GEMEINDE KÜRTEN



Begründung zum erneuten Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes 59 (Gewerbegebiet Neuensaal)

Februar 1998

Begründung

zum erneuten Offenlgungsentwurf des Bebauungsplanes 59 (Gewerbegebiet Neuensaal)

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kürten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes 59 (Gewerbegebiet Neuensaal) für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Höller. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die städtebauliche Ordnung für diesen Bereich gewährleistet sowie die vorhandenen Betriebe planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 59 (Gewerbegebiet Neuensaal) erfolgt parallel mit dem Verfahren zur 41a. Flächennutzungsplanänderung (Neuensaal).

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden und bietet Erweiterungsmöglichkeiten auf den bereits vorhandenen Hofflächen.

Die Nutzungsmöglichkeiten der gewerblichen Baufläche werden gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung eingeschränkt. Die Einschränkung erfolgt aufgrund planungsrechtlicher Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung). Hierdurch sollen Gefahren, Nachteile und Belästigungen durch Stäube, Gase, Gerüche und Geräusche für die Wohngebiete der Umgebung vermieden werden.
Zudem erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO eine Gliederung des Gewerbegebietes in verschiedene Bereiche.

Eine Befreiung von den Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietesverordnung erfolgte am 24.07.1997. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich.

Bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet der Großen Dhünntalsperre werden Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bwz. diese hergestellt oder gelagert werden, als nicht zulässig erklärt. Somit kann eine Gefährdung des Eizugsgebietes des Großen Dhünntalsperre durch wasserverunreiningende Stoffe weitestgehend ausgeschlossen werden.

Da Erweiterungen etc. des bestehenden Fleischgroßhandelsbetrieb Höller gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig wäre, wird im Textteil festgesetzt, daß für diese bestehenden baulichen Anlagen Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind.

Weiterhin erfolgt der Ausschluß der gem. § 8 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten aus nachfolgenden Gründen für die Gliederungsbereiche GE1 und GE2:

a) Tankstellen,
da hierdurch im Gewerbegebiet eine nicht gewollte Erhöhung des Verkehrsaufkommens bewirkt würde.
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
da eine sinnvolle räumliche Zuordnung zur Ortslage Neuensaal nicht gegeben ist.
c) Vergnügungsstätten,
da hierdurch Störungen für die benachbarte Wohnbebauung durch den nächtlichen Besuchverkehr zu erwarten sind.

Für den Gliederungsbereich GE3 sind lediglich Wohnungen fü Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 59 (Gewerbegebiet Neuensaal) orientieren sich in allen drei Gliederungsbereichen an den bereits vorhandenen baulichen Anlagen. Aus diesem Grunde wird statt einer Geschossigkeit die maximale Firsthöhe über NN als Höhenbegrenzung angegeben.

II. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluß an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz, die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die Kanalisation der Gemeinde Kürten sichergestellt. In Anwendung des § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser der Dachflächen ortsnah zu versickern. Da bereits eine Versickerungsanlage vorhanden ist, konnte auf eine Untergrunduntersuchung bezüglich der Eignung des Untergrundes zur Versickerung verzichtet werden. Das Niederschlagswasser der Hofflächen ist aufgrund seiner möglichen Belastung der Kanalisation zuzuleiten.

III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages in diesem Falle nicht notwendig.

IV. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan 59 (Gewerbegebiet Neuensaal) setzt unter anderem überbaubare Flächen, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Der Bebauungsplan stimmt nach Abschluß der der im Parallelverfahren durchgeführten 41a. Flächennutzungsplanänderung (Neuensaal) mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kürten überein.

Kürten, den 25. Februar 1998