

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan Nr. 83  
„Nahversorgungszentrum an der Boos-Fremery-Straße“



**Stadt Heinsberg**  
**Stadtteil Oberbruch**

## Impressum

Februar 2021

### **Auftraggeber:**

Objektgesellschaft FMZ Oberbruch GmbH  
Industriestraße 50  
52525 Heinsberg

### **Verfasser:**

**VDH** Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
info@vdh.com  
www.vdh.com  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

### **Sachbearbeiter:**

M.Sc. Sebastian Schütt  
M.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Abgrenzung der Plangebiete	4
2.2	Städtebauliche Struktur	5
2.3	Verkehrliche Erschließung	5
<b>3</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
4.1	Landesplanung	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Landschaftsplan	7
4.5	Bestehendes Planungsrecht	7
4.6	Einzelhandelskonzept	8
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>9</b>
5.1	Gestaltungs- und Nutzungskonzept	9
5.2	Freiraumkonzept	9
5.3	Erschließungskonzept	10
5.4	Entwässerung	10
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen	15
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	16
6.2.3	Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)	16
6.3	Bauweise	17
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.5	Stellplätze und Nebenanlagen	18

6.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
6.8	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	20
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
6.10	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	23
6.11	Bedingte Festsetzung	24
6.12	Örtliche Bauvorschriften und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
<b>7</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>33</b>
10.1	Umweltprüfung	33
10.2	Eingriffsregelung	33
10.3	Bodenordnende Maßnahmen	34
<b>11</b>	<b>PLANVERFAHREN</b>	<b>34</b>
11.1	Art des Aufstellungsverfahrens	34
11.2	Verfahrensablauf	34
<b>12</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>35</b>
12.1	Kosten	35
12.2	Flächenbilanz	35
<b>13</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>36</b>
<b>14</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN</b>	<b>36</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Wunsch der Stadt, den derzeit ungenutzten Parkplatz an der Boos-Fremery-Straße einer neuen Nutzung zuzuführen. Konkret soll an dieser Stelle ein Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Oberbruch entstehen. Die Fläche ist bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt seit einigen Jahren als Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen und soll nun entsprechend entwickelt werden.

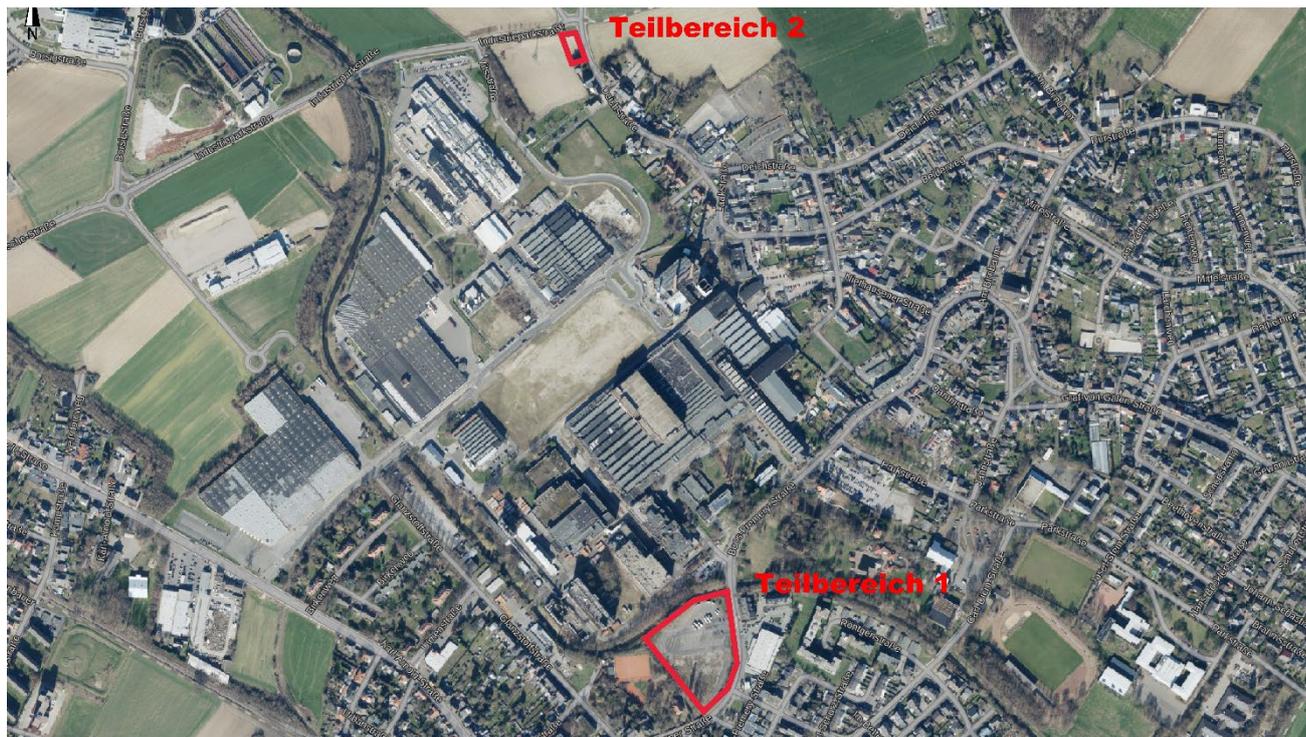
Ursprünglich gehörte diese Fläche zu den Glanzstoffwerken, die diese Flächen als Parkplatz genutzt haben. Eine weitere gewerbliche Nutzung dieser Flächen ist nicht zweckdienlich. Mit der Wurm als städtebauliche Zäsur ist die Fläche vom restlichen Teil des Industriegebietes separiert, sodass das Plangebiet sich für eine Nutzung als Nahversorgungszentrum, auch aufgrund der umgebenden Nutzungen, anbietet. Somit kann das Plangebiet als Nahversorgungsstandort den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Heinsberg-Oberbruch abrunden.

Für die Realisierung eines Nahversorgungszentrums ist die Festsetzung eines Kerngebietes oder sonstigen Sondergebietes erforderlich. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 städtebaulich erforderlich.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgung im Ortsteil Oberbruch zu stärken und Versorgungsdefizite zu beheben. Des Weiteren sollen bisher brachliegende, innerstädtische Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION

### 2.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete



**Abbildung 1:** Luftbild der räumlichen Geltungsteilbereiche 1 und 2; Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 19.02.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen. Während der Teilbereich 1 zur Umsetzung des geplanten Einzelhandelsvorhabens genutzt werden soll, dient der Teilbereich 2 der Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen.

Der räumlichen Geltungsteilbereich 1 befindet sich im Stadtteil Oberbruch, östlich im Stadtgebiet Heinsbergs. Er wird begrenzt von der Wurm im Norden, von der Boos-Fremery-Straße im Osten und Süden sowie von den Tennisplätzen an der Glanzstoffstraße im Westen. Konkret handelt es sich dabei um das Flurstück 160, Flur 5, Gemarkung Oberbruch mit einer Größe von ca. 15.500 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsteilbereich 2 befindet sich im Norden der Ortslage, in einem Abstand von ca. 850 m zum Teilbereich 1. Er umfasst das Flurstück 115, Flur 20, Gemarkung Oberbruch und damit eine Fläche von ca. 860 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Städtebauliche Struktur

Der räumliche Geltungsteilbereich 1 stellt sich derzeit als Parkplatz dar, welcher zu weiten Teilen versiegelt ist und eine ebene Fläche darstellt. Lediglich in Randbereichen befinden sich Freiflächen mit teilweise starkem Baumbestand. Insbesondere entlang der Wurm und zu den Tennisplätzen im Westen ist eine deutliche Eingrünung vorhanden.

Im Norden schließen große Industrie- und Gewerbeflächen an das Plangebiet, wobei die Wurm als städtebauliche Zäsur das Plangebiet von diesen trennt. Im Osten bzw. Südosten grenzen weitere Einzelhandelsnutzungen, wie ein REWE-Markt, eine Apotheke, eine Sparkassenfiliale sowie eine Tankstelle an das Plangebiet. Im Westen unmittelbar angrenzend befinden sich Tennisplätze und im Weiteren schließen sich Wohngebiete nach Osten, Süden und Westen an.

Das Plangebiet bietet sich für das Vorhaben besonders an, da es sich hierbei um die Wiedernutzung einer Brachfläche im direkten Siedlungszusammenhang handelt. Die Fläche ist durch die Wurm von den übrigen Gewerbeflächen getrennt, so dass eine Gewerbenutzung an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll ist. Zudem liegt sie innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch und ergänzt die dort bestehenden Nutzungen.

Bei dem räumlichen Geltungsteilbereich 2 handelt sich um eine kleinteilig auskrakende Teilfläche einer ansonsten zusammenhängenden, westlich angrenzenden Ackerfläche. Im Norden grenzt die Industrieparkstraße und im Westen die Deichstraße an das Plangebiet. Im Süden befinden sich einzelne Baugrundstücke, die mit freistehenden Einfamilienhäusern und diversen Nebenanlagen bebaut sind.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsteilbereich 1 grenzt unmittelbar an die Boos-Fremery-Straße und ist über diese erschlossen. Darüber ist das Plangebiet auch mit den restlichen Flächen des zentralen Versorgungsbereiches verbunden. Von der Boos-Fremery-Straße über die Pestalozzistraße ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr (Gladbacher Straße K5, die L227 und die Autobahn A 46) angebunden. Über die beiden Bushaltestellen „Oberbruch, Grebbener Straße“ und „Oberbruch, Volkspark“, welche beide knapp 300 m vom Plangebiet entfernt liegen, ist dieses auch an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr erschlossen.

Der räumliche Geltungsteilbereich 2 muss entsprechend der geplanten Nutzung als Kompensationsfläche lediglich so erschlossen sein, dass er für die erforderlichen Pflanz- und Pflegearbeiten erreicht werden kann. Eine entsprechende Erschließung ist über die Deichstraße gegeben.

### 3 FACHGUTACHTEN

Folgende Fachgutachten und Planungen sind im Verfahren erarbeitet worden und liegen der Planung zugrunde:

- VDH Projektmanagement GmbH: Teil B der Begründung: Umweltbericht. Erkelenz, Februar 2021
- VDH Projektmanagement GmbH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Erkelenz, Februar 2021
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert: Artenschutzrechtliche Prüfung „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Oberbruch“ in 52525 Heinsberg - Oberbruch. Alsdorf, 27.05.2020
- CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung für ein Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch. Köln, 14.11.2018
- CIMA Beratung + Management GmbH: Stellungnahme für ein Nahversorgungszentrum Heinsberg-Oberbruch „Stadt- und Regionalverträglichkeit der veränderten Planung vom Feb. 2020“. Köln, 18.02.2020
- CIMA Beratung + Management GmbH: Stellungnahme für ein Nahversorgungszentrum Heinsberg-Oberbruch „Stadt- und Regionalverträglichkeit der veränderten Planung vom Feb. 2020“. Köln, 04.03.2020
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung nach DIN 18005/DIN45691 zum Bebauungsplan Nr. 83 „Nahversorgungszentrum an der Boos-Fremery-Straße“. Alsdorf, 22.02.2020
- IGEPA Verkehrstechnik GmbH: Fachbeitrag Verkehr, Stadt Heinsberg, Bebauungsplan 83 „Oberbruch – NVZ Boos-Fremery-Straße“. Eschweiler, 10.02.2020

### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 4.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) formuliert Ziele und Grundsätze für die Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen. Ziele sind verbindliche Vorgaben, die bei der Planung zu beachten sind und der Abwägung nicht zugänglich sind, wohingegen Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Ziel 6.5-1 legt fest, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat ein Verfahren zur Änderung des im Regionalplan dargestellten GIB in einen ASB durchgeführt. Dieser Beschluss wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 5 vom 28.02.2020 bekannt gemacht. Hiermit wurde für das gesamte Plangebiet die Darstellung ASB getroffen, sodass das Ziels 6.5-1 erfüllt wird.

Ziel 6.5-2 regelt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung gegeben, da das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich Oberbruch liegt (vgl. 4.6). Demnach ist die Planung auch mit dem Ziel 2 des LEP vereinbar.

#### 4.2 Regionalplan

In der Bauleitplanung sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)

geplant werden (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 14). Da der Regionalplan den räumlichen Geltungsteilbereich 1 zunächst als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) darstellte (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016b), hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln ein Verfahren zur Änderung des GIB in einen ASB durchgeführt. Dieser Beschluss wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 5 vom 28.02.2020 bekannt gemacht. Hiermit wurde die Änderung wirksam und das geplante Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

Für den räumlichen Geltungsteilbereich 2 erfolgt die Darstellung ASB. In den ASB sollen unter anderem sonstige Grünflächen dargestellt werden. Insofern sind Konflikte zwischen den geplanten Kompensationsmaßnahmen und den Darstellungen des Regionalplanes nicht erkennbar.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den räumlichen Geltungsteilbereich 1 sowie die westlich und nördlich angrenzenden Flächen gewerbliche Bauflächen dar. Da mit der vorliegenden Planung großflächiger Einzelhandel geschaffen werden soll, ist die Darstellung eines Kerngebietes oder Sondergebietes erforderlich. Daher ist der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplans im Rahmen der 43. Änderung angepasst werden. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ für das Plangebiet darstellen, sodass der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der räumliche Geltungsteilbereich 2 wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 860 m<sup>2</sup> - die unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes liegt – können die hier getroffenen Festsetzungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet werden.

#### **4.4 Landschaftsplan**

Der räumliche Geltungsteilbereich 1 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans III/8 „Baalers Riedelland und obere Rurniederung“ vom 17.12.2015. Lediglich die an das Plangebiet angrenzende Wurm ist in den Geltungsbereich des Landschaftsplans aufgenommen und als Maßnahmenraum M22 „Wurmiederung“ gekennzeichnet. Hier sind, südöstlich, jedoch in deutlicher Entfernung zum Plangebiet, entlang der Wurm entsprechende Maßnahmen gemäß Umsetzungsfahrplan der Wasserrahmen-Richtlinie vorgesehen.

Der räumliche Geltungsteilbereich 2 wird vom Landschaftsplan II/4 „Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung“ erfasst. Dieser setzt für den Teilbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Offenland und Ortsrandlagen im Wassenberger Riedelland“ fest, wonach auch die Optimierung der landschaftlichen Einbindung von Ortsrändern durch standortgerechte Anpflanzungen anzustreben ist. Diesem Ziel kann durch die geplante Nutzung grundsätzlich gefolgt werden. Insofern sind Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erkennbar.

#### **4.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für den räumlichen Geltungsteilbereich 1 existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist Teil der Ortslagensatzung von Oberbruch vom 16.03.1998 und damit derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der räumliche Geltungsteilbereich 2 liegt außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen.

#### 4.6 Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Heinsberg existiert ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011, welches drei zentrale Versorgungsbereiche festlegt. Hierbei handelt es sich um das Hauptzentrum Heinsberg sowie die beiden Nahversorgungszentren Oberbruch und Dremmen (BBE 2011: 62). Das Plangebiet befindet sich im Nahversorgungszentrum Oberbruch. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Ergänzungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadtteile. Nach den Zielvorgaben des damals noch geltenden § 24 a LEPro NRW werden die Standortbereiche somit privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen, sofern sich diese in ihren Versorgungsfunktionen auf die zugewiesenen Verflechtungsbereiche beschränken. Dies bedeutet, dass innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich großflächige nahversorgungsrelevante Planvorhaben hinsichtlich ihrer Dimensionierung dann mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmen, wenn diese in ihren Umsatzleistungen unterhalb der im zugewiesenen Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzialbasis verbleiben.

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Oberbruch wurde dabei auf die bestehende Geschäftslage entlang der Boos-Fremery-Straße beschränkt. Dabei stellt der Aloysiusplatz im Norden die Grenze des durch Einzelhandel und andere frequenzstarke Nutzungen geprägten Geschäftsbereiches dar. Im Süden übernimmt der Rewe-Markt mit den benachbarten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktionen. Daher wurde der zentrale Versorgungsbereich trotz der Zäsur durch die Grünanlage entlang der Wurm bis zur Pestalozzistraße ausgedehnt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieses Nahversorgungszentrums und ist im Konzept bereits als Entwicklungsfläche berücksichtigt.

Da sich seit 2011 die Vorgaben der Landesplanung für den großflächigen Einzelhandel geändert haben, wurde ergänzend im November 2018 eine Verträglichkeitsanalyse für das geplante Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch erstellt (CIMA 2018). Das geplante Nahversorgungszentrum soll eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Oberbruch sowie für Unterbruch und den südlichen Teil Schaffhausens übernehmen. Gemäß der Auswirkungsanalyse ist für das Nahversorgungszentrum ein Zielumsatz von etwa 16,3 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten, welcher naturgemäß zu einer Umsatzverteilung bereits ansässiger Betriebe führen wird. Davon am stärksten betroffen ist der zentrale Versorgungsbereich Oberbruch selbst. Der im Süden befindliche REWE-Markt sowie der Norma im Norden des ZVB werden durch eine Umsatzverteilung von etwa 15,9 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel betroffen sein. Allerdings ist entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Heinsberg eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet ausdrücklich gewünscht, sodass die Umsatzverteilung zu relativieren ist. Auch ist eine Schließung der beiden Märkte bedingt durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten und ein Wettbewerb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu akzeptieren. (vgl. CIMA 2018: 28ff)

Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Dremmen sind laut Auswirkungsanalyse aufgrund seiner geringen absoluten Werte zu relativieren. Trotz einer Umsatzverteilung von 12,5 % werden bei einer Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel im ZVB Dremmen von 14,7 Mio. Euro lediglich 2,7 Mio. Euro durch das geplante Vorhaben gebunden. Zudem fehlt im zentralen Versorgungsbereich Dremmen ein Lebensmittelmarkt gänzlich, lediglich der Ende 2018 neu eröffnete Netto Markt an der Erkelenzer Straße übernimmt die Versorgungsfunktion für diesen Stadtteil.

Für das Hauptzentrum der Stadt Heinsberg (8,9 %) sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte (Hückelhoven 7,5 %, Ratheim und Wassenberg je 0 %) führt das geplante Vorhaben nicht zu negativen Auswirkungen, die strukturprägende Betriebe in diesen ZVB beeinträchtigen würden. Vielmehr handelt es sich bei den Umsatzverteilungen aus den Nachbarkommunen um die Rückgewinnung bisher abfließender Kaufkraft aus der Stadt Heinsberg.

## 5 PLANUNGSKONZEPT

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept für den räumlichen Geltungsteilbereich 1 entwickelt. Das städtebauliche Konzept hat keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern zeigt eine mögliche Umsetzung der Planungsziele innerhalb der durch den Bebauungsplan gesetzten Grenzen auf.

In Folge der Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde das Planungskonzept insbesondere dahingehend überarbeitet, dass ein größerer Abstand zur Wurm ermöglicht und Anlieferungsverkehr im Süden des Plangebietes auf ein Minimum reduziert werden können. Eine konkrete Beschreibung kann den nachfolgenden Ausführungen entnommen werden.

### 5.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Geplant ist die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie ergänzenden kleinteiligen Handelsnutzungen. Der Lebensmittelvollsortimenter soll eine Verkaufsfläche von etwa 1.670 m<sup>2</sup> mit ergänzenden Nutzungen in Form einer Mall mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> erhalten. Der Lebensmitteldiscounter hingegen soll eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 m<sup>2</sup> und die ergänzenden kleinteiligen Handelsnutzungen sollen insgesamt zwischen 500 und 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereitstellen. Hierdurch kann dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch das Abrücken der geplanten Gebäudekörper gegenüber der Wurm nicht mehr genügend Fläche im Süden des Plangebietes verbleibt, um mehr als zwei kleinteilige Einzelhandelsnutzungen unterzubringen. Die Anpassung der Begrenzung wirkt somit einer unangemessenen Einschränkung entgegen und wahrt zugleich die Belange der Einzelhandelsverträglichkeit.

Der Fokus soll entsprechend der Funktion als Nahversorgungsstandort auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Gemäß der Auswirkungsanalyse sollen die zentren- und nicht zentrenrelevanten Aktions- und Randsortimente auf insgesamt 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für beide Lebensmittelmärkte begrenzt werden.

Die Gebäude sollen als zusammenhängende Gebäudegruppe angeordnet werden und sich am Verlauf der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen orientieren. Sie werden auf eine maximale Gesamthöhe von 10 m begrenzt, sodass sich die Baukörper in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Stadtbild entlang der Boos-Fremery-Straße entsteht. Eine zweigeschossige Bauweise wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich eröffnet, jedoch soll der Verkauf der Waren gemäß dem Nutzungskonzept zur Gewährleistung eines optimalen, barrierefreien Einkaufs auf das Erdgeschoss konzentriert werden. Aufenthaltsräume und sonstige Nebenräume können zudem im ersten Obergeschoss untergebracht werden.

### 5.2 Freiraumkonzept

Die Gestaltung des Freiraumes im Plangebiet ist abhängig von der geplanten Nutzung. Für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ wird somit eine für Einzelhandelsstandorte typische Gestaltung mit wenigen Freiflächen entstehen.

Potentiale für unbefestigte und bepflanzte Flächen entstehen vorwiegend entlang der äußeren Plangebietsgrenzen. Gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung wurden diese erweitert, indem die geplanten Gebäudekörper weiter von der Wurm abgerückt wurden. Hierdurch entsteht die Möglichkeit, bestehende Bepflanzungen zu erhalten bzw. zu ersetzen und biotopverbindende Funktionen aufrecht zu erhalten. Zugleich wurden Baumpflanzungen entlang der Boos-Fremery-Straße bzw. auf der Parkplatzanlage verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen. Hierdurch kann der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt und die Ausbildung einer Raumkante entlang des öffentlichen Straßenraumes gefördert werden. Insgesamt tragen die geplanten Bepflanzungen zur optisch ansprechenden Gestaltung des Vorhabens bei.

### 5.3 Erschließungskonzept

Verkehrlich ist der Nahversorgungsstandort unmittelbar über die Boos-Fremery-Straße erschlossen, welche eine wichtige Verbindung von Oberbruch zum Stadtzentrum Heinsberg und auch den anderen Stadtteilen darstellt.

Geplant sind zwei Zufahrten von der Boos-Fremery-Straße. Die Hauptzufahrt soll gegenüber der Zufahrt zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen. Durch die gegenüberliegende Anordnung der Zufahrten können komplizierte Abbiegemanöver vermieden und die Verkehrssicherheit gefördert werden. Über die Hauptzufahrt sollen sowohl der gesamte Kundenverkehr als auch der überwiegende Anlieferungsverkehr erfolgen. Im Süden des Plangebietes ist eine zusätzliche Nebenzufahrt vorgesehen. Über diese sollen ausschließlich die ergänzenden, kleinteiligen Handelsnutzungen angeeignet werden. Hierbei sollen maximal 7,5-Tonner zum Einsatz kommen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die umgebenden Sammelstraßen die durch das Sondergebiet induzierten Mehrverkehre ohne Beeinträchtigungen aufnehmen können (vgl. IGEPA 2020). Auch unter Berücksichtigung der durch die Planung zu erwartenden Mehrverkehre werden die Verkehre an den Knotenpunkten Boos-Fremery-Straße/Pestalozzistraße und Boos-Fremery-Straße/REWE-Zufahrt jeweils in „guter“ Qualität (QSV=B) abgewickelt. Der Knotenpunkt Boos-Fremery-Straße/ Niethausener Straße wird mit einer QSV=C in „befriedigender“ Leistungsfähigkeit liegen. Gemäß allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/2015 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, zur Einführung des HBS 2015, ist bei Knotenpunkten grundsätzlich eine „ausreichende“ Leistungsfähigkeit (QSV=D) zu gewährleisten. Die ungünstigste mittlere Wartezeit an dem Knotenpunkt liegt mit 24,2 Sekunden weit unter dem Grenzwert der anzustrebenden Leistungsstufe D (45 Sekunden). Somit ist aus verkehrsgutachterlicher Sicht an dieser Stelle kein Handlungsbedarf gegeben.

Die Parkfläche soll durch alle Märkte gemeinsam genutzt werden und wird rund 160 Pkw-Stellplätze bereitstellen. Gemäß Landesbauordnung NRW ist aufgrund der Verkaufsflächen im Plangebiet zudem eine Vielzahl an Stellplätzen für Fahrräder erforderlich. Daher wird für diese eine entsprechende Abstellmöglichkeit im Bereich der Kundeneingänge vorgesehen. Der zentrale Parkplatz kann den Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen vollständig decken.

Durch den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Boos-Fremery-Straße ist das Plangebiet bereits für den Fuß- und Radverkehr erschlossen. Diesbezügliche Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten werden im Norden und Süden des Plangebietes vorgesehen. Zusätzlich soll die Erreichbarkeit des Marktes durch Fußgängerüberwege im Süden des Plangebietes sowie im Bereich des Einzelhandelsbetriebes auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht werden.

Über die beiden Bushaltestellen „Oberbruch, Grebbener Straße“ und „Oberbruch, Volkspark“, welche beide knapp 300 m vom Plangebiet entfernt liegen, ist der geplante Nahversorgungsstandort auch an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr angebunden.

### 5.4 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund Auffüllungen sowie voraussichtlich steigender Grundwasserspiegel nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird beabsichtigt, das auf der Parkplatzfläche

anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Regenwasser-Kanalisation einzuleiten. Da bereits die heute vorhandene Parkplatzfläche auf entsprechende Weise entwässert wird, sind die erforderlichen Kapazitäten im Kanalnetz gegeben.

Zugleich soll die Kanalisation gegenüber dem Ist-Zustand entlastet werden, indem das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in die nördlich gelegene Wurm eingeleitet wird. Mit Stellungnahme vom 26.11.2019 hat der Kreis Heinsberg mitgeteilt, dass seitens der Unteren Wasserbehörde und in Rücksprache mit dem Wasserverband Eifel-Rur keine Bedenken gegen die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen in die Wurm bestehen, wenn die Entwässerung über zwei ungefähr gleich stark beaufschlagte Einleitstellen in die Wurm erfolgt. Ein entsprechender Ausbau kann auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden. Ebenso wies der Kreis Heinsberg darauf hin, dass bei der Vorprüfung eine ca. 5.700 m<sup>2</sup> große Dachfläche berücksichtigt wurde. Diese Fläche wird durch die berücksichtigte Plankonzeption nicht überschritten.

## 6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den geplanten Nahversorgungsstandort wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzend von nicht wesentlich störenden sonstigen Gewerbebetrieben. Der Funktion des Nahversorgungszentrums entsprechend sind – auch im Abgleich mit dem Einzelhandelskonzept – Gewerbebetriebe mit Nahversorgungsbezug zum Zentralen Versorgungsbereich wünschenswert. Anhand der geplanten Nutzungen wird das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO in vier Teilbereiche (SO 1a, SO 1b, SO 1c und SO 2) untergliedert.

#### 1.1 Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

*Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung und gliedert sich in die Teilbereiche SO 1a, 1b, 1c und SO 2.*

In den Unterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung wurde festgesetzt, dass in den Sondergebieten SO 1a und 1b jeweils ein Einzelhandelsvorhaben zulässig ist. Hintergrund war hierbei die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unzulässigkeit baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen (vgl. exemplarisch BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07). Denn würde eine unbestimmte Zahl an Vorhaben ermöglicht, könnte ein sogenanntes Windhunderennen zunächst nicht ausgeschlossen werden, bei dem die maximal zulässige Verkaufsfläche bereits durch das erste Vorhaben ausgeschöpft würde und für weitere Vorhaben keine Entfaltungsmöglichkeiten mehr verblieben. Dies widerspreche dem der Baugebietstypologie der BauNVO zugrunde liegenden Regelungsgrundsatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen soll (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 und BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009 - 4 BN 63.09). Eine Ausnahme war für den Fall anerkannt, dass im Sondergebiet lediglich ein einziger Handelsbetrieb zulässig sei. Denn dann sei die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09). In Entsprechung der vorgenannten Grundsätze und weiterer in diesem Zusammenhang ergangener Entscheidungen (vgl. beispielsweise BVerwG, Urteil vom 10.11.2011 – 4 CN 9.10) sollte über

die Festsetzung der Anzahl zulässiger Vorhaben eine zulässige vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung gewährleistet und eine unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ausgeschlossen werden.

Mit Urteil vom 17.10.2019 (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18) hat das Bundesverwaltungsgericht nunmehr – in Abkehr zum vorgenannten Urteil vom 10.11.2011 (BVerwG, Urteil vom 10.11.2011 a.a.O.) sowie der hieraus erwachsenen Planungspraxis – entschieden, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Zugleich wurde festgestellt, dass sich eine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung darstellt, wenn es in den Sondergebieten – wie hier – nur ein für die Art der Nutzung geeignetes Baugrundstück gibt. Ist die Festsetzung der Verkaufsflächenbeschränkung wirksam, verbleibt die Betrachtung der aus dem Wegfall zahlenmäßiger Beschränkungen erwachsener Konsequenzen – insbesondere die Möglichkeit der Ansiedlung mehrerer zulässiger Vorhaben – sowie ggf. das Entgegenwirken durch weitere Festsetzungen, z.B. in Form von Begrenzungen der maximalen Verkaufsfläche, der Mindestverkaufsfläche oder der Bruttogeschossfläche.

