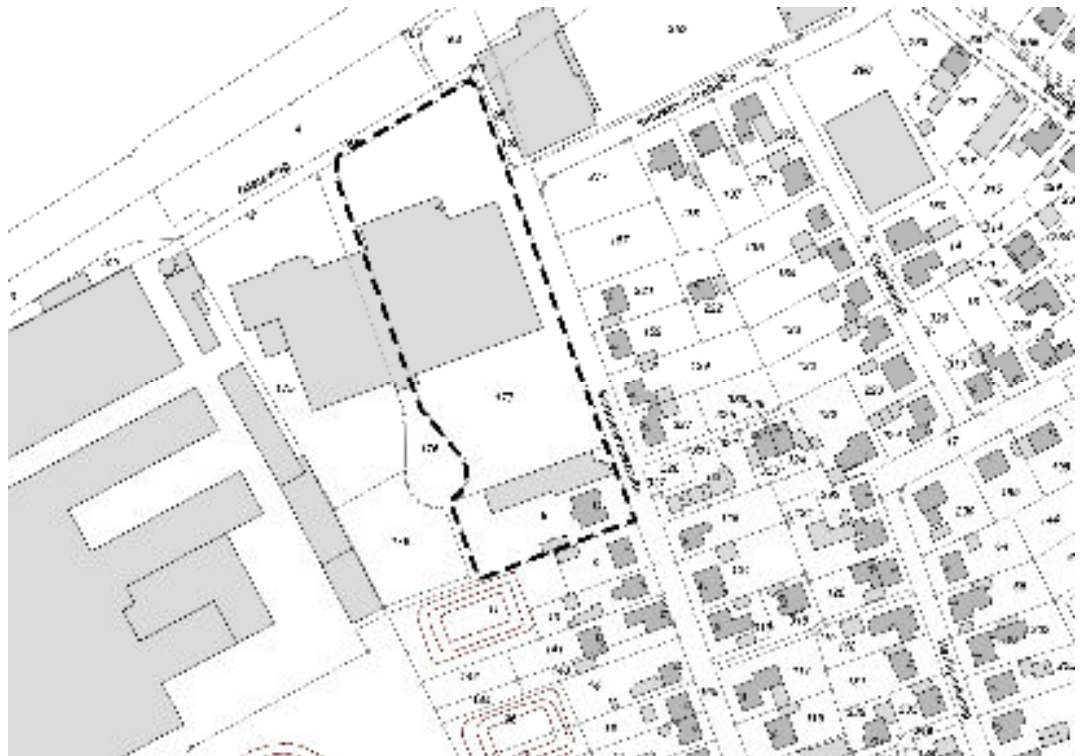


Begründung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gabelpunkt Teil 2“

Ortsteil Heek der Gemeinde Heek

Verfahrensstand: Offenlage nach §3 (2) und § 4(2) BauGB



Inhalt**A . Grundlagen der Planung**

1.0	Aufstellungsbeschluss	Seite	3
1.1	Rechtsgrundlagen	Seite	3
1.2	Planungsanlass	Seite	3
2.0	Plangebiet.....	Seite	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	Seite	4
2.2	Grundstücke	Seite	4
3.0	Planungsvorgaben	Seite	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	Seite	5
3.2	Bauleitplanung	Seite	5

B . Städtebauliche Planung

1.0	Baugebiete	Seite	5
1.1	Bauliche Nutzung der Grundstücke	Seite	5
1.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	Seite	8
2.0	Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen	Seite	9
2.1	Repräsentationsgrün 1 Eingangsbereich	Seite	9
2.2	Repräsentationsgrün / Grundstücksrandeingrünung	Seite	9
2.3	Sonstige Bindungen für Bepflanzungen	Seite	9
3.0	Flächengliederung für den Planentwurf	Seite	10

C . Erschließung

1.0	Verkehr	Seite	10
1.1	Fließender Verkehr	Seite	10
1.2	Ruhender Verkehr	Seite	10
1.3	Zu- und Abfahrtsverbot.....	Seite	11
2.0	Ver- und Entsorgung	Seite	11
2.1	Wasserversorgung	Seite	11
2.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	Seite	11
2.3	Energieversorgung	Seite	11
2.4	Abfallentsorgung	Seite	12

