

Gemeinde Heek
Bebauungsplan Nr. 22
"Stroot"
Ortsteil: Heek

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1.0 Lage des Bebauungsplangebietes

1.1 Allgemeine Lage zum Ortskern

Das von diesem Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt im Ortsteil Heek, unmittelbar westlich der Ortslage von Heek.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der Bundesstraße 70
im Osten: von der Ostgrenze des Betriebsgrundstückes "Hülsta", von der Südostgrenze des Betriebsgrundstückes der Wasserwerke Ahaus und von der Ostgrenze der Straße Mühlenfeld
im Süden: in etwa 100 m parallel nördlich zur Straße "Leuskes Weg"
im Westen: durch die Westgrenze des Vorfluters "Strootbach"

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan eingetragen.

1.3 Grundstücke

Durch den Bebauungsplan werden nachstehende Grundstücke erfaßt (Stand: 14.08.1984 (Flurbereinigung)).

Gemarkung: Heek

Flur: 6

Flurstücke: 83 tlw., 86 tlw., 88 tlw., 90 tlw., 91 tlw., 92-95, 96 tlw., 119 tlw., 120 tlw., 121 tlw., 122, 124, 125 tlw., 119-135, 137 tlw., 157 tlw., 158 tlw., 167 tlw., 444 tlw., 464, 469, 667 tlw., 677, 678 tlw., 684, 685, 694-704, 705 tlw., 706-709.

2.0

Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Situation, derzeitige Nutzung

Das Gebiet ist teilweise mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Auf den Flurstücken 694, 697 und 699 befindet sich ein Wasserwerk. Auf dem Flurstück 92 steht ein Einfamilienwohnhaus mit Nebenanlagen als Nebenerwerbsstelle. Die übrigen Flächen werden z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Planungsanlaß

Nach dem im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungskonzept strebt die Gemeinde Heek an, auch im westlichen Teil der Gemeinde Gewerbegebiet zur gewerblichen Nahversorgung der Wohnbevölkerung und zur Arbeitsplatzbeschaffung sicherzustellen.

Im Gewerbegebiet "Stroot" sollen die vorhandenen gewerblichen Ansätze weiter entwickelt werden und gleichzeitig die umliegenden vorhandenen Bebauungen mit Wohnnutzung in ein ausgewogenes Entwicklungskonzept einbezogen werden.

Konkreter Planungsanlaß ist zudem die für die Betriebsentwicklung dringend notwendige südlich-südwestliche Erweiterung des Betriebes "Hülsta", für die eine Planungsgrundlage geschaffen werden muß.

Auf der Grundlage des durch den Bebauungsplan zu schaffenden verbindlichen Baurechts kann die Durchführung der vorgegebenen Planung von den jeweiligen Grundeigentümern vorgenommen werden.

3.0

Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzungen

Für den überwiegenden Teil des jetzt vorliegenden Entwurfs ist im Gebietsentwicklungsplan für das Westmünsterland ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe ausgewiesen.

Die im Süden und Westen vorgesehene Überschreitung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches kann im Hinblick darauf, daß die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereiche lediglich deren allgemeine Größenordnung und ungefähre räumliche Lage bestimmen, als vertretbar angesehen werden.

...

In Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung ist im Hinblick auf den anstehenden Bedarf für den Ortsteil Heek eine Ausweisung in dem wirksamen Flächennutzungsplan und dessen 5. Änderung der Gemeinde Heek als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

4.0

Bauleitplanung der Gemeinde

4.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Heek hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Teilbereiche des Bebauungsplanes sind jedoch in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Heek analog den Festsetzungen dieses Planes dargestellt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und seiner Änderung.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind wie folgt dargestellt:

im Norden:	land- und forstwirtschaftliche Flächen
im Nordosten:	gewerbliche Bauflächen
im Südosten:	Grünflächen
im Süden:	landwirtschaftliche Flächen
im Westen:	Wohnbauflächen (ohne Entwicklung).

5.0

Erschließung des Bebauungsplangebietes

5.1 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße "Stroot", die das Plangebiet in 2 asymmetrische Hälften teilt.

Zwei kurze Stichstraßen erschließen die inneren Flächen.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Erschließungsstraße "Stroot" erfolgt sowohl zu der Bundesstraße 70 wie auch zur Gemeindestraße "Leuskens Weg". Die Bundesstraße 70 ist sowohl mit dem Ortskern wie auch mit den regionalen und überregionalen Straßen (Autobahn 31) verbunden.

...

Die ehemalige Anbindung der Straße "Kempensiedlung" an die Bundesstraße 70 ist abgebunden worden, da dem Belang des Schallschutzes (Lärmschutzwand) Vorrang eingeräumt worden ist. Die Straße "Kempensiedlung" ist nunmehr sowohl an die Gemeindestraße "Leuskes Weg" wie auch an die o.g. Erschließungsstraße "Stroot" angebunden. Somit ist die Erschließung der Siedlung weiterhin gesichert.

5.2 Ausbau der Straßen

Entsprechend der Bedeutung der Erschließungsfunktion der Straßen wurden Regelquerschnitte gewählt. Die Erschließungsstraße "Stroot" erhält zusätzlich eine begleitende Verkehrsgrünfläche. Die Verkehrsgrünfläche nimmt somit Rücksicht auf die vorhandenen Eichen und auf Neuanpflanzungen von großkronigen Laubbäumen innerhalb des Straßenraumes.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Erschließungsstraßen sind in ihrer Profilierung auf ausreichende Park- und Haltemöglichkeit konzipiert.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Der Stellplatzbedarf wird ausschließlich auf den privaten Grundstücken nach den Richtlinien gedeckt.

6.0 Planungskonzept

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der Nutzung werden innerhalb des Gewerbegebietes einheitlich festgesetzt. So wird dieses Gebiet, welches in einem Abstand von 100,00 m - 300,00 m zur Wohnbebauung liegt, in unterschiedliche Nutzungszonen gegliedert.

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,50 m, die zulässige Grundflächenzahl 0,8 und die zulässige Geschoßflächenzahl 2,0. Dabei darf die zulässige Höhe zu besonderen Gebäudeteilen ausnahmsweise überschritten werden.

Der bestehende Betrieb "Hülsta" erfüllt die Rahmenbedingungen und ist auch in seiner zukünftigen Entwicklung planungsrechtlich abgesichert.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales listen-

mäßig die notwendigen Mindestabstände für bestimmte und ähnliche Betriebsarten festgesetzt. Um bei der Ansiedlung von Betrieben und Nutzungsänderungen von bestehenden Betrieben flexibler zu sein, ist folgende Ausnahmeregelung im Plan vorgesehen:

Ausnahmsweise können gem. § 31 BauGB Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet.

Innerhalb der Versorgungsflächen (Regenrückhaltebecken, Wasserwerk) sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

6.3 Flächengliederung

Gewerbegebiet	11,61 ha	71,9 %
Regenrückhaltebecken	0,78 ha	4,8 %
Wasserwerk	1,50 ha	0,3 %
Bolzplatz	0,24 ha	1,5 %
Wasserfläche	0,28 ha	1,7 %
Pflanzgebot	0,17 ha	1,0 %
Stellplätze	0,06 ha	0,4 %
Verkehrsgrünflächen	0,29 ha	1,8 %
Parkplätze	0,02 ha	0,1 %
Verkehrsflächen	<u>1,20 ha</u>	<u>7,5 %</u>
Gesamtgröße des Planes	16,15 ha	100,0 %

7.0

Grünflächen

7.1 Begrünung

Die in den Baugebieten vorhandenen markanten Einzelbäume sind als "zu erhalten" festgesetzt. Die Eichen, welche z.Z. an der Straße "Stroot" stehen, sind nicht als "zu erhalten" festgesetzt, da sie Bestandteil einer beabsichtigten einreihigen Baumreihe mit Unterpflanzung auf Verkehrsgrünflächen werden.

Im Westen ist als Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzgebot festgesetzt. Im Bereich der Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken) ist ein Pflanzgebot nicht aufgenommen worden, denn Maßnahmen zu Baumpflanzungen sollen im Zusammenhang mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens entschieden werden.

...

Der Baumbestand, der sich auf der Versorgungsfläche (Wasserwerk) befindet, ist durch eine textliche Festsetzung als "zu erhalten" festgesetzt. Auf der Parzelle 158 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der "alte Sportplatz" aufgegeben worden. Als Ausgleichsmaßnahme für die Beanspruchung der Gewerbegebietsflächen sind hier Anpflanzungen vorgenommen worden.

Insgesamt sind außerdem für das Plangebiet auf je 2.000 qm zwei großkronige Laubbäume zu pflanzen.

7.2 Spielflächen

Die Gemeinde Heek ist bemüht, den "Jugendlichen" zu den zwei vorhandenen Bolzplätzen im Osten und Süden der Gemeinde Heek einen weiteren Bolzplatz anzubieten. Dieser liegt zwischen dem "Wohnen" und dem gegliederten Gewerbegebiet.

7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Gewerbegebiet ist sowohl im Norden als auch im Süden mit einem Fuß- und Radweg an die Wohnsiedlungsbereiche angeschlossen. Somit ist eine ausreichende Anbindung gegeben.

8.0 Immissionen und Emissionen

8.1 Gewerbliche Störungen

Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung am Ortsrand von Heek wird gemäß § 1 Abs. 4 der Bau-nutzungsverordnung eine Gliederung vorgenommen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (sogenannter Abstandserlaß) listenmäßig die notwendigen Mindestabstände für bestimmte und ähnliche Betriebsarten festgesetzt.

Um bei der Ansiedlung von Betrieben flexibler zu sein, ist folgende Ausnahmeregelung im Plan vorgesehen:

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB Anlagearten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Für die vorhandene Möbelfabrik "Hülsta" wird im Rahmen der Abwägung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, besonders bei Erweiterungen und Betriebsteilnutzungsänderungen, zu beachten sein.

Bisher sind Störungen für das Wohnen nicht bekannt, zumal durch die baumbestandene Versorgungsfläche (Wasserwerk) der Abstand, der aufgeforstete "alte Sportplatz", die Abbindung der Straße "Mühlenfeld", mit dem vorgelagerten Bolzplatz und die im hiesigen Raume vorherrschenden Südwestwinde sich positiv auswirken.

Bei Neuansiedlung von Betrieben wird davon ausgegangen, daß die notwendigen Schutzabstände beachtet werden.

Das vorhandene Wohnhaus mit Nebenerwerbsbetrieb (Stroot Nr. 26) auf der Parzelle 92 ist zu gegebener Zeit in eine Betriebswohnung umzunutzen. Die Gemeinde wird hierbei behilflich sein und geht davon aus, daß eine einvernehmliche Regelung gefunden werden kann.

8.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesstraße 70 tangiert. Die vorhandene Firma "Hülsta" hat zur B 70 einen Mindestabstand von 25,00 m. Die "Nordwand" des Betriebes hat keine Öffnungen. Somit wird der Betriebs- bzw. Fertigungsablauf nicht von dem Verkehrslärm gestört.

Das Verwaltungs- und Auslieferungsgebäude liegt in einer Entfernung von 115,00 m zur B 70. Aus Wärmedämmgründen sind ohnehin Schallschutzfenster der Klasse 1 erforderlich. Somit sind weitere Vorkehrungen nicht erforderlich.

9.0 Ver- und Entsorgung des Gebietes

9.1 Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch die VEW sichergestellt. Eine Fläche für eine zusätzliche Versorgungsanlage ist noch nicht ausgewiesen.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume.

9.2 Gasversorgung

Die Versorgung mit Energie (Gas) wird von der VEW übernommen.

...

9.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gemeinde Heek sichergestellt.

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird durch die Gemeinde Heek und dem Wasserversorgungsträger sichergestellt.

Die Wasserversorgungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG betriebsbereit zu erstellen.

9.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz sichergestellt, wobei die gemeindliche Kläranlage in Nienborg vor Ansiedlung weiterer Betriebe einer Kapazitätsausweitung bedarf.

Bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen ist zu gewährleisten, daß die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG betriebsbereit erstellt sind.

9.5 Müllbeseitigung

In der Gemeinde Heek erfolgt die Müllabfuhr durch einen Privatunternehmer. Die Mülldeponie liegt auf dem Gebiet der Stadt Ahaus im Ortsteil Alstätte.

10.0 Bau- und Bodendenkmale

10.1 Baudenkmale

In dem Plangebiet sind denkmalwürdige Objekte nicht vorhanden.

10.2 Bodendenkmale

In dem Plangebiet sind Bodendenkmale nicht vorhanden.

10.01 Altlasten

Die Firma "Hülsta" wurde 1966 errichtet. Altlasten werden nicht vermutet.

Bei den noch freien Grundstücksflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche. Daher sind belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) in diesen Bereichen nicht **bekannt**.

11.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen für die einzelnen Nutzungen sollen im Wege der Fortschreibung und durch freihändigen Verkauf gebildet werden. Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht vorgesehen.

12.0 Überschlägliche Kosten und ihre Finanzierung

Der Gemeinde Heek werden für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen, deren Finanzierung im Haushalt 19.... bis 19.... vorgesehen ist:

Grunderwerb ca.	5.000,--	DM
Kanalbau ca.	1.200.000,--	DM
Straßenbau ca.	250.000,--	DM
Beleuchtung ca.	25.000,--	DM
Begrünung ca.	10.000,--	DM
Sonstige Kosten ca.	10.000,--	DM
<u>Summe: ca.</u>	<u>1.500.000,--</u>	<u>DM</u>
=====		

Aufgestellt:

Borken, den 15.02.1989

Ergänzt: 16.08.1989

Kreis Borken
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag



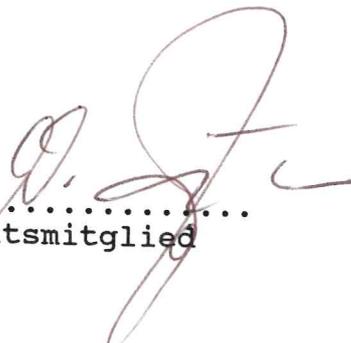
Spamer

Öffentliche Auslegung

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 22 "Stroot" und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Gemeinde Heek am ^{19. Juni 1989} beschlossen.

Heek, den 03. Januar 1990


.....
Bürgermeister


.....
Ratsmitglied


.....
Schriftführer

Bescheinigung über Auslegung und Beschluß

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Stroot" gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ^{06. Oktober 1989} bis ^{06. November 1989} öffentlich ausgelegen aufgrund der Bekanntmachung vom ^{23. September 1989} und ist danach vom Rat der Gemeinde Heek am ^{27. November 1989} beschlossen worden.

Heek, den 03. Januar 1990

Gemeinde Heek
Der Gemeindedirektor




(Steinweg)
.....
Der Gemeindedirektor