In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen aufrechterhalten, von einer expliziten Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben jedoch Abstand genommen.

Aufgrund dieser Festsetzungen könnten im SO 1a auch mehrere kleinere Lebensmittelmärkte errichtet werden. Planungsziel ist jedoch die Ansiedlung eines weiteren großen und leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters. Auch soll die Entstehung einer Agglomeration kleinerer Einzelhandelsvorhaben verhindert werden, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen an anderer Stelle des zentralen Versorgungsbereichs der Ortslage vergleichbar sind und diese verdrängen könnten.

Zu diesem Zweck sowie zur Wahrung der Einzelhandelsverträglichkeit (CIMA, 2018) werden untere und obere Verkaufsflächenbegrenzungen, abgrenzbare Nutzungsarten sowie maximale Geschossflächen durch Geschossflächenzahlen (vgl. Kapitel 6.2.3) festgesetzt. Durch das Wechselspiel dieser Festsetzungen und unter Berücksichtigung des regelmäßigen Platzbedarfs für Nebenräume, kann planungsrechtlich abgesichert werden, dass die Belange der Einzelhandelsverträglichkeit gewahrt und zugleich ein Windhundrennen ausgeschlossen werden.

Es gibt für den im SO 1a geplanten Lebensmittelmarkt nur ein vorhabengeeignetes Grundstück.

Konkret wird geregelt, dass im SO 1a großflächige Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> als Hauptnutzung zulässig sind. Um der Entstehung von mehr als einem der Hauptnutzung entsprechenden Vorhaben entgegenzuwirken, wird für diese eine Mindestverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt und damit zur Erneuten Offenlage ein Wert gewählt, der erfahrungsgemäß sowie im Hinblick auf die Marktfähigkeit der typischen Mindestverkaufsfläche moderner Lebensmittelvollsortimenters entspricht. Auf diese Weise kann das Planungsziel, mithin die Errichtung eines Vorhabens, bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der größtmöglichen Gestaltungsfreiheit erreicht werden. Ebenso wird die Entstehung eines nach aktuellen Maßstäben hinreichend großen Marktes mit attraktivem Nahversorgungsangebot durch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche gefördert.

Darüber hinaus sind die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig, wobei die Verkaufsfläche der ergänzenden Nutzungen nicht auf die Verkaufsfläche der Hauptnutzung anzurechnen ist. Als ergänzende Nutzungen sind solche Betriebe zu verstehen, die in der Vorkassenzonen der Hauptnutzung umgesetzt werden. Klarstellend werden entsprechende Regelungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im SO 1b werden großflächige Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Hier ist die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche nicht erforderlich. Da großflächige Einzelhandelsvorhaben über eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> verfügen, wird die Umsetzung von zwei großflächigen Nutzungen im SO 1b bereits aufgrund dieses

Merkmals ausgeschlossen. Die Festsetzungen zu den abgrenzbaren Nutzungsarten sowie der Geschossflächenzahl werden aus denselben Gründen getroffen, die bereits im SO 1a maßgeblich für die Entscheidung waren.

Für beide Hauptnutzungen sind im Kernsortiment entsprechend ihrer Funktion nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Dies sind gemäß Heinsberger Liste Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Apotheken. Randsortimente und Aktionswaren aus zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse auf eine Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese werden auf die Teilbereiche SO 1a und SO 1b entsprechend ihrer Größe verteilt, sodass im SO 1a 200 m<sup>2</sup> und im Teilbereich SO 1b 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente festgesetzt sind.

## 1.2 Teilbereich SO 1a „Lebensmittelvollsortimenter“

1.2.1 Im Sondergebiet SO 1a sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter) als Hauptbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> und einer Mindestverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zulässig.

1.2.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 200 m<sup>2</sup> der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

1.2.3 Die Hauptbetriebe ergänzende Nutzungen, wie Bäckereien, Blumengeschäfte oder Kioske inkl. Lotto/Toto sind im Bereich der Vorkassenzone bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche der ergänzenden Nutzungen ist nicht auf die Verkaufsfläche der Hauptnutzungen anzurechnen.

## 1.3 Teilbereich SO 1b „Lebensmitteldiscounter“

1.3.1 Im Sondergebiet SO 1b sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.

1.3.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 150 m<sup>2</sup> der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

Ergänzende Fachmärkte sind im Teilbereich SO 1c südlich des Vollsortimenters vorgesehen. Da die Baufenster im Nachgang zur Frühzeitigen Beteiligung weiter von der Wurm abgerückt wurden, verbleibt im Süden des Plangebietes lediglich Raum für maximal zwei ergänzende Fachmärkte. Um dieser Einschränkung entgegenzuwirken, wurde die maximal zulässige Verkaufsfläche je Fachmarkt im rechnerischen Nachweis über die Einzelhandelsverträglichkeit von 250 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> erhöht. Um hierdurch bedingten Konflikten mit den Belangen der Einzelhandelsverträglichkeit entgegenzuwirken, wurde im Gegenzug die zulässige Verkaufsfläche für die Summe aller Fachmärkte von maximal 800 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> reduziert. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe ist eine planbedingte Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. (vgl. CIMA 2020)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Verkaufsfläche der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Sondergebiet SO 1c einen jeweiligen Wert von 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten sowie einen Wert von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. So wird sichergestellt, dass die fachgutachterlich bestimmten Grenzen

der Einzelhandelsverträglichkeit nicht überschritten werden. Da zudem auch im SO 1c eine Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche über eine Geschossflächenzahl erfolgt (vgl. Kapitel 6.2.3), wird der Entstehung einer Vielzahl von kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen vorgebeugt.

Die Fachmärkte sollen den Nahversorgungsstandort ergänzen, sodass hier im Kernsortiment der Handel mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt ist. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind lediglich als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Auch wird festgesetzt, dass die Nutzungen innerhalb des SO 1c nicht identisch sein dürfen. Damit wird sichergestellt, dass ein einzelnes Sortiment lediglich einmal vertreten ist und kumulative Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch gewährleistet diese Festsetzung eine gewisse Durchmischung des Angebotes im Nahversorgungszentrum und trägt damit zur dessen Attraktivität bei.

In dem Teilbereich SO 1c sollen neben den beschriebenen Einzelhandelsbetrieben weitere Nutzungen zugelassen werden, die die Funktion des Nahversorgungszentrums insbesondere auch im Sinne der umliegenden Wohnbevölkerung stärken. Zu nennen sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie etwa ein Friseur oder Schuster, Räume für freie Berufe oder Schank- und Speisewirtschaften.

#### *1.4 Teilbereich SO 1c „ergänzende Handels- und Gewerbenutzungen“*

*1.4.1 Im Sondergebiet SO 1c sind die beiden Nutzungen in den Sondergebieten SO 1a und 1b ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Bei Einzelhandelsnutzungen muss die Verkaufsfläche je Betrieb mindestens 250 m<sup>2</sup> und maximal 300 m<sup>2</sup> betragen.*

*1.4.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Das Kernsortiment der jeweiligen Betriebe darf nicht identisch sein.*

*1.4.3 Neben den unter 1.4.1 und 1.4.2 aufgeführten zulässigen Nutzungen sind zudem jeweils die folgenden Nutzungen zulässig:*

- *Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (ausgenommen Einzelhandelbetriebe),*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Räume für freie Berufe,*
- *Schank- und Speisewirtschaften.*

Die für das Nahversorgungszentrum insgesamt erforderlichen Stellplätze werden im Sondergebiet SO 2 untergebracht. Durch die dem Gebäude vorgelagerte Positionierung der Parkfläche können alle Nutzungen im Nahversorgungszentrum von diesem Parkplatz aus erreicht werden und die Fahrwege bzw. Parkvorgänge werden auf ein Mindestmaß reduziert. Von dem vorbezeichneten Grundsatz abweichend, wird die Herrichtung einiger Stellplätze, die durch Mitarbeiter genutzt werden könnten, auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen. In Bezug auf diese Nutzung ist ein Erfordernis zur Anordnung im vorderen Grundstücksbereich nicht erkennbar.

#### *1.5 Teilbereich SO 2 „Stellplätze“*

*Im Sondergebiet SO 2 ist die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen Werbeanlagen), die den in den Sondergebieten SO1a, SO1b und SO 1c untergebrachten Nutzungen dienen, zulässig.*

Die einzelnen Teilbereiche des Sondergebietes werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zeichnerisch voneinander abgegrenzt. Die Grenze zwischen den einzelnen Teilbereichen entspricht der Lage der geplanten Gebäudeteile und orientiert sich an dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Dabei ist zu beachten, dass das Gebäude des Nahversorgungszentrums, bestehend aus den Gebäudeteilen 1a, 1b und 1c in den drei Teilbereichen des Sondergebietes Nahversorgungszentrum (SO 1a, SO 1b und SO 1c) liegt. Die Unterteilung des geplanten Gebäudekomplexes in drei Teilbereiche des Sondergebietes wurde insbesondere aufgrund der oben beschriebenen gewünschten Anordnung der verschiedenen Nutzungen festgesetzt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzungen wird über Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl geregelt.

### 6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Maximalhöhen geregelt. Für alle Sondergebiete wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe entspricht den festgesetzten Nutzungen eines Nahversorgungszentrums.

