefüllt worden. Hierbei handelt es sich vermutlich um umgelagertes natürliches Substrat. Ansonsten handelt es sich teilweise um flachgründige, teilweise um tiefgründige Böden.

Wasser

In den geplanten Erweiterungsflächen befinden sich keine offenen Oberflächengewässer. Im westlich des Gewerbegebietes gelegenen Siepen besteht die Vermutung, dass ein Bachlauf durch Bodenauftrag überdeckt worden ist.

Klima / Luft

Die Grünflächen weisen je nach Witterungsverhältnissen eine Kaltluftproduktion auf.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (Bestand)	ca. 15,0 ha
Gewerbegebiet (Planung)	ca. 3,0 ha
Ausgleichsflächen	ca. 8,5 ha

2615

Die öffentliche Erschließung über Straßen ist für die zusätzlichen Gewerbegebiete bereits vorhanden. Es sind nur noch in geringem Umfang einseitig der Straße Ergänzungsarbeiten, wie z.B. die Anlage eines Fußweges und Parkstreifens erforderlich.

8. Kosten

Auf Grund der vorhandenen Straße fallen nur geringe Kosten für die Erschließung an, die sich auf den einseitigen Ausbau der nördlichen Dieselstraße mit einem Bürgersteig und Parkbuchten beschränken. Die Ausbaukosten werden sich auf ca. 400.000,- DM belaufen.

Die Kosten der anfallenden Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 300.000,- DM.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 08.09.2000

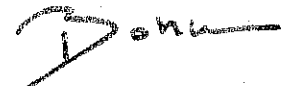
Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
-Fachgruppe Planung und Vermessung-

Im Auftrag

Im Auftrag



Fachgruppenleitung



Fachbereichsleitung

Diese Fassung der Begründung mit Anlage ist vom Rat der Stadt Heiligenhaus in seiner Sitzung am **25.10.2000** in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 47/1 „Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord“ als Begründung i. S. von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden.

Heiligenhaus, den 16. Nov. 2000



Ihle
Bürgermeister