D . Auswirkungen der Planung

1.0	Öffentliche Belange	Seite	12
1.1	Umweltauswirkungen	Seite	13
1.2	Auswirkungen auf umweltabhängige Belange	Seite	13
1.3	Sonstige Belange	Seite	13
2.0	Private Belange	Seite	14

E . Verwirklichung der Planung

1.0	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	Seite	14
2.0	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	Seite	14
3.0	Verfahrensvermerk	Seite	14

Anlage 1 Einzelhandelsgutachten

Anlage 2 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Heek

Anlage 3 Prüfbericht artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle

A. Grundlagen der Planung

1.0 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heek hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 64 „Gabelpunkt Teil 2“, Ortsteil Heek aufzustellen. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000m² festgesetzt. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und erfüllt daher die Voraussetzungen nach §13a BauGB, wonach Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Rat der Gemeinde Heek macht von dieser gesetzlichen Regelung Gebrauch.

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2015 (GV.NRW.S.838).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Änderungsgesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW.S.294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493)

Hauptsatzung der Gemeinde Heek vom 04.11.1999 in der Fassung vom 23.06.2014

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Planungsanlass

Das Planvorhaben "Gabelpunkt Teil 2" liegt zentral im Ortsteil Heek der Gemeinde Heek. Das Gelände der ehemaligen Schniewind'schen Fabrik befindet sich in einer zentralen und bedeutsamen Lage im Ortsteil Heek. An diesem Standort wurde vor gut 100 Jahren die industrielle Entwicklung der Gemeinde durch den Bau der Seidenweberei an der damals kurz zuvor eröffneten Eisenbahnstrecke Ahaus - Burgsteinfurt wesentlich geprägt.

Vor elf Jahren ist der Standort - nach einer industriellen Nutzung in der Textil- und später der Kunststoffverarbeitung aufgegeben worden, so dass auf der seither brach liegenden Fläche der endgültige Verfall drohte. Nach und nach sind mit Einstellung des Eisenbahnverkehrs, dem Abbau der Bahnschienen, dem Abriss des Wasserturms, des Bahnhofsgebäudes und der ehemaligen Molkerei historische Spuren im Norden des Ortsteils Heek weitgehend verschwunden. Aus diesem Grunde wurde für das Areal ein städtebaulich gesamtheitliches und adäquates Leitbild für die Nachnutzung entwickelt.

Ziel ist die städtebauliche Entwicklung am Gabelpunkt, die mit der Rahmenplanung 2007 und der zwischenzeitlichen Realisierung des Nahversorgungszentrums in östlicher Nachbarschaft auf den ehem. Flächen der Raiffeisengenossenschaft/ Molkerei und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil 3 begonnen und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 Gabelpunkt Teil 1 im Jahr 2012 für den westlichen Teil der Schniewind'schen Fabrik fortgesetzt wurde, abzuschließen.

Zudem soll die originäre Bausubstanz erhalten bleiben, um die historischen Wurzeln Heeks erkennbar zu lassen.

Mit Sanierung und Umbau des westlichen Teils der Schniewind'schen Fabrik im Jahr 2014 hat sich bereits ein Gewerbebetrieb auf der Fläche angesiedelt, der die historische Bausubstanz zu einem Vorzeigeobjekt machte.