Die Festsetzung maximaler Höhen soll dem zukünftigen Bauherrn genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäudehöhe sowie eventueller Dachneigungen ermöglichen. Gleichzeitig verhindert die Regelung unmaßstäbliche Höhenentwicklungen und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile aus dem Siedlungszusammenhang. Der geplante Baukörper kann sich so an den umgebenden Bestandsgebäuden orientieren und wird diese nicht erheblich überragen. Der vorhandene REWE-Markt auf der gegenüberliegenden Seite der Boos-Fremery-Straße weist beispielsweise eine vergleichbare Bauhöhe wie der geplante Vollsortimenter auf.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage der Boos-Fremery-Straße. Diese liegt bei etwa 41,0 m über NHN. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird eine Höhe von 41,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

2.1.2 Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Für technische Aufbauten des Nahversorgungszentrums, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden. Begrenzt wird die Zulässigkeit aller Überschreitungen auf 20% der zugehörigen Dachfläche und es ist mindestens ein Abstand entsprechend der Höhe der vorgenannten Aufbauten von der baulich zugeordneten Dachkante aufzuweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20 % der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

2.1.3 Innerhalb des Sondergebietes darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

## 6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet, mit Ausnahme der Boos-Fremery-Straße, um ein Grundstück im grundbuchlichen Sinne. Die einzelnen Baugebiete sind derzeit folglich keine unabhängig zu betrachtenden Grundstücke, so dass die GRZ für alle Baugebiete zusammengefasst berechnet werden kann. Sofern eine Grundstücksteilung erfolgt, ist die GRZ für jedes einzelne Baugrundstück getrennt nachzuweisen.

Für das Sondergebiet wird in allen Teilbereichen zeichnerisch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Obergrenzen werden bewusst ausgenutzt, um eine möglichst hohe Verdichtung in den baulich genutzten Bereichen des Plangebietes zu erreichen und die Freiflächen zur Wurm sowie den angrenzenden Grünstrukturen entlang des Tennisplatzes als Naturraum hin unversiegelt zu lassen.

Zusätzlich ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Festsetzung von zu Satz 2 (50 % Überschreitung) abweichenden Überschreitungen im Bebauungsplan. Aufgrund des prognostizierten Kundenverkehrs ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf, der nicht über einen gesamten Versiegelungsgrad von 80 % des Sondergebietes gedeckt werden kann. Somit soll vorliegend von der Sonderregelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 ermöglicht werden. Grundsätzlich soll gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Allerdings trägt die hohe Ausnutzbarkeit der Flächen durch Festsetzung einer GRZ, die eine maximale Versiegelung von bis zu 80 % des Plangebietes ermöglicht, zur Flächenschonung an anderer Stelle bei.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

## 6.2.3 Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 Abs. 3 und 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Um allen Menschen und Bevölkerungsgruppen einen Zugang zum Planvorhaben zu ermöglichen und das Ziel der Nahversorgung zu fördern, soll das Planvorhaben möglichst barrierearm ausgeführt werden. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Verkaufsflächen auf die Erdgeschosses zu konzentrieren. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ermöglicht demgegenüber grundsätzlich eine zweigeschossige Errichtung der Baukörper. Da Gründe, die gegen eine Umsetzung von Nebenräumen in den Obergeschossen sprechen, nicht erkennbar sind, soll die Gebäudehöhe zudem nicht reduziert werden. Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsabsicht wird daher eine maximale Geschossfläche durch die Festsetzung

einer Geschossflächenzahl für die Sondergebiete SO1a bis SO1c festgelegt. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen betragen im SO1a und im SO1b 0,85 sowie im SO1c 0,75. Somit verbleiben für die ergänzenden Nutzungen im OG immer noch zwischen 200 und 125 m<sup>2</sup>.

Um einem Windhundrennen vorzubeugen, wird zudem eine Festsetzung in die Plankonzeption aufgenommen, die klarstellt, dass sich die Geschossflächenzahl auf das Gesamtbaugrundstück bezieht. Andernfalls könnte bei einer möglichen Grundstücksteilung unklar werden, wie die Geschossfläche den neu gebildeten Teilen zugeordnet werden kann.

*2.3.1 Die festgesetzte Geschossflächenzahl in den Sondergebieten SO1a bis SO1c bezieht sich auf das jeweilige Gesamtbaugrundstück i.S.d. § 20 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO.*

Die jeweils festgesetzten Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Größen der in den Sondergebieten SO1a, SO1b und SO1c jeweils festgesetzten Grundflächen und Baufenster und überschreiten diese in einem Maß, dass so gering ist, dass eine Umsetzung von Verkaufsflächen in den Obergeschossen für die Betreiber als unattraktiv und damit unrealistisch zu bewerten ist.

Um die in die Geschossfläche einzurechnenden Flächen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung bestimmen zu können, werden diese Flächen durch textliche Festsetzung definiert. Andernfalls wäre zu befürchten, dass die vorgenannten Festsetzungen ihren Zweck verfehlen.

*2.3.2 In die Geschossfläche sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig einzurechnen.*

### **6.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Das Gebäude des Nahversorgungszentrums bzw. die einzelnen Gebäudeteile sollen entsprechend der aufgelockerten Baustruktur in der Umgebung mit Grenzabstand errichtet werden. Aufgrund der Größe von gewerblichen Einheiten werden jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich. Insofern wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

*3. In den Sondergebieten SO 1a, SO 1b und SO 1c gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.*

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen als sogenannte Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster wird so angeordnet, dass der Parkplatz aus Richtung der Erschließungsstraße gut einsehbar ist und das Gebäude diesen rahmt. Es wird demnach L-Förmig entlang der Wurm und den angrenzenden Flächen im Westen des Plangebietes ausgerichtet.

Im Nachgang zur Frühzeitigen Beteiligung wurden die Baufenster von ca. 3 m auf ca. 8 m von der Wurm abgerückt. Dies trägt zu einer Aufrechterhaltung biotopverbindender Funktionen bei. Es ergeben sich zwei zusammenhängende Baufenster in einer Größe von 58 mal 45 m und 84 mal 38 m. Hinzu kommt ein Bereich für Anlieferungsrampe und Nebenanlagen, der bis an die südwestliche Plangebietsgrenze bzw. hier vorgesehene Bepflanzungen herangeführt wird. Ferner halten die Baugrenzen einen Abstand von 25 m zwischen Anlieferung und den nordwestlich gelegenen Pflanzmaßnahmen ein, um die für Sattelzüge erforderlichen Wenderadien planungsrechtlich abzusichern. In den Bereichen, innerhalb derer die

Baufenster bis an die Grundstücksgrenzen herangeführt werden, kommen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück zu liegen. Dieses Nachbargrundstück befindet sich jedoch ebenfalls im Eigentum des Erschließungsträgers, sodass die Eintragung von Baulasten im anschließenden Baugenehmigungsverfahren möglich ist. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

Die Baufenster orientieren sich eng an den geplanten Gebäudekörpern. Auf diese Weise kann die gestalterische Absicht (vgl. Kapitel 5.1) umgesetzt werden. Zugleich entspricht es nicht der Planungsabsicht, dass an den Eingängen der jeweiligen Einzelhandelsnutzungen auf über die Fassade hinausgehende Überdachungen verzichtet werden muss. Dies würde das Einkaufen, z.B. bei Regenwetter, erschweren und stünde einem attraktiven Nahversorgungsangebot entgegen. Vor diesem Hintergrund werden in Richtung des Parkplatzes zusätzliche Baufenster festgesetzt, die durch Überdachungen genutzt werden können. Zusätzlich wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 4.1 In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Überdachungen“ sind nur Überdachungen, Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) zulässig. Die Überdachungen sind auch dann zulässig, wenn sie fest mit Gebäuden verbunden sind.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten wird das Plangebiet mit entsprechenden Emissionskontingenten gegliedert (vgl. auch 6.8). Um diese Lärmemissionskontingente einhalten zu können, kann es im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden, eine Schallschutzwand im Plangebiet zu errichten. Um dies bereits auf Ebene des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird daher textlich festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) möglich ist. Im Baugenehmigungsverfahren wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorbelastung geprüft, inwiefern die Errichtung einer Schallschutzmaßnahme zu erwarten ist.

- 4.2 *Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) mit einer Höhe von maximal 2 m sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete (SO1a, SO1b und SO1c) ausnahmsweise zulässig. Der obere Bezugspunkt wird definiert als der höchste Punkt der Schallschutzmaßnahme. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Maximalhöhe liegt bei 41,0 m über NHN.*

## 6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Die privaten Stellplätze, die für das Nahversorgungszentrum erforderlich sind, sollen im der Boos-Fremery-Straße zugewandten Bereich des SO 2 gesammelt angeordnet werden. Hiervon ausgenommen sind diverse Mitarbeiterstellplätze auf der Rückseite der geplanten Gebäudekörper. Die betroffenen Flächen werden zeichnerisch als „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ festgesetzt und durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig sind. Des Weiteren erfolgt eine räumliche Zuordnung der Stellplätze zu den Nutzungen, so dass insbesondere die Laufwege für die Kunden möglichst gering sind.

5. *In den Sondergebieten SO 1a, 1b, 1c und 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.*

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist demzufolge nicht notwendig. Eine flexible Positionierung der zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Nebenanlagen, wie z. B. von Trafostationen wird ermöglicht.

## 6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen Eingriffe in Gehölzflächen als Lebensraum geschützter Tierarten. Dieser Aspekt wurde im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung tiefergehend untersucht (vgl. Liebert, 2020), wonach entsprechende Maßnahmen erforderlich werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Hierzu sollen aus Gründen des vorsorgenden Artenschutzes Ersatzflächen geschaffen werden, bevor mit der Baumaßnahme begonnen werden darf. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, unmittelbar an den Tennisplätzen gelegen, befindet sich ein Gehölzstreifen, welcher relativ ungestört ist und damit unterschiedlichen ubiquitären und zahlreich vorkommenden Arten zur Nahrungssuche und als Fortpflanzungsstätte dient. Als Ersatz hierfür ist eine identisch große Fläche innerhalb der Ortslage Oberbruch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Ersatzfläche kann multifunktional und somit sowohl als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz als auch für den Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt dienen.

Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im räumlichen Geltungsteilbereich 2, auf den Flächen Gemarkung Oberbruch, Flur 20, Flurstück 115. Diese wird zeichnerisch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Da sich die externe Ausgleichsfläche innerhalb eines Schutzstreifens einer Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH befindet, ist eine Anpassung der möglichen Bepflanzungen notwendig geworden. Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Gehölze zulässig, die eine maximale Wuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Ihre Zustimmung zur Anpassung der Pflanzliste sowie zur Aufnahme von Gehölzen aus nicht gebietsheimischen Herkünften hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg bereits erteilt. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßnahme wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. *In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Bezeichnung M1 ist eine zehnstufige Anpflanzung aus lebensraumtypischen Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen. Wenn möglich, sind Gehölze aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m versetzt anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen der ersten Anpflanzung und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches muss 3,0 m betragen.*

<b>Pflanzliste 1</b>	
Mindestqualität: Strauch, 1x verpfl., Höhe 60-100 cm	
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kugel-Weißdorn	<i>Cragtaegus monogyna ‚Compacta‘</i>
Zwerg-Liguster	<i>Ligustrum vulgare ‚Lodense‘</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Zwerg-Schneeball	<i>Viburnum opulus ‚Compactum‘</i>

**Tabelle 1:** Pflanzliste 1

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen kann durch den Bebauungsplan selbst nicht geregelt werden, sondern bedarf im weiteren Verlauf des Verfahrens, spätestens vor Satzungsbeschluss einer gesonderten, vertraglichen Regelung. Es wird beabsichtigt, den Satzungsbeschluss nur dann zu fassen, wenn eine entsprechende Regelung vorliegt.

## 6.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Stellungnahme vom 23.10.2019 hat das Tiefbauamt der Stadt Heinsberg mitgeteilt, dass sich nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes öffentliche Abwasserleitungen befinden. Zu deren planungsrechtlicher Absicherung werden diese, einschließlich 2,5 m breiter Flächen entlang der beiden Seiten der Leitungsachsen, zeichnerisch als „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasserleitung“ festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der hiermit verbundenen Belange wird zusätzlich die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. *In den zeichnerisch festgesetzten „Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasserleitung“ ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Heinsberg einzuräumen.*

Es zeigt sich, dass es zu einer räumlichen Überlagerung zwischen den „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ und den im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Grundstückflächen kommt. Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt sollen die bezeichneten Leitungen, im Rahmen bereits geplanter Arbeiten zur Herrichtung einer Druckwasserleitung, durch eine neue Haltung im öffentlichen Bereich ersetzt und verdämmt werden. Bis dahin kann die vorhandene Leitung, die mit Ihrer Sohle in einer Tiefe von ca. 3,50 m liegt, erhalten und überbaut werden. Der Schacht wird dabei abgebrochen und mit einer Betonplatte abgedeckt. In diesem Zusammenhang wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

## 6.8 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO)

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz (Mai 2019) durchgeführt. Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung sind eine Geräuschkontingenterung des Sondergebietes gemäß DIN 45691, eine Untersuchung der Machbarkeit des geplanten Vorhabens hinsichtlich Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm sowie eine Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

### Verkehrslärm

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung in dem Plangebiet werden zusätzliche Verkehre und daraus resultierend Verkehrslärmimmissionen im öffentlichen Straßenraum entstehen. Hierbei müssen Fahrzeuggeräusche des fließenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum in einer Entfernung von bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück erfasst werden. Die Ermittlung der zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen, die durch das geplante Vorhaben entstehen, erfolgt rechnerisch unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastung der umliegenden Verkehrswege und der zulässigen Geschwindigkeiten. Die Ermittlung der Emissionen aus dem Straßenverkehr erfolgte auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Verkehrsuntersuchung (IGEPA 2019).

Unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse ergibt sich eine Erhöhung der Lärmpegel um 0,5 dB(A) bedingt durch die Zusatzverkehre des Nahversorgungszentrums. Gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm muss mindestens eine Erhöhung

des Beurteilungspegels von 3 dB(A) vorliegen, um Maßnahmen zu bedingen. Dies ist vorliegend nicht erfüllt, sodass eine weitere Betrachtung des Verkehrslärms nicht erforderlich ist.

### Gewerbelärm

Die geplanten Nutzungen verursachen Gewerbelärm im Plangebiet selbst sowie im Umfeld, den es durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu minimieren gilt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, erfolgt die Ermittlung der zulässigen Schalleistung im Wege einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Vor diesen Hintergrund wird das Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und es werden für jeden Quadratmeter nutzbare Fläche Schalleistungspegel festgesetzt, die das Einhalten der Richtwerte an den maßgebenden Immissionsorten gewährleisten.

Bei der Geräuschkontingentierung werden für die Sondergebietsflächen Emissionskontingente so vergeben, dass das Plangebiet die maximal mögliche Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung, erhält. Dabei wird die vorhandene Gewerbelärmvorbelastung in abschätzender Form unter Berücksichtigung der Relevanzgrenze von 6 dB unter Richtwert gemäß TA Lärm berücksichtigt.

Die maßgebenden Immissionsorte sind vorliegend die schutzbedürftige Bebauung an der Boos-Fremery-Straße (Hausnummern 65a, 65c und 75) östlich des Plangebietes sowie an der Grebbener Straße (Hausnummer 2) südwestlich des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionen (Vorbelastung von pauschal 6 dB) ergeben sich verbleibende Restkontingente (Planwerte) von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts an diesen Immissionsorten.

Davon ausgehend wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Emissionskontingente rechnerisch so ermittelt, dass an keinem der gewählten Immissionsorte der entsprechend zulässige Richtwert durch die Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen überschritten wird.

In den jeweiligen Sondergebieten sind Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

Sondergebiet	Fläche	Emissionskontingent L <sub>EK</sub>	
		tags	nachts
SO 1a	3.752 m <sup>2</sup>	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
SO 1b	2.518 m <sup>2</sup>	63 dB(A)/m <sup>2</sup>	48 dB(A)/m <sup>2</sup>
SO 1c	1.104 m <sup>2</sup>	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
SO 2	8.132 m <sup>2</sup>	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

**Table 2:** Emissionskontingente

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird die Zulässigkeit von Anlagen innerhalb des Sondergebiets – ergänzend zu den Festsetzungen betreffend der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen – im Hinblick auf die von diesen ausgehenden Geräuscheinwirkungen beschränkt. Durch die festgesetzten Kontingente wird sichergestellt, dass auf die zu dem Sondergebiet benachbarten Immissionsorte (Wohngebäude) nur solche Geräusche aus dem Plangebiet einwirken, die unterhalb der für diese jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwerte liegen bzw. diese einhalten. Die festgesetzten Emissionskontingente sind für den Schutz der im Einwirkungsbereich des Vorhabens gelegenen (Wohn-)Nutzungen, entsprechend den für diese geltenden Maßstäben sicher ausreichend. Die für die jeweils zu betrachtenden Immissionsorte geltenden Schallschutzanforderungen werden in allen Fällen sicher eingehalten.

Um auf der sicheren Seite zu liegen, werden zudem keine richtungsbezogenen Zusatzkontingente vergeben. Grundsätzlich wären unter Berücksichtigung von zusätzlichen Schallminderungsmaßnahmen, wie z.B. durch Anordnungen von Hallen, Geländegeometrie, Schallschutzwänden oder -wällen zur Abschirmung oder auch durch zeitliche Begrenzung von Betriebszeiten, auch durchaus höhere Werte der tatsächlichen Schalleistung möglich, wenn sie zu den gleichen Teilbeurteilungspegeln führen, wie die Emissionskontingente im Falle einer ungehinderten Schallausbreitung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen dafür die Befreiung von den festgesetzten Kontingenten vor, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm ausgeschlossen werden können. So können unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Vorbelastung und der Gebäudegestaltung ggfs. höhere Emissionen zugelassen werden, ohne die Richtwerte an den jeweiligen Immissionsorten zu überschreiten.

Auf diese Weise wird im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ein ausgewogener Kompromiss zwischen den Belangen der Wohnbevölkerung und den Belangen der Anlagenbetreiber erreicht.

- 8.1 *In den Sondergebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.*

Sondergebiet	Fläche	Emissionskontingent $L_{EK}$	
		tags	nachts
SO 1a	3.752 m <sup>2</sup>	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
SO 1b	2.518 m <sup>2</sup>	63 dB(A)/m <sup>2</sup>	48 dB(A)/m <sup>2</sup>
SO 1c	1.104 m <sup>2</sup>	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
SO 2	8.132 m <sup>2</sup>	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

**Tabelle 3:** Emissionskontingente

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

- 8.2 *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).*
- 8.3 *Gleichermaßen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren über eine qualifizierte Schallimmissionsprognose der Nachweis erbracht wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm ausgeschlossen werden können.*
- 8.4 *Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüber hinausgehende 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.*

## 6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um die Begrünung im Bereich des Sondergebietes und insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Anzahl anzupflanzender Bäume festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist daher je angefangene 15 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.1 Innerhalb der Stellplatzfläche des Sondergebietes SO2 sind je angefangene 15 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Sinne der Eingriffsvermeidung sollen die Bepflanzungen vorrangig erhalten werden (vgl. hierzu auch Kapitel 6.10). Aufgrund der zu erwartenden und nicht vermeidbaren Eingriffe durch Fundamente im Bereich der südwestlich geplanten Anlieferungsrampe ist ein Erhalt der hier befindlichen Bepflanzungen nicht möglich. Gleichwohl ist es möglich, die entsprechenden Pflanzbereiche nach Herstellung der baulichen Anlagen wiederherzurichten. Um den Ausgleich möglichst nahe am Ort des Eingriffes zu erbringen sowie zur Ergänzung bestehender Bepflanzung werden unterschiedliche Flächen zeichnerisch als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung der in diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen wird zudem die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

9.2 In den „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M2 sind standorttypische Gehölze in Form einer Strauchhecke der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 x 1,50 m.

<b>Pflanzliste 2</b> <b>‘Gehölzarten zur Begrünung der Stellplatzanlage’</b> <i>Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm</i>		<b>Pflanzliste 3</b> <b>‘Gehölzarten für freiwachsende Hecken’</b> <i>Strauch / Heister 1 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
		Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

**Tabelle 4:** Pflanzlisten 2 und 3

## 6.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Gehölze entlang der Wurm – die einen Teil der Verbundfläche VB-K-4902-003 darstellen – erfüllen eine wichtige Pufferfunktion zwischen anthropogenen Nutzungen und dem sensiblen Gewässerbereich. Zugleich steht ein Erhalt

der vorhandenen Bepflanzung der Umsetzung des geplanten Vorhabens in großen Teilen nicht entgegen. Weitere Bestandsgehölze entlang der Boos-Fremery-Straße können in die geplanten Stellplätze integriert werden und hier zur optisch ansprechenden Erscheinung des Orts- und Straßenbildes beitragen. Im Sinne der Eingriffsvermeidung wird daher festgesetzt, dass die entsprechenden Bepflanzungen zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen sind. Hiervon ausgenommen werden fünf vorhandene Pappeln. Diese stehen aufgrund ihres Erhaltungszustandes den Belangen der Verkehrssicherung und damit der Vollziehbarkeit der Planung entgegen.

- 10.1 Innerhalb der Stellplatzflächen des Sondergebietes SO2 sind die zeichnerisch festgesetzten „Bestandsbäume“ in Neupflanzungen zu integrieren und bei Abgang durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.
- 10.2 Die durch die zeichnerische Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen“ erfassten Bestandsbäume sind zur Verkehrssicherung durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu ersetzen.
- 10.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalt von Sträuchern“ mit der Bezeichnung M3 sind sämtliche Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Sträucher gemäß Pflanzliste 5 zu ersetzen.

<b>Pflanzliste 4</b>		<b>Pflanzliste 5</b>	
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm		Mindestqualität: Strauch, 1 x verpfl., Höhe 60-100 cm	
Silberweide	Salix alba	Hasel	Corylus avellana
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
		Roter Hartriegel	Cornus sanguinea,
		Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
		Hundsrose	Rosa canina
		Wasserschneeball	Viburnum opulus

**Tabelle 5:** Pflanzlisten 4 und 5

## 6.11 Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Aufgrund der im Rahmen der Artenschutzprüfung festgestellten Möglichkeit, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden könnten, wird eine bedingte Festsetzung für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Erst wenn die entsprechenden Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt wurden (vgl. hierzu auch Kapitel 0), darf mit der Rodung der Bäume und der Baufeldfreimachung für die Baumaßnahmen begonnen werden.

11. Die Baufeldfreimachung und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen sind erst zulässig, nachdem die unter Festsetzung Nr. 6. festgesetzten Maßnahmen hergestellt wurden.

## 6.12 Örtliche Bauvorschriften und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 89 BauO NRW i.v.m. § 9 (4) BauNVO)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit dem umliegenden Bestand zu gewährleisten. Werbeanlagen sollen demzufolge nur in einem ortsbildverträglichen Maß errichtet werden können.

*12.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes zulässig.*

*Innerhalb des Sondergebiets SO 2 ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 9,00 m, bezogen auf eine Höhe von 41,00 m ü NHN, zulässig.*

*12.2 Innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Sichtdreiecke“ sind Einfriedungen, Bepflanzungen oder andere Anlagen, die zu Sichtbehinderungen führen können, nur dann zulässig, wenn diese eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf eine Höhe von 41,00 m ü NHN, nicht überschreiten.*

## 7 KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind oder deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Mit Schreiben vom 15.11.2019 hat die RWE Power AG mitgeteilt, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Das gesamte Plangebiet wird daher als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind“ gekennzeichnet. Zur Erläuterung der mit der Kennzeichnung verbundenen Restriktionen werden ferner Hinweise zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise 9 und 10 unter Kapitel 9 dieser Begründung).

Ebenso ist das Plangebiet von Altlasten betroffen. Da sich die von Altlasten betroffenen Flächen nicht eindeutig abgrenzen lassen, wird das gesamte Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ebenfalls ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweis Nr. 3 unter Kapitel 9 dieser Begründung).

## 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Vorliegend betrifft dies eine im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle. Diese wird daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Erläuterung der hiermit verbundenen Restriktionen wird ferner ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 9 dieser Begründung).

Darüber hinaus wurden zur Erneuten Offenlage die Sichtdreiecke an den Ausfahrten des Plangebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Einschränkungen wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6.12 dieser Begründung)

## 9 HINWEISE

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen, die aus Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, bestehenden Konzepten der Stadt Heinsberg, den im Verfahren erstellten Fachgutachten sowie übergeordneten Regelungen hervorgehen.

### 1. Artenschutz

#### 1.1 Zeitliche Begrenzung Baufeldräumung

*die Baufeldräumung (Rodungen) ist außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten im Zeitfenster 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Durchführung der Baumaßnahme sollte sich lückenlos an die Baufeldräumung anschließen.*

#### 1.2 Schutzzone Wurmufer

*Der Uferbereich der Wurm ist bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone aus-zuweisen. Dazu ist in einem Abstand von etwa 50 cm (erforderlicher Bauraum) zur geplanten Grenze der befestigten Fläche ein mobiler Bauzaun zu errichten und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Die so hergestellte Schutzzone ist von jeder Bodenversiegelung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen. Ferner ist der Bereich auch im Betrieb in unveränderter Form zu erhalten – insbesondere ist eine Veränderung der Vegetationsflächen durch Neupflanzungen oder Ein-saaten zu unterlassen – ausgenommen davon bleibt die Neupflanzung durch Silberweiden und Schwarzerlen als Ersatz der zu rodenden Pappeln in diesem Bereich. Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicher-zustellen und schriftlich zu protokollieren.*

#### 1.3 Schutzzone Baumbestand Ost und Gehölzfläche West

*Der Kronentraufbereich von zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen an der Ostgrenze sowie die an der Westgrenze zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone auszuweisen.*

*Dazu ist der Kronentraufbereich bzw. der Gehölzrand durch einen mobilen Bauzaun zu sichern, der während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten ist. Die so hergestellten Schutz-zonen sind von jeder Bodenversiegelung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen.*

*Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicher-zustellen und schriftlich zu protokollieren.*

*Zusätzlich wird empfohlen, die Stämme der Bäume mittels Stammschutz durch eine Verlattung zu schützen.*

#### 1.4 Vermeidung von Fallenwirkung

Bereits in der Planungsphase sind bezüglich der Baumaßnahme Tierfallen aller Art zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. ungesicherte Schächte, Regenfallrohre, offene Behälter, Spalten und Öffnungen an Rohbauten und gelagerten Bauteilen, aber auch große, ungeteilte Glasflächen an den Gebäuden. Große Glasfronten sind möglichst in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen.

Insbesondere im Spätsommer (zur Invasionszeit der Zwergfledermaus) sind Rohbauten vor einer Besiedlung durch Fledermäuse zu schützen. Sollte es dennoch zu einer Besiedlung kommen, sind die Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde umzusiedeln.

Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen) sollten ein tierfreundliches Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.

#### 1.5 Erhalt des Verbundkorridors Wurmufers

Ein dauerhafter Erhalt des Verbundkorridors Wurmufers in einer Breite von ca. 10,00 m wird durch die Festsetzungen der B-Planung gewährleistet. Durch die im Verlaufe der bisherigen Planungsphasen erzielte Lösung für den Verbundkorridor Wurmufers, wird ein umfänglicher Erhalt der vorhandenen wertgebenden Strukturen gewährleistet.

#### 1.6 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. Schmid et al. 2012). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

#### 1.7 CEF Maßnahme Ersatz Gehölzbestand West

Die Rodung der Gehölzbestände im Bereich der Tennisplätze (Westgrenze des PG) kann durch das Umland nicht kompensiert werden. Aufgrund der mit dem Betrieb der Anlage einhergehenden, dauerhaften Störung kann die verbleibende Gehölzhecke die ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen.

Für die Baufeldfreimachung gilt auch hier die in Maßnahme 1.1 genannte Frist.

Der zu rodende Bestand ist durch die vorgezogene Anlage einer Gehölzhecke von ca. 650 qm auszugleichen. Dies entspricht min. dem Verhältnis von 1:1 gegenüber den zu rodenden Beständen (West). Die Umsetzung muss an anderer Stelle (im Bereich Oberbruch) erfolgen (s. textliche Festsetzung Nr. 6).

Eine Kombination der Maßnahmen Artenschutz und Landschaftsschutz nach LGNW wird empfohlen.

### 1.8 Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung des geplanten Baugebiets sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Koffeuleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitats von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.

### 1.9 Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel

Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Oberbruch, Flur 13, Parzelle 190/0, sind in den Bäumen am Wurmufer zwischen Boos-Fremery-Straße und Röntgenstraße insgesamt 5 Stück künstliche Fledermaus-Spaltenquartiere, 5 Stück künstliche Fledermaus-Höhlenquartiere und ein Stück künstliches Fledermaus-Winterquartier fachgerecht durch eine fledermauskundlich versierte Fachkraft aufzuhängen. Die Fledermaus-quartiere sind zu Beginn des Jahres (bis etwa Mitte März) in dem die Rodung erfolgen wird, voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug anzubringen. Die Funktion der geschaffenen Quartiere ist über einen Zeitraum von 10 Jahren über ein Monitoring durch eine fledermauskundlich versierte Fachkraft zu überprüfen und zu gewährleisten (einschl. jährlicher Reinigung, Funktions- und Besatzkontrolle).

Zusätzlich ist im selben Bereich und zur selben Zeit ein Kunsthorst für Greifvögel in einem weiteren Baum anzubringen. Ein Monitoring ist hier nicht erforderlich.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger.

### 1.10 Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

2. Vegetationsschutz

*Bei der Bauausführung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.*

3. Bodenschutz

3.1 Versiegelung von belastetem Boden

*Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Plangebietsflächen weitestgehend wieder zu versiegeln*

3.2 Unversiegelte Flächen

*Nicht überbaute bzw. versiegelte Restflächen, z. B. Grünflächen etc., sollten vorsorglich mit einer Abdeckung aus unbelastetem Bodenmaterial versehen werden.*

3.3 Anfallender Bodenaushub

*Gemäß den durchgeführten Untersuchungen ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Bauvorhaben anfallender Bodenaushub aus der Auffüllung die LAGA Z 1.2-Werte übersteigt. Bereichsweise ist auch mit dem Antreffen von Auffüllungsmaterial auszugehen, welches die LAGA Z 2-Werte für Bauschutt überschreitet. Im Rahmen von baubedingt anfallendem Aushub aus der Auffüllung ist dieser im Hinblick auf eine Wiederverwertung vor Ort bzw. im Hinblick auf eine fachgerechte Entsorgung repräsentativ zu beproben und chemisch zu untersuchen.*

3.4 Bodenkundliche Baubegleitung

*Neubaumaßnahmen sollten grundsätzlich fachgutachterlich begleitet werden, um einen fachgerechten Umgang mit belasteten Bodenmaterialien sicherzustellen. Die Wiederverwendung von Bodenaushub sollte im Rahmen der Gründungsplanungen mit vorgesehen und rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Ggf. ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Einbaugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.*

4. Archäologische Bodenfunde

*Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.*

5. Bergbau

*Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Stellungnahme vom 08.11.2019 mitgeteilt, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ liegt, welches im Eigentum des Landes NRW steht. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.*

6. Sümpfungsmaßnahmen

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

7. Kampfmittel

*Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.*

*Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.*

8. Erdbebengefährdung

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß DIN 4149:2005 der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.*

9. Baugrundverhältnisse

*Die zeichnerisch im Plan gekennzeichneten „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind“ liegen in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.*

#### 10. Grundwasserverhältnisse

*In den zeichnerisch im Plan gekennzeichneten „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind“ steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).*

#### 11. Grundwassermessstellen

*Bei den nachrichtlich in den Plan übernommenen Grundwassermessstellen handelt es sich um aktive oder inaktive Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes. Die Zugänglichkeit aktiver Grundwassermessstellen und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren. Inaktive Grundwassermessstellen können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors von Baumaßnahmen eine Grundwassermessstelle liegen, ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwassermessstelle Kontakt aufzunehmen. Weitere Informationen werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erteilt (E-Mail: [grundwasserstand@lanuv.nrw.de](mailto:grundwasserstand@lanuv.nrw.de)).*

#### 12. Wasserrechtliche Erlaubnis

*Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung Heinsberg über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erfolgen über die untere Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.*

#### 13. Sicherheitseinweisung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen

*Die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden von einer Hochspannungsfreileitung gequert. Vor Pflanzmaßnahmen ist der Grundstückseigentümer bzw. das ausführende Unternehmen verpflichtet mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen unter Angabe des Zeichens DRW-S-LK/0859/Ke/137.951/Bx unter der nachfolgenden Adresse einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.*

Westnetz GmbH  
Hochspannungsfreileitung  
Herrn Dirk Falter  
DRW-S-FL  
Rurbenden 23  
52382 Niederzier

Telefon: 02428/49-1742

Fax: 0201/12-12-37787

E-Mail: Posteingang-HS-Freileitungen-Sued@westnetz.de

14. Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben die festgesetzten schalltechnischen Emissionskontingente gemäß Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit der Projekt-Nr. XFH/08/19/GE/004 (durch die Fa. IBK, Feldstraße 85, 52477 Alsdorf) einhält.

15. Dingliche Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen

Die dingliche Sicherung der externen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6) erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger.

16. Heinsberger Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Apotheken	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	
Zentrenrelevante Sortimente:	
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
Telekommunikationsgeräte	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
Geräte der Unterhaltungselektronik	
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Vorhänge und Gardinen	Holz-, Flecht- und Korbwaren, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
keramische Erzeugnisse und Glaswaren	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien	
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Bücher	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
Ton- und Bildträger	

Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	
Spielwaren und Bastelartikel	
Bekleidung	
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren und Schmuck	
Augenoptiken	
Foto- und optische Erzeugnisse	
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren	

**Tabelle 6:** Heinsberger Sortimentsliste

## 10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 10.1 Umweltprüfung

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 83 „Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße“ beschrieben und bewertet. Dieser stellt gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar.

### 10.2 Eingriffsregelung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 83 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Stadtökologischer und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

Ergänzend zu den erforderlichen Maßnahmen werden im Stadtökologischen und Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergänzende Maßnahmenvorschläge aufgeführt. Da sich einige dieser Maßnahmen gegenseitig ausschließen, ist eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen nicht möglich. Zugleich wäre die Umsetzung einiger der aufgeführten Maßnahmen an die Zustimmung der späteren Betreiber gebunden. Da diese zumindest in Teilen noch nicht bekannt sind, könnte eine verbindliche Regelung der Vollziehbarkeit der Planung im Wege stehen. In diesem Zusammenhang werden die Maßnahmen lediglich als Empfehlung in die Plankonzeption aufgenommen. Von einer verbindlichen Regelung wird im Rahmen der Abwägung abgesehen.

### **10.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Grundstück ist bereits an öffentliche Verkehrswege angeschlossen. Die für die Umsetzung erforderlichen Flurstücke stehen im Eigentum eines Investors, welcher die Grundstücke entwickelt und eventuell weiter erforderliche Infrastruktur herstellt.

## **11 PLANVERFAHREN**

### **11.1 Art des Aufstellungsverfahrens**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein Regelverfahren. Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB sowie die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB können aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen (Außenbereich, Plangebietsgröße) nicht angewendet werden.

### **11.2 Verfahrensablauf**

Vorbereitend für das eigentliche Planverfahren wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 23.04.2018 beschlossen, bei der Bezirksregierung Köln einen Antrag auf Änderung des Regionalplans zu stellen. Diesem wurde in der Regionalratssitzung am 14.12.2018 mit dem Beschluss über die Erarbeitung der Regionalplanänderung zugestimmt. Dieser Beschluss wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 5 vom 28.02.2020 bekannt gemacht. Hiermit wurde die Änderung wirksam und das geplante Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 und der 43. Flächennutzungsplanänderung erfolgen im Parallelverfahren. Der Beschluss über die Aufstellung beider Planverfahren sowie die Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Heinsberg vom 07.10.2019. Die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung erfolgte vom 23.10.2019 bis zum 29.11.2019.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 07.07.2020 bis einschließlich zum 21.08.2020.

Der Beschluss zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde durch den Planungs-, Umwelt- und verkehrsausschuss der Stadt Heinsberg am 14.12.2020 getroffen. Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen hat in der Zeit vom 05.01.2021 bis zum 05.02.2021 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss ist für die Sitzung des Rates am 24.03.2021 vorgesehen.

## 12 PLANVERWIRKLICHUNG

### 12.1 Kosten

Die Kosten für das Planverfahren, die Erschließung und sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung entstehen, werden durch den Vorhabenträger getragen. Städtebauliche Verträge, die zum einen die Übernahme der Planungskosten regeln und zum anderen sicherstellen, dass die städtebauliche Gestaltung gewahrt bleibt, werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Der Stadt Heinsberg entstehen für den Bebauungsplan keine Kosten.

### 12.2 Flächenbilanz

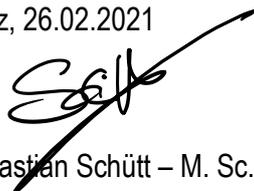
Räumlicher Geltungsteilbereich 1	ca. 15.507 m <sup>2</sup>	100 %
Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“	ca. 15.507 m <sup>2</sup>	100 %
Davon SO1a „Lebensmittelvollsortimenter“	ca. 4.098 m <sup>2</sup>	26,4 %
davon Flächen für das Anpflanzen (M2)	ca. 167 m <sup>2</sup>	1 %
davon Flächen für die Erhaltung (M3)	ca. 81 m <sup>2</sup>	0,5 %
Davon SO1b „Lebensmitteldiscounter“	ca. 2.485 m <sup>2</sup>	16 %
Davon SO1c „ergänzende Handels- und Gewerbenutzungen“	ca. 1.245 m <sup>2</sup>	8%
Davon SO2 „Stellplätze“	ca. 7.679 m <sup>2</sup>	49,6 %
davon Flächen für das Anpflanzen (M2)	ca. 85 m <sup>2</sup>	0,5 %
davon Flächen für die Erhaltung (M3)	ca. 873 m <sup>2</sup>	5,6 %

**Tabelle 7:** Flächenbilanz für den räumlichen Geltungsteilbereich 1

Räumlicher Geltungsteilbereich 2	ca. 865 m <sup>2</sup>	100 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1)	ca. 859 m <sup>2</sup>	100 %

**Tabelle 8:** Flächenbilanz für den räumlichen Geltungsteilbereich

Erkelenz, 26.02.2021



i.A. Sebastian Schütt – M. Sc. Stadtplanung

## 13 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

## 14 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Aachen - textliche Darstellung. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) 2014: Aktionsprogramm Klimaschutz 2020. Kabinettsbeschluss vom 3. Dezember 2014. Berlin
- BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) 2015: Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt. Kabinettsbeschluss vom 7. November 2007. Berlin
- CIMA. (2018). Veträglichkeitsuntersuchung für ein Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch. Köln: CIMA Beratung + Management GmbH
- Die Bundesregierung 2016: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie. Neuauflage 2016. Berlin
- Deutsches Institut für Normung 2008: DIN 13 005: 2008-09. Rettungswesen – Begriffe. Berlin
- LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrheinwestfalen) 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen
- Bezirksregierung Köln: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen
- Stadt Heinsberg: Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg