

B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan Nr. 62
„Hauptstraße, Abtskücher Straße, Südring, Sachsenstraße“

INHALT:

1. Lage des Plangebietes/Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Situation
3. Derzeitige Nutzung/Planungsanlass sowie Ziel und Zweck
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehrliche Erschließung
 - 4.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
5. Umweltbelange
 - 5.1 Auswirkungen der Planung (UVP)
 - 5.2 Immissionsschutz
 - 5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5.4 Altlasten
 - 5.5 Boden
6. Ver- und Entsorgung
7. Richtfunkstrecken
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Flächengrößen

1. Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereiches Heiligenhaus Stadt. Es grenzt im Norden an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11 „Ehemannshof“ und im Nordwesten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Stadtmitte: Hauptstraße, Oststraße, Obere Industriestraße“.

Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Heiligenhaus vom 24.02.1999 wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Sachsenstraße bis zur Kreuzung mit der Abtskücher Straße.

Im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Abtskücher Straße, zwischen der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Südrings.

Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Südrings, zwischen Abtskücher Straße und der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Sachsenstraße.

Im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Sachsenstraße, zwischen dem Südring und der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße

Die Topographie des Plangebietes wird durch das in Richtung Süden abfallende Gelände bestimmt. Die Höhendifferenz zwischen der Hauptstraße und dem Südring beträgt ca. 13 m.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche mit besonderen Einschränkungen dar. Die den Planbereich begrenzenden aber außerhalb liegenden Straßen Südring, Abtskücher Straße und Hauptstraße sind als örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Weiterhin ist eine über das Plangebiet verlaufende Posttrichterstrecke nachrichtlich gekennzeichnet.

Der Planbereich liegt außerhalb des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Derzeitige Nutzung / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird im westlichen Planbereich durch eine Mischnutzung mit überwiegendem Wohnanteil und kleinteiliger Bebauung entlang der Sachsenstraße, sowie einer ca. 60 m langen Häuserzeile entlang des Südrings und im östlichen und mittleren Plangebiet durch eine gewerbliche Nutzung (Schloss- und Beschlagsfabrik) mit großen Baukörpern sowie durch zwei derzeit ungenutzte gewerblich Grundstücke (ehemals Metallverarbeitung sowie Autohandel) mit leerstehenden Gebäudebestand geprägt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, den Planbereich gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gegliedertes Gewerbegebiet zu entwickeln, um den Standort des bestehenden Gewerbes planungsrechtlich zu sichern und um auf den zur Zeit vorhandenen ungenutzten Flächen eine städtebaulich gewünschte gewerbliche Neunutzung zu ermöglichen.

Dabei sollen auch die städtebaulichen Spannungen, die durch die Belange der Wohnbevölkerung hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den vorhandenen und angrenzenden Wohnbereichen und die Belange der Wirtschaft hinsichtlich des Anspruches auf Sicherung und Ausbau der gewerblichen Standorte bewältigt werden.

Ein weiteres Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen, um die Heiligenhauser Innenstadt zu stärken und weitere Leerstände von Ladenlokalen im zentralen Einkaufsbereich zu vermeiden.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Lösung des planerischen Konfliktes zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, wird im Sinne der unter Punkt 3 genannten Zielsetzung und gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes das Plangebiet gegliedert.

Entsprechend der vorhandenen und der angestrebten Nutzungen werden die östlich an der Sachsenstraße angrenzenden Grundstücksflächen als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind, werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da einerseits hierfür die Flächen nicht vorhanden sind und andererseits der derzeitige Wohnbestand innerhalb des Gebietes vor flächen- und verkehrsintensiven Betrieben und die damit zu erwartenden Immissionen geschützt werden soll.

Einzelhandelsbetriebe sind entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zulässig (textl. Festsetzung Nr. 1).

Der übrige Planbereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an den Abstandserlass NRW sind die mit GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 bezeichneten Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert (textl. Festsetzung Nr. 2).

Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um das angrenzende Wohnen durch eine Ansiedlung von z. B. Spielhallen, Diskotheken etc., die in den Abendstunden zu einer vermehrten Verkehrsbelastung führen könnten, nicht zu beeinträchtigen (textl. Festsetzung Nr. 6)

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls aus Gründen der möglichen Zunahme der Verkehrsbelastung nicht zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3)

Im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind auch in den festgesetzten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig (textl. Festsetzung Nr. 4).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und über das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse ausreichend und abschließend geregelt

Entsprechend der vorhandenen und der angestrebten Nutzung eines Mischgebietes wird entlang der Sachsenstraße und des Südrings maximal zweigeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 entsprechend den Kriterien des § 17 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl und über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Wegen der im Gewerbebau stark differierenden Geschosshöhen und um die Höhenentwicklung im Planbereich zu begrenzen, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes auf maximal 12 m festgesetzt. Dabei bildet die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück, den unteren Bezugspunkt des Höhenmaßes.

Die Festsetzung der maximalen Fünfgeschossigkeit und die Festsetzung der Gebäudehöhe baulicher Anlagen auf maximal 15 m im östlichen Planbereich, soll dazu beitragen, dass in diesem Teil des Gewerbegebietes ein repräsentatives Bürogebäude ermöglicht werden kann, welches als Kontrapunkt zum nördlich gelegenen Wohnhochhaus einen dominanten stadtgestalterisch wünschenswerten Ortseingang bilden würde. Zur Stärkung dieses planerischen Zieles wird darüber hinaus im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude innerhalb dieses Teilbereiches zulässig sind. Zudem werden durch die Festsetzung von Baulinien die städtebaulich wünschenswerten Raumkanten vorgegeben.

Im südlichem Teil des Mischgebietes wird entsprechend der vorhandenen Bebauung die geschlossene, im nördlichem Teil die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen definiert ist, orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, lässt jedoch noch Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Das gewerbliche Baugebiet erhält die Festsetzung „abweichende Bauweise“. Textlich wird zusätzlich festgesetzt, dass an den seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Dadurch wird den vorhandenen und denkbaren Gewerbebetrieben die Möglichkeit eingeräumt bei Bedarf ohne als auch mit seitlichen Grenzabstand zu bauen. Allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Da auch gewerbliche Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht werden sollen, wird zudem zusätzlich festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes wird durch ein von Baugrenzen definiertes großes Baufeld, welches eine flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglichen soll, bestimmt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen Hauptstraße, Südring und Sachsenstraße vollständig und ausreichend erschlossen.

Die Flächen der Sachsenstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Erforderliche und notwendige Stellplätze sind soweit nicht schon vorhanden auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Das Plangebiet wird von den Buslinien 770, 771, 772, 774 und O17 mit den Haltestellen „Am Siepen“, „Abtskücher Straße“ und „Ehemannshof“ angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt 200 m.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 227 wurde im östlichen Planbereich –Kreuzung Abtskücher Straße- entlang der Hauptstraße und des Südrings ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Lage dieser Bereiche wurden mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

4.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird im Mischgebiet eine Festsetzung über die zulässige Dachneigung für Gebäude getroffen. Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen Dachform entlang der Sachsenstraße und soll dafür Sorge tragen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild innerhalb des Straßenzuges erhalten bleibt.

4.4 Anpflanzen / Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im westlichen Planbereich wird eine nicht überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebietes als „Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt, die durch die textliche Festsetzung Nr. 9 ergänzt wird. Diese textliche Ergänzung soll bewirken, dass bei Neuanpflanzungen heimische Gehölze zu verwenden sind. Zusätzliche detaillierte Festsetzungen werden nicht getroffen um den Gestaltungsspielraum des Grundstückseigentümers nicht übermäßig einzuschränken.

Die geplante Erhaltungs- und Bepflanzungsfläche bildet aufgrund ihrer Lage und ihres angestrebten Bewuchses an der Nahtstelle zwischen Mischnutzung und gewerblicher Nutzung eine „grüne Pufferzone“. Die festgesetzte Fläche soll dazu dienen, durch eine dichte Bepflanzung das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu mildern. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes NRW, welches u.a. die zumutbaren Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen regelt, werden durch die geplante Festsetzung nicht berührt. Der Stadt Heiligenhaus ist bewusst, dass diese Fläche hauptsächlich einen optischen Schutz bewirkt.

Zur Durchgrünung des bereits großflächig versiegelten Bereiches wird zusätzlich der vorhandene Grünstreifen im Süden der Gewerbegebiete entlang des Südrings als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes je angefangene vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen ist.

5. Umweltbelange

5.1 Auswirkungen der Planung (Umweltverträglichkeit)

Nach den Vorschriften des Gesetzes zur Umsetzung der UVP Änderungsrichtlinie wurde für dieses Vorhaben (Aufstellung des Bebauungsplanes) eine überschlägige Prüfung auf der Grundlage vorhandener Kenntnisse durchgeführt, um festzustellen, ob der Bebauungsplanentwurf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,9 ha. Es handelt sich um ein städtebauliches Projekt für sonstige bauliche Anlagen für die der Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung (Anlage 1

der Änderungsrichtlinie, Punkt 18.8) erreicht wurde, da die zulässige festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO mehr als 2,0 ha beträgt.

Der Freiflächenplan der Stadt Heiligenhaus weist den überwiegenden Bebauungsplanbereich bereits als verdichteten Baubereich mit überwiegender Gewerbe- und Mischbebauung ohne Gehölzstrukturen und mit überwiegend versiegelten Flächen aus.

Aufgrund des nahezu vollständig bebauten Bereiches –geringfügige, zum Teil auch bepflanzte Freiflächen könnten derzeit noch im Rahmen des § 34 BauGB bebaut werden- findet kein Eingriff im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz statt.

Eine Bilanzierung sowie Festsetzungen hinsichtlich notwendiger Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das bestehende Stadtklima aufgrund der vorhandenen Nutzung und der sehr hohen Bodenversiegelung durch die bestehenden gewerblich genutzten Hallen und Stellplatzflächen nicht noch weiter beeinträchtigt.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse werden erstmals bestimmte Grünbestände, z.B. entlang des Südrings und westlich und südlich der bestehenden Gewerbehallen, planungsrechtlich gesichert.

Weitere vorhandene Grünbereiche werden außerdem als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Zusätzlich wird durch eine Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplätze eine reichhaltigere Begrünung des Plangebietes angestrebt.

Insgesamt kann demzufolge von einer geringfügigen Verbesserung der kleinklimatologischen Situation ausgegangen werden.

Aufgrund der vorhandenen Kenntnisse ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen hat und somit eine UVP nicht erforderlich ist.

5.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms der Hauptstraße und des Südrings (B 227) auf die festgesetzten Baugebiete, wurde durch die RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Essen ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden die Geräuschimmission für insgesamt zwölf Aufpunkte(IP 1 ... IP 12) in unterschiedlichen Entfernungen zur nächstgelegenen Fahrbahnmitte berechnet.

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB (A), nachts 50 dB (A)) tagsüber und nachts an allen Immissionspunkten (IP 1 -Abstand zur Straßenmitte 7,5 m- bis IP 12 -Abstand zur Straßenmitte 50 m-) festgestellt. Die Überschreitungen betragen am Immissionspunkt IP 1 tagsüber bis zu 11 dB(A) und nachts bis zu 14 dB(A). Die um 5 dB(A) höheren Orientierungswerte für Gewerbegebiete (tags 65 dB (A), nachts 55 dB (A)) werden tagsüber in einem Abstand bis zu 30 m (IP 1 ... IP 8) und nachts in einem Abstand bis zu 35 m (IP 1 ... IP 9) überschritten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen und schallgedämpfte Zuluftreinrichtungen sinnvoll, so dass im Bebauungsplan für Wohn- und Büronutzung entsprechende Schallschutzmaßnahmen (textliche Festsetzung Nr. 12) festgesetzt wurden.

Das unmittelbare Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung gehört zu einer besonderen Problematik dieses Bebauungsplanes.

Unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB (Baugesetzbuch), sollen schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Zum Schutz dieser Wohnbebauung, die sich nördlich der Hauptstraße, am Südring und im Bereich der Sachsenstraße befindet, wurde im Rahmen eines Gutachten ein flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, der durch die textliche Festsetzung Nr. 11, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden Wohnhäusern gewährleistet.

In Anlehnung an den Abstandserlass NRW werden die Gewerbegebiete in Übereinstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt, Düsseldorf entsprechend der Abstandsliste und den Ergebnissen des Immissionsgutachten zum Gewerbelärm des RWTÜV, Essen so gegliedert, dass ein ausreichender Immissionsschutz für die angrenzenden Wohnbereiche gewährleistet wird.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind demnach Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW (siehe Anhang der Begründung) und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad– außer die mit * bezeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI– nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse I bis VI sind ebenfalls im GE2 und 4 nicht zulässig. Darüber hinaus sind die in der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW aufgeführten geruchsemitterenden Betriebe d. h.

- Nr. 195: Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Catering – Betriebe)
 - Nr. 198: Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
 - Nr. 207: Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen sowie
 - Nr. 212: Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg/Std. Kautschuk eingesetzt werden
- an diesem Standort nicht erwünscht und daher ihre Zulässigkeit durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Dieser Bebauungsplan schreibt nur bestehende Baurechte auf den Grundstücken fest, so dass auf diesen kein Eingriff im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz stattfindet. Eine Bilanzierung sowie Festsetzungen hinsichtlich notwendiger Ersatzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

5.4 Altlasten

Innerhalb des Planbereiches befinden sich die Altlasten 6888/7 He und 6888/8 He die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind.

Hinsichtlich der Altlast 6888/7 He Hauptstraße, wurden sanierungsbedürftige Verunreinigungen des Grundwassers und der Bodenluft mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt. Darüber hinaus wurden punktuelle Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen.

Die seit Mai 1999 auf dem Gelände betriebene Bodenluftsanierung konnte im Herbst 2000 mit dem Erreichen des Sanierungszieles eingestellt Die seit November 1998 laufende Grundwassersanierung wird bis zum Erreichen tolerierbarer Restkonzentrationen weiterbetrieben.

Die Altlastfläche 6888/8 He befindet sich im Bereich der ehemaligen DEA-Tankstelle Hauptstraße 34.

Im Vorfeld des Tankstellenrückbaus wurden 1996 und 1998 Bodenuntersuchungen auf dem Tankstellengelände durchgeführt und im Bereich der Erdtanks Bodenverunreinigungen festgestellt.

Im August 1998 wurde das Tankstellengebäude abgebrochen und alle tankstellenspezifischen Einrichtungen ab- bzw. ausgebaut. Dabei wurden die oberflächennahen, lokalen Bodenverunreinigungen im Bereich der Zapfinseln und der DK-Zapfsäule vor dem ehem. Dieselmotortank vollständig entfernt.

Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Beide Flächen wurden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch gekennzeichnet. Zudem wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdbewegungen im Bereich der gekennzeichneten Altlastenflächen die Freilegung kleinräumig begrenzter, lokaler Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen ist. In diesem Fall ist unverzüglich die Untere Boden-schutzbehörde des Kreises Mettmann zu verständigen.

5.5 Boden

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich nicht vor. Da allerdings systematische Ermittlungen des archäologischen Potenzials in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt wurden, ist das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Eine Auswertung der Luftbildaufnahmen zur Überprüfung möglicher Kampfmittel im Boden war aufgrund vorhandener Häuserschatten durch den Kampfmittelräumdienst nicht möglich. Aus diesem Grund müssen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden und, sollten Kampfmittel gefunden werden, aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten eingestellt und der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

6. Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes

Die Energieversorgung der durch diesen Plan festgesetzten Baugebiete mit Gas und Strom sowie die Wasserversorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsnetze und deren Ausbau des örtlichen Versorgungsunternehmens (Stadtwerke Heiligenhaus) sichergestellt.

Der Planbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Angertal und wird im Mischsystem entwässert. Der größte Teil der Flächen ist bereits bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Die Kläranlage Angertal entspricht den a.a.R.d.T. Der Betreiber der Anlage, der Bergisch-Rheinische-Wasserverband (BRW), erstellt zur Zeit einen Entlastungsnachweis für das Einzugsgebiet seiner Kläranlage, welcher nach Aussage des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes im Februar 2002 der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt werden soll.

Der Verband ist der Auffassung, dass die im Klärwerk zu behandelnde Abwassermenge den Anforderungen genügt und für die Stadt Heiligenhaus zur Zeit kein Handlungsbedarf im Hinblick auf den Bau von Abwasserbeseitigungsanlagen besteht.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes (§ 51a LwG) entsorgt werden.

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes kann als gesichert angesehen werden.

7. Richtfunkstrecken

Nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen sind die Richtfunkstrecken Xanten 1 - Wuppertal 1 und Oberhausen 1 – Wuppertal 1 mit derzeit vorliegenden Bauhöhenbeschränkungen von 202 m und 222 m über NN.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen in Form eines Bodenordnungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

9. Flächengrößen

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,9 Ha und gliedert sich zurzeit wie folgt:

| | |
|----------------------|------------|
| - Mischgebiet (MI) | ca. 0,5 ha |
| - Gewerbegebiet (GE) | ca. 4,2 ha |
| - Verkehrsflächen | ca. 0,2 ha |

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 05.02.2002

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Peterburs
Fachgruppenleiter FG 3.1

Diese Fassung der Begründung mit Anhang ist vom Rat der Stadt Heiligenhaus in seiner Sitzung am 27.02.2002 in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 62 „Hauptstraße, Abtskücher Straße, Südring, Sachsenstraße“ als Begründung i. S. von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden.

Heiligenhaus, den 06.03.2002

gez. Ihle
Bürgermeister