



Begründung

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Stroot“

zugleich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil 3 „Gabelpunkt Teil 3“

Inhalt

1.0 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.1 Anlass zur Aufstellung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.0 Standortumfeld	3
3.0 Einordnung in übergeordnete Planungen.....	3
4.0 Planungsleitlinien	4
5.0 Planungsanlass	4
6.0 Planungskonzept	4
6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a Bau NVO).....	5
6.2 Grundflächenzahl.....	5
6.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	6
6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
6.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	6
6.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und §86 (4) BauO NW)	6
7. Verkehrsflächen.....	8
8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
9. Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	9
10. Ver- und Entsorgung	9
10.1 Wasserversorgung	9
Trinkwasser	10
Löschwasser.....	10
10.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	10
10.3 Energieversorgung	10
10.4 Beleuchtung	10
10.5 Abfallentsorgung	11
11.0 Umweltbelange	11
12.0 Klimaschutz	11
13.0 Sonstiges	12
Altlasten	12
Denkmalschutz	12
14.0 Verfahrensvermerke	12

1.0 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

1.1 Anlass zur Aufstellung

Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 „Stroot“ zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil 3 „Gabelpunkt Teil 3“ ist die Reaktivierung des Standortes Hülsta. Das alte Firmengelände der Firma Hülsta am Standort Stroot 1 in 48619 Heek konnte durch die Gemeinde Heek im Jahr 2016 erworben werden. Nunmehr beabsichtigt die Gemeinde Heek die 7,5 ha große Fläche kleinteilig zu erschließen. Das Plangebiet soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Die aufstehenden Gebäude des ehemaligen Hülsta-Werkes wurden in den Jahren 2019/ 2020 abgerissen und das Gelände komplett saniert. Es sollen Gewerbeflächen in der Größe von 2.000- 5.000m² entstehen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Gemeinde Heek hat in seiner Sitzung am ____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Stroot“ und gleichzeitig die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 Teil 3 gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und wird wie folgt begrenzt: im Süden durch die Straße Stroot, im Westen durch die K 45, im Norden durch die B 70 und im Osten durch die Grundstücksparzellen Gemarkung Heek., Flur 35, Flurstücke 4, 70, 110, 175, 178. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 Teil 1 umfasst die Grundstücke Gemarkung Heek, Flur 35, Flurstücke 175 teilw., 176 teilw. und 178. Und wird folgendermaßen begrenzt: im Nordwesten durch eine Linie, die durch die um 10 Meter Richtung Nordwesten verschobene nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Heek, Flur 35 Flurstück 178 entsteht, weiter Richtung Nordosten entlang der Grenze des bisher im Bebauungsplan Nr. 65 Teil 3 festgesetzten Wendehammers Richtung Südosten. Entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Heek, Flur 35, Flurstück 178.

2.0 Standortumfeld

Die Gemeinde Heek mit derzeit rd. 8.500 Einwohnern erstreckt sich über eine Fläche von rd. 6.943 ha. Die Gemeinde liegt im nord-westlichen Münsterland zwischen der niederländischen Grenze und dem westfälischen Kernland im nördlichen Teil Nordrhein-Westfalens.

3.0 Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Zielsetzungen

Gemäß § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich auf Landesebene aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW).

Die Gemeinde Heek ist nach dem LEP NRW, in Kraft getreten am 06.08.2019, in der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde Heek hat die Aufgabe, die infrastrukturelle Versorgung für die Gemeinde und deren Ortsteile im Grundbedarf zu sichern. In Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse zu berücksichtigen.

3.2 Darstellung im Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (bekannt gemacht am 27.06.2014) stellt den Bereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die Planung berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heek ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Planungsleitlinien

Der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 „Stroot“ zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Teil 3 „Gabelpunkt Teil 3“ liegen folgende Planungsleitlinien der Gemeinde Heek zugrunde:

4.1 Geordnete städtebauliche Entwicklungen

Der ausgewiesene Planbereich erfüllt in mehrfacher Hinsicht die Anforderungen für eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung, da insbesondere folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- die ausgewiesenen Flächen liegen im Innenbereich der Gemeinde Heek und sind durch die vorhandene gewerbliche Nutzung geprägt.
- der Innenentwicklung wird der Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben.
- die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die vorhandenen Straßen gegeben.

4.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es werden nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt. Gemäß § 17 Abs.1 BauNVO wird die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze für Gewerbegebiete auf 0,8 festgesetzt um eine große Flexibilität der zukünftigen Bebauung zu ermöglichen.

5.0 Planungsanlass

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 22 Stroot setzt für den Planungsbereich eine überbaubare Fläche fest.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Zielvorstellung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu steuern. Gleichzeitig wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Bestand planungsrechtlich gesichert und Potential für eine Nachverdichtung gegeben. Des Weiteren sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Flächen für kleiner und mittlere Gewerbebetrieb ausgewiesen werden, für die ansonsten keine Flächen in Heek mehr zur Verfügung stehen. Das Angebot schützt des Weiteren die Industrieflächen in Heek- West vor anderweitig zulässigen Gewerbebetrieben.

Aufgrund der geplanten kleinteiligen Erschließung wird es erforderlich, neue Straßenverkehrsflächen in den Plan zu übernehmen. Aufgrund der zentralen Lage am Ortseingang sollen differenzierte gestalterische Festsetzungen eine städtebaulich attraktive Eingangssituation herstellen. Erschlossen wird das Gelände durch die Verlängerung des Gleisweges parallel zur B 70, so dass die anzusiedelnden Betriebe deren Hauptfassade und Haupteinschließung zur B 70 ausrichten können. Eine weitere Erschließung erfolgt von der Straße Stroot in Richtung Norden in an Anschluss an die parallel zur B 70 verlaufende Erschließungsstraße und abknickend in Richtung Osten mit Anbindung auf den Wendehammer Gleisweg im Bebauungplangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 Teil III liegend. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.65 Gabelpunkt Teil 3 erfolgt somit gleichzeitig mit diesem Verfahren.

6.0 Planungskonzept

Zulässig sind im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Weitere nach § 8 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur innerhalb des gewerblichen Baukörpers zulässig. Die Errichtung der vorgenannten Wohnung ist nicht als Solitärgebäude zulässig.

Weitere nach § 8 Bau NVO allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Absatz 5 Bau NVO aufgrund der Nähe zur zentralen Ortslage und der historischen Schniewind'schen Fabrik ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Bordelle, Sexshops).

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

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Bau NVO) und Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem sowie Zentren relevantem Sortiment sind an diesem Standort nicht gewünscht und nicht zulässig. Das nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortiment geht aus der Anlage 1 (Einzelhandelskonzept der Gemeinde Heek vom September 2006) hervor.

Gemäß § 1 Abs. 4 Bau NVO wird der Bebauungsplan nach der Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gegliedert. Es gilt der Abstandserlass NRW. Die Abstandsliste 2007 ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 2). Im GE I-, GE II-, GE III- und GE IV-Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebe und Anlagen der nächst niedrigen Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen nachweislich entsprechen.

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und Anlagen, die einen solchen Betriebsbereich bilden, ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan schließt die genannten Anlagen zum Schutz der angrenzenden Ortslage aus.

6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a Bau NVO)

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

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

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 BauNVO werden im GE-Gebiet nicht überschritten. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen:

6.2 Grundflächenzahl

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

6.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der baulichen Anlagen sowie aufgrund der Nähe zur Schniewind'schen Fabrik und unter Berücksichtigung der zentralen städtebaulichen Einfahrtssituation, werden für die GE- Gebiete I und II Flachdächer (FD) bzw. Pultdächer (PD) mit einer maximalen Dachneigung von 5-10° und eine maximale Gebäudehöhe (OKG) von 8,00 Metern festgesetzt. Auf den weiter Richtung Süden gelegenen Flächen GE III und IV werden Flachdächer (FD) bzw. Pultdächer (PD) mit einer maximalen Dachneigung von 5-10° sowie Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von maximal 0- 25° und eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachkante. Die Oberkante Gebäude (OKG) ist die obere Dachkante des Gebäudes (z. B. OK Attika oder OK First). Damit sind die oberen Bezugspunkte eindeutig bestimmt.

Die Festsetzungen orientieren sich an der tatsächlichen Höhe des bestehenden Flachdachbaukörpers des ehem. Kesselhauses der Seidenweberei Schniewind. Neubauten sollen sich gestalterisch dem historischen, standortprägenden Gebäude unterordnen. Für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist als unterer Bezugspunkt die Straßenoberfläche der geplanten Erschließungsstraße maßgebend, bei geneigter Straßenoberfläche die im Mittel gemessene Höhe.

Da in den GE- Gebieten 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.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die mit einem Abstand von 5,0 m zur Straße ausgewiesen werden. Lediglich die nördlichen überbaubaren Flächen werden durch Baulinien mit einem Abstand von 10,00 Metern zur Straße begrenzt. Diese Ausweisung soll den Blick und den städtebaulichen Übergang zur historischen Schniewind'schen Fabrik sichern und sorgt für ein ruhiges, einheitliches Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen.

Zwischen südöstlicher Baugrenze im GE IV bis zur Grenze des Geltungsbereiches ist die Fläche von Bebauung freizuhalten (§ 9 abs. 1 Nr. 10 BauGB). Folgende Maßnahmen sind zu unterlassen: Zwischen Grenze des Änderungsbereiches und Baugrenze sind Nebenanlagen, Befestigungen und Leitungsverlegungen, die zu einer Beeinträchtigung des geschützten Baumbestandes führen können; nicht zulässig.

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

Im GE-Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die nach § 22 Abs. 2 Bau NVO zulässige Länge darf überschritten werden, wenn die Überschreitung aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Die Abstandsvorschriften des § 6 BauO NW bleiben unberührt.

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Dachmaterialien

Dachmaterialien bei geneigten Dächern im GE I-IV sind abgestimmt auf die Materialien des angrenzenden ehem. Kesselhauses der Seidenweberei Schniewind:

Dächer- von Haupt- und Nebengebäuden- sind mit grau bis anthrazitfarbenen nicht glänzenden Materialien einzudecken. Dachbegrünung ist zulässig.

Außenwandmaterialien

Die Außenwandmaterialien im GE I- II sollen dem ehem. Kesselhaus der Seidenweberei Schniewind dienen und sich der Fassadengestaltung unterordnen: Die westlichen, östlichen und nördlichen Außenwände entlang der Baulinie bis zu einer Gebäudetiefe von 12 Metern westlich und 20m östlich sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und ausschließlich in gedeckten dunkeln Farbtönen aus folgenden Materialien zulässig

- Holz
- Glas
- Beton
- HPL
- Klinker mit dunkler Fuge aus ortsüblichem Ziegelsichtmauerwerk in beigen bzw. grauen Farben mit Kohlebrandanteilen aus unglasiertem und unbossiertem Material

Sandwichpaneele sind in diesem Bereich generell ausgeschlossen.

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

Werbeanlagen

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

Anlagen der Außenwerbung, im Folgenden als Werbeanlagen bezeichnet, sind im Bauplanungsrecht nicht definiert. Hilfsweise wird daher auf die Definition in § 13 (1) Bauordnung NRW zurückgegriffen.

Danach sind Werbeanlagen alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogen Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, das heißt Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Plakatwerbungen an eigens dafür bestimmten und genehmigten Werbeträgern im öffentlichen Raum.

Werbeanlagen sind nur als am Gebäude angebrachte Flachwerbeanlagen oder Ausleger zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Pylonen in der Größe von 1 Meter x 2,50 Metern (B x H) pro Betriebsgrundstück einmal zulässig. Pylone mit Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 70 unzulässig.

Je Nutzungseinheit sind an der zum öffentlichen Raum orientierten Fassadenseite eine Flachwerbeanlage und eine Ausleger- Werbung 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.

Werbe- und Schaufensteranlagen im Bereich von 20 bis 40 m zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 FStrG der Straßenbauverwaltung.

Für Flachwerbeanlagen gilt:

Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen.

Vertikale und schräge Anordnungen sind unzulässig.

Flachwerbeanlagen müssen zwischen Oberkante Schaufenster Erdgeschoss und Unterkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Dabei ist zwischen der Oberkante der Werbeanlage und der Unterkante der Fensterlaibung im Obergeschoss sowie zwischen der Oberkante der Schaufensterlaibung und der Unterkante der Werbeanlage ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Dieser Mindestabstand ist auch zu Gesimsbänder zu wahren.

Zu Gebäudeecken, Vorsprüngen und Nachbar Gebäuden ist ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Dieses Maß kann bei schmalen Randpfeilern unterschritten werden, wenn die Werbung bündig mit dem Schaufenster abschließt.

Die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 0,5 begrenzt. Für einzelne Buchstaben oder Symbole können Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlage ist auf 50% der Fassadenlänge, höchstens jedoch auf sechs Meter begrenzt. Werden mehrere Werbeanlagen an einer Fassade angebracht, gilt dies für deren Gesamtlänge. Flachwerbeanlagen sind als angestrahlte, hinterleuchtete und leuchtende Werbeschriften als 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:

- Ausleger sind im rechten Winkel zur Fassade anzubringen
- Ausleger an Gebäudekanten sind nicht zulässig
- Ausleger dürfen bei Gebäuden bis zur Höhe der Traufkante angebracht werden
- Ausleger dürfen bis zu einem Meter vor die Gebäudefront ragen

Die Transparent- bzw. Schildgröße darf 0,8 m² nicht überschreiten. Die lichte Durchgangshöhe von 2,50 Meter ist einzuhalten. Sich bewegende Ausleger sind unzulässig. Ausleger dürfen mit Einzelbuchstaben, Schriftzügen und/ oder Symbolen mit beziehungsweise ohne Grundplatte ausgeführt werden. Leuchtkästen sind unzulässig. Schaufenster und Türflächen dürfen nicht mit Werbung geklebt werden. Andere Beklebungen sind auf die Werbeflächen anzurechnen. Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung sowie Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen sind auf der Grundlage des § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch und § 89 Absatz 1 Bauordnung NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Rat der Gemeinde Heek hätte den Bebauungsplan auch als Satzung beschlossen, wenn die Festsetzungen zu den Werbeanlagen nicht Teil des Bebauungsplanes wären.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 70 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Innerhalb eines Abstandes von bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 70 sind bauliche Anlagen und Anlagen zur Außenwerbung gem. § 9 FStrG unzulässig. Werbeanlagen bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 70 der gesonderten Zustimmung des Straßenbaulastträgers gem. § 9 Abs. 6 FStrG.

7. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen Stroot und Gleisweg erschlossen. Die Erschließung der Bebauung im Innenbereich über die Verlängerung des Gleisweges im Norden parallel zur

Bundesstraße 70 sowie über eine neue Erschließungstrasse „Karl- Hüls- Straße“ beginnend an der Straße Stroot im Süden danach nach Osten abknickend auf den Wendehammer Gleisweg.

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten. Hierdurch können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum (Fuß- und Radverkehr) und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Stellplätze werden im GE I zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie gesondert unter Text Nr.12 und Nr. 13 (Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen) festgesetzt. Im restlichen GE I-Gebiet und im GE II-IV sind Stellplätze grundsätzlich zulässig.

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

Repräsentationsgrün / Eingangsbereich (1)

Die mit Ziffer 1 festgesetzten Flächen sollen nach den Zielen der Planung von Bebauung freigehalten und als Repräsentationsbereich angelegt werden Dazu wird ein Mindestanteil von 30% begrünter Fläche festgesetzt. Die entsprechenden Flächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind Rasenflächen, Gräser, Kleinsträucher. Standortheimische Heckenstrukturen (Rotbuchen) sind in einer Höhe von max. 1 Meter entlang der Grundstücksgrenze anzupflanzen.

Öffentliche Grünfläche / Sammelstellplatz (2)

Die mit Ziffer 2 gekennzeichnete Fläche ist nach den Zielen der Planung von Bebauung freigehalten und als Grünfläche anzulegen. Aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen und des geplanten Sammelstellplatzes, wird ein Mindestanteil von 30% begrünter Fläche festgesetzt. Die entsprechenden Flächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind Rasenflächen, Gräser, Kleinsträucher, standortheimische Heckenstrukturen (Rotbuchen) und Laubbäume. Im Sinne der Klimaanpassung ist sind die Stellplatzflächen einzugrünen.

Sonstige Bindungen und Bepflanzungen

Die im östlichen Plangebiet befindliche eiche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten und ordnungsgemäß zu unterhalten. Im Sinne des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass pro 1.000m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Sowohl die Bestandsbäume als auch die neu zu pflanzenden Bäume einschließlich ihres Wurzel-/ Kronenbereiches sind zu schützen und dürfen auch z.B. bei Bauarbeiten (Baustellenzufahrten), Leitungsverlegung und Grundwasserabsenkungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. **Bei Verlust oder Abgang eines Gehölzes ist diese nachzupflanzen.**

10. Ver- und Entsorgung

10.1 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 sowie durch den Einbau von Unterflurlöschwasserbehältern mit einem Volumen von 80 m³ im Bereich der Straße Gleisweg. Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - zu kennzeichnen.

10.2 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 westlich des Plangebiets liegenden Regenrückhaltebecken zurückgehalten, von dort über einen Rücklauf zu einem Klärbecken geleitet und anschließend dem Strothbach zugeführt.

Die örtlichen geologischen Umstände sowie die Nähe zum Wasserwerk Ahaus 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.

Grundwasser

Bei der Nutzung von Erwärmsystemen ist dem Schutz des Grundwassers Rechnung zu tragen, beispielsweise durch die Nutzung von Salzsole anstatt von Glykolen. Schon bei der Planung der Anlagen ist die untere Wasserbehörde des Kreises Borken zu beteiligen.

10.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung und Gasversorgung wird durch die Westnetz 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 von dem zuständigen Leitungsbetreibers einzuholen. Im Übrigen sind im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen unter Beachtung der nebenstehend erwähnten Arbeitshilfen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

10.4 Beleuchtung

Etwaige Beleuchtungsanlagen (z.B. Erschließungsanlagen, Parkplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe

und dichte Einfriedigung, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird. Durch eine wirksame Bepflanzung oder einer Aufwallung in einer Mindesthöhe von 0,50 m ist es sicherzustellen, dass eine ausreichende Abschirmung der ausgewiesenen Parkplatzfläche zur B 70 gewährleistet ist.

10.5 Abfallentsorgung

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

11.0 Umweltbelange

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen im Innenbereich und waren durch das Heeker Hülsta- Werk geprägt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Fläche als Gewerbestandort mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Eine Versiegelung über das bereits festgesetzte Maß wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erfolgen.

Zusätzlich wird im Bereich des GE I und II eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Repräsentationsgrün festgesetzt, welche jedoch die Grundstückszufahrten zulässt. Des Weiteren wird ein Baumstandort am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes nach §9 Abs.1 Nr. 25 gesichert.

Mit dieser Planung wird keine zusätzliche Zulässigkeit von Vorhaben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 Stroot vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes u. a. durch den Verlust von Lebensräumen werden nicht erwartet. Zum Schutz der Fledermäuse und europäischen Vogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

12.0 Klimaschutz

Städtebauliche Entwicklungen sollen entsprechend §1 Abs.5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die entsprechenden Bauleitplanverfahren „sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung [...] zu fördern.“ Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein alter Gewerbestandort reaktiviert und die Innenentwicklung der Gemeinde Heek gefördert. Die Ausweisung anderer Gewerbegebietsflächen wird somit nicht erforderlich. Somit wird ein Beitrag im Sinne des Umweltschutzes vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB geleistet. Gleichzeitig steht diese Planung auch im Hinblick auf eine Nachverdichtung in einem Bereich mit bestehenden Siedlungsstrukturen in Einklang mit den Klimaschutzzielen.

Es kann weitergehend auf die bestehenden Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden. Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen sowie auch innerörtliche Arbeitsplätze sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und damit auch der dadurch verursachte CO₂- Ausstoß können dadurch reduziert werden. Die Bauleitplanung steht der Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden nicht entgegen. Eine gute Durchgrünung sowie Dach- und/oder Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich möglich. Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt.

13.0 Sonstiges

Altlasten

Aufgrund der industriellen Vergangenheit des Standorts als Produktionsstandort und aufgrund des Gebäudealters waren im Plangebiet Altlasten vorhanden, die jedoch mit der Beräumung des Grundstückes saniert wurden. Die Fläche wird im Altlastenaktaster des Kreises Borken unter folgendem Status geführt: AZ 665101_06 0025 Ehemalige Möbelfabrik Hülsta

Der alte Gewerbestandort wurde vor diesem Änderungsverfahren aufwändig saniert. Die Gebäude wurden abgerissen und die Flächen gereinigt. Es sind keine weiteren Bodenbelastungen vorgefunden worden. Mit Abschluss der Abbrucharbeiten wird ein Abschlussbericht über die Sanierungsarbeiten durch ein sachkundiges Büro erarbeitet.

Für den Planbereich oder direkt angrenzend sind somit keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des Altlastenerlasses bekannt.

Denkmalschutz

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen reaktivierten Altstandort der ehemaligen Möbelfabrik Hülsta. Im Plangebiet ist keine denkmalwürdige Bausubstanz vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet. Sollten dennoch Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde z. B. Mauerwerk, Einzelfunde oder Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so ist das der Gemeinde Heek oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Da bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel- Kaltzeit) angetroffen werden können, sind/ ist

1. erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL- Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 258, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. der LWL- Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

14.0 Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde vom FB 4 Planen und Bauen der Gemeinde Heek ausgearbeitet. Der Planentwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 01.09.2020 bis 02.10.2020 öffentlich ausgelegen. Sowie in der Zeit vom 18.11.- 02.12.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut verkürzt beteiligt. Der Begründung hat der Rat der Gemeinde Heek in seiner Sitzung am ____ . ____ .2020 zugestimmt.

48619 Heek, 10.12.2020
Gemeinde Heek,
Fachbereich 4
gez. Nöldemann