

## BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung zur Achten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 b "Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg"**

### Veranlassung zur Planung

Die im Gewerbegebiet Heinsberg - Bebauungsplangebiete Nr. 19 "In der Herrenheide", Nr. 20 a "Gewerbegebiet Heinsberg" und Nr. 20 b "Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg" frei verfügbaren Gewerbeflächen sind nahezu aufgebraucht.

Zur Stärkung der städt. Wirtschaftsstruktur ist es dringend erforderlich, weitere Flächen im Nahbereich Heinsbergs anbieten zu können. Hierzu bieten sich bisherige Acker- und Wiesenflächen zwischen dem jetzigen Bebauungsplangebiet Nr. 20 b und dem Gewerbe- und Industriebereich Oberbruch - AKZO-Werk - an.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven zum größten Teil als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Über die nahe gelegene B 221 n ist die Fläche sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### Inhalt der Planung

Entlang der Karl-Arnold-Straße ist das bereits jetzt schon vorhandenen Mischgebiet als Mischgebiet ausgewiesen mit einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2.

Damit bildet dieser Bereich eine Zwischenzone zwischen dem allgemeinen Wohngebiet an Kelsterbacher-, Obernburger- und Erlenbacher Straße und dem nordöstlich vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebiet.

Zum weiteren Schutz der Wohngebiete sind Gewerbe- und Industrieflächen in Zonen gegliedert. Die einzelnen Zonen sind jeweils als eingeschränkt nutzbares Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesen. Der Grad der Einschränkung ergibt sich aus dem jeweiligen Abstand zum Wohngebiet bzw. Mischgebiet an Karl-Arnold-Straße und Weißdornweg. Demgemäß sind die in den einzelnen Zonen GE<sup>4</sup>, GE<sup>5</sup>, GI<sup>3</sup> und GI<sup>4</sup> in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBI. NW. S. 504) in den entsprechenden Abstandsklassen aufgeführten Betriebe und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten von der Zulässigkeit ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht wird, daß die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, daß die Belange des Immissionsschutzes gewahrt sind.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen neu zu schaffenden Knotenpunkt von der Karl-Arnold-Straße aus. Dieser liegt ca. 200 m südöstlich der Auffahrt zur B 221 n. Damit ist das Gebiet sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Der Weißdornweg wird wegen der vorh. Wohngebäude lediglich als Stichstraße mit Wendemöglichkeit an der Pumpstation ausgewiesen. Von dieser Pumpstation aus führt eine Abwasserleitung bis zur nördlich an das Gebiet angrenzenden städt. Kläranlage. Da diese Trasse erhalten und gesichert werden muß, ist hierfür eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die im nördlichen Verlauf des Weißdornweges befindlichen Wasser- und Stromleitungen sollen ebenfalls in die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche verlegt werden, da sich ansonsten durch eine weitere freizuhaltende Trasse ungünstige Flächenzuschnitte für eine bauliche Nutzung ergeben würden.

Das Maß der baulichen Nutzung steigert sich von der Karl-Arnold-Straße aus in nordöstlicher Richtung. Im Mischgebiet beträgt es 0,6/1,2, im GE<sup>4</sup> wie im GE<sup>2</sup> 0,8/2,0, im GE<sup>5</sup> 0,8/2,4 und im GI<sup>3</sup> und GI<sup>4</sup> 0,8 und Baumassenzahl 10,0.

...

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht. Er kann im Bebauungsplangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Der notwendige Ausgleich wird daher an anderer Stelle vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verbreiterung des vorhandenen Weges als Erschließungsstraße und Schaffung der Wendemöglichkeiten ist Grunderwerb erforderlich.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

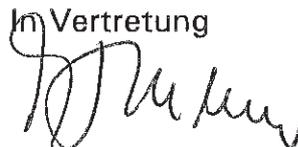
Durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes entstehen folgende Kosten:

Abwasserbeseitigung

Kanalbau im Trennsystem	ca.	1.000.000,00 DM
Regenwasserkanal	ca.	390.000,00 DM
Regenrückhaltebecken	ca.	<u>1.800.000,00 DM</u>
	ca.	<b>3.190.000,00 DM</b>
<u>Umverlegung von Wasser- und Stromleitungen</u>	ca.	70.000,00 DM
<u>Straßenbau</u>	ca.	1.200.000,00 DM
<u>Beleuchtung</u>	ca.	<u>80.000,00 DM</u>
<b>Summe</b>	ca.	<b>4.540.000,00 DM</b>
=====		

Heinsberg, den 08.04.1994

Stadt Heinsberg  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung



( Knarren )  
Techn. Beigeordneter