

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 83 – NAHVERSORGUNGSZENTRUM BOOS-FREMERY-STRASSE-



STADT HEINSBERG – OBERBRUCH



Inhalt

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.3	Städtebauliche Struktur	2
1.4	Verkehrliche Erschließung	2
1.5	Fachgutachten.....	3
2	Planvorgaben und -bindungen.....	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung.....	3
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Landschaftsplan	4
2.5	Bestehendes Planungsrecht.....	4
2.6	Einzelhandelskonzept.....	4
3	Planungskonzept.....	6
3.1	Gestaltungs- und Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept	7
3.3	Entwässerung.....	7
4	Begründung der Festsetzungen.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	9
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	10
4.3	Bauweise.....	10
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
4.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.7	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
4.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.9	Bedingte Festsetzung.....	14
5	Hinweise	15
6	Auswirkungen der Planung	15

6.1	Umweltprüfung	15
6.2	Eingriffsregelung.....	16
6.3	Bodenordnende Maßnahmen	16
7	Planverfahren.....	16
7.1	Art des Aufstellungsverfahrens	16
7.2	Einleitung des Verfahrens.....	16
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
7.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
8	Planverwirklichung.....	17
8.1	Kosten	17
8.2	Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr.	17
9	Quellenverzeichnis.....	18

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Ziele 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 soll 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, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberbruch, westlich im Stadtgebiet Heinsbergs gelegen. Es 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 m².



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (Land NRW 2019; eigene Bearbeitung)

1.3 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet 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, sodass eine Gewerbenutzung an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll ist. Zudem liegt sie innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch und ergänzt die dort bestehenden Nutzungen.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Boos-Fremery-Straße und ist über diese erschlossen. Darüber ist das Plangebiet auch mit dem 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.

1.5 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten und Planungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet worden und liegen der Planung zugrunde:

- Teil B der Begründung: Umweltbericht, VDH Projektmanagement GmbH, Erkelenz, Mai 2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, VDH Projektmanagement GmbH, Erkelenz, Mai 2019
- Artenschutzrechtliche Prüfung „FMZ Oberbruch“ in 52525 Heinsberg-Oberbruch. Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 21.05.2019. Alsdorf
- Verträglichkeitsuntersuchung für ein Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch. CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA), November 2018. Köln
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung nach DIN 18005/ DIN45691 zum Bebauungsplan Nr. 83 „Nahversorgungszentrum an der Boos-Fremery-Straße“, IBK Schallimmissionsschutz, Ing.-Büro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Mai 2019. Alsdorf
- Fachbeitrag Verkehr, Stadt Heinsberg, Bebauungsplan 83 „Oberbruch – NVZ Boos-Fremery-Straße“. IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 23.05.2019. Eschweiler

2 PLANVORGABEN UND -BINDUNGEN

2.1 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 nicht der Abwägung unterliegen, 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.

Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) regionalplanerisch ausgewiesen. Demnach wird aktuell Ziel 1 des LEP nicht erfüllt. Mit der derzeit laufenden 20. Änderung des Regionalplans (vgl. 2.2) soll dieser Umstand jedoch behoben und ein allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan dargestellt werden.

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. 2.6). Demnach ist die Planung auch mit dem Ziel 2 des LEP vereinbar.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industriebereich dar. Gemäß Regionalplan dienen

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) [...] der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen

Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können. (Bezirksregierung Köln 2003: 17)

Der GIB grenzt an drei Seiten an den Allgemeinen Siedlungsbereich an und wird somit in weiten Teilen von ihm umgeben. Nach Norden hin setzt sich der GIB fort, wobei der Teilbereich des Plangebietes durch die Wurm, die als blaue Linie im Plan deutlich festgelegt ist, vom restlichen Teilbereich des GIB abgegrenzt wird.

Für die vorliegend geplante Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert der Regionalplan folgendes Ziel:

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 geplant werden. (ebd.: 14)

Demnach entspricht die Planung aktuell nicht den Zielen und Darstellungen des Regionalplans. Mit Erarbeitungsbeschluss vom 14.12.2018 hat der Regionalrat Köln jedoch die 20. Änderung des Regionalplans beschlossen, mit der unter anderem das Plangebiet zukünftig als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden soll. Dementsprechend wird die vorliegende Planung mit der zukünftigen Darstellung und den Zielen des Regionalplanes vereinbar sein.

2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für das Plangebiet 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.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans III/8 „Baaler 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 „Wurm-niederung“ gekennzeichnet. Hier sind, südöstlich des Plangebietes, entlang der Wurm entsprechende Maßnahmen gemäß Umsetzungsfahrplan der Wasserrahmen-Richtlinie vorgesehen.

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet 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.

2.6 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 wohnungsnahen 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 Schafthausens 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.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

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



Abbildung 2 Gestaltungskonzept (Quelle: VDH Projektmanagement GmbH 27.05.2019)

Geplant ist die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie ergänzender kleinteiliger Handelsnutzungen. Der Lebensmittelvollsortimenter soll eine Verkaufsfläche von etwa 1.750 m² mit einer ergänzenden Mall von etwa 150 m² erhalten. Der Lebensmitteldiscounter wird eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 m² und die ergänzenden kleinteiligen Handelsnutzungen werden insgesamt etwa 800 m² Verkaufsfläche bereitstellen. 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 m² Verkaufsfläche für beide

Lebensmittelmärkte begrenzt werden. Die weiteren kleinteiligen Handelsnutzungen sind in ihrer Gesamtverkaufsfläche auf

800 m² und je Nutzung auf 250 m² zu begrenzen, um nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.

Die Gebäude sollen als zusammenhängende Gebäudegruppe in Richtung Wurm angeordnet werden mit einer vorgelagerten Parkfläche. Die Parkfläche ist eine gemeinsame Parkfläche für alle Märkte gemeinsam und wird in etwa 180 Stellplätze bereitstellen. Des Weiteren sollen ausreichend Fahrradstellplätze vorgesehen werden. Die Parkplatzgestaltung (Anordnung der Parkbuchten) sowie die Anzahl der Zufahrten zum Parkplatz sind lediglich beispielhaft. Die konkrete Parkplatzgestaltung erfolgt im Rahmen der sich anschließenden Ausbauplanung. Der zentrale Parkplatz kann den gesamten Stellplatzbedarf der Nutzungen des Sondergebietes decken.

Die Gebäude 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.

Zur Einbindung des geplanten Nahversorgungszentrums in das Ortsbild sowie zur Abschirmung zur Wurm werden ergänzend Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Es sollen ein entsprechend begrünter Parkplatz sowie eine Eingrünung der Wurm zur optischen Aufwertung des Vorhabens beitragen.

3.2 Erschließungskonzept

Verkehrlich ist der Nahversorgungstandort 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, eine Zufahrt über die der Kundenverkehr zum Parkplatz erfolgen soll und eine separate Zufahrt zur Anlieferung des Vollsortimenters. Die Anlieferung der Märkte erfolgt weitestgehend über diese separate Anlieferungszufahrt, um möglichst wenige Begegnungsverkehre zwischen Anlieferungs- und Kundenverkehr zu erzeugen. Lediglich der Lebensmitteldiscounter wird aufgrund der Anordnung der Anlieferung über den Kundenparkplatz beliefert.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die umgebenden Sammelstraßen die durch das Sondergebiet induzierten Mehrverkehre ohne Beeinträchtigungen aufnehmen können (IGEPa 2019). 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.

Durch den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Boos-Fremery-Straße ist das Plangebiet auch für den Fuß- und Radverkehr bereits erschlossen. Es ist vorgesehen, jeweils eine Zufahrt am nördlichen bzw. südlichen Rand des Plangebietes anzulegen, die den Zugang für Fußgänger und Radfahrer, unabhängig von der Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr ermöglicht.

Gemäß neuer Landesbauordnung NRW ist aufgrund der Verkaufsflächen im Plangebiet eine Vielzahl an Stellplätzen für Fahrräder erforderlich. Für diese wird im Gestaltungsplan eine entsprechende Abstellmöglichkeit unweit des Eingangs vorgesehen.

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

3.3 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.

Aktuell ist bereits ein Großteil der Flächen im Plangebiet befestigt. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob zum einen der Boden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist und zum anderen,

ob mit der angrenzenden Wurm die Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen direkt ins Gewässer einzuleiten.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den geplanten Nahversorgungsstandort wird die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO getroffen. Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzend von nicht wesentlich störenden sonstigen Gewerbebetrieben. Der Funktion des Nahversorgungszentrums entsprechend sind insbesondere Gewerbebetriebe mit Nahversorgungsbezug bezogen auf den Zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept wünschenswert. Das festgesetzte Sondergebiet Nahversorgungszentrum wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in insgesamt vier einzelne Teilbereiche (SO 1a, SO 1b, SO 1c und SO 2) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO untergliedert.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit ergänzenden Nutzungen wird im Nordwesten des Sondergebietes im Teilbereich SO 1a ermöglicht und bildet den Mittelpunkt des geplanten Nahversorgungszentrums. Im Teilbereich SO 1b, welcher nördlich an den Teilbereich SO 1a anschließt, wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht. Ergänzende Handels- und Gewerbenutzungen sind im Teilbereich SO 1c südlich des Vollsortimenters vorgesehen. Diese Nutzungen stellen selbst im Kern kein nahversorgungsrelevantes Sortiment bereit, sondern haben über einen Nahversorgungsbezug unmittelbar ergänzenden Charakter für den Nahversorgungsstandort in den Teilbereichen SO 1a und SO 1b.

Die Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum ist insgesamt auf maximal 3.900 m² begrenzt. Davon werden für den Vollsortimenter insgesamt 1.900 m² inklusive einer Mall mit ergänzenden Nutzungen und für den Discounter 1.200 m² festgesetzt. Für beide Märkte 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 sind entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse (CIMA 2018) begrenzt auf insgesamt 350 m² Verkaufsfläche. Diese werden auf die Teilbereiche SO 1a und SO 1b entsprechend ihrer Größe verteilt, sodass im SO 1a 200 m² und im Teilbereich SO 1b 150 m² Verkaufsfläche für Randsortimente festgesetzt sind.

Die ergänzenden Handels- und Gewerbenutzungen im Teilbereich SO 1c sind auf insgesamt 800 m² Verkaufsfläche beschränkt. Diese Nutzungen 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. Entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse (CIMA 2018) wird zudem festgesetzt, dass eine einzelne Nutzung lediglich maximal 250 m² Verkaufsfläche in Anspruch nehmen kann, um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Umgebung zu vermeiden. 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.

Die für das Nahversorgungszentrum insgesamt erforderlichen Stellplätze werden im Sondergebiet SO 2 untergebracht. Durch die Lage der Parkfläche dem Gebäude vorgelagert können alle Nutzungen im Nahversorgungszentrum von diesem Parkplatz aus erreicht werden und die Fahrwege bzw. Parkvorgänge werden auf ein Mindestmaß reduziert.

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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzungen wird über Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

4.2.1 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 erhöhten Versiegelungsgrads, der für die Stellplatzanlage und die dazugehörigen Fahrspuren des Nahversorgungszentrums erforderlich ist, darf im vorliegenden Fall die festgesetzte GRZ durch Stellplätze und Zufahrten bis zum Faktor 0,9 überschritten werden.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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 obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Höhenlage der Boos-Fremery-Straße und liegt bei etwa 41,0 m über NHN.

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 Zulässigkeit aller Überschreitungen auf 20% der zugehörigen Dachfläche und es ist mindestens einen 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.

4.3 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 auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind (vgl. *Blechtschmidt/EZBK* §22 BauNVO, Rn. 12). Gleichzeitig kann das geplante Nahversorgungszentrum entsprechend zweckmäßig mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m innerhalb des Baufensters errichtet werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Zur Gewährleistung der individuellen Gestaltungsfreiheit wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht durch Baulinien, sondern durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen als sogenannte Baufenster festgesetzt. Das Baufenster wird so angeordnet, dass von der Erschließungsstraße aus der Parkplatz zum Nahversorgungszentrum 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. Das Baufenster hält einen Abstand von 3 m zu jeweils diesen Seiten ein. Lediglich im westlichen Grundstücksecke springt das Baufenster für Anpflanzungen um 19 m in der Länge in Ost-West-Ausrichtung und 28,5 m in der Tiefe in Nord-Süd-Ausrichtung zurück. Entlang der Wurm in Ost-West-Ausrichtung hat das Baufenster eine Länge von knapp 71 m im Bereich der Anpflanzfläche bzw. 87 m im südlicheren Teil und eine Breite von 47 m. Von Norden nach Süden hat das Baufenster eine Länge von 133 m und Breite von ca. 50 m. Damit kann das geplante Gebäude mit den festgesetzten Verkaufsflächen innerhalb des geplanten Baufensters errichtet werden und das Baufenster bietet gleichzeitig ein wenig gestalterischen Spielraum, auch für ggfs. bauordnungsrechtlich erforderliche Anpassungen.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten wird das Plangebiet mit entsprechenden Emissionskontingenten gegliedert (vgl. auch 4.6). 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, Lärmschutzwall) möglich ist. Im weiteren Verfahren wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorbelastung geprüft, inwiefern die Errichtung einer Schallschutzmaßnahme zu erwarten ist.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen von Stellplätzen freigehalten werden. Die privaten Stellplätze, die für das Nahversorgungszentrum erforderlich sind, sollen stattdessen innerhalb des SO 2 gesammelt angeordnet werden. Deswegen wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird eine flächensparende Anordnung der Stellplätze gewährleistet. Des Weiteren erfolgt eine räumliche Zuordnung der Stellplätze zu den Nutzungen, so dass insbesondere die Laufwege für die Kunden möglichst gering sind.

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

4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan ist der Verlust von Bäumen und Gehölzflächen als Lebensraum geschützter Tierarten verbunden. Dies wurde im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (Liebert 2019), wonach entsprechende Maßnahmen erforderlich werden, um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden. Hierzu sollen aus Gründen des vorsorgenden Artenschutzes Ersatzflächen geschaffen werden, bevor mit der Baumaßnahme begonnen werden darf (vgl. auch 4.9). Derzeit befinden sich entlang der Wurm fünf Laubbäume, welche eine Vielzahl an Höhlen und Spalten für Fledermäuse bieten. Als Ersatz für den Verlust dieser Bäume und der dortigen Quartiersmöglichkeiten durch die Baumaßnahme sollen neue Quartiere im unmittelbaren Umfeld entlang der Wurm geschaffen. Hierzu sollen auf dem Flurstück 53, Flur 35, Gemarkung Randerath entsprechende Nistkästen an den Bäumen entlang der Wurm angebracht werden. Zudem befindet sich im westlichen Teilbereich des Plangebietes, unmittelbar an den Tennisplätzen gelegen, 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 zu pflanzen und zu erhalten. Diese Ersatzfläche kann sowohl für den Artenschutz als auch für die Eingriffe in den Naturhaushalt als Ausgleich dienen. Im Laufe des Verfahrens wird geklärt, wo diese Ausgleichsfläche hergestellt wird, sodass diese entsprechend im Bebauungsplan gesichert werden kann.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz (Mai 2019) durchgeführt. Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung sind eine Geräuschkontingentierung 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 Nutzungen im Sondergebiet verursachen Gewerbelärm im Plangebiet selbst sowie im Umfeld, den es durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu minimieren gilt. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt, erfolgt die Ermittlung der zulässigen Schallleistung der zu betrachtenden Grundstücksfläche gemäß der Vorgehensweise einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Dabei werden für jeden Quadratmeter nutzbare Fläche im Sondergebiet Schallleistungspegel festgesetzt, die das Einhalten der Richtwerte an den maßgebenden Immissionsorten gewährleisten.

Geräuschkontingentierung

Um die umliegende Wohnbebauung vor Lärm zu schützen, wird das Sondergebiet aus schalltechnisch kontingentiert. Dazu wird es über die Festsetzung von Emissionskontingenten nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

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 _{EK}	
		tags	nachts
SO 1a	3.722 m ²	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
SO 1b	3.475 m ²	62 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
SO 1c	2.050 m ²	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
SO 2	6.253 m ²	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

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 Schallleistung 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.

