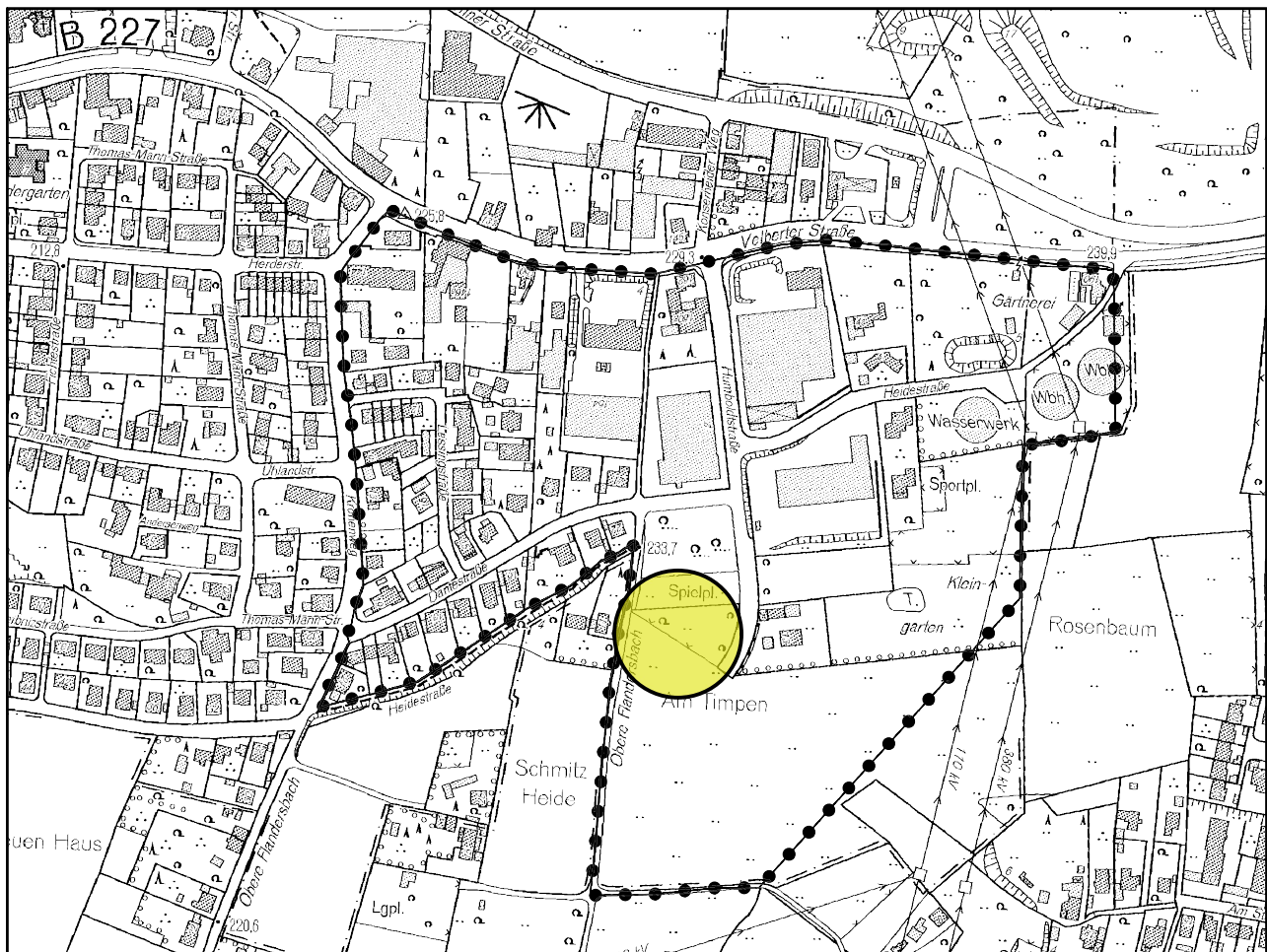


Begründung vom 18.02.2019

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Nr. 46 "Hetterscheidt-Südost"

Bereich "Humboldtstraße / Obere Flandersbach"



BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Nr. 46 „Hetterscheidt-Südost“, Bereich „Humboldtstraße / Obere Flandersbach“

I N H A L T

1. Lage / Geltungsbereich / Topographie
2. Planungsrechtliche Situation
3. Planerisches Ziel der Bebauungsplanänderung
4. Derzeitige rechtswirksame Festsetzungen
5. Inhalt der Planänderung und Ergänzung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 5.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze
 - 5.5 Flächen und Festsetzungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.7 Immissionsschutz
 - 5.8 Umweltschutz
6. Hinweise
7. Planverfahren
8. Flächengrößen

1. LAGE / GELTUNGSBEREICH / TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hetterscheidt-Südost“ liegt im Ortsteil Hetterscheidt, im Osten der Stadt an der Stadtgrenze zu Velbert. Seine nördliche Grenze wird bestimmt durch die Velberter Straße. Im Süden grenzt er an die Trasse der im Bau befindlichen Bundesautobahn 44.

Der Bereich der 2. Änderung und Ergänzung „Humboldtstraße / Dantestraße“ befindet sich in der Mitte des Geltungsbereiches und umfasst Teilflächen der Flurstücke 1866 und 1867 Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5 sowie das Flurstück 1869, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilflächen aus den Flurstücken 1866 und 1867 Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 1516, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5 (westliche Grenze der Humboldtstraße)
- Im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1878 und 1880, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5.
- Im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1867 und 1869, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5 (östliche Grenze des Weges „Obere Flandersbach“)

Die genaue Lage der Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Topographie des als Grünfläche genutzten Änderungsbereiches wird bestimmt durch ein von ca. 238 m ü. NN auf 234 m ü. NN abfallendes Gelände in Richtung Westen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 2017 stellt das Bebauungsplanänderungsgebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.



Auszug aus dem neuen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf
○ Lage des Änderungsbereiches

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus vom 30. April 1991 (für den Bereich Hetterscheidt-Südost geändert am 15.08.2003, 11. Änderung) werden die Flächen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

3. PLANERISCHES ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Ortslage Hetterscheidt wurde in den Jahren 2001 – 2003 das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hetterscheidt-Südost“ durchgeführt.

Ziel war es seinerzeit die Wohnnutzung im westlichen Geltungsbereich zu erhalten und fortzuentwickeln sowie die vorhandene gewerbliche Nutzung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme planungsrechtlich zu sichern. Im östlichen und südöstlichen Planbereich sollten die vorhandenen Gewerbestandorte gesichert sowie zusätzliche, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden.

Entsprechend setzt der Bebauungsplan Nr. 46 im Westen des Geltungsbereiches Wohngebiete und in seinem östlichen und südöstlichen Geltungsbereich (westlich und südlich der Humboldtstraße) entsprechend der vorhandenen und seinerzeit geplanten neuen Nutzung Gewerbegebiete im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung fest. Der überwiegende Teil der festgesetzten gewerblichen Bauflächen wurde bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt, ein noch freistehendes Grundstück südlich der Wendeschleife wird in Kürze bebaut. Freie Restflächen östlich der Humboldtstraße befinden sich im Privatbesitz, könnten jedoch durch den Eigentümer einer Bebauung zugeführt werden.

Weiterhin besteht jedoch eine hohe Nachfrage der heimischen Unternehmen nach zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Bereich Hetterscheidt-Südost. Insbesondere die nördlich an die Grünfläche angrenzende Firma Dipl.-Ing. H. Horstmann GmbH plant eine Erweiterung ihres Betriebes, da sie durch den Zugschnitt und die Bebauung ihrer vorhandenen Gewerbefläche sehr stark eingeschränkt ist und sie den anhaltenden Expansionsbedarf dort nicht umsetzen kann.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und um die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Heiligenhaus weiterhin zu sichern, ist es Ziel dieser Bebauungsplanänderung, Baurecht für die zurzeit als Grünfläche festgesetzte Fläche westlich der Humboldtstraße und östlich des Weges Obere Flandersbach zu schaffen und diese dem direkt nördlich angrenzenden Betrieb zur Arrondierung seiner Betriebsflächen zuzuordnen.

Die Änderung der Nutzung löst ein Planungserfordernis aus.

Da die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken im Bereich Hetterscheidt-Südost an keiner weiteren Stelle erfolgen kann, wird der Planänderung der Vorrang vor dem Verlust der Grünfläche eingeräumt. An anderer geeigneter Stelle ist im Stadtgebiet Hetterscheidt ein entsprechender Ersatz vorgesehen oder liegt bereits vor.

4. DERZEITIGE RECHTZWIRKSAME FESTSETZUNGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 setzt für den Teil des Änderungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB derzeit eine Grünfläche in der Größe von ca. 3.900 m² sowie eine Fläche von ca. 100 m² für Versorgungsanlagen fest.

5. INHALT DER PLANÄNDERUNG UND -ERGÄNZUNG

Die Bebauungsplanänderung umfasst im Wesentlichen die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes GE 5, die Neufestsetzung einer Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im westlichen Änderungsbereich und die neue Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, auf den derzeit als Grünfläche und als Versorgungsfläche festgesetzten Flächen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hetterscheidt-Südost“, die den Geltungsbereich dieser 2. Änderung und Ergänzung betreffen, bleiben von diesem Verfahren unberührt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Norden und Süden vorhandenen gewerblichen Nutzungen und den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wird im Änderungsbereich die Baufläche als Gewerbegebiet (mit Einschränkungen) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung des Gewerbegebietes (GE 5) wird zum Schutz der im Westen angrenzenden Wohnbebauung entlang der Dantestraße, in Anlehnung an den Abstandserlass NRW im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO durch textliche Festsetzung eingeschränkt.

Nicht zulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, da der Abstand zur Wohnbebauung geringer als 100 m ist. Ausnahmsweise sind jedoch Betriebe der Abstandsklasse VII oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass das Vorhaben die benachbarte Wohnnutzung nicht unzulässig stört. Diese Ausnahme gilt nicht für die besonders störträchtigen geruchsemitterenden Betriebe und Nutzungen Nr. 204 -Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten-, Nr. 207 –Autolackierereien-, Nr. 216 –Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen- und Nr. 221 –Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h)-.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, das Maß der zulässigen Vollgeschosse und der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen ausreichend und abschließend geregelt.

Entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 46 vorhandenen Gewerbegebiete nördlich, östlich und südlich des Änderungsbereiches, wird auch für die Erweiterung des Gewerbegebietes GE 5 eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Zudem wird aufgrund der im Westen befindlichen Wohngebäude des Wohngebietes Dantestraße die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen auch im Änderungsbereich, angelehnt an die Festsetzung des südlich liegenden Gewerbegebietes GE 3a, auf 8 m begrenzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich ebenso wie die Festsetzung der offenen Bauweise an den Festsetzungen der umgrenzenden vorhandenen Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 46 und lässt eine großzügige Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches zu.

5.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der Festsetzungen der umgebenden Gewerbegebiete GE 1 - GE 4 wird auch im Gewerbegebiet GE 5 die zulässige Dachneigung auf 0° – max. 25° festgesetzt.

5.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Aufschließung und Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt von Norden über die Humboldtstraße.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken nachzuweisen. Besucherstellplätze befinden sich im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Humboldtstraße.

5.5 Flächen und Festsetzungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Änderungsbereich wird westlich des festgesetzten Gewerbegebietes eine 10 m breite Fläche für den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Diese bildet im Zusammenhang mit den im Norden und Süden festgesetzten Pflanzungs- und Maßnahmenflächen des Bebauungsplanes Nr. 46, eine grüne „Pufferzone“ an der Nahtstelle zwischen der westlich liegenden Wohnbebauung an der Dantestraße und der gewerblichen Nutzung. Die festgesetzte Fläche soll dazu dienen, durch eine dichte Bepflanzung das unmittelbare Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbe zu mildern.

Analog der im Bebauungsplan Nr. 46 bereits festgesetzten Maßnahme dass bei Neubaumaßnahmen Dachflächen von Flach- und leicht geneigten Dächern wur-

de im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet GE 5 ebenfalls zur Verbesserung der klimaökologischen Situation und der Drosselung des Niederschlagswasserabflusses, eine Festsetzung zur Begrünung der Flach- und leicht geneigten Dächer getroffen. Diese Festsetzung wird für den erweiterten Bereich des Gewerbegebietes GE 5 ebenfalls übernommen.

Als weitere Begrünungsmaßnahme wird auch für den Änderungsbereich festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes, für je 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen ist. Diese Maßnahme dient der Gestaltung und Gliederung der Parkplatzflächen sowie gleichfalls der Verbesserung des Kleinklimas.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeleitungen ist durch die bestehenden Straßen gesichert.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Angertal. Anfallendes Schmutzwasser kann dem vorhandenen Kanal in der Humboldtstraße zugeführt werden.

Durch die GBU, Geologie-, Bau- & Umweltconsult oHG wurde die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes mittels Bohrungen, Baggerschurfen und Versickerungsversuchen untersucht und beurteilt (Erweiterte hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBUoHG, 03.08.2015). Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der sehr starken Heterogenität des Untergrundes und der Verteilung von versickerungswirksamen Klüften von einer Versickerung (Bau einer Versickerungsanlage) abzuraten sei.

Dementsprechend soll das anfallende Niederschlagswasser, nach den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes, gedrosselt dem vorhandenen Mischsystem zugeführt werden. Die Einleitung in ein Fließgewässer scheidet aufgrund der vorhandenen Geländemorphologie aus.

Westlich der Flurstücke 1867 und 1869 verläuft eine Transport-Doppel-Leitung DN 300 der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft (RWW) Mülheim-Ruhr. Die genaue Lage der Leitung kann in Absprache mit dem RWW in der Örtlichkeit angezeigt werden. Bei Baumaßnahmen ist die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft zu beachten. Bei der Bauausführung sind die im DVGW-Arbeitsblatt W 400 aufgezeichneten Sicherheitsabstände einzuhalten. Bei der vorliegenden Doppel-Leitung DN 300 ist ein Schutzstreifen von 6 m Breite freizuhalten, wobei die Leitung in der Mitte des Schutzstreifens liegen sollte. In der Planzeichnung ist in ca. 3 m Abstand von der ungefähren Lage der Leitungen ein Bereich nachrichtlich gekennzeichnet. Der Bereich ragt in die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Bepflanzungsfläche hinein.

Bei Bepflanzung ist die genaue Lage der Leitungen zu überprüfen und die geltenden technischen Regelungen entsprechend zu beachten. Grundsätzlich sind die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu hal-

ten. Auf das technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) wird hingewiesen.

Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 seinerzeit vom Kreisbrandschutz geforderte Löschwasserbedarf wird derzeit durch einen vorhandenen unterirdischen Löschwasserbehälter auf dem Flurstück 1869, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5 in ausreichender Größe sichergestellt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird am Südrand des Änderungsgebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen –Löschwasserbehälter- festgesetzt. Mit dieser Festsetzung (südlich des derzeitigen Behälterstandortes) ist vorgesehen, einerseits die notwendige Löschwasserversorgung weiterhin zu sichern und andererseits eine optimale Bebauung des Gewerbegrundstücks im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Fläche zu ermöglichen.

5.7 Immissionsschutz

Um die Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe auf die festgesetzten Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hetterscheidt-Südost“ zu untersuchen wurde bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten durch den RW TÜV Essen erstellt.

Hinsichtlich der Trasse der Bundesautobahn 44, welche südlich des Geltungsbereiches verläuft, wurden seinerzeit entsprechende Festsetzungen für das im Süden des Änderungsgebietes angrenzende Gewerbegebiet GE 3 getroffen.

Es wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 bestimmt, dass im GE 3 ab der südlichen Baugrenze die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V erreichen müssen. Ab einem Abstand von 150 m bis zu einem Abstand von 300 m zur Mitte der geplanten BAB 44 sind an den straßenzugewandten Fassaden die schalltechnischen Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV zu erfüllen. In größeren Abständen die des Lärmpegelbereiches III. Für seitliche Wände kann der Lärmpegelbereich jeweils um eine Klasse reduziert werden.

Der 2. Änderungs- und Ergänzungsbereich befindet sich nördlich der Bundesautobahn in einem Abstand zur Fahrbahnmitte von ca. 170 m – 220 m. Entsprechend wird für das erweiterte Gewerbegebiet GE 5 ebenfalls textlich festgesetzt, dass für die Fassaden die schalltechnischen Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV –für seitliche Wände die des Lärmpegelbereiches III- zu erfüllen sind.

In dem vorgenannten RWTÜV Gutachtens wurde für die unmittelbar an die Wohnbebauung Dantestraße und Obere Flandersbach angrenzenden Gewerbegebiete GE 1b + GE 1c des Bebauungsplanes Nr. 46 vorgeschlagen, dass nur Betriebe zugelassen werden sollen, deren gesamte Schallemission die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A)/qm tagsüber und 40 dB(A)/qm nachts nicht überschreiten darf. Eine entsprechende Festsetzung erfolgte im Bebauungsplan Nr. 46.

In den Berechnungen wurden die Flächen des Spielplatzes bereits als mögliche gewerbliche Bauflächen mit einbezogen. Aus diesem Grund werden die vorgenannten Werte von 55 dB(A)/qm tagsüber und 40 dB(A)/qm nachts ebenso im 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes (GE 5) festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3b des Änderungsentwurfes).

5.8 Umweltschutz

Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz

Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Da auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden müssen, wurde hinsichtlich der Belange des Artenschutzes durch das Büro Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 (Abs. 1 und 5) BNatSchG durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung konnten Mäusebussard und Turmfalke beim Überflug gesichtet werden. Horste bzw. Brutplätze sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Es wurden im vorhandenen Gehölzbestand zwei Birken mit Höhlen festgestellt, die kein Potenzial als Quartier für Fledermäuse, jedoch als Brutplatz für Star, Gartenrotschwanz oder andere Höhlenbrüter dienen könnten. Zudem wurde festgestellt, dass die vorhandene Brachfläche im Süden des Änderungsbereiches sich als Bruthabitat für den Feldschwirl eignen würde.

Durch die Fällung der Birke geht möglicherweise ein Nistplatz für Gartenrotschwanz oder Star verloren.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für die nach LANUV (2015) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten zwar unwahrscheinlich, aber nicht vollkommen auszuschließen sind.

Seitens der Stadt Heiligenhaus ist deshalb vorgesehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der näheren Umgebung auf städtischem Grundstück einen Starenkasten sowie einen Kasten mit größerem Einflugloch für den Gartenrotschwanz anzubringen, da im Rahmen der Baureifmachung mit der Rodung der Birken die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gartenrotschwanz oder Star nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Die im Gutachten erwähnte Brachfläche im südlichen Änderungsbereich eignet sich zwar als Habitat für den Feldschwirl. In der Umgebung befinden sich aber weitere Flächen, auf denen das Vorkommen des Schwarzkehlchens, welches vergleichbare Habitatansprüche hat, nachgewiesen ist. Diese Strukturen übernehmen auch die ökologische Funktion als Habitat für den Feldschwirl und dienen somit als Ausgleichsfläche. Von der vom Gutachter empfohlenen Artenschutzprüfung Stufe II kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Telefonat mit Frau Heimann am 18.02.2019) daher abgesehen werden.

6. HINWEISE

6.1 Bergbau

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung befindet sich im Bereich des oberflächennahen Bergbaus (die Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 46 „Hetterscheidt-Südost“ zu entnehmen) und über dem auf Blei-, Zink- und Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ferdinande“. Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW- wurden im Planbereich in den 1890er Jahren durch die ehemalige Zeche „Ferdinande“ Erze abgebaut. Der Abbau wurde in mehr als 100 m Tiefe geführt. Nach allgemeiner Lehrmeinung wirkt ein Abbau in dieser Tiefe heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche ein.

6.2 DIN-Normen und sonstige Richtlinien

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich II.1, Hauptstraße 157, 42579 Heiligenhaus, eingesehen werden.

6.3 Wasserversorgungsleitung

Westlich der der Flurstücke 1867 und 1869 verläuft eine Transport-Doppel-Leitung DN 300 der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH, Mülheim-Ruhr (RWW). Die genaue Lage und Tiefe der Leitung kann in Absprache mit der RWW (Service-Point Mülheim, Telefon 0208-4433206) in der Örtlichkeit angezeigt werden.

Bei Baumaßnahmen ist die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft zu beachten. Bei der Bauausführung sind die im DVGW-Arbeitsblatt W 400 aufgezeichneten Sicherheitsabstände einzuhalten. Bei geplanten Bepflanzungen sind die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Auf das technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) wird hingewiesen.

7. PLANVERFAHREN

Dieses Änderungsverfahren wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,40 ha.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

8. FLÄCHENGROSSEN

Die Gesamtfläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches beträgt 4.000 m² und gliedert sich wie folgt:

- Gewerbegebiet	ca. 3.265 m ²
- Versorgungsfläche	ca. 240 m ²
- Erhaltungs- und Bepflanzungsfläche	ca. 495 m ²
Gesamt:	ca. 4.000 m ²

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 18.02.2019

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bettzieche
Fachbereichsleiterin