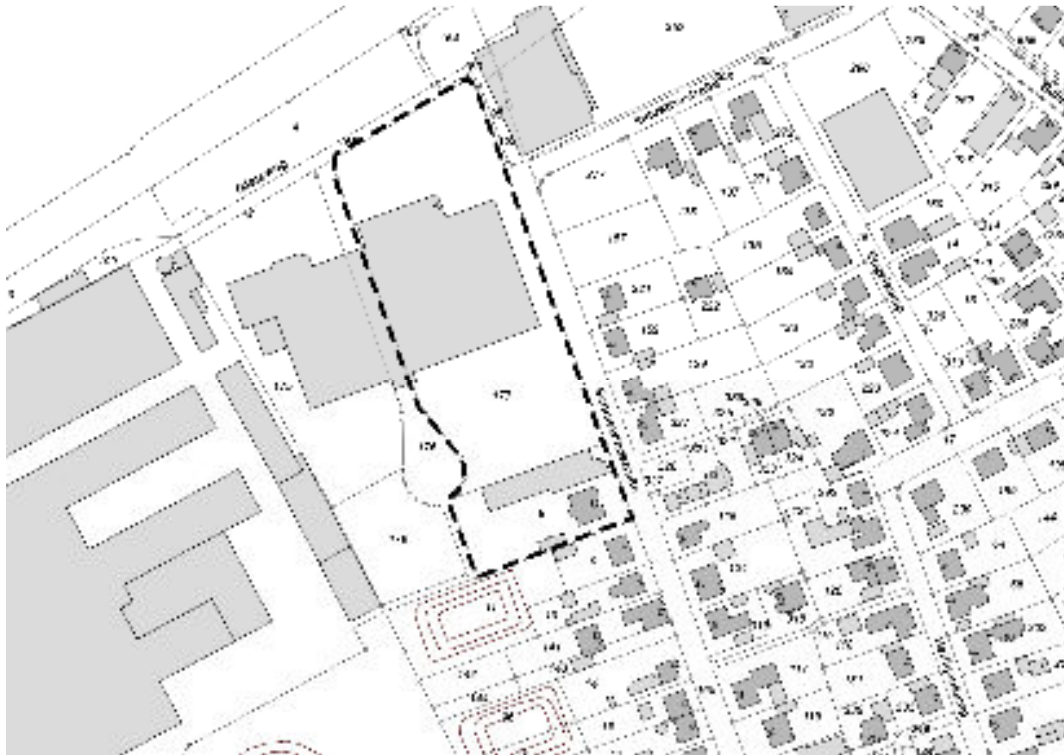
Mit dem Verkauf der verbleibenden östlichen Restfläche hat die Gemeinde Heek nunmehr einen weiteren Investor gefunden, der seinen Betrieb aus Heek- West verlagern und die historische Adresse zu seiner Adresse machen will.

Mit der Verlagerung sorgt der Investor auch für Abhilfe eines städtebaulichen Problems in Heek- West. Zu dem Dekorateur- und Messebaubetrieb betreibt der Eigentümer derzeit auch einen Ausstellungsraum für Großkunden indem auch Wohnaccessoires und Kleinmöbel an Endverbraucher verkauft werden. Diese Nutzung schließt der Bebauungsplan Nr. 31 Industriegebiet Heek- West jedoch aus.

Mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das südlich gelegene gewerblich bzw. zum Wohnen genutzte Grundstück Gemarkung Heek, Flur 35, Flurstück 8 aufgenommen, welches nicht durch den Bebauungsplan Nr. 28 Schniewindstraße erfasst wird und somit als Restfläche zwischen zwei Bebauungsplänen verbleiben würde.

2.0 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Die genauen Grenzen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 13.000 m².

2.2 Grundstücke

Durch den Bebauungsplan werden nachstehende Grundstücke erfasst: Gemeinde Heek, Gemarkung Heek, Flur 35, Flurstücke 8 und 177 (Grundlage: Katasterdaten der Gemeinde Heek, Stand 24.06.2016).

3.0 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995 (GV.NW. S.532), ergänzt um den LEP IV "Schutz vor Fluglärm" und den LEP Sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel", weist die Gemeinde Heek als Grundzentrum aus und stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar.

3.1.2 Regionalplan

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie ergänzt. Er stellt das Plangebiet als ASB- Allgemeinen Siedlungsbereich der Gemeinde Heek dar.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde sind die Planungsabsichten der Gemeinde Heek mit den Zielen der Raumordnung für den Planungsbereich i. S. des § 32 (1) LPlG vereinbar. Die landesplanerische Anpassung ist gewährleistet.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heek vom 26.09.1978 stellt für den Bereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann daher aus dem FNP entwickelt werden.

3.2.2 Bebauungspläne, sonstige Satzungen nach BauGB und Landesbauordnung

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sowie weitere Satzungen nach BauGB und Landesbauordnung liegen für den Bereich nicht vor.

B. Städtebauliche Planung

1.0 Baugebiete

1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nach den Zielen der gemeindlichen Planung sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen der Errichtung eines nicht störenden Gewerbegebietes im Übergang von einer Wohnbebauung östlich der Schniewindstraße zum Industriebetrieb der Fa. Hülsta dienen. Die geplanten gewerblichen Flächen GE_e 1-3 werden im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet GE_e festgesetzt (§ 8 BauNVO). Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund der angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung sind im GE_e 1-3 nur Betriebe zulässig, die gem. § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Des Weiteren werden zum Schutz der südlich angrenzenden Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Ahaus Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Sortiment sind an diesem Standort nicht gewünscht und nicht zulässig. Das nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortiment geht aus den Anlagen 1

und 2 (Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Heek vom September 2006/ Fortschreibung 06.05.2009) hervor.

Zur Verlagerung des Dekorationsbetriebes aus dem Industriegebiet Heek- West mit dem Betrieb dienender untergeordneter Schau- und Einzelhandelsfläche ist ausnahmsweise auf einer Größe von maximal 350m² im GE_{e1} zentrenrelevanter Einzelhandel in folgender Sortimentsgruppe zulässig

-Wohnaccessoires, Kleinmöbel

Durch die Festsetzung des GEE- Gebiets werden die Vorschriften des § 8 sowie der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

Auf diese Weise soll die Zweckbestimmung des GEE-Gebiets sichergestellt und Nutzungskonflikte so weit wie möglich vermieden werden. Aus der festgesetzten Zweckbestimmung des GEE-Gebiets ergeben sich auch die Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 BauNVO werden im GEE₁₋₃-Gebiet nicht überschritten.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen:

- **Grundflächenzahl**

- Unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist im GEE₁₋₃-Gebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 und Satz BauNVO werden auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
- Unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist im WA-Gebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 und Satz BauNVO werden auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

- **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der baulichen Anlagen, der Festsetzungen über die Dachform (siehe hierzu 1.2.1) sowie sonstiger städtebaulich-gestalterischer Belange ist die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist für Teile baulicher Anlagen (Traufe und First sowie OKG- Oberkante Gebäude) und für die einzelnen GE_{e 1-3} unterschiedlich festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. Abs. 5 BauNVO).

Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachkante. Die Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Die Oberkante Gebäude (OKG) ist die obere Dachkante des Gebäudes (z. B. OK Attika oder OK First). Für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist als unterer Bezugspunkt die Straßenoberfläche der Erschließungsstraße/Gleisweg maßgebend. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

Damit sind die oberen Bezugspunkte eindeutig bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Im GEE₁₋₂-Gebiet sind mit Rücksicht auf die historische Fassade die Höhen wie folgt festgesetzt: OKG 8,00m. Die Festsetzungen orientieren sich an der tatsächlichen Höhe des bestehenden Flachdachbaukörpers der Seidenweberei Schniewind. Neubauten sollen sich gestalterisch dem historischen, standortprägenden Gebäude unterordnen.

Im GEE₃-Gebiet ist die OKG auf 12 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der geplanten zukünftigen Nutzung der GEE₃-Fläche. Geplant ist eine Lagerhalle, in der Messestände eingelagert werden sollen.

Da in den Baugebieten -GEE- die Höhe baulicher Anlagen nicht zwingend, sondern als Höchstmaß festgesetzt ist, kommt eine Abweichung von den Festsetzungen nach § 18 Abs. 2 BauNVO - auch in geringfügigem Umfang - nicht in Betracht. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da auf Grund der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung sowie GRZ das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend zu bestimmen sind.

1.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im GEE-Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Länge darf überschritten werden, wenn die Überschreitung aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Die Abstandsvorschriften des § 6 BauO NW bleiben unberührt.

1.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 Altern. 3 BauNVO).

1.1.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NW)

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzungen sollen i.V. mit den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung dafür Sorge tragen, dass Teile der originären Bausubstanz erhalten werden und eine gute gestalterische Einbindung in das neue Gewerbegebiet erfolgen kann.

Im GEE₁₋₂-Gebiet sind Dachformen wie folgt festgesetzt:

- Flachdach (FD),
- Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 0° - 10° sowie
- Sheddach (SHED).

Im GEE₃-Gebiet sind Dachformen wie folgt festgesetzt:

- Flachdach (FD),
- Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 0°-10°,
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 0°-25° und
- Sheddach (SHED).

Im WA- Gebiet sind Dachformen wie folgt festgesetzt:

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)

Dachform und Dachneigung im GEE₁₋₂- Gebiet beziehen sich auf die tatsächliche Dachformneigung der zu erhaltenden Flachgebäude der Seidenweberei Schniewind.

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (5 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**1.2.1 Dachmaterialien**

Dachmaterialien im GEE₁₋₃- Gebiet beziehen sich auf die tatsächlichen Materialien des zu erhaltenden ehem. Kesselhauses der Seidenweberei Schniewind: Dächer - von Haupt- und Nebengebäuden sind mit grau bis anthrazitfarbenen nicht glänzenden Materialien einzudecken. Für untergeordnete Bauteile ist eine Dachbegrünung zulässig.

1.2.2 Außenwandmaterialien

Die westlichen, nördlichen und östlichen Wände der historischen Fabrik sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die Außenwandmaterialien im GEE₁- Gebiet beziehen sich auf die tatsächliche Gestaltung des zu erhaltenden Flachgebäudes der Seidenweberei Schniewind:

Die Fassadengestaltung des zusätzlichen Gebäudes im Baufenster an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und ausschließlich aus ortsüblichem Ziegelsichtmauerwerk in rötlichen Farben mit Kohlebrandanteilen aus unglasiertem und unbossiertem Material mit hellen Fugen herzustellen. Thermopaneele, Kunststofffassadenelemente oder gleichartige Baustoffe sind als Fassadenverkleidung ausgeschlossen.

Allgemein gilt für die Gestaltung von Gebäudefassaden im GEE-Gebiet: Die Verwendung von leuchtenden (grelle) oder fluoreszierenden Farbtönen ist unzulässig. Glaselemente zur Fassadengestaltung sind zulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z.B. Solar- oder Photovoltaikmodule) sind zulässig.

1.2.3 Einfriedungen

Im Bereich des Repräsentationsgrüns im Eingangsbereichs (1) sind als Einfriedungen nur standort-heimische Heckenstrukturen (z.B. Rot-/ Hainbuchen, Weißdorn, Liguster) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

**1.2.4 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen (§ 86 (1) Nr. 1 und 2 BauO NW)
Werbeanlagen**

Im GEE₁- Gebiet sind Werbeträger an der Fassade der ehem. Seidenweberei Schniewind nur in Form von indirekt beleuchteten, hinterleuchteten Buchstaben in der Größe von 35 - 50 cm Höhe zulässig.

Folgende Festsetzungen gelten für das GEE₂₋₃ Gebiet:

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen), Warenautomaten und Schaukästen sind geeignet, einzeln wie auch im Zusammenwirken mit gleichartiger Anlage, das Ort- und Straßenbild erheblich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit entsprechender Anlagen eingeschränkt werden.

Je Nutzungseinheit sind an der zum öffentlichen Raum orientierten Fassadenseite eine Flachwerbeanlage und eine Auslegerwerbung zulässig. Werden an einer Fassade mehrere Werbeanlagen unterschiedlicher Nutzungseinheiten angebracht (z.B. in Form von Sammelanlagen), ist ihre äußere Gestaltung, insbesondere nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe, aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen dürfen prägnante Gebäudeteile nicht verdecken oder beeinträchtigen. Insbesondere sind Werbeanlagen unzulässig an die Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen, Gesimsen, Fenstergewändern, Arkaden, Stützen, Vordächern, Kragplatten und Markisen.

Werbeanlagen im Bereich von 20- 40 m zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 FStrG der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der 40 m Zone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder ablenken kann.

Für Flachwerbeanlagen gilt:

- Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen. Vertikale und schräge Anordnungen sind nicht zulässig.
- Zu Gebäudeecken, Vorsprüngen und Nachbargebäuden ist ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.
- Die Höhe der Werbeanlage ist auf maximal 1,50 m begrenzt. Für einzelne Buchstaben oder Symbole können Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlage ist auf 50 % der Fassadenlänge begrenzt. Werden mehrere Werbeanlagen an einer Fassade angebracht, gilt dies für deren Gesamtlänge. Die Werbeanlage darf nicht mehr als 0,25 m über die Fassade hervorspringen.
- Flachwerbeanlagen sind als angestrahlte, hinterleuchtete und leuchtende Werbeschriften aus Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge, die direkt ohne Grundplatte auf der Fassade angebracht werden, zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Grundplatten, wenn sie aus durchsichtigen Materialien hergestellt sind. Leuchtkästen sind unzulässig.
- Flachwerbeanlagen bis zu einer Größe von 0,25 m², die als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe dienen, dürfen innerhalb der gesamten Erdgeschossfassade angebracht werden.

Für Ausleger gilt:

1. Ausleger sind im rechten Winkel zur Fassade anzubringen. Ausleger an Gebäudeecken sind nicht zulässig.
2. Ausleger dürfen bei Gebäuden bis zur Höhe der Traufkante angebracht werden. Ausleger dürfen bis zu 1,00 m vor die Gebäudefront ragen. Die Transparent- bzw. Schildgröße darf 0,80 m² nicht überschreiten. Die lichte Durchgangshöhe von 2,50 m ist einzuhalten.
3. Sich bewegende Ausleger sind unzulässig.
4. Ausleger dürfen mit Einzelbuchstaben/Schriftzügen und/oder Symbolen mit bzw. ohne Grundplatte ausgeführt werden. Leuchtkästen sind unzulässig.
5. Schaufenster- und Türenflächen dürfen nicht mit Werbung beklebt werden. Andere Beklebungen sind auf die Werbefläche anzurechnen.
6. Lichtwerbungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.

Warenautomaten

Warenautomaten sind nicht zulässig.

Schaukästen

Schaukästen sind für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Aushangs von Speise- und Getränkekarten an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an dem jeweiligen Gebäude angebracht werden. Die maximale Ansichtsfläche des Schaukastens beträgt 1 m². Der Schaukasten darf die Gebäudeflucht um maximal 0,10 m überschreiten.

Werbepylone

Werbeanlagen in Form von Masten oder Pylonen sind unzulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung eines Werbepylons in den mit Ziffer 1 festgesetzten Flächen - Repräsentationsgrün / Eingangsbereich (1) - zugelassen werden. Der Werbepylon ist in seiner Höhe auf 5,00 m, in seiner Breite auf 1,50 m und in seiner Tiefe auf 0,30 m beschränkt. Lichtwerbungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sowie Leuchtkästen sind nicht zulässig.

2.0 Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Repräsentationsgrün/ Eingangsbereich (1)

Die mit Ziffer 1 festgesetzten Flächen sollen nach den Zielen der Planung von einer Bebauung freigehalten und als Repräsentationsbereich angelegt werden, um den Blick auf die historische Fassade der ehem. Seidenweberei Schniewind freizugeben. Dazu wird ein Mindestanteil von 50 % begrünter Flächen festgesetzt. Die entsprechenden Flächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 Buchstabe a) BauGB) als zusammenhängende Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind

Rasenflächen, Bodendecker und standortheimische Heckenstrukturen (z.B. Rot- / Hainbuchen). Die genauen Standorte für Pflanz- und Erhaltungsgebote sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Stellplätze sind zulässig, ihre Lage wird nicht gesondert festgesetzt.

Stellplätze sind mit standortheimischen Heckenstrukturen (z.B. Rot- / Hainbuchen, Eiben, Weißdorn) einzufassen. Stellplätze, Zuwegungen und -fahrten sind nur zulässig innerhalb der dazu vorgesehenen Flächen und wenn der festgesetzte Mindestanteil von 50 % Grünflächen gewährleistet ist.

Sonstige Bindungen und Bepflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die nach den Festsetzungen den Bebauungsplans zu pflanzen oder zu erhalten sind, sind ordnungsgemäß zu unterhalten; für jede ausfallende, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben oder zumindest gleichwertigen Art anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.0 Flächengliederung für den Planentwurf

Nutzungen	Flächenanteil	
	m²	%
Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)		
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	11.661	89%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.457	11%
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. begleitende Grünflächen)	0	0
Summe	13.118	100

C. Erschließung

1.0 Verkehr

1.1 Fließender Verkehr

1.1.1 Äußere Erschließung

1.1.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgende Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Busverkehr

Die Haltestelle Rathaus befindet sich in fußläufiger Entfernung von 200m. Angebunden ist das Gebiet somit an die wichtigen regionalen Busverbindungen S 70, R 77, N 14 und B1.

1.1.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Hauptanbindung des Plangebietes an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Ahauser Landstraße (B70)“ und die Straße Gleisweg.

1.1.1.2 Fußgänger und Radverkehr

Der Fuß- und Radverkehr ist zum einen über einen Radweg entlang der B70 und zum anderen über Anliegerstraßen aus östlicher Richtung an das Gebiet angebunden.

1.2 Ruhender Verkehr

- Öffentliche Parkplätze sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.
- Stellplätze und Garagen
Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ihre Lage wird nicht gesondert festgesetzt.

1.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Zum Schutz des Wohnstandortes Industriestraße/ Schniewindstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot für LKW entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zufahrten für PKW oder Krafträder können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.0 Ver- und Entsorgung

2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Heek.

Trinkwasser

Sollte im Plangebiet eine Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkV) errichtet oder erstmalig oder wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie in ihren wasserführenden Teilen baulich oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch Auswirkungen haben kann oder geht das Eigentum oder Nutzungsrecht an einer Wasserversorgungsanlage an eine andere Person über, so haben der Unternehmer oder sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage dies dem Fachbereich Gesundheit des Kreises Borken spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 TrinkV).

Im direkten Umkreis des Plangebietes befinden sich genutzte Eigenwasserversorgungsanlagen. Durch die erforderlichen Baumaßnahmen und die Umnutzung darf die Trinkwasserqualität nicht beeinträchtigt werden.

Dies gilt auch für das Wasserwerk Heek der Stadtwerke Ahaus GmbH.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen. Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz -zu kennzeichnen.

2.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Heek. Der Grundwasserschutz wird entsprechend des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 sichergestellt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem unmittelbar nördlich des Plangebiets liegenden Regenrückhaltebecken zurückgehalten, von dort über einen Rücklauf zu einem Klärbecken geleitet und anschließend dem Strothbach zugeführt.

Die örtlichen geologischen Umstände lassen eine Versickerung vor Ort nicht zu.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im Trennverfahren der Kläranlage in Wichum zugeführt. Für das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang.

2.3 Energieversorgung

Die Errichtung und der Betrieb der Strom- und Gasversorgung wird durch die Westnetz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet sind erdverlegte Versorgungseinrichtungen bzw. -leitungen vorhanden. Die entsprechenden Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten. Im Zweifel ist vor einer geplanten Baumpflanzung eine Leitungsauskunft der Westnetz GmbH/ des zuständigen Leitungsbetreibers

einzuholen. Im Übrigen sind im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen unter Beachtung der nebenstehend erwähnten Arbeitshilfen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Gemeinde Heek sichergestellt und erfolgt vertragsgemäß durch ein privates Unternehmen.

D. Auswirkungen der Planung

1.0 Öffentliche Belange

1.1 Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Heek erklärt, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird.

1.1.1 Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anlage 3) wurde im Jahr 2008 vom Büro WWK Umweltplanung im Rahmen der Planungen Gabelpunkt Teil I durchgeführt.

Die historischen Gebäude wurden zum größten Teil seit 2012 abgerissen oder kernsaniert. Durch die Sicherung der Fassaden erfolgt kein weiterer Abriss.

1.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000m² die Bestimmung, dass Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

1.1.3 Gewässer

Im Plangebiet befindet sich kein klassifiziertes Gewässer.

1.1.4 Immissionsschutz

Bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten im Umfeld vorhandener (oder geplanter) Baugebiete mit Wohnen oder anderen stöempfindlichen Nutzungen muss die Gemeinde prüfen, ob und in welchem Umfang Störungen von der vorgesehenen bzw. zu erwartenden gewerblichen Nutzung ausgehen können. Sind diese wegen zu geringer Entfernung von den stöempfindlichen Baugebieten nicht auszuschließen, muss der planungsbedingte Konflikt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden.

Die zukünftige Gewerbefläche reicht im Osten und Süden an ein bestehendes schutzbedürftiges Wohngebiet Schniewindstraße/ Industriestraße heran. Der aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes abgeleitete Trennungsgrundsatz legt die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen nahe. Ein Gewerbegebiet kann ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz neben einem Wohngebiet festgesetzt werden, wenn auf die Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zurückgegriffen wird. Grundsätzlich ist dazu eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich.

Ein Gewerbegebiet kann immer und nur dann neben einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden, wenn es so eingeschränkt oder gegliedert ist, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden

Aus diesem Grund wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe mit folgender Regelung festgesetzt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.

1.1.4 Altlasten

Aufgrund der industriellen Vergangenheit des Standorts als Produktionsstandort und aufgrund des Gebäudealters waren im Plangebiet Altlasten vorhanden, die jedoch mit der Teilberäumung des Grundstückes saniert wurden. Die Fläche wird im Altlastenaktaster unter folgendem Status geführt:

Kein Verdacht und keine Gefahr bei der derzeitigen oder planungsrechtlichen Nutzung. Die Fläche ist entsprechend der Nachfolgenutzung GEE saniert. Bei der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit Garten ist auf eine ausreichende Überdeckung mit Mutterboden zu achten.

1.2 Auswirkungen auf umweltabhängige Belange

1.2.1 Freizeit und Naherholung

Belange der Freizeit und Naherholung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.2.2 Land- und Forstwirtschaft

- Landwirtschaft
Belange der Landwirtschaft sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.
- Forstwirtschaft
Belange der Forstwirtschaft sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.3 Auswirkungen auf sonstige Belange

1.3.1 Benachbarte Gemeinden

Belange benachbarter Gemeinden sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.3.2 Wohngebiete und andere schutzbedürftige Gebiete

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt aufgrund seiner Festsetzungen keine Beeinträchtigung vorhandener geplanter Wohngebiete bzw. anderer schutzbedürftiger Gebiete oder Nutzungen erwarten.

1.3.3 Wirtschaft/ Einzelhandel

Belange von Industrie und Handwerk sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Heek wird nicht erwartet. Durch den Bebauungsplan wird lediglich eine auf max. 350m² und im Sortiment beschränkte Einzelhandelsnutzung zugelassen. Es handelt sich um eine Verlagerung aus dem Industriegebiet Heek-West. Die Sortimente Wohnaccessoires und Kleinmöbel stehen nicht in Konkurrenz zu Bestandsflächen im zentralen Versorgungsbereich.

1.3.4 Verkehr

Belange des Verkehrs sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Gelände und der Restgebäudebestand der ehemaligen Schniewind'schen Fabrik stehen nicht unter Denkmalschutz.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Grabhügelfeld. Daher werden folgende Hinweise gegeben:

1. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster- Bröderichweg 35, 481 59 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 025112105-252) oder der Gemeinde Heek als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§19 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

1.3.6 Verteidigung und Zivilschutz

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind nicht berührt.

1.3.7 Kampfmiteleinwirkungen

Einwirkungen durch Kampfmittel im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Mit Beräumung des Geländes im Jahr 2011/ 20012 wurde eine Kampfmittelrecherche ohne Befund durchgeführt.

2.0 Private Belange

Private Belange sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

E. Verwirklichung der Planung

1.0 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich.

2.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist neben Erschließungs- und Sanierungsmaßnahmen auch eine Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Gestaltqualität in einem Vertrag mit der Gemeinde Heek erfolgt.

3.0 Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Gemeinde Heek am _____ beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

20.04.2017
bearbeitet durch
Gemeinde Heek
FB 4

gez.

Dipl.-Ing. Raumplanung
Sabine Nöldemann

Der Bürgermeister