4.8 Flächen für das 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.

Zudem gehen mit Realisierung des geplanten Vorhabens ein Teil der Gehölzbestände entlang der Wurm verloren. Daher wird als Eingrünung der Wurm und für den Verlust der dortigen Gehölzbestände eine Maßnahmenfläche M1 festgesetzt, die eine neue Begrünung nach Herstellung des Nahversorgungszentrums entlang der Wurm entsprechend sichert.

4.9 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. 4.6), darf mit der Rodung der Bäume und der Baufeldfreimachung für die Baumaßnahmen begonnen werden.

5 HINWEISE

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen, welche in der Regel durch Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Laufe des Verfahrens ergänzt werden. Derzeit werden zum einen die Heinsberger Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heinsberg im Bebauungsplan aufgeführt und zum anderen die nachfolgenden Hinweise aus dem Artenschutzgutachten, zu möglichen Archäologischen Bodenfunden und der Möglichkeit zur Einsichtnahme von Vorschriften, die der Planung zugrunde liegen, gegeben.

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht zulässig. Die Rodung der Laubbäume entlang der Wurm ist ökologisch zu begleiten, wobei die Bäume vor Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen sind. Bei einem Nachweis ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vegetationsschutz

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

Archäologische Bodenfunde

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

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadt Heinsberg, Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist unter anderem dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine entsprechende Prüfung durchgeführt werden muss. Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separaten Teil der Begründung beschrieben und bewertet. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße“ werden die voraus-sichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

6.2 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Demnach wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe erfolgt in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG alle Angaben enthält, die zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind. Er umfasst die Prüfung und Darstellung von Art, Ausmaß und Intensität des zu erwartenden Eingriffs, der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie dem geeigneten Ausgleich und Ersatz von nicht vermeidbaren oder verminderbaren Eingriffen.

Demnach entstehen durch das geplante Vorhaben Eingriffe in den Naturhaushalt in einer Größenordnung von 13.075 Ökopunkten. Der Ausgleich für diesen Eingriff wird im weiteren Verfahren geklärt und gesichert.

6.3 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.

7 PLANVERFAHREN

7.1 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) hier nicht angewendet werden.

7.2 Einleitung des Verfahrens

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.

Daher soll in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 01.07.2019 der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen werden.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

8 PLANVERWIRKLICHUNG

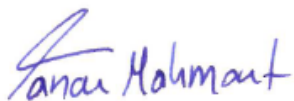
8.1 Kosten

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.

8.2 Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr.

Plangebiet	ca. 15.506 m²	100 %
Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“	ca. 15.506 m ²	100 %
Davon Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1	ca. 765 m ²	5%

Erkelenz, 21.05.2019



i.A. Tancu Mahmout – M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklungsmanagement

9 QUELLENVERZEICHNIS

- BBE Handelsberatung GmbH (BBE) 2011: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Heinsberg. Februar 2011. Köln
- Bezirksregierung Köln 2003: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen. 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen Oktober 2016. Köln
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert (Liebert) 2019: Artenschutzrechtliche Prüfung „FMZ Oberbruch“ in 52525 Heinsberg-Oberbruch. 21.05.2019. Alsdorf
- CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA) 2018: Verträglichkeitsuntersuchung für ein Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch. 14. November 2018. Köln
- IBK Schallimmissionsschutz Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer (IBK) 2019: Geräuschkontingentierung für die geplanten Sondergebiete innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Bauleitplanung. Heinsberg-Oberbruch Bebauungsplan Nr. 83 „Nahversorgungszentrum an der Boos-Fremery-Straße“. Mai 2019. Alsdorf
- IGEPA Verkehrstechnik GmbH (IGEPA) 2019: Fachbeitrag Verkehr, Stadt Heinsberg, Bebauungsplan 83 „Oberbruch – NVZ Boos-Fremery-Straße“. 23.05.2019. Eschweiler
- Land NRW 2017: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 2017 (GV. NW. 2017 S.207)
- Land NRW 2019: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 01.04.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>