

Begründung

zum Satzungsbeschluss

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen"

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a wird das bisherige Bebauungsplangebiet in östliche Richtung erweitert. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 63.260 qm. Im Süden wird das Plangebiet durch die Eisenbahntrasse begrenzt; im Norden durch die Gladbacher Straße (K 5), im Westen grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet und im Osten an die Autobahn A 46.

2. Veranlassung zur Planänderung

Veranlassung zur Planänderung ist die Notwendigkeit, zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe und damit zur Stärkung der städtischen Wirtschaftsstruktur geeignete Flächen anbieten zu können.

Neben dem Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg/Oberbruch und dem kleinen Gewerbegebiet im Südosten von Oberbruch, deren frei verfügbare Flächen nahezu aufgebraucht sind, verfügt die Stadt Heinsberg lediglich über das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen. Dieses Gebiet ist verkehrstechnisch optimal angebunden, da es in direkter Nähe zur Autobahnauffahrt der A 46 liegt. Die Eisenbahntrasse Heinsberg-Lindern liegt in direkter Nähe. Die Kläranlage Dremmen grenzt an das rechtskräftige Bebauungsplangebiet Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen". Somit bieten sich für eine weitere Gewerbe- und Industriegebietsausweisung im Gebiet der Stadt Heinsberg lediglich die freien Flächen zwischen der Eisenbahntrasse bzw. dem bestehenden Gewerbegebiet, der L 227, der K 5 und der A 46 an.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen und Rahmenbedingungen für das Gebiet

Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan ist die südlich der Wurm bis zur Eisenbahntrasse gelegene Fläche zwischen der Landstraße L 227 und der Autobahn A 46 als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen. Somit entspricht die Bebauungsplanänderung der landesplanerischen Zielsetzung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven stellt den Planungsbereich als "Gewerbliche Baufläche" dar.

Landschaftsschutz

Die Erweiterungsfläche liegt zur Zeit noch im Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Kreis Heinsberg.

Besonders schützenswerte oder direkt geschützte Biotope, d. h. Biotope im Sinne des § 20 c Bundesnaturschutzgesetz, § 62 Landschaftsgesetz oder solche, die bereits vom Biotopkataster der LÖLF erfasst wurden, liegen nicht im Planungsgebiet.

Die Herausnahme des Planungsgebietes aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung wurde im Zuge des 13. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven - Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Baufläche - durch die Bezirksregierung Köln in Aussicht gestellt.

Forstwirtschaft

Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Flurbereinigung

Die Flächen unterliegen dem Flurbereinigungsverfahren Uetterath.

4. Inhalt der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der bebaute Bereich jenseits der Eisenbahntrasse an der Sootstraße ist planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Zum Schutz dieses Wohngebietes sind die Gewerbeflächen in Zonen gegliedert. Die einzelnen Zonen sind jeweils als eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Grad der Einschränkung ergibt sich aus dem jeweiligen Abstand zum allgemeinen Wohngebiet.

Demgemäß sind die in den einzelnen Zonen GE1 bis GE3 in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Mbl. NW S. 744) in den entsprechenden Abstandsklassen aufgeführten Betriebe und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Angleichung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 a wie folgt festgelegt: Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,0, Zahl der Vollgeschosse max. 3.

...

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Auf besondere Weise wirkt Lärm auf den Schlaf ein, vor allem im Hinblick auf das Einschlafen, Wiedereinschlafen und die Schlafqualität. Der Einschlafvorgang kann durch aktivierende Lärmreize, vor allem durch Schallpegelsprünge (wie z. B. Kfz-Lärm, Nachbarschaftslärm, lärmintensive Be- und Entladevorgänge) erheblich gestört werden. Nach den heutigen Erkenntnissen können Schlafstörungen eine durchschnittlichen Lärmempfindlichen durch Lärm weitgehend vermieden werden, wenn nachts der Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den vorgenannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen.

Das Einhalten des vorgenannten Wertes von 35 dB(A) ist daher durch bauliche und technische Maßnahmen sicherzustellen.

Erschließung

Wie bereits dargestellt, ist das Gebiet großräumig über die A 46, die L 227, die K 5 und die Eisenbahntrasse für den Güterverkehr verkehrsmäßig optimal angebunden.

Das Plangebiet wird durch eine neu zu errichtende Planstraße, die parallel zur K 5 verläuft, erschlossen.

Entwässerungsmöglichkeiten

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz vom 25.06.1995 muss Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Andererseits ist lt. RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe und Industriegebieten als stark belastet anzusehen. Die Beseitigung von stark verschmutztem Niederschlagswasser hat durch Sammeln und Ableitung zu einer Behandlungsanlage zu erfolgen. Eine Versickerung ist nach dem Runderlass möglich, wenn der Betreiber nachweist, dass das Niederschlagswasser nur gering verschmutzt ist. Da die sich zukünftig ansiedelnden Betriebe noch nicht bekannt sind, kann nicht von gering verschmutztem Niederschlagswasser ausgegangen werden. Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers durch Direkteinleitung in den vorhandenen Kanal in der K 5 oder durch Errichtung eines Sammelkanals mit zentralem Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Gladbacher Straße ist je nach Bedarf möglich. Im Bereich der neuen Planstraße ist ein Regenwasserkanal teilweise schon vorhanden. Dieser kann zur Aufnahme anfallender Regenwässer bedarfsgerecht erweitert werden.

...

Eingriff in Natur und Landschaft

Ein entsprechender Fachbeitrag, in dem die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen wird, wurde erarbeitet. Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und einer Fläche für den Ausgleich von 1,7 ha außerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Kompensation von 100 % erreicht, die dem Maß des Eingriffs gerecht wird. Ein entsprechender Maßnahmenkatalog wurde erstellt und eine Durchführungsverpflichtung gegenüber der Höheren Landschaftsbehörde ausgesprochen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

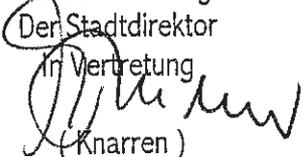
6. Haushaltmäßige Auswirkungen

Kosten für neue Erschließungsanlagen:	Straßenbau	290.000,- DM
	Regenwasserkanal	<u>80.000,- DM</u>
		370.000,- DM

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Erweiterungsbereiches	ca.	63.260 qm
Verkehrsfläche	ca.	2.300 qm
Baugebietsfläche	ca.	60.960 qm

Heinsberg, den 2. August 1999

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
in Vertretung

(Knarren)
Techn. Beigeordneter