

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zum Bebauungsplan Nr. 53 "Oberbruch - Hülhover Driesch" der Stadt Heinsberg

Veranlassung der Planung (Ziele/Zwecke)

Die Fläche zwischen Industriestraße/Karl-Arnold-Straße/Wirtschaftsweg und Vongelaaker Bach wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Sie schließt an die im Bebauungsplan Nr. 20 b ausgewiesenen, jenseits der Industriestraße und der Karl-Arnold-Straße liegenden gewerblichen Bauflächen an. Durch die B 221 n mit ihrer Auffahrt von der Karl-Arnold-Straße aus ist die Fläche verkehrstechnisch sehr günstig gelegen. Es bietet sich daher an, sie gewerblich zu nutzen und damit in diesem Bereich das Gewerbegebiet abzurunden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 34.050 qm. Es wird von der Industriestraße aus erschlossen. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse südwestlich und südöstlich des Bebauungsplangebietes wird das Gewerbegebiet in zwei Zonen gegliedert und in der jeweiligen Zone werden bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen, die schädliche Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung haben würden.

Ca. 16.100 qm werden als gewerbliche Baufläche mit bis zu 3geschossiger Bebauung ausgewiesen. Ca. 14.150,- qm werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, dies sind ca. 88 % der gewerblichen Baufläche. Diese Grünfläche, die einen ökologisch höheren Wert haben wird als die zur Zeit intensiv genutzte Ackerfläche, wird einen Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft durch die Ausweisung der Baufläche darstellen und die gewerbliche Fläche in südwestlicher und südöstlicher Richtung abgrenzen.

...

Inhalt des Planes

Der Plan beinhaltet u. a. folgende Festsetzungen:

- 1) Gewerbegebiet GE₀ mit bis zu 3geschossiger Bebauung. Die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 08.05.1991 (MBl. NW. S. 504) genannten Betriebe oder Betriebsarten der Abstandsklasse I - VII und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind ausgeschlossen. Betriebe der Abstandsklasse VII können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2) Gewerbegebiet GE₁ mit bis zu 3geschossiger Bebauung. Die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 08.05.1991 (MBl. NW. S. 504) genannten Betriebe oder Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind ausgeschlossen. Betriebe der Abstandsklasse VI können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 4) Erschließung des Baugebietes von der Industriestraße aus.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Im 13. Änderungsverfahren erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren die Umwandlung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Gewerbliche Baufläche". Im Gebietsentwicklungsplan ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Bodenordnende Maßnahmen

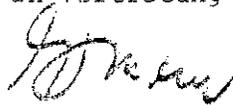
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die voraussichtlichen Kosten für die Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung aus dem Bebauungsplangebiet betragen ca. 45.000,- DM. Diese sind aus den allgemeinen Deckungsmitteln der Stadt aufzubringen.

Heinsberg, den 26.06.1991

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Knarren)

Techn. Beigeordneter

gehört zur Verfügung
vom...

16.12.91

Der Regierungspräsident
im Auftrag

