

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47/1

„Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord“

Bereich „nördlich Dieselstraße“

29. Januar 2009

Änderungen zur Entwurfsfassung sind *kursiv* dargestellt



INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS, PLANUGNSZIEL	3
2. PLANÄNDERUNG UND -ERGÄNZUNG	3
3. STÄDTEBAULICHE BELANGE	4
3.1 UMWELTSCHUTZ	4
3.2 IMMISSIONSSCHUTZ.....	6
3.3 ERSCHLIEßUNG.....	6
3.4 HINWEISE.....	6

1. PLANUNGSANLASS, PLANUGNSZIEL

Am 15.11.2000 trat der Bebauungsplan Nr. 47/1 „Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord“ in Kraft und ersetzte damit den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 47 „Hetterscheidt-Nord“. Planerisches Ziel der Überplanung war es seinerzeit, die gewerbliche Wirtschaft an diesem Standort zu sichern und zu entwickeln, um damit Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen. Zudem sollten die im Flächennutzungsplan dargestellten und noch unbebauten gewerblichen Bauflächen nördlich der Dieselstraße für eine gewerbliche Bebauung entwickelt werden.

In den folgenden Jahren wurden diese Ziele realisiert. Neben der Standortsicherung wurde neue Betriebe angesiedelt und vorhandenen die Möglichkeit der Erweiterung gegeben.

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes, auf dem Grundstück Dieselstraße 55, befindet sich die Firma IMS Messsysteme GmbH, welche in den vergangenen Jahren aufgrund ihrer betrieblichen Expansion mehrere Flächen nördlich der Dieselstraße erwarb und diese einer Bebauung zuführte.

Um dem Unternehmen nunmehr die Möglichkeit zu geben, ihre Flächen nördlich der Dieselstraße zu arrondieren, um ihr den notwendigen Raum für eine bauliche Erweiterung zu geben, soll der südwestliche Teil des Flurstücks 1768, Flur 5 Gemarkung Hetterscheidt das als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,“ festgesetzt ist, in „Gewerbegebiet“ geändert werden. Die für die südlich angrenzenden Bauflächen bestehenden Festsetzungen sollen übernommen werden. Um eine größtmögliche bauliche Ausnutzung zu gewährleisten, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen bis an den Schutzabstandsbereich der nördlich, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Gasfernleitung herangezogen werden.

Ziel ist es, durch diese Änderung dem heiligenhauser Unternehmen die benötigten Flächen für eine erforderliche Erweiterung kurzfristig zur Verfügung zu stellen. Damit werden insbesondere die Belange der mittelständischen Wirtschaft sowie der Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus vom 30. April 1991 wird der Änderungsbereich als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG / bepflanzte Immissionsschutzpflanzung“ dargestellt. Im Rahmen der 27. Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich „Gewerbeflächen nördlich Dieselstraße“ soll diese Darstellung in gewerbliche Baufläche geändert werden.

2. PLANÄNDERUNG UND -ERGÄNZUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 umfaßt eine ca. 2.250 m² große südwestliche Teilfläche des Flurstücks 1768, Flur 5 Gemarkung Hetterscheidt sowie einen angrenzenden 3 m breiten Streifen der südlich benachbarten Flurstücke 1779 und 1788. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2.530 m².

Nördlich begrenzt der Schutzabstandsbereich der Ferngasleitung die vorgesehenen Neubauf Flächen.

Die Festsetzungen der südlich angrenzenden Gewerbegebiete werden übernommen; insbesondere wird ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen 2 gemäß § 8 BauNVO mit maxi-

mal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

Die Baugrenzen umfassen den gesamten Änderungsbereich, so dass eine Koppelung der betriebsangehörigen Flächen auch baulich möglich ist. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47/1 halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zur Parzellengrenze ein.

3. STÄDTEBAULICHE BELANGE

3.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Hierbei ist von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abzusehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt insbesondere aufgrund der in den §§ 1 und 1a BauGB genannten Grundsätzen.

Durch die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Baufläche in dem insgesamt ca. 18 ha großen Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord ist eine ca. 2.250 m² große Fläche betroffen. Hier hat sich auf Erdaushubmieten ein junger Gehölzbestand aus überwiegend Birken sowie auch Weiden und Pappeln entwickelt. Der Unterwuchs ist von Brombeeren dominiert. Die durch den Bebauungsplan Nr. 47/1 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wurden hier noch nicht durchgeführt.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag des umweltbüros essen, vom 3. Februar 2000 zurückgegriffen, der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 ist. Hiernach wird die Fläche mit einem Biotopwert von 13 bewertet. Durch die festgesetzte Kompensationsmaßnahme erfährt die Fläche eine Aufwertung um 5 Punkte. Um den Verlust der Fläche, als auch der Flächenaufwertung zu ersetzen, wird der durch die Planung festgesetzte Biotopwert 18 zur Grundlage der Kompensationsberechnung herangezogen.

Biototyp	Biotopwert	vor dem Eingriff		nach dem Eingriff	
		Fläche in m ²	Flächenwert	Fläche in m ²	Flächenwert
Gehölzfläche	18	2.250	40.500	0	0
Ziergrünfläche	7	0	0	450	3.150
versiegelte Fläche	0	0	0	1.800	0
Gesamt		2.250	40.500	2.250	3.150
Eingriffswert					37.350

~~Vor Satzungsbeschluss wird eine Ersatzfläche bestimmt, auf der eine entsprechende Flächenwertsteigerung erzielt werden kann.~~

Ausgleich					
<i>Fettweide</i>	<i>11</i>	<i>5.350</i>	<i>58.850</i>		
<i>Gehölzfläche</i>	<i>18</i>			<i>5.350</i>	<i>96.300</i>
Ausgleichswert					37.450
Gesamt:			99.350		99.450

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann wurde festgelegt, dass die Kompensation des vorgenannten Eingriffs nordöstlich der Kläranlage Angertal, auf Teilflächen der städtischen Flurstücke 269, 270, 271 und 272, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, erfolgt.

*Auf dieser derzeit als Grünland genutzten Teilfläche ist die Entwicklung eines ca. 5.350 m² großen Gehölzbestandes vorgesehen, welcher einem Biotopwert von 18 Punkten (Methode Ludwig) entspricht. Da die Grünlandfläche einen Ausgangswert von 11 Punkten (Fettweide) aufweist, kann eine Wertsteigerung von 7 Punkten und somit eine Gesamtaufwertung von **37.450** Punkten erzielt werden. Somit kann der Eingriff von **37.350** Punkten vollständig ausgeglichen werden.*

Lageplan:



Maßnahmenfläche ca. 5.350 m²

Das Vorhandensein streng geschützter Tiere im 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht bekannt.

Hinsichtlich möglicher Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gem. § 10 Abs. 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG – Vogelschutz-Richtlinie (V-RL), wurde der Änderungsbereich im Rahmen einer Ortsbegehung untersucht. Augenscheinlich sind keine Bruthöhlen oder Niststandorte im Gehölzbestand vorhanden.

3.2 Immissionsschutz

In nördlicher Richtung des Plangebietes befinden sich einzelne Wohngebäude im Außenbereich. Aus diesem Grund hat der Bebauungsplan Nr. 47/1 Festsetzungen getroffen, dass im GE m.E. 2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes NRW vom 02.04.1998, sowie bestimmte Geruchsemissionen der Abstandsklasse VII nicht zulässig sind. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 nähert sich die gewerbliche Fläche den Wohnhäusern nicht wesentlich, so dass die gleichen Festsetzungen wie im südlichen Gewerbegebiet greifen können. Bei der Ausrichtung der neuen gewerblichen Bauten ist daher auf einen besonderen Nachbarschutz zu achten.

Nordwestlich des Planbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchvieh. Im Rahmen der Bewirtschaftung können Geruchs- und Lärmimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb hervorgerufen werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Nebeneinanders von Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

3.3 Erschließung

Durch die Planänderung wird einer ansässigen Firma die von ihr benötigte Erweiterungsfläche zur Verfügung gestellt. Die für eine Bebauung zur Verfügung gestellte Fläche wird mit dem südlichen Grundstück zusammengeschlossen und ist darüber an die Dieselstraße angebunden. *Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Versorgungsstrasse der RWE Rhein-Ruhr AG. Die Trasse befindet sich im Bereich der überbaubaren Fläche. Um die Bebaubarkeit nicht einzuschränken wird von der Festsetzung eines Leitungsrechtes abgesehen. Eine Verlegung der Leitung wird u. U. bei einer Bebauung notwendig und ist mit der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Regionalzentrum Neuss abzustimmen.*

3.4 Hinweise

Kampfmittel

Die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegenden Informationen ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem der Begründung des Bebauungsplanes beigefügten Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses dem Kampfmittelbeseitigungsdienst schriftlich zu bestätigen.

Bodendenkmäler

Der Rheinischen Bodendenkmalpflege in Bonn liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern im Planbereich vor. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Sinne der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen.

Mutterboden

Zum Schutz des Mutterbodens wird seitens des geologischen Dienstes darauf hingewiesen, dass dieser gemäß § 202 Baugesetzbuch und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen ist.

Bauhöhen

Die Errichtung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten, wie z.B. Werbe- und Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, erfordert in jedem Einzelfall die Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung III West in Düsseldorf.

RWE-Leitung

Auf dem Flurstück 1768, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5, verläuft entlang der westlichen Flurstücksgrenze eine Versorgungsstrasse der RWE Rhein-Ruhr AG. Die Trasse befindet sich im Bereich der überbaubaren Fläche. Die Verlegung ist bei einer Bebauung u. U. notwendig und mit der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Regionalzentrum Neuss abzustimmen. Vor Beginn eventueller Tiefbauarbeiten in der Nähe der Leitungen muss ebenfalls die RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH benachrichtigt werden.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 29.01.2009

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Flügge
Technischer Beigeordneter

Anlage:
Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf