



BEGRÜNDUNG

ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74

GEWERBEPARK KIRCHHOVEN



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

1. VERFAHREN	2
2. LAGE UND ABGRENZUNG	2 - 3
Luftbild	2
Flächengröße / Auszug aus der Flurkarte	3
3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	4
4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	4 - 6
Alternativstandorte	4
Ansiedlungsbedarf	5
Gebietscharakter / Bestandssicherung	6
5. PLANUNGSRECHT	7- 8
Landesplanerische Vorgaben	7
Flächennutzungsplan	8
Landschaftsplan	8
6. UMWELTBELANGE	8 - 19
Artenschutzprüfung	8
Geologie / Bodenschutz	10
Immissionsschutz	10
Kampfmittelräumung	17
Natur- und Landschaftsschutz	17
Forstwirtschaft	20
Klimaschutz	21
Hochwasser-/Wasserschutz	21
Altlasten	23
7. DENKMALPFLEGE	23 - 24
8. ERSCHLIESSUNG	24 - 25
Überörtliches Straßennetz / Anbindung	24
Innere Erschließung	24
Öffentliche Einrichtungen	25
Öffentliche Ver- und Entsorgung	25
9. BEBAUUNGSPLANINHALT	25 - 35
zeichnerische Darstellung	25
Bebauungsplanfestsetzungen/Hinweise	26
10. FLÄCHENBILANZ	36
11. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG	36

1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Zum Bestandteil der Begründung werden der Umweltbericht, der landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Schalltechnische Untersuchung und die Entwässerungsstudie.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Heinsberg-Kirchhoven. Es grenzt nördlich an die Feldgemarkung und östlich an eine Ausgleichsfläche, die im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 angelegt wurde. Weiter östlich des Plangebietes beginnt das Naherholungsgebiet „Lago Laprello“. Südöstlich des Plangebietes liegt eine Tennishalle, daran anschließend in nördlicher Richtung eine städtische Sportanlage. Im Süden grenzt das Mischgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Kirchhoven / Lieck – Stapper Straße / Martinusstraße" an das Plangebiet und im Anschluss daran, bis zur Stapper Straße, das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 "An der Stapper Straße" an. An der Westgrenze des Plangebietes verläuft die Stapper Straße, an die die Ortslage von Kirchhoven als Mischgebiet anschließt.

2.1 Luftbild (ohne Maßstab)



2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 2, Flurstück 98, 99 teilweise, 100, 179, 180, 230 und 231 und umfasst eine Größe von 33.574,70 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

2.3 Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Die Stadt Heinsberg verfügt über zwei große Gewerbe- und Industriegebiete in Heinsberg und in Dremmen sowie über ein mittelgroßes Gewerbegebiet in Oberbruch. Die städtischen Gewerbe- und Industriegebiete lassen Betriebe zu, die unter Beachtung der notwendigen Schutzabstände des Abstandserlasses höhere Immissionsbelastungen aufweisen dürfen. Angesiedelt sind im Wesentlichen Betriebe mit industrieller Betriebsstruktur. Spezielle Flächen für Kleingewerbe stehen im Stadtgebiet nur in geringem Umfang zur Verfügung. Ein bedeutendes Gebiet zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ist der Gewerbepark in Heinsberg – Kirchhoven, An der Stapper Straße. Das Gebiet ist in privatem Besitz und beherbergt Firmen des Dienstleistungs- und Handelssektors sowie des Handwerks. In der Ortslagensatzung Heinsberg-Kirchhoven ist der heutige Gewerbepark als Ortslage gem. § 34 BauGB dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung mit konkreten Festsetzungen besteht nicht. Die Nachfrage nach weiteren anmietbaren Betriebsflächen gibt der Stadt Heinsberg Veranlassung, das Gebiet in angemessenem Maße zu erweitern, zugleich aber auch den Gebietscharakter und die zulässigen Nutzungen aus Gründen des Nachbarschutzes in einem Bebauungsplan festzusetzen.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Erklärtes Ziel der Planung ist die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche für nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark sowie die Sicherung des Bestandes unter Wahrung der nachbarschaftlichen Schutzansprüche.

Das Stadtgebiet von Heinsberg ist ländlich strukturiert, die einzelnen Ortslagen sind überwiegend als Mischgebiet zu betrachten. Dies trifft insbesondere für die im Wohnsiedlungsbereich gelegenen Orte wie z.B. Dremmen, Schafhausen und Kirchhoven zu. Die Ortslage Kirchhoven ist geprägt durch Wohnnutzung, landwirtschaftliche Betriebe und einer nicht unerheblichen Anzahl an kleineren Handwerks-, Handels- und Gewerbebetrieben. Aus der gewachsenen Ortsstruktur ist auch der im Verhältnis zu den städtischen Gewerbebetrieben „kleine Gewerbepark“ Kirchhoven entstanden. Auf seinem Areal sind verschiedene Firmen des Dienstleistungs- und Handelssektors sowie des Handwerks seit Jahren ansässig. Die Inhaber der Betriebe stammen größtenteils aus der näheren Umgebung und wohnen auch teilweise in Kirchhoven. Auch die Mitarbeiter der Betriebe kommen zu einem großen Teil aus Kirchhoven und den angrenzenden Orten. Um den Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern und das Mietangebot lukrativ halten zu können aber auch den Nachfragebedarf nach anmietbaren Gewerberäumen decken zu können, ist eine Erweiterung des Gebietes dringend erforderlich.

4.1 Alternativstandorte

An anderer Stelle des Stadtgebietes ist ein solches oder ähnliches eingeschränktes Gewerbegebiet weder vorhanden noch von Privat oder der Stadt Heinsberg vorgesehen. Die Planungen der Stadt Heinsberg sehen ausschließlich größere Gewerbe- und Industriegebiete in Heinsberg, Dremmen und Oberbruch vor. Die Gewerbe- und Industriegebiete in Heinsberg (Bebauungsplan Nr. 20 a und b) Dremmen (Bebauungsplan Nr. 26) und Oberbruch (Bebauungsplan Nr. O 14) sind gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass des MUNLV gegliedert und

beherbergen überwiegend industrielle Betriebe, die unter Beachtung der notwendigen Schutzabstände des Abstandserlasses höhere Immissionsbelastungen aufweisen. Die dort vereinzelt ansässigen Handwerksbetriebe sind größere mittelständische Betriebe, die auf Grund ihrer Betriebsstruktur größere Betriebs- und Lagerflächen benötigen. Bei den, der Stadt Heinsberg zur Verfügung stehenden Flächenreserven in den Gewerbe- und Industriegebieten Heinsberg, Oberbruch und Dremmen handelt es sich weitestgehend um industriell zu nutzende Gewerbegrundstücke, die teilweise wegen der besonderen Fördersituation nur einer speziellen Verwendung zugeführt werden dürfen. Daher bieten sich diese Flächen, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt für Kleingewerbe und ausschließlich zum Kauf an.

4.2 Ansiedlungsbedarf

Die Erfahrung der Stadt Heinsberg bei der Ansiedlung von Kleingewerbe zeigt, dass viele kleinere ansiedlungswillige Handwerksbetriebe, insbesondere Existenzgründer Betriebsstätten zur Anmietung suchen. Der Kauf von Gewerbegrundstücken scheidet neben der oben geschilderten Ansiedlungsproblematik für Kleingewerbe mehr noch an den zu tätigen hohen Investitionskosten. Außerdem scheuen viele kleinere Betriebe eine Ansiedlung in der Nachbarschaft größerer Gewerbe- und Industriebetriebe, da sie befürchten, dort von potentiellen Kunden nicht ausreichend beachtet bzw. gefunden zu werden.

Gewerbeflächen zur Anmietung, so wie vom Gewerbeparkbetreiber konzipiert und bereits vorhanden, stehen ansonsten in der Stadt Heinsberg nur in ganz geringem Umfang, verteilt auf das Stadtgebiet zur Verfügung. Größere Brachflächen oder Leerstände, die einen solchen oder ähnlichen Gewerbepark aufnehmen könnten, stehen nicht zur Verfügung. Außerdem zeigt die Erfahrung der städtischen Wirtschaftsförderung, dass ein Bedarf in nennenswertem Umfang für ein solches Gebiet im südlichen Stadtteil nicht besteht. Die Nachfragen nach anmietbaren kleineren Gewerbeflächen konzentrieren sich mehr auf das nördliche Stadtgebiet, entweder in den Ortslagen oder im besagten Gewerbepark in Kirchhoven. Diese Erkenntnis begründet sich im Wesentlichen durch den Wohnort der Betriebsinhaber und/oder durch das potentielle Geschäftsumfeld des Betriebes. Teilweise ist auch die Nähe zu den Niederlanden ein Grund für den Betriebsstandort Kirchhoven. Festzustellen ist ebenfalls, dass ohne das Angebot in der erweiterten Größe in Kirchhoven etliche kleingewerbliche Unternehmen, Existenzgründer und ähnliche der Stadt Heinsberg in die Nachbarstädte bzw. -gemeinden verloren gehen, wo ähnliche Objekte teilweise privat und von Kommunen oder dem Kreis (WFG) betrieben werden. Um interessierten Ansiedlern überhaupt einen adäquaten Standort an geeigneter Stelle anbieten zu können, ist der Gewerbepark in Kirchhoven aus Sicht der Stadt Heinsberg von erheblicher Bedeutung, er deckt mit der vorgesehenen Erweiterung den mittelfristig prognostizierten Bedarf und bietet bereits jetzt ca. 150 bis 160 Arbeitsplätze. Selbstverständlich kann eine Garantie zur Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen in einem Gewerbegebiet bauleitplanerisch nicht gewährleistet werden. Teilweise werden auch nur reine Lagerflächen geschaffen, allerdings stehen dahinter immer Betriebe mit einem oder mehreren Arbeitsplätzen.

4.3 Gebietscharakter / Bestandssicherung

Sowohl der bestehende Gewerbepark als auch die Erweiterung sollen nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe aufnehmen können. Dazu soll das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE_E**) im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Aus Erfahrung der Stadt -bestätigt durch den Gewerbeparkbetreiber- würden Betriebe mit höherem Immissionsverhalten zur Konfliktvermeidung aus eigenem Interesse ohnehin nicht in einem solchen Gebiet ansiedeln wollen. Das Angebotspotential des Gewerbeparks ändert sich folglich durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht, sodass dem Betreiber keine wirtschaftlichen Nachteile durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entstehen. Überdies ist festzustellen, dass eine weitergehende Ausweisung des Gebietes mit einer zulässigen höheren Immissionsbelastung aus städtebaulicher Sicht zum Schutz der Anwohner und des gesamten Umfeldes weder vertretbar noch planungsrechtlich zulässig ist. Die Unzulässigkeit einer weitergehenden Gebietsausweisung begründet sich im Wesentlichen durch das erstellte schallimmissionstechnische Gutachten nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Dazu wird auf die Erläuterungen unter 6.3 der Begründung und auf das Gutachten verwiesen.

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei der Nutzung des Gewerbeparks um eine gewachsene Nutzungsstruktur mit Betrieben aus dem Dienstleistungs- und Handelssektor sowie des Handwerks. Im Einzelnen sind derzeit Betriebe mit folgender Nutzungsstruktur angesiedelt:

- Großhandel für Zierfische
- Kunsthandel und Einrahmungen
- Werbeagentur
- Strickwarenproduktion und Verkauf
- Polstermöbelherstellung
- Event-Veranstaltungen
- Internethandel (Babyartikel)
- Deutsches Rotes Kreuz
- An- und Verkauf Haushaltsauflösungen, Internethandel
- Internethandel (PC und Handy)
- Telekom GmbH
- Autoaufbereitung mit Waschplatz
- Vertrieb chemischer Produkte
- Probenraum für Japanisches Trommeln
- Dachbautechnik
- Malerbetrieb

Das Lärmschutzgutachten enthält unter Punkt 4.3 eine Bestandserfassung mit einer ausführlichen Betriebsbeschreibung der einzelnen Betriebe. In der Gesamtheit ist festzustellen, dass die bereits vorhandenen Betriebsarten auch nach den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zulässig sind. Eine Beeinträchtigung der Nutzungen bereits ansässiger Betriebe ist nicht erkennbar. Nachträgliche Lärmschutzauflagen, die zu Betriebseinschränkungen führen könnten, sind für die einzelnen Betriebe nicht zu erwarten.

Der Eigentümer der Gewerbeparkliegenschaften betreibt im Plangebiet die Ernst Schamong GmbH & Co. KG, welche den Gewerbepark verwaltet. Zugleich bewohnt er am Rande des Plangebietes das einzige, innerhalb des Plangebiets auf den Parzellen 179 und 180, Flur 2,

Gemarkung Kirchhoven gelegene Wohngebäude. Von hieraus steht er ständig -auch am Wochenende- den ansässigen Betriebsinhabern für Rückfragen zur Verfügung. Des Weiteren kontrolliert und überwacht er von hier aus das Betriebsgelände auch abends und nachts sowie an den Wochenenden. Um das Wohnhaus des Gewerbestraßeninhabers im Bestand zu schützen und ggf. erforderliche Bestandsveränderungen zu ermöglichen, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf den Parzellen 179 und 180, Flur 2, Gemarkung Kirchhoven bestehenden und genehmigten Wohnhauses allgemein zulässig sind.

Ansonsten sind Wohnungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der unter Punkt 9.2.6 erwähnten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterliegt einer strengen Kontrolle der Bauaufsichtsbehörde und bedarf einer ausgiebigen Nachweispflicht der Wohnberechtigung. Darüber hinaus ist die Wohnqualität in einem Gewerbegebiet erheblich eingeschränkt, worüber sich jeder Nutzer einer Wohnung im Klaren sein muss, die Beeinträchtigungen muss er uneingeschränkt hinnehmen.

5. PLANUNGSRECHT

5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPlG NRW) vor. Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus. Das gemäß § 34 LPlG notwendige landesplanerische Einvernehmen wurde mit Verfügung vom 08.10.2012 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen (ohne Maßstab)



5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich des bestehenden Gewerbeparks als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung spiegelt jedoch im Hinblick auf die derzeit tatsächliche Nutzung als Gewerbefläche nicht die wirkliche Nutzung wider. Die Erweiterungsfläche ist überwiegend als Fläche für Wald und in einem kleineren Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Rahmen eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wird die Darstellung in gewerbliche Baufläche geändert. Das Verfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbepark Kirchhoven“ durchgeführt. Laut § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt und möglich ist. Die Verfahren sind im vorliegenden Fall derart aufeinander bezogen, dass für das Gebiet des Bebauungsplans und die hier zu lösenden Konflikte eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung mit der Flächennutzungsplanänderung gegeben ist. Es muss also kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegen, bevor mit dem Bebauungsplanverfahren begonnen wird. Der Bebauungsplan kann sogar vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Landschaftsplan

Nördlich und westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet "Kitscher und Kirchhovener Bruch", welches im Landschaftsplan II/4 „Wassenberger Riedelland und Untere Rurniederung" dargestellt ist. Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Im Plangebiet und Untersuchungsraum liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope. Das Vorhaben steht nicht in Konflikt mit Zielen der Schutzgebiete oder Schutzansprüchen.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) ist zu klären, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind. Gesetzliche Grundlage für die die Artenschutzprüfung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010. Dabei sind insbesondere die §§ 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und 45 Abs. 7 (Ausnahmen) des BNatSchG zu beachten. Durchgeführt wird die Artenschutzprüfung von qualifizierten Fachleuten aus dem Bereich Landschaftsarchitektur und insbesondere Biologie /

Ökologie erstellt. Im vorliegenden Fall wurde das, bei Fachbehörden anerkannte Büro Ute Rebstock, Stolberg mit der Erstellung eines Fachbeitrages beauftragt. Der Fachbeitrag zum Artenschutz wird Bestandteil der Begründung.

Im vorliegenden Fachbeitrag zum Artenschutz wurde ausreichend und ausgiebig geprüft, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften entstehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurden zunächst die Liste der planungsrelevanten Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), Messtischblatt 4902 Heinsberg und die Daten aus dem Biotopkataster "Grünland und Gehölzstrukturen zwischen Heinsberg und Werlo" (BK-4902-0003) herangezogen. Weitere Grundlage der ASP ist die konkrete örtliche Überprüfung im Rahmen der Erhebungen des Instituts für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVÖR) im Zuge des südlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplangebiets VEP Nr. 20 "An der Stapper Straße". Der Untersuchungsraum bei der Erhebung des IVÖR umfasste auch das jetzige Plangebiet. Einige planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten nutzen gemäß den Erhebungen der IVÖR die Ackerfläche, die Gehölzränder und Gehölzflächen der geplanten Erweiterungsfläche lediglich zur Nahrungssuche. Da im Umfeld jedoch ausreichend geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind, auf welche die Arten ungehindert ausweichen können, bestehen seitens der Gutachterin keine Bedenken gegen die Ausweisung des Gebietes als Gewerbefläche.

Die vorliegende Studie führt zu dem Ergebnis, dass für planungsrelevante Arten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte bzw. Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist daher nicht erforderlich.

Durch die Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche entfällt zwar ein Nahrungshabitat für Vögel- und Fledermäuse, es bestehen jedoch in der näheren Umgebung in großem Umfang vernetzte Offenland- und Gehölzflächen, auf welche ggf. betroffene Tiere hinlänglich ausweichen können. Im Erweiterungsbereich besteht eine kleine Verwallung mit Gebüsch. Um eine sinnvolle Anbindung des Erweiterungsbereiches an das bestehende Gewerbegebiet sicherstellen zu können, muss diese Verwallung entfernt werden. Arten, welche das Gebüsch auf der Verwallung nutzen, können auf andere Gehölzstrukturen in der nahen Umgebung ausweichen.

Vor Beginn einer baulichen Maßnahme wird im Bereich der Erweiterungsfläche geprüft, ob Nester vorhanden sind. Ist dies der Fall, erfolgt die Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraums (September bis Februar). Somit können die Vogelarten in der folgenden Brutperiode auf andere Acker- bzw. Gehölzflächen in der Umgebung ausweichen.

An die betriebsbedingten Emissionen des Gewerbe Parks, die sich in geringem verträglichem Rahmen bewegen, sind die vorkommenden Tiere gewöhnt. Bau- und betriebsbedingte Störeffekte durch Lärm, Abgase oder visuelle Reize werden geringen Umfanges sein und zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Fauna führen.

6.2 Geologie / Bodenschutz

Eine besondere geologische Beschaffenheit ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der bestehende Gewerbepark ist überwiegend versiegelt und bebaut. Lediglich die Randbereiche und eine zentral gelegene kleine Freifläche sind begrünt und nicht versiegelt. Der Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt und nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen auf das zulässige Maß versiegelt. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Gebietserweiterung wurde bereits unter Punkt 4. behandelt. Eine Erweiterung des Gebietes ist nur in östlicher Richtung möglich, da das Gebiet südlich an Bebauung angrenzt, westlich durch die Stapper Straße begrenzt wird und nördlich durch einen Vorfluter von der freien Landschaft, die teilweise Wald ist, abgetrennt wird.

Unter der Vorgabe des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde anstelle einer zusätzlichen Versiegelung, die Möglichkeit einer Innenentwicklung geprüft. Es bestehen zwar freie, nicht bebaute Flächen innerhalb des Plangebietes, diese werden jedoch im Wesentlichen als Zuwegung und für notwendige Stellplätze genutzt. Bei einer Innenverdichtung müssten die notwendigen Stellplätze für ca. 140 – 150 Beschäftigte wiederum auf der östlich gelegenen Freifläche untergebracht werden. Die kleine, parkähnliche Anlage im Zentrum des Gewerbeparks sollte aus landschaftspflegerischer Sicht nicht in Anspruch genommen werden. Ebenfalls ist eine zu starke Nachverdichtung durch eine mehrgeschossige Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da der bereits bestehende Gewerbepark die durch eine überwiegend lockere zweigeschossige Bebauung geprägte Umgebungsbebauung abrundet und die gleichartig geplante aufgelockerte Bebauung der Erweiterungsfläche die Ortslage folgerichtig arrondiert. Eine Erweiterung des Gebietes in nördlicher Richtung würde das Landschaftsbild erheblich stärker stören und ökologisch wertvollere Flächen beeinträchtigen sowie wertvolle Ackerböden in Anspruch nehmen. Eine Erweiterung in südlicher oder westlicher Richtung ist auf Grund der Ortlagennähe ausgeschlossen.

Auf Grund dessen und im Hinblick auf fehlende Alternativstandorte (siehe Punkt 4.) wird der Erweiterung des Gewerbeparks in östlicher Richtung den Vorrang eingeräumt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Rheinland. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung an die Wintershall Holding GmbH zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für die Durchführung der Erschließung ergeben sich dadurch nicht. Es sind weder bergbauliche Maßnahmen erfolgt noch geplant.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt südlich an Mischgebiete und westlich an die Ortslage von Kirchhoven. Aus diesem Grunde wird die Zulässigkeit von Betrieben im Plangebiet an geminderte Lärmimmissionswerte gekoppelt. Die zulässigen Betriebsarten sind zwar grundsätzlich im Mischgebiet

zulässig, eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet kommt jedoch nicht in Betracht, da das Gebiet ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Auf Grund dessen wird das Plangebiet als „nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet“ (**GE_E**) ausgewiesen, wodurch die benachbarte Bebauung vor Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen alle Interessenskonflikte, die Abwägung von Belangen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit und die entsprechende Bodennutzung gegenübergestellt werden. Die sich hieraus ergebenden Zielkonflikte sind unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt bei der Planung zu berücksichtigen und nach den Optimierungsgrundsätzen durch geeignete Lösungen im Bebauungsplan abzuwägen und festzusetzen. Problematisch ist insbesondere bei der Planung von gewerblich nutzbaren Flächen in der Nachbarschaft schutzbedürftiger Gebiete, dass die Emissionen aus potentiellen, nicht näher bekannten Betrieben und Anlagen nicht vorhersehbar sind. Besonders die Vielfalt der Emittenten sowie die Abstrahlungsverhältnisse und die geometrischen Bedingungen lassen eine Vorhersage der Immissionen kaum zu. Dies trifft im konkreten Fall nur für die Erweiterungsfläche zu. Andererseits ist ein Großteil des privat betriebenen Gewerbe Parks bereits bebaut und wird gewerblich durch verschiedene Firmen genutzt. Unabhängig davon ist die Sicherstellung der mit der jeweiligen Gebietsausweisung in der Umgebung verbundene Erwartung an die Ruhe im vorliegenden Fall durch die Begrenzung bzw. Festsetzung von Höchstwerten für die von der vorhandenen wie auch neuen Gewerbefläche abstrahlende Schalleistung möglich.

Um die Auswirkungen des Gewerbebestandes einschließlich der Erweiterungsfläche auf die umliegende, schutzbedürftige Bebauung in unterschiedlichen Abständen ermitteln und beurteilen zu können, und letztlich verbindliche Festsetzungen zu den vom Gewerbe Park ausgehenden maximal zulässigen Geräuschemissionen formulieren zu können, wurde vom Ingenieurbüro IBK, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer aus Alsdorf ein schallimmissionstechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit der TA-Lärm erstellt.

Zur Beurteilung der in den Wohngebieten auftretenden Geräuschimmissionen reichen reine Lärmmessungen nicht aus, da aufgrund der unterschiedlichen Betriebsformen und der vielfältigen und stark schwankenden Emissionen im Tagesverlauf bei den Gewerbebetrieben Schallmessungen, auch im Hinblick auf vorherrschende Windverhältnisse in der Regel nur Zufallsergebnisse darstellen. Für die Ermittlung der zulässigen Immissionswerte sind vielmehr die Betriebscharakteristiken und die Entwicklungstendenzen der Betriebe von entscheidender Bedeutung. Deshalb wurden die ansässigen Betriebe vom Gutachter an unterschiedlichen Werktagen und Tageszeiten mehrfach aufgesucht und zu Betriebszeiten, Betriebsabläufen, eingesetzten Maschinen und Geräten sowie Anlieferungen und sonstigem Fahrzeugverkehr etc. auf dem Betriebsgelände überprüft. In Ergänzung der durchgeführten Befragung wurden die Anlagen unangekündigt beobachtet bzw. von außen eingeschätzt. Kurzzeitige Immissionsmessungen dienten zur Einstufung

der schalltechnischen Relevanz und zur Absicherung des Berechnungsmodells mit den damit verbundenen Emissionsansätzen. Die Fahrtenhäufigkeiten von Zulieferer, Besuchern oder sonstigen Fahrzeugbewegungen sowie sonstige charakteristische Geräusche wurden für jeden Betrieb gesondert ermittelt. Des Weiteren wurden absehbare, vorausschauende Betriebsentwicklungen auf der Basis der Betriebsbefragungen bei den Emissionsansätzen berücksichtigt. Auf diese Weise wurde der Immissionsbestand für die Beurteilungszeiträume am Tag und in der Nacht festgestellt. Diese Vorgehensweise ist vergleichbar mit dem Verfahren bei Immissionsprognosen zu gewerblichen Anlagen nach TA Lärm für maßgebende Immissionsorte an der schutzbedürftigen Bebauung.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm und zur Gewährleistung der Gebietsverträglichkeit werden im Bebauungsplan die Nutzungen der Gewerbefläche auf die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente begrenzt. Die Festsetzungen der Emissionskontingente gelten sowohl für den Gewerbebestand als auch für die Erweiterungsfläche. Durch die Festsetzungen und die Verteilung von tageszeitbezogenen Emissionskontingenten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzenden Wohngebiete hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung an der vorhandenen Bebauung sichergestellt.

Geräuschkontingentierung

In einem ersten Schritt empfiehlt das Gutachten, zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche eine sogenannte "Geräuschkontingentierung" nach DIN 45691 vorzunehmen. Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten (Emissionskontingenten) für die gewerblich nutzbaren Flächen können Konflikte zwischen den Interessen Wohnen und Gewerbe bereits auf Ebene der Bauleitplanung vermieden werden.

In einem zweiten Schritt hat das Gutachten geprüft, ob die sich rechnerisch ergebenden Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungen in dB(A)/m²) so vergeben und im Bebauungsplan festgesetzt werden können, dass sich der vorhandene Gewerbebestand hinsichtlich des von ihm ausgehenden Immissionsverhaltens an der Bebauung gebietsverträglich im Sinne der anteiligen Immissionskontingente und den weitergehenden Regelungen der TA Lärm einfügt. Es wurde nachgewiesen, dass die angedachten Auflagen erfüllbar sind und der Bebauungsplan auf bauordnungs- bzw. immissionsschutzrechtlicher Ebene im Genehmigungsverfahren vollziehbar ist. Dies wurde im Rahmen der Untersuchung durch eine schallimmissionstechnische Bestandsaufnahme berücksichtigt.

Da aufgrund der unterschiedlichen bestehenden Betriebe und der vielfältigen, ggf. stark schwankenden Emissionen im Tagesverlauf bei den Gewerbebetrieben Schallmessungen, auch im Hinblick auf vorherrschende Windverhältnisse i. d. R. nur Zufallsergebnisse zu den Immissionen aus den derzeit vorhandenen Betrieben darstellen, wurde der Immissionsbestand für die Beurteilungszeiträume Tagzeit und Nachtzeit auf rechnerischem Wege -vergleichbar dem Verfahren bei Immissionsprognosen zu gewerblichen Anlagen nach TA Lärm- an der schutzbedürftigen Bebauung ermittelt. Damit wurde eine objektive,

schalltechnisch nachvollziehbare und auf der sicheren Seite liegende Gesamtbeurteilung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 möglich.

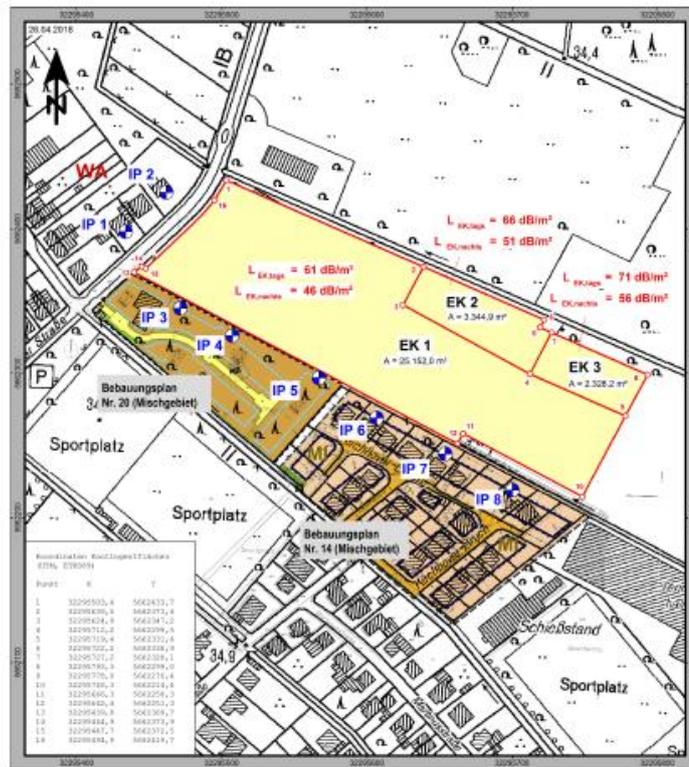
Schalltechnische Gliederung

Gegenüber kommunalen Gewerbegebieten mit kleinteiligen Betriebsgrundstücken und flächenhafter Vorgliederung durch öffentliche Verkehrswege innerhalb der Baugebiete, wird im vorliegenden Fall kein großes Optimierungsgebot gutachterlich festgestellt.

In den Bereichen, wo maßgebliche Emittenten im Rahmen der Gewerbebestandsaufnahme lokalisiert wurden (z. B. im Nordosten die Wadaiko-Trommelschule) oder wo zur schutzbedürftigen Bebauung an der Stapper Straße bzw. am Kirchhofer Bruch größtmögliche Abstände geometrisch gegeben sind, konnten laut Gutachten höhere Emissionskontingente vergeben werden. Grundsätzlich wurde bewusst auf der sicheren Seite liegend auf die Vergabe von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten verzichtet. Die maximal zulässigen Emissionskontingente tags bzw. nachts betragen im vorliegenden Fall:

EK 1	$L_{EK,tags} = 61 \text{ dB(A)/m}^2$	$L_{EK,nachts} = 46 \text{ dB(A)/m}^2$
EK 2	$L_{EK,tags} = 66 \text{ dB(A)/m}^2$	$L_{EK,nachts} = 51 \text{ dB(A)/m}^2$
EK 3	$L_{EK,tags} = 71 \text{ dB(A)/m}^2$	$L_{EK,nachts} = 56 \text{ dB(A)/m}^2$

Übersicht:



Schallimmissionsrechtliche Untersuchung Nr. XSH/06/18/BPGE/012 nach DIN 18005 / DIN 45691 / TA Lärm

Geräuschkontingentierung und Gewerbebestandsaufnahme
 Gewerbepark Stapper Straße/Kirchhoven, Bebauungsplan Nr. 74,
 Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Umfeld
 an der schutzbedürftigen Bebauung

IBK SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
 Beratung · Planung · Freiwertung · Gutachten
 Feldstraße 85 Tel.: 02484 - 55 85 52
 52417 Alsdorf-Hoengen Fax: 02484 - 55 82 48
 info@ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schallimmissionsschutz.de

Stdt.-Ing. S. Katsandy-Sommer

Anlage: 1 Blatt: 2
 Maßstab 1:2500
 Geräuschkontingentierung (Emissionskontingent)
 Lage der Immissionszone



Im Gegensatz zum Emissionskontingent, welches für die Gewerbefläche die maximal zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter Fläche darstellt, beschreibt das Immissionskontingent den maximal zulässigen Schalldruckpegel am Immissionspunkt bezogen auf die Gewerbefläche mit einer Bezugsgröße im vorliegenden Fall von EK 1 = 25.152,00 m², EK 2 = 3.344,90 m² und EK 3 = 2.328,20 m². Die Immissionskontingente bilden somit die "neuen Immissionsrichtwerte" nach denen eine zu erweiternde oder wie hier im vorliegenden Fall, der Bestand der Anlagen schalltechnisch zu dimensionieren ist.

Untersuchungsergebnis

Seitens des Gutachters bestehen gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gewerbepark Kirchhoven" unter Beachtung der festgestellten Emissionsbegrenzungen für die betrachtete Gewerbefläche aus schallimmissionstechnischer Sicht keine Bedenken.

Durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierungen ergibt sich die Möglichkeit einer gesicherten Immissionsentwicklung für die vorhandene wie auch für die entstehende Gewerbebebauung in der Erweiterungsfläche. Durch die Festsetzung und Verteilung von tageszeitbezogenen Emissionskontingenten können bereits bei der Bauleitplanung die Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Bebauung sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm und zur Gewährleistung der Gebietsverträglichkeit wird im Bebauungsplan die Nutzung der Gewerbefläche mit folgender Festsetzung auf verträgliche Emissionskontingente begrenzt:

Die im Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen -auch die im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassenen Anlagen der Abstandsklasse VII- dürfen folgende Geräusch- Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten:

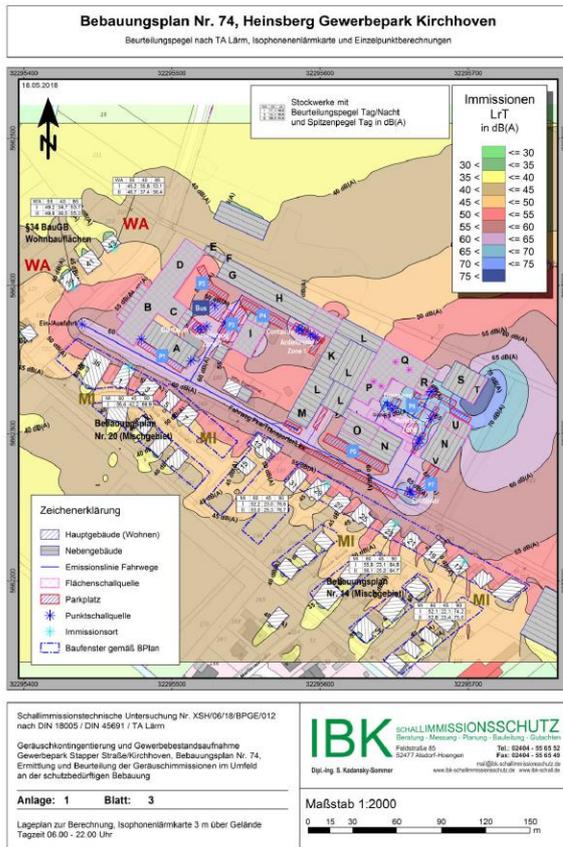
<i>EK 1</i>	<i>$L_{EK,tags} = 61 \text{ dB(A)/m}^2$</i>	<i>$L_{EK,nachts} = 46 \text{ dB(A)/m}^2$</i>
<i>EK 2</i>	<i>$L_{EK,tags} = 66 \text{ dB(A)/m}^2$</i>	<i>$L_{EK,nachts} = 51 \text{ dB(A)/m}^2$</i>
<i>EK 3</i>	<i>$L_{EK,tags} = 71 \text{ dB(A)/m}^2$</i>	<i>$L_{EK,nachts} = 56 \text{ dB(A)/m}^2$</i>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

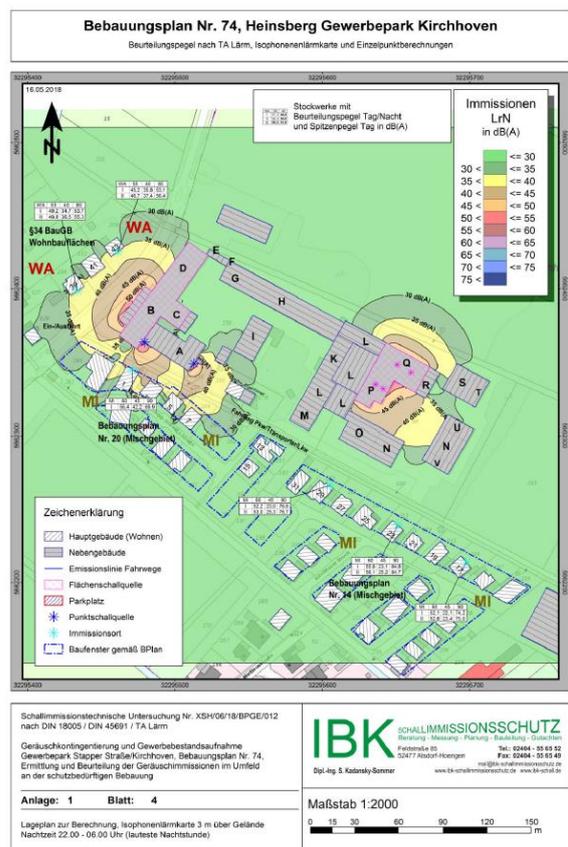
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).“

Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüberhinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

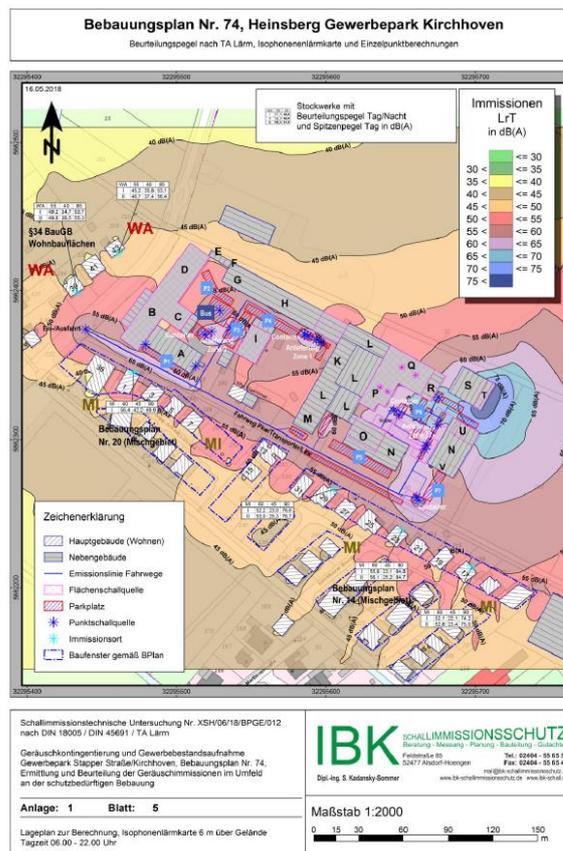
Isophonenlärmkarte (3 m über Gelände)
Tagzeit 6.00 – 22.00 Uhr



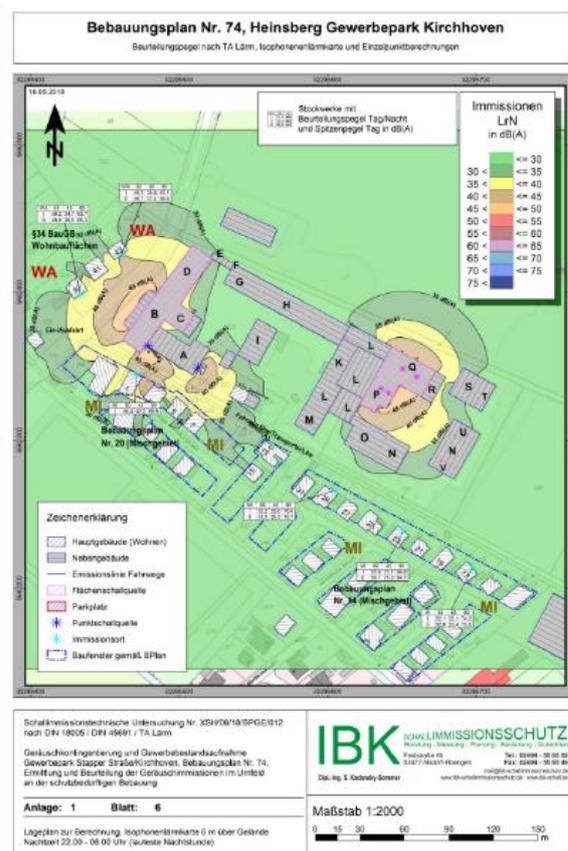
Isophonenlärmkarte (3 m über Gelände)
Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr



Isophonenlärmkarte (6 m über Gelände)
Tagzeit 6.00 – 22.00 Uhr



Isophonenlärmkarte (6 m über Gelände)
Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr



Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in einem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Jeder Nutzer einer Wohnung oder eines Wohnhauses in einem Gewerbegebiet muss sich jedoch darüber im Klaren sein, dass er die Beeinträchtigungen aufgrund des Standorts im Gewerbegebiet auf seine Wohnqualität hinzunehmen hat. Generell ist dazu anzumerken, dass Aufenthaltsräume und Schlafräume in Wohnungen innerhalb eines Gewerbegebietes im Vergleich zu Aufenthalts- und Schlafräumen in Gebäuden innerhalb eines Wohngebietes einen deutlich geringeren Schutzanspruch haben, sie unterliegen im Regelfall dem Selbstschutz. Bei der Geräuschkontingentierung für den Gewerbepark können Wohngebäude innerhalb des Plangebiets nicht berücksichtigt werden. Daher sollen, wie im Lärmschutzgutachten erläutert, über den Rahmen der eigentlichen Festsetzungen zu den Emissionskontingenten (dB(A)/m²) Festsetzungen zum Selbstschutz innerhalb des Gewerbegebietes im Bebauungsplan getroffen werden. Der Wortlaut der Festsetzungen ist unter Punkt 9.2.6 der Begründung wiedergegeben.

6.3.2 Geruchsmissionen

Das Plangebiet wird als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (**GE_E**) im Bebauungsplan festgesetzt. Zulässig sind nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Nutzungen strengen Anforderungen an den Immissionsschutz unterliegen. Dazu zählen auch von den Betrieben ausgehende Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft. Im bestehenden Gewerbepark sind keine Betriebe vorhanden, die Geruchsmissionen verursachen. Betriebe, die im Erweiterungsbereich angesiedelt werden sollen, sind noch nicht bekannt. Auf Grund der eingeschränkten Nutzungen sind Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten. Neuansiedlungen werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens hinsichtlich etwaiger vom Betrieb ausgehende Emissionen, dazu zählen auch Geruchsemissionen überprüft. Wird ein Gebäude ohne festliegende Nutzung errichtet, ist eine Nutzungsgenehmigung vor Inbetriebnahme der Neuansiedlung einzuholen. Zur Entscheidungsfindung werden erforderlichenfalls die entsprechenden Immissionsschutzbehörden beteiligt.

6.3.3 Lichtmissionen

Immissionen aus Anlagenbeleuchtungen, Außenbeleuchtung oder Werbeanlagen sind für das Plangebiet auszuschließen. Betriebe, die einer emittierenden Anlagenbeleuchtung bedürfen gehören in der Regel zu den industriellen Betrieben, die im Plangebiet ohnehin nicht zulässig sind. Die bereits vorhandene Außenbeleuchtung des Bestandes, besteht aus einer normalen Wege- bzw. Straßenbeleuchtung und ist nicht emittierend. Lichtwerbeanlagen größeren Umfangs sind im Bestand nicht vorhanden und für den Erweiterungsbereich ebenfalls nicht zu erwarten. Dies ist auf die nicht werbewirksame Lage des Gebietes zurückzuführen. Eine Belästigung der Anwohner und Nachbarn des Gewerbe Parks durch Lichtmissionen ist demnach auszuschließen. Darüber hinaus sind Lichtmissionen nicht mit akustischen Störreizen

vergleichbar. Lichtimmissionen, also störende Beeinflussungen durch ausgestrahltes Licht künstlicher Lichtquellen führen nicht zu gesundheitlichen Schäden. Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Zudem gibt es derzeit keine verwaltungsrechtlichen Vorschriften oder technischen Regelwerke zur Konkretisierung des Begriffs der erheblichen Belästigung bei Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Daher kann ohnehin diesbezüglich keine konkrete Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden.

6.4 Kampfmittelräumung

Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchführen zu lassen. Auch nachfolgende Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans) und des verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des Bebauungsplans) ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt. Diese werden innerhalb des vorliegenden Umweltberichts beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung der Bauleitplanung. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks ist für die Stadt Heinsberg von erheblicher wirtschaftsfördernder Bedeutung, wie bereits unter Punkt 4 erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht bewertet und als problemlos ausgleichbar dargestellt. Der Erweiterung wird daher Vorrang vor Natur- und Landschaftsschutz eingeräumt.

Südöstlich des Gewerbeparks liegt das Naherholungsgebiet „Lago Laprello“. Etwaige Lärmbelästigungen aus dem Gewerbepark sind auf Grund der im Bebauungsplan festgeschriebenen engen Geräuschkontingentierung nicht zu erwarten bzw. auszuschließen. Es handelt sich bei den festgesetzten Emissionswerten um verträgliche Werte für die an den Gewerbepark angrenzenden Wohngebiete. Der angesprochene Naherholungsbereich liegt hingegen ca. 140 m von der Grenze des Gewerbeparks entfernt. Wie aus den in der Anlage des Lärmschutzgutachtens beigefügten Isophonenlärmkarten ersichtlich, versiegen die Immissionen mit zunehmender Entfernung. Darüber hinaus stellen die an das Plangebiet angrenzenden Aufforstungsflächen eine nicht unerhebliche Abschirmung dar. Es ist überdies auch nicht davon auszugehen, dass Geräusche aus dem Gewerbepark die Lärmimmissionen der im Naherholungsgebiet gelegenen 3 Sportplätze und der Tennishalle mit Parkplatz messbar verstärken.

6.5.1 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Umweltbericht erfolgt die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten und die qualitative Bewertung des Eingriffs. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen.

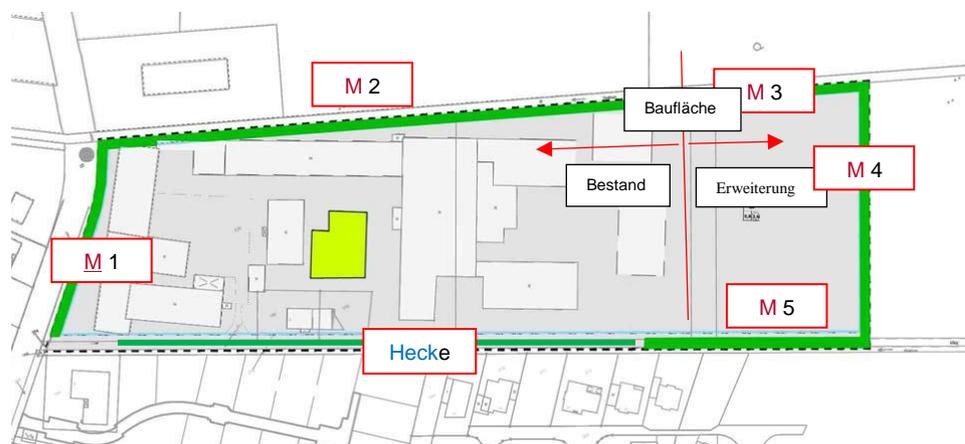
Das Ergebnis zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die vom Eingriff betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden innerhalb desselben Naturraumes vollständig wiederhergestellt.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Ansonsten sind nur kleinere Gehölzflächen von dem Vorhaben betroffen. Trotz des Bestandes mit Feldgehölzen und einer Wallhecke hat das Plangebiet für den Naturhaushalt keine überragende Bedeutung. Es sind keine bemerkenswerten, gefährdeten oder streng geschützten Pflanzen oder Tierarten in relevanter Weise betroffen.

Natürliche Bodenstrukturen sind nicht vorhanden, die landwirtschaftliche Nutzung hat den Boden überprägt. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ist im Bereich des Plangebietes auf die Versiegelung durch Überbauung und die damit verbundene geringere Grundwasserneubildung beschränkt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Einleitung der Dachwässer des Plangebietes in den „Lago Laprello“ dessen Wasserqualität nicht beeinflusst. Da die Einleitung nicht zu einem merkbar Anstieg des Seewasserspiegels führt, sind Auswirkungen auf die Wechselwasserbereiche der Uferzonen und deren Lebensräume nicht zu erwarten, sodass die Belange von Flora und Fauna nicht berührt werden. Im Hinblick auf den Landschaftsfaktor Wasser sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen. Durch das Vorhaben tritt keine relevante Beeinflussung des Wasserhaushaltes ein.

6.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Kirchhoven und bildet zugleich den Abschluss der Ortslage zur freien Landschaft. In diesem Bereich grenzen an den Gewerbepark ein bebautes, brachliegendes Grundstück, Gehölzflächen und landwirtschaftliche Flächen. Städtebauliches Ziel ist es, das heutige Landschaftsbild nicht zu stören und einen harmonischen Übergang im Bereich der bestehenden Gewerbebebauung sicherzustellen. Auf Grund dessen ist es erforderlich, im Plangebiet bereits vorhandene Pflanzflächen und Pflanzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern und Ausfälle durch Nachpflanzungen zu fordern. Die notwendigen Maßnahmen -Erhalt und Entwicklung eines 3,00 m breiten Streifens entlang des bestehenden Gewerbegebietes auf der nordöstlichen Seite und entlang der Stapper Straße- wurden im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Ziel der Planung ist es weiterhin, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Erweiterung des Gewerbe Parks auf das äußerst Notwendige zu reduzieren. Daher erfolgt die geplante und notwendige Erweiterung in östlicher Richtung. Dort nimmt sie überwiegend Ackerflächen in Anspruch. Eine Erweiterung des Gebietes in nördlicher Richtung würde das Landschaftsbild erheblich stärker stören und ökologisch wertvollere Flächen beeinträchtigen. Eine Erweiterung in südlicher oder westlicher Richtung ist auf Grund der Ortlagen Nähe ausgeschlossen.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch den Erweiterungsbereich wurde im Zuge des Umweltberichts geprüft. Da die Erweiterungsfläche eine Bebauung mit weitestgehender Flächenversiegelung bedingt und die Bebauung nur sukzessiv und bedarfsorientiert erfolgen kann, sind Pflanzmaßnahmen innerhalb des Gebietes auszuschließen. Lediglich die dortige private parkähnliche Grünanlage wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird als Übergang zur freien Landschaft eine Grünfläche als Pflanzstreifen von 3,00 m Breite angelegt. In einem Teilbereich wird dieser Grünstreifen auf 9,00 m verbreitert um u.a. den für die Regenwasserbeseitigung des Plangebietes notwendigen Retentionsraum aufnehmen zu können.

Südwestlich der Erweiterungsfläche, zwischen Gewerbepark und angrenzender Wohnbebauung stehen außerhalb des Plangebietes einzelne Eichenbäume die laut Umweltbericht erhaltens- und schützenswert sind. Um den Bäumen den notwendigen Lebensraum sichern zu können, ist ein ausreichender Wurzel-Schutzabstand einzuhalten. Deshalb ist die Baugrenze in einem Abstand von 8,00 m von der Plangebietsgrenze geplant. Die Fläche darf zudem nicht versiegelt werden. Eine angemessene Bepflanzung der Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Südöstlich des Plangebietes liegen zwei Ausgleichsflächen, die aus Gehölzpflanzungen bestehen. Die dem Lago nahegelegene Ausgleichsfläche mit Feldgehölzen wurde bereits vor mehr als 10 Jahren bepflanzt, sie stellt bereits heute einen wirksamen Sichtschutz gegenüber dem Gewerbegebiet dar. Die zweite Ausgleichsfläche ist eine Aufforstung mit einer Breite von 65 m, einschließlich einer Kernzone aus

hochwachsenden Bäumen. Die Anpflanzung erfolgte bereits vor Jahren, sodass bereits heute dadurch eine zusätzliche optische Strukturierung und Abdeckung stattfindet. Mit zunehmendem Aufwuchs wird ein dichter Wald entstehen, sodass das Gewerbegebiet einschließlich seiner Erweiterung vom Lago Laprello aus nicht mehr zu sehen sein wird. In Ergänzung dieser Ausgleichsflächen wird, um zwischen den nordöstlichen und südwestlichen Pflanzflächen eine adäquate landschaftgerechte Verbindung herzustellen am südöstlichen Rand des Plangebietes ein weiterer 3,00 m breiter Pflanzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt, der entsprechend zu bepflanzen ist.

Zur Abschirmung der südwestlich des Plangebiets gelegenen Bebauung wird die dort bereits vorhandene Lorbeerhecke mit einer Höhe von ca. 1,80 m als Sichtschutz im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Weiter im Osten bzw. Südosten, in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet, beginnt das Naherholungsgebiet "Lago Laprello". Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet sind laut Umweltbericht durch den bestehenden Gewerbepark und die Erweiterung nicht zu erkennen.

6.5.3 verbleibende Eingriffskompensation

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durch das Büro Rebstock, Stolberg, gemäß der „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ Ausgabe September 2008, LANUV bilanziert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ausgleich von 8.249 Werteinheiten durch Festsetzung entsprechender Grünflächen. Die Eingriffsbilanz ergibt weiterhin ein Ausgleichdefizit von 23.719 ökologischen Werteinheiten. Das Ausgleichsdefizit kann vom Eigentümer auf eigenen Flächen außerhalb des Plangebietes nicht durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Städtische Flächen, die für diesen Zweck bereitgestellt werden können und das Potenzial auf eine sinnvolle ökologische Aufwertung aufweisen, stehen aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung. Somit ist hier gemäß § 15 (6) BNatSchG als Kompensationsmaßnahme das Ersatzgeld zur Anwendung zu bringen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg für den Fall eines Beschlusses dieses Bebauungsplanes und dessen Bestandskraft festgelegt.

6.6 Forstwirtschaft

Nordöstlich des Plangebiets liegt eine Waldfläche, die durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Die dortigen Pappeln sind teilweise bereits heute und in weiteren Bereichen in den nächsten Jahren schlagreif und sollen in Absprache mit der Forstbehörde nicht mehr durch Pappeln, sondern durch eine Waldrandbepflanzung ersetzt werden.

6.7 Klimaschutz

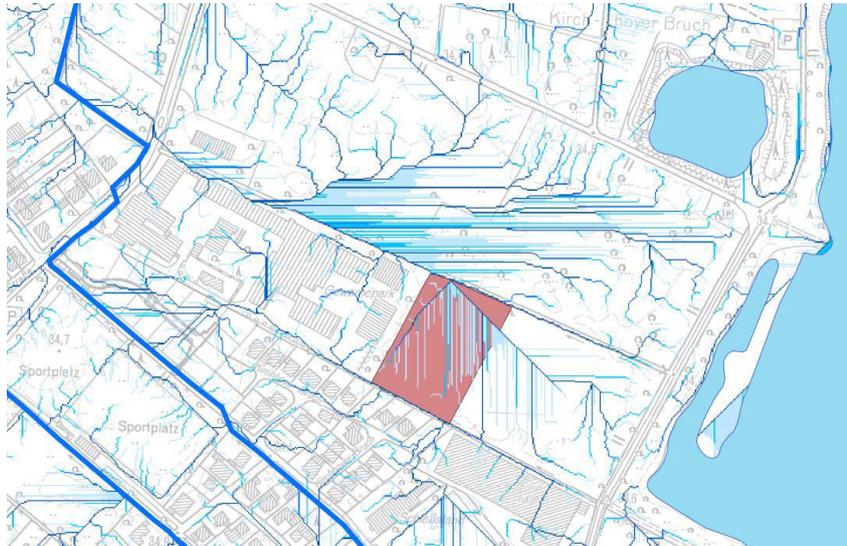
Die Umweltauswirkungen des Vorhabens werden im Umweltbericht geprüft und beschrieben. Dabei stehen die Vermeidung von Luftverunreinigung, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen im Vordergrund. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Erweiterungsfläche und der Lage des Gebietes am Ortsrand die zu erwartenden Auswirkungen geringfügig sind. Die nächstgelegene Wohnsiedlung befindet sich südlich und westlich des Plangebiets. Da der Wind hauptsächlich aus südwestlicher, westlicher und südlicher Richtung weht, sind die klimatischen Effekte auf die umliegenden Wohngebiete gemäß Umweltbericht als gering zu bewerten. Im Rahmen des Vorhabens sind an den Rändern des Plangebiets Gehölzstreifen geplant. Diese stellen klimatische Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet dar, schirmen das Gewerbegebiet gegenüber der Wohnsiedlung ab und tragen zu einer Verminderung der klimatischen Auswirkungen der Überbauung bei. Durch das Vorhaben tritt keine relevante Beeinflussung von Luft oder Klima ein. Wärmestau und Wärmeabstrahlung ergeben sich aus der Anordnung der Gebäude und dem Speichervolumen der Gebäudeoberflächen. Sie wirken sich auf die Umgebung dann aus, wenn diese wie z.B. in Innenstädten stark bebaut ist und über keine gewachsenen Bodenverhältnisse wie Parkanlagen, Wiesen oder sonstige Grünanlagen verfügt. Im vorliegenden Fall ist das Gewerbegebiet nördlich und östlich von freier Landschaft aus Wiesen, Acker und Wald umgeben, sodass ausreichend freier Boden zum Klimaaustausch zur Verfügung steht. Hinzu kommt, dass die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete locker in einer offenen Bauweise bebaut sind und damit ebenfalls über ausreichend freie Bodenflächen für den Klima- bzw. Wärmeaustausch verfügen. Eine weitergehende Prüfung in Form eines Gutachtens ist aufgrund der geringen Auswirkungen nicht erforderlich.

6.8 Hochwasser-/Wasserschutz

Der Wasserabfluss der Erweiterungsfläche erfolgt derzeit bei Niederschlägen und Hochwasser in Richtung des bestehenden Binnenentwässerungsgrabens. Dieser Binnenentwässerungsgraben leitet in den Graben Horster Weg und von dort in den Jägergraben, der die Ortslage Kirchhoven im Norden umgeht, ohne durch Bebauungsgebiete zu verlaufen.

Die Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH hat das Fließverhalten auf der betroffenen Fläche sowie im unmittelbaren Umland überprüft. Dazu wurde ein digitales Höhenmodell mit einer Rasterweite von 1 x 1 m verwendet, sodass pro m² Fläche eine Höhenangabe vorhanden ist. Diese Rasterweite ist laut Ingenieurgesellschaft aktuell die bestmögliche Datengrundlage für die Ermittlung von Fließwegen. Mit Hilfe des Geländemodells wurde ermittelt, wie auftreffender Niederschlag sich sammelt und über welche präferentiellen Fließwege das Wasser abgeleitet wird.

Auszug aus der Machbarkeitsstudie der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH
(Fließwege betroffene Flächen. Hintergrundkarte: © Bezirksregierung Köln / Geobasis.nrw für Kartengrundlage - alle Rechte vorbehalten)



Die obige Abbildung verdeutlicht, dass die angedachte Erweiterungsfläche sowie die gesamte dahinterliegende Parzelle in Richtung auf den bestehenden Binnenentwässerungsgraben, der in den Graben Horster Weg und von dort in den Jägergraben ableitet. Anfallende Wassermengen auf der Erweiterungsfläche führen somit nicht zu einer unmittelbaren Verschärfung der Hochwasserproblematik für die Ortslage bzw. die bestehenden Bebauungen. Als Rückhaltefläche eignet sich die Erweiterungsfläche ebenfalls nicht, da, wie der Kartenausschnitt belegt, oberhalb des Plangebietes keine Flächen liegen, die über die Parzelle entwässern würden.

Bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Erweiterungsgebiete des Gewerbeparks in den Horster Graben stößt dieser nach Auffassung des Wasserverbandes Eifel-Rur allerdings an seine hydraulische Leistungsfähigkeit. Auf Grund dessen wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH, Aachen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Ableitung der anfallenden Wassermenge von 10 l/s aus der Erweiterung des Gewerbeparks in den nördlichen Teil des Lago Laprello geprüft. Zusätzlich wurde die Möglichkeit untersucht einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers des bestehenden Gewerbeparks in das Entwässerungskonzept zu integrieren. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswassers über eine Trasse entlang der Stapper Straße zum Uferbereich des nördlichen Teils des Lago Laprello geführt und dort in den See eingeleitet werden kann. Dafür wird das Niederschlagswasser der Dachflächen des Erweiterungsgebietes (ca. 5.288 qm) und eines Teiles der Dachflächen des bestehenden Gewerbeparks (ca. 3.870 qm) auf dem Grundstück zurückgehalten und anschließend über eine Pumpstation gedrosselt wieder abgegeben. Die Rückhaltung wird für ein hundertjähriges Niederschlagsereignis ausgelegt. Die Rückhaltung erfolgt in einem 400 cbm großen Erdbecken am nördlichen Rand der Erweiterungsfläche. Der Abfluss wird auf 10 l/s begrenzt. Dadurch ergibt sich bei einem einjährigen Ereignis eine Einleitungsmenge aus dem bestehenden Gewerbepark von 33,7 l/s. Das heißt rund 24 % der Einleitungsmenge des bestehenden Gewerbeparks werden über die neu geplante Entwässerung abgeführt. In Summe ergibt sich eine Entlastung des

Grabensystems um rd. 2.533 m² angeschlossene Fläche. Der Abfluss erfolgt von der Pumpstation über eine neue Leitungstrasse am bestehenden Gewerbepark vorbei zur Stapper Straße und von dort aus die Stapper Straße entlang zur Einleitungsstelle im Uferbereich des Lago Laprello. Laut Studie der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH steigt der Wasserstand des Sees bei einem einjährigen Ereignis um wenige Zentimeter. Der größte Teil des Anstiegs resultiert aus dem Niederschlag auf die Seeoberfläche. Es wird keine Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Lago Laprello in die Junge Wurm erforderlich, da die Einleitungsmenge für den Wasserstand im See unerheblich ist.

Die Oberflächenwässer der befestigten Flächen der Erweiterungsfläche werden nicht in den See „Lago Laprello“ geleitet. Sie werden gesammelt, einer Vorbehandlung mittels Lamellenabscheider zugeführt und in das bestehende Grabensystem abgeleitet. Damit wird die Einleitung von etwaigem leicht belastetem Wasser in den Lago Laprello verhindert.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg und der Wasserverbands Eifel-Rur wurden in die Planung eingebunden. Sie betrachten die Einleitung des Niederschlagswassers in den Lago Laprello als genehmigungsfähig und umsetzbar. Eine Betrachtung der Gesamthochwassersituation für die Ortslage Kirchhoven ist demnach im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den besagten Gewerbepark nicht geboten.

Für die geplante Regenwasserentwässerung mit Rückhaltung und Einleitung in den See wird eine separate Planung erstellt, die Gegenstand eines dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahrens sein wird.

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 1,0 m unter Flur. Die Grundwasserverhältnisse können sich künftig auf Höhen < 0,0 - 1,0 m unter Geländeoberkante und auch darüber einstellen. Es sind daher bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu treffen. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis, damit Architekten und Planer entsprechende Vorkehrungen treffen können.

6.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für

Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Das Plangenbiet ist über das überörtliche Straßennetz gut zu erreichen. Das auf das Straßennetz einwirkende Verkehrsaufkommen des Plangebietes ist gering, sodass sich die Verkehrsbelastungen des überörtlichen Netzes nicht wesentlich verändern.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Stapper Straße am Ende der Ortslage von Kirchhoven. Die Stapper Straße ist eine Gemeindeverbindungsstraße, die von Karken kommend bis zur Lindenstraße, die ca. 350 m von der Zufahrt zum Gewerbepark entfernt liegt, führt. Von dort aus werden die Verkehre in Richtung Umgehungsstraße K5 geleitet. Die Stapper Straße weist eine Gesamtbreite von im Mittel ca. 12,50 m auf. Die Fahrbahn hat eine Breite von mindestens 5,00 m. In Richtung Ortsmitte sind die ausreichend breiten Gehwegenlagen zum Großteil durch Grünanlagen von der Fahrbahn getrennt. Zur Geschwindigkeitsdämpfung sind in den Einmündungsbereichen Überquerungshilfen mit Einengungen der Fahrbahn vorhanden. Eine besondere Gefährdung von Fußgängern, insbesondere von Schülern ist auf Grund der beschriebenen Ausbauart nicht ersichtlich. Eine weitergehende Prüfung der Schulwegsicherung ist im vorliegenden Falle nicht erforderlich.

Die Verkehre zum Gewerbepark kommen sowohl aus der Ortslage Kirchhoven als auch aus Richtung Karken. Es handelt sich in der Regel um Pkw- und Kleinlasterverkehre, für die die Stapper Straße vollkommen ausreichend dimensioniert ist. Um das Plangebiet zu erreichen, müssen keine reinen Anlieger- oder Wohnstraßen benutzt werden.

Die wenigen LKW-Verkehre des Gewerbeparks können verkehrstechnisch unbedenklich von der Stapper Straße aufgenommen werden. Die saisonbedingten wenigen Busverkehre zum Gewerbepark nehmen in der Regel ohnehin die Zufahrt aus Richtung Karken. Verkehrstechnische Probleme bestehen auf der Stapper Straße bis dato nicht und sind auch nach der vorgesehenen Erweiterung des Gebietes nicht zu erwarten. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens ist auf Grund der geringen Mehrbelastung aus der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht erforderlich.

8.3 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Gebietes mit öffentlichen Straßen ist auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Ausreichend befestigte Flächen zur Aufnahme der fließenden und

ruhenden Verkehre sind vorhanden und werden im Erweiterungsbereich ergänzt.

8.4 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in Kirchhoven ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.5 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz ist gegeben.

8.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

8.6.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz.

8.6.5 Regenwasserentwässerung

Die Regenwässer der Dachflächen des Erweiterungsgebietes als auch ein Teil der Dachflächen des bestehenden Gewerbegebietes werden wie unter Punkt 6.8 beschrieben über eine separate Leitung entlang der Stapper Straße in den benachbarten See Lago Laprello eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Fahr-, Park- und Lagerflächen des Erweiterungsgebietes wird wie das des bestehenden Gewerbegebietes in den benachbarten Vorfluter geleitet.

9. BEBAUUNGSPLANINHALT

9.1 zeichnerische Darstellung

Der Bebauungsplan enthält die notwendigen zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen, um die gewünschte Bebauung und Gestaltung des Plangebietes festzuschreiben und das verlangte Planungsziel zu erreichen.

9.2 Bebauungsplanfestsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Notwendigkeit, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE_E**) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auszuweisen, wurde bereits unter „4. Planungsziel / Planungszweck“ erläutert. Auf Grund dessen erfolgen im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen:

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE_E**) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.*

Zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Betriebe des Handwerks
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind im Plangebiet Anlagen der Abstandsklasse I-VI und Nr. 200, 201, 202, 203, 210, 211, 213, 214, 216, 218, 219, 220 und 221 der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass des MUNLV vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.).

Sonstige Anlagen der Abstandsklasse VII können als Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass das Emissionsverhalten dem eines nicht wesentlich störenden Betriebes entspricht.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein umfängliches Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter hat eine sehr aufwendige Bestandsaufnahme vorgenommen und bei jedem einzelnen Betrieb die Schallquellen, deren Charakteristik sowie die Einwirkzeiten ermittelt. Aus den gewonnen Erkenntnissen hat der Gutachter sowohl für das bestehende Gebiet als auch für die Erweiterungsfläche zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung Emissionskontingente vergeben. Auf die Nachbarschaft einwirkender Lärm wird damit auf ein wohnverträgliches Maß reduziert. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen lauten wie folgt:

Die im Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen -auch die im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassenen Anlagen der Abstandsklasse VII- dürfen folgende Geräusch - Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten:

<i>EK 1 $LEK, tags = 61 \text{ dB(A)}/m^2$</i>	<i>$LEK, nachts = 46 \text{ dB(A)}/m^2$</i>
<i>EK 2 $LEK, tags = 66 \text{ dB(A)}/m^2$</i>	<i>$LEK, nachts = 51 \text{ dB(A)}/m^2$</i>
<i>EK 3 $LEK, tags = 71 \text{ dB(A)}/m^2$</i>	<i>$LEK, nachts = 56 \text{ dB(A)}/m^2$</i>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüberhinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

9.2.2 Ausschluss zulässiger Nutzungen

Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Auf Grund des erheblichen Kraftfahrzeugaufkommens an Tankstellen wären Geruchs- und Lärmbelastigungen der nahegelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung an der Jupp-Schmitz-Straße, der Straße ‚Kirchhover Bruch‘ sowie der Stapper Straße in nicht verträglichem Ausmaß zu erwarten. Des Weiteren sind die privaten Verkehrsflächen auf dem Betriebsgrundstück zur Aufnahme von ständig an- und abfahrenden Verkehre, wie sie an Tankstellen üblich sind nicht geeignet.

9.2.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dieser Ausschluss begründet sich darin, dass von Vergnügungsstätten, wie Diskos, Tanzlokale, Spielhallen etc. ein erhebliches Lärmpotenzial durch die eigentliche Nutzung sowie durch Zu- und Abfahrtsverkehre ausgeht. Diese Immissionen sind weder im näheren Umfeld des Gewerbeparks noch im Bereich der innerörtlichen Straßen im Stadtteil Kirchhoven vertretbar. Insbesondere die vorhandene innere Erschließung des Gewerbeparks, welche unmittelbar an die schützenswerten Wohnhäuser grenzt, gebietet es, Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen auszuschließen.

9.2.4 Einzelhandelsausschluss

gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gewerbepark Kirchhoven" Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Im Zuge der erstmaligen planungsrechtlichen Ordnung des Gewerbeplans Kirchhoven, sollen im gesamten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben generell ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise werden Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang als „Annexhandel“ zugelassen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt Heinsberg am 02. Mai 2012 beschlossen. Dieses sieht als zentralen Versorgungsbereich die Innenstadt von Heinsberg sowie die Nahversorgungszentren in Oberbruch und Dremmen vor. In der Heinsberger Sortimentsliste werden zentren- und nahversorgungsrelevante sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente definiert. Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, werden Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche getroffen. Die Tendenz, dass sich Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ansiedeln wollen, hält weiter an, so dass es geboten ist, hierzu einschränkende Regelungen zu treffen. Einzelhandel im Gewerbegebiet würde letzten Endes die Kaufkraft in der Innenstadt von Heinsberg als zentraler Versorgungsbereich beeinträchtigen. Der Zweck des Gewerbegebietes soll darin bestehen, Handwerksbetriebe, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen anzusiedeln, bzw. der Erweiterung bestehender Betriebe dienen. Der Einzelhandelsausschluss soll sich dabei nicht nur auf den zentren- und nahversorgungsrelevanten, sondern auch auf den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erstrecken. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, den Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten nur auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränken (S. 89 Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 8.9.5) Der Handel mit nicht-zentrenrelevanten Produkten an Endverbraucher wäre nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Gewerbegebieten zulässig. Dieser Handel würde aber nicht der Lage und den Gegebenheiten des Gewerbeplans in Kirchhoven gerecht. Die unmittelbare Nähe zu den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowie die Enge des Planbereiches gebieten es, den Gewerbeplan von Nutzungen freizuhalten, die zu erhöhten Verkehrsaufkommen und –immissionen führen würden. Dies würde aber bei Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art zu befürchten sein. Diese städtebaulichen Gründe sprechen für einen generellen Einzelhandelsausschluss im Plangebiet.

9.2.5 Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 Heinsberg "Gewerbeplan Kirchhoven" sind Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein und darf einen Flächenanteil der Betriebsfläche von 10% nicht überschreiten.

Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind für Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig, und zwar zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Produkte. Hiermit werden für entsprechende Betriebe sinnvolle und städtebaulich verträgliche Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet, ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss sich dem Hauptbetrieb deutlich unterordnen. Dies ist der Fall, wenn der Anteil der Verkaufsfläche maximal 10% der Betriebsfläche beträgt. Auf Grund der Ausnahmeregelung in Bezug auf den sogenannten „Annexhandel“ wird das Ziel der Planung, den Einzelhandel einzuschränken, nicht beeinträchtigt.

9.2.6. ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in einem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Die schallschutztechnische Notwendigkeit von Festsetzungen für ausnahmsweise zulässige Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes wurde unter Punkt 6.3.4 erläutert. Im Bebauungsplan erfolgen nachfolgende Festsetzungen:

Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel (TA-Lärm Nr. 6.2) eingehalten wird:

*tagsüber: 35 dB(A)
nachts: 25 dB(A)*

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit der Außengeräuschpegel zu gewährleisten. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" (TA-Lärm Nr. 6.1) auszugehen:

*tagsüber: 65 dB(A)
nachts: 50 dB(A)*

9.2.7 Bestandssicherung

gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Zur Bestandssicherung des im Plangebiet bestehenden Wohnhauses (siehe Erläuterungen Punkt 4.3) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO folgende Festsetzung getroffen:

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des auf den Parzellen 179 und 180, Flur 2, Gemarkung Kirchhoven bestehenden Wohnhauses allgemein zulässig.

9.2.8 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entgegen der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,6 in Abweichung von der in § 17 Abs 1 BauNVO angegebene Höchstgrenze von 2,3 unterschritten. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung gewählt. Das Gebiet ist in der Regel mit eingeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Höhe bebaut. Eine solche Bebauung soll auch zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird grundsätzlich über die zulässigen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Danach wäre bei 6,00 m Traufhöhe und 8,50 m Firsthöhe z.B. auch eine zweigeschossige Bebauung möglich. Für diesen Fall soll über die verringerte Geschossflächenzahl gewährleistet werden, dass die daraus resultierende Baumasse auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen -im Abstand von 6,00 m und 8,00 m zur südlichen Plangebietsgrenze- wird ein städtebaulich ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung eingehalten. Zwischen der festgesetzten südlichen Baugrenze und der im angrenzenden Mischgebiet zulässigen Bebauung liegt ein Freiraum von ca. 15 bis 20 m Breite. In Richtung Stapper Straße liegen die Baugrenzen in einem Abstand von ca. 3,00 m zur Bebauungsgrenze. In diesem Fall wird zur gegenüberliegenden Bebauung ein Freiraum von ca. 25,00 bis 28,00 m Breite gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ist damit ausgeschlossen. Die Abstände der Baugrenzen zur nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze orientieren sich zum einen am Gebäudebestand und zum anderen an der Grenze zum dortigen Landschaftsschutzgebiet.

Einzelne Baufenster innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes werden nicht festgesetzt. Ein Gewerbegebiet erfordert eine flexible Planung, da die notwendigen Betriebsgebäude und -flächen bei der Bebauungsplanerstellung weder bekannt sind, noch -im Gegensatz zu einem Wohngebiet- in Größe und Form eingeschätzt werden können. Eine Festsetzung von kleinteiligen Baufenstern würde zu einer erheblichen planerischen und flächenmäßigen Einschränkung führen.

Mit der gewählten Grund- und Geschossflächenzahl wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und den nach § 6 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) einzuhaltenden Abstandsflächen eine ausreichende Beschränkung der Bebauungsdichte und eine geordnete städtebauliche Nutzung gewährleistet. Eine weitergehende Einschränkung der Grund- und Geschossflächenzahl würde eine unangemessene Einschränkung in der Flächenbilanz bedeuten, die

Nutzung des Gewerbegebietes unzumutbar einschränken und den Gebietscharakter infrage stellen.

9.2.9 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen oder privaten Straßen angelegt. Die Erschließung erfolgt über homogene, befestigte Flächen, die der Erschließung dienen oder auch als Parkplatz- oder Lagerfläche genutzt werden können. Auf Grund dessen können -wie in der Regel in Baugebieten üblich- die einzelnen Höhenlagen der Baukörper auch nicht auf Straßenhöhen bezogen werden. Die Festsetzung der zulässigen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkanten erfolgt daher über das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN), bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

Die befestigte Geländeoberkante des bestehenden Gewerbeparks liegt im westlichen Bereich auf ca. 34.20 NHN und im östlichen Bereich auf ca. 34.40 NHN. Das Ursprungsgelände des Erweiterungsbereiches liegt an der südlichen Plangebietsgrenze im Mittel auf ca. 34.30 NHN und an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze auf ca. 33.80 NHN. Unter Berücksichtigung des notwendigen Aufbaues einer tragfähigen Geländebefestigung ist davon auszugehen, dass die fertige Geländeoberfläche im Erweiterungsbereich auf ca. 34.40 bis 34.80 NHN liegen wird. Demzufolge wird für die Höhenlage der Erdgeschossfußböden folgende Festsetzung getroffen:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,50 m über 34.40 NHN liegen.

9.2.10 zulässige Trauf- und Firsthöhe

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen resultieren aus den für Gewerbegebiete üblichen Gebäudeanforderungen für Kleingewerbe und in Anlehnung an die bereits bestehenden Gebäude. Bis dato ist noch nicht bekannt, welche konkreten Nutzungen im Erweiterungsgebiet beabsichtigt sind. Da es sich voraussichtlich um ähnliche Betriebe wie im bereits bestehenden Gebiet handeln wird, sind aus diesem Gesichtspunkt die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,50 m sinnvoll. Mit diesen Festsetzungen wird eine ausreichende gewerbliche Ausnutzung gewährleistet. 6,00 m Traufhöhe bei flach geneigten Dächern bedeuten je nach Hallenbreite eine nutzbare Innenraumhöhe von höchstens 5,00 m, da für die Attika und Dachkonstruktion ein Aufbau von mindestens 1,00 m benötigt wird. Sind brandschutztechnische Maßnahmen für einen Betrieb z.B. in Form einer abgehängten Decke erforderlich, kann bei 6,00 m Traufhöhe nur eine lichte Raumhöhe von höchstens 4,50 m erreicht werden.

Je nach Nutzung und Größe sind Hallen mit mehr Dachneigung konstruktiv sinnvoller. Deshalb wurde auch die Ausbildung eines geneigten Daches bis 8,50 m Firsthöhe zugelassen. Maßgebend für die optische Wirkung nach außen, sind allerdings die Traufhöhen, die im vorliegenden Fall mit 6,00 m an der untersten Grenze liegen.

Im Hinblick auf die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung sind die getroffenen Höhenfestsetzungen städtebaulich verträglich, da die angrenzenden Mischgebiete als auch die Bebauung der Stapper Straße eine ähnliche Höhenentwicklung zulassen. Durch die Höhenbeschränkungen innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des in der Nähe liegenden Erholungsgebietes entgegengewirkt. Konkret erfolgt folgende Festsetzung:

Definitionen:

Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Definitionen:

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Tauf- und Firsthöhen

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,50 m.

9.2.11 gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen wie z.B. die Festsetzung von Dachbegrünungen, die Verwendung bestimmter Materialien und die Einschränkung der Beleuchtung bzw. Werbeanlagen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, da es sich um gewerbliche Nutzungen handelt, deren Umfang und Zweck noch nicht bekannt sind. Derartige Festsetzungen würden nicht nur die Planungsfreiheit einschränken, sondern die Bauherren auch zu nicht vertretbaren Mehrkosten zwingen. Dies gilt insbesondere für gewerbliche Anlagen, bei denen es wie im vorliegenden Fall darum geht, ein besonders günstiges Mietangebot zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist bei einer solchen Festsetzung im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führt (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, darf eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden.

Die in einem Gewerbegebiet sonst üblichen Werbeanlagen werden im Plangebiet nicht durch Festsetzungen eingeschränkt. Da die im Gewerbegebiet bereits ansässigen oder noch anzusiedelnden Betriebe keine Laufkundschaft haben, sondern von Kunden gezielt angefahren werden, sind Werbeanlagen, insbesondere beleuchtete Werbeanlagen

oder andere Beleuchtungen, die den Betrieb hervorheben sollen, nicht zu erwarten. Es ist daher nicht geboten, entsprechende gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

9.2.12 Natur- und Landschaftsschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der am Rande des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgelegten Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind auf den mit M 1 bis M 5 bezeichneten Teilflächen die nachfolgenden Festsetzungen umzusetzen:

- Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen.
- Die Pflanzen sind zum Schutz vor Wildverbiss für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem rehwildsicheren Zaun zu umgeben.
- Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu entsprechen, sofern sie ihm unterliegen.

Maßnahmenfläche M 1

Für die Maßnahmenfläche M 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Die vorhandene Schnitthecke aus Kirschlorbeer ist zu erhalten. Bei Abgang ist auf einer Länge von 85 m eine Schnitthecke aus Hainbuche He., 2xv., mB., 80/100, Pflanzabstand 3 Stück pro laufendem Meter zu pflanzen. In die Schnitthecke ist eine Reihe von Hochstämmen, Ebereschen 2. Ordnung mit StU 12-14, Pflanzabstand 5,00 m zu integrieren (15 Stück).

Maßnahmenfläche M 2

Für die Maßnahmenfläche M 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten. Entlang des bestehenden Plangebiets ist bei Abgang und dort, wo derzeit keine Gehölze vorhanden sind, eine Strauchhecke mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m von der Flurstücksgrenze (Graben) zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 240 m. Die Nachpflanzung soll auch in Teilabschnitten erfolgen, sobald eine Strecke von mehr als 10 m abgängig ist.

Maßnahmenfläche M 3

Für die Maßnahmenfläche M 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Folgendes festgesetzt:

Der von Bebauung und Versiegelung freizuhaltenen 9,00 m breite Pflanz- bzw. Schutzstreifen entlang der nördlichen Erweiterungsfläche ist als Krautsaum anzulegen. Gegenüber der überbaubaren Fläche, ist die Maßnahmenfläche M 3 durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. In einem Abstand von 3,00 m von der Baugrenze und 6,00 m von der Flurstücksgrenze ist eine einreihige Strauchreihe vStr. 1xv., 60/100 Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 40 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 85,00 m.

Maßnahmenflächen M 4

Für die Maßnahmenfläche M 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Folgendes festgesetzt:

An der östlichen Plangebietsgrenze ist eine lockere Strauchreihe mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 50 Sträuchern zu pflanzen. Von der Flurstücksgrenze ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 110,00 m.

Maßnahmenflächen M 5

Für die Maßnahmenfläche M 5 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Zum Schutz des Wurzelraumes des Eichenbestands an der südlichen Plangebietsgrenze ist ein 8,00 m breiter Streifen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Der vorhandene Krautsaum entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten. In einem Abstand von 3,00 m zur Baugrenze ist eine einreihige Strauchreihe mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 45 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 95,00 m.

Gegenüber der Baufläche ist die Maßnahmenfläche durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. Die 3,00 m breite Fläche zwischen der Strauchreihe und der Baugrenze ist als Krautsaum anzulegen.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannte Maßnahmenfläche **M6** wird im Bebauungsplan als Kirschlorbeerhecke mit mindestens 1,80 m Höhe festgesetzt.

Zentral, in der Mitte des bestehenden Gewerbeparks liegt eine parkähnliche Grünanlage, die gemäß Umweltbericht erhaltenswert ist. Die Anlage verfügt über einen älteren Baumbestand und eine kleine Teichanlage mit Rückhaltefunktion. Sie bildet eine landschaftspflegerische reizvolle Verbindung zwischen den vorgesehenen Grünflächen am Rande des Gewerbegebietes und soll daher erhalten bleiben. Die Fläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind externe Ausgleichsmaßnahmen wie unter Punkt 6.5.3 der Begründung beschrieben zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich. Dementsprechend erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass gemäß § 15 (6) BNatSchG als Kompensationsmaßnahme ein Ersatzgeld zur Anwendung kommt. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg für den Fall eines Beschlusses dieses Bebauungsplanes und dessen Bestandskraft festgelegt.

9.2.12 Hinweise im Bebauungsplan

Externer Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in Form einer den Baugrundstücken zugeordneten Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.

Kampfmittelräumung

Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchführen zu lassen. Auch nachfolgende Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Regenwässer der Dachflächen des Erweiterungsgebietes als auch ein Teil der Dachflächen des bestehenden Gewerbegebietes werden über eine separate Leitung entlang der Stapper Straße in den benachbarten See Lago Laprello eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Fahr-, Park- und Lagerflächen des Erweiterungsgebietes wird in den benachbarten Vorfluter geleitet. Dies gilt ebenso für einen Teil der Dachflächen des Altbestandes des bestehenden Gewerbeparks.

Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 1,0 m unter Flur. Die Grundwasserverhältnisse können sich künftig auf Höhen < 0,0 - 1,0 m unter Geländeoberkante und auch darüber einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu treffen.

Bodenbewegungen

Bergbauliche Grundwasserabsenkungen bzw. späterer Grundwasseranstieg können zu Bodenbewegungen bedingen, die zu Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen führen können. Auf die Notwendigkeit besonderer baulicher Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, wird hingewiesen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in einer erdbebengefährdeten Zone. Auf die Notwendigkeit einer Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den geltenden technischen Bestimmungen und DIN-Vorschriften wird hingewiesen.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar.

10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	33.574,70 m ²
Bestandsfläche - Gewerbepark	25.360,40 m ²
Erweiterungsfläche	8.214,30 m ²
Grünflächen	3.338,00 m ²
Baulandflächen	30.236,70 m ²

11. ENTWURFSVERFASSER / MITWIRKUNG / Anlagen

Entwurf und Planbearbeitung:

K 3 - Planungsstudio
Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8
52538 Selfkant
T 025456 / 501276
F 02456 / 5070399
E info@k3-studio.de

Schallimmissionstechnischer
Fachbeitrag nach DIN 18005 /
TA Lärm vom 16.05.2018,
redaktionell ergänzt am 19.01,2019:

IBK
Schallimmissionsschutz
Feldstr. 85
52477 Alsdorf
Tel. 02404 / 556552

Fachbeitrag zum Artenschutz
und Umweltbericht vom 20.01.2017
geändert am 30.05.2018:

Ute Rebstock
Büro für Landschaftsplanung
Auf dem Horst 15
52224 Stolberg-Mausbach
Tel. 02402 / 1275303

Machbarkeitsstudie zur Nieder-
schlagswasserableitung
vom 18.12.2017:

Ing.-Gesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH
Leonhardstr. 23-27
52062 Aachen
Tel. 02 41 / 94 26 17 - 0

Aufgestellt, Selfkant den 05.06.2019

Dipl.-Ing. Architekt Pascal Knarren

Dipl.-Ing. Architekt Thorsten